



Operative Planung 2018 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2018

Gesellschaft

Wohnbau Wohnraum KG

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Planungsannahmen
	VJ 2017	VJ 2017	GJ 2018	Δ PLAN vs. VJ %	
Umsatzerlöse	78.913	76.813	77.835	1%	
Bestandsveränderung	178	491	360	-27%	
Andere aktivierte Eigenleistungen			0		
Sonstige betriebliche Erträge	621	1.999	813	-59%	
Betriebliche Erträge	79.712	79.303	79.009	0%	
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			0		
-Aufwendungen für bezogene Leistungen	33.217	31.888	30.090	-6%	
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung			0		
Materialaufwand	33.217	31.888	30.090	-6%	
-Löhne und Gehälter			0		
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung			0		
Personalaufwand	0	0	0		
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	11.085	11.199	11.561	3%	
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen			0		
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen			0		
-Abschreibung Goodwill			0		
Abschreibungen	11.085	11.199	11.561	3%	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	810	1.564	1.277	-18%	
Betriebliche Aufwendungen	45.113	44.651	42.928	-4%	
Betriebsergebnis	34.599	34.652	36.081	4%	
Erträge aus Beteiligungen			0		
Ergebnis Gewinnabführung			0		
Erträge aus assoziierten Unternehmen			0		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	291	257	215	-16%	
Erträge aus Beteiligungen	291	257	215	-16%	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.028	1.426	2.117	48%	
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens			0		
Aufwendungen aus Verlustübernahme			0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.687	16.129	15.587	-3%	
Finanzergebnis	-14.368	-14.446	-13.254	-8%	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0		
Ergebnis nach Ertragssteuern	20.231	20.206	22.826	13%	
Latente Steuern			0		
Sonstige Steuern	1.698	1.702	1.695	0%	
Steuern gesamt	1.698	1.702	1.695	0%	
Vergütung für Genussrechtskapital			0		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	18.533	18.504	21.131	14%	
von der Wohnbau Mainz GmbH erhaltene Personalleistungen	9.625	9.507	10.496	10%	
von der Wohnbau Mainz GmbH erhaltene Sachleistungen	3.309	3.226	3.127	-3%	
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (bereinigt)	5.599	5.771	7.508	30%	
EBIT	21.665	21.919	36.081	65%	



Operative Planung 2018 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr
Gesellschaft

2018
Wohnbau Wohnraum KG

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2017	VJ 2017	GJ 2018	
AKTIVA				
Immaterielle Vermögensgegenstände			0	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst	648.475	646.649	659.042	
Technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	137	135	77	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	45.760	29.336	42.178	
Sonstige Sachanlagen			0	
Sachanlagen	694.372	676.120	701.297	
Anteile an verbundenen Unternehmen			0	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5.801	7.007	5.601	
Anteile an assoziierten Unternehmen			0	
Ausleihungen an Gesellschafter			0	
Beteiligungen			0	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			0	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile			0	
Finanzanlagen	5.801	7.007	5.601	
Anlagevermögen	700.173	683.126	706.898	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			0	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	21.692	20.697	21.057	
Fertige Erzeugnisse			0	
Handelswaren	20	18	18	
Grundstücke des Umlaufvermögens			0	
Geleistete Anzahlungen für Vorräte			0	
Vorräte	21.712	20.715	21.075	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	721	876	824	
Forderungen gegen die Stadt Mainz	0		0	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	7.430	0	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		0	
Forderungen gegen Gesellschafter	31.826	46.918	41.918	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.514	1.379	1.379	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.061	56.603	44.121	
Liquide Mittel	42.994	21.553	34.616	
Umlaufvermögen	98.766	98.871	99.812	
Aktive latente Steuern			0	
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag			0	
Rechnungsabgrenzungsposten	14	14	0	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung			0	
Summe Aktiva	798.954	782.012	806.710	



Operative Planung 2018 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr
Gesellschaft

2018
Wohnbau Wohnraum KG

PASSIVA

	PLAN (T€) VJ 2017	PROG. (T€) VJ 2017	PLAN (T€) GJ 2018
Gezeichnetes Kapital	10.100	10.100	10.100
Kapitalrücklage	0		0
Gewinnrücklagen	200.413	219.704	208.836
Genussrechtskapital	0		0
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	18.640		18.504
Periodengewinn / -fehlbetrag	18.533	18.504	21.131
Eigenkapital	247.686	248.309	258.572
Sonderposten mit Rücklagenanteil			0
Sonderposten für Investitionszuschüsse			0
Sonderposten	0	0	0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			0
Steuer-Rückstellungen			0
Sonstige Rückstellungen	335	529	530
Rückstellungen	335	529	530
Anleihen			0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	510.623	500.934	517.774
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.692	21.452	19.789
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.662	1.897	1.726
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0		0
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	0		0
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	1.242	1.405	1.405
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		0
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	4.093	4.469	4.237
Sonstige Verbindlichkeiten	100	40	40
Verbindlichkeiten	548.413	530.199	544.971
Erhaltene Ertragszuschüsse			0
Rechnungsabgrenzungsposten	2.520	2.975	2.637
Passive latente Steuern			0
Summe Passiva	798.954	782.012	806.710

Planungsannahmen

Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	34.061	56.603	44.121
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	37.790	29.264	27.197
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)	510.623	500.934	517.774



Landeshauptstadt
Mainz

Operative Planung 2018 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr

2018

Gesellschaft

Wohnbau Wohnraum KG

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)
	VJ 2017	VJ 2017	GJ 2018
Investitionen in das Anlagevermögen			
Investitionen Modernisierungen Bestand	10.843,5		11.450,2
Investitionen Neubauvorhaben	28.100,8		25.551,4
Große Investitionen (>500 T€)	38.944,3		37.001,6
Mittlere Investitionen (>50 T€)			
Pauschalbetrag für kleine Investitionen			
Obligos			
Total (ohne Obligos)	38.944		37.002



Operative Planung 2018 - Kapitalflussrechnung

Liquiditätsplan Geschäftsjahr
Gesellschaft

2018
Wohnbau Wohnraum KG

Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)
± Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und
± Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder
Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
± sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit
zuzuordnen sind
± Periodenfremde Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)

Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens /
immateriellen Anlagevermögens
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen /
immaterielle Anlagevermögen
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen
± Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-) aus dem Erwerb und dem Verkauf von
konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten

Cash Flow aus Investitionstätigkeit

+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten
- Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen
- Auszahlung aus der Zahlung von Dividenden, Erwerb eigener Anteile und
Eigenkapitalrückzahlungen
+ Einnahmen aus Forderungskaufvertrag
- Auszahlung für die Tilgung von Genussrechtkapital
± Mittelveränderung aus sonstiger Finanzierungstätigkeit

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

+ Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds
± Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes

Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)
	VJ 2017	VJ 2017	GJ 2018
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	18.533	18.504	21.131
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.085	11.199	11.561
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen		-2	1
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)			0
± Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens			0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und ± Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	20.486	-2.928	12.136
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ± sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.018	-4.021	-2.406
± Periodenfremde Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)			0
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.087	22.752	42.424
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens			0
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-37.635	-19.608	-36.738
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.362		1.406
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen			0
± Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-) aus dem Erwerb und dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten			0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-36.273	-19.608	-35.332
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	23.422		30.229
- Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-12.276	-2.048	-13.389
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.276	3.499	2.756
- Auszahlung aus der Zahlung von Dividenden, Erwerb eigener Anteile und Eigenkapitalrückzahlungen	-12.934	-12.733	-13.623
+ Einnahmen aus Forderungskaufvertrag			0
- Auszahlung für die Tilgung von Genussrechtkapital			0
± Mittelveränderung aus sonstiger Finanzierungstätigkeit			0
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	1.488	-11.282	5.971
+ Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	31.692	29.691	21.553
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	11.301	-8.138	13.063
± Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes			0
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode	42.994	21.553	34.616



Operative Planung 2018 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2018-2022

Gesellschaft

Wohnbau Wohnraum KG

	PLAN (T€)					Planungsannahmen
	2018	2019	2020	2021	2022	
Umsatzerlöse	77.835	79.544	82.405	86.133	89.697	
Bestandsveränderung	360	387	223	226	229	
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0		0	
Sonstige betriebliche Erträge	813	813	755	744	670	
Betriebliche Erträge	79.009	80.744	83.384	87.104	90.596	
Materialaufwand	30.090	31.593	30.758	31.351	31.654	
Personalaufwand	0	0	0	0	0	
Abschreibungen	11.561	12.095	13.100	14.569	16.042	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.277	1.289	1.311	1.320	1.322	
Betriebliche Aufwendungen	42.928	44.976	45.168	47.241	49.018	
Betriebsergebnis	36.081	35.768	38.215	39.863	41.577	
Erträge aus Beteiligungen	215	166	114	72	40	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.117	1.677	1.677	1.677	1.677	
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0					
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0					
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.587	17.443	17.132	18.271	18.819	
Finanzergebnis	-13.254	-15.601	-15.341	-16.521	-17.103	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0					
Ergebnis nach Steuer	22.826	20.167	22.874	23.342	24.475	
Latente Steuern	0					
Sonstige Steuern	1.695	1.864	1.864	1.864	1.864	
Steuern gesamt	1.695	1.864	1.864	1.864	1.864	
Vergütung für Genussrechtskapital	0					
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	21.131	18.303	21.010	21.478	22.611	
von der Wohnbau Mainz GmbH erhaltene Personalleistungen	10.496	9.166	8.839	10.112	12.555	
von der Wohnbau Mainz GmbH erhaltene Sachleistungen	3.127	3.212	3.019	3.055	3.082	
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag (bereinigt)	7.508	5.925	9.152	8.311	6.973	
EBIT	36.081	35.768	38.215	39.863	41.577	



Operative Planung 2018 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2018-2022

Gesellschaft

Wohnbau Wohnraum KG

	PLAN (T€)					Planungsannahmen
	2018	2019	2020	2021	2022	
AKTIVA						
Immaterielle Vermögensgegenstände	0					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.	659.042	672.114	733.875	789.078	849.999	
Technische Anlagen und Maschinen	0					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77	32	19	13	10	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	42.178	78.613	82.292	74.252	22.714	
Sonstige Sachanlagen	0					
Sachanlagen	701.297	750.759	816.185	863.343	872.723	
Anteile an verbundenen Unternehmen	0					
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5.601	4.145	2.683	1.678	656	
Anteile an assoziierten Unternehmen	0					
Ausleihungen an Gesellschafter	0					
Beteiligungen	0					
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Wertpapiere des Anlagevermögens	0					
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	0					
Finanzanlagen	5.601	4.145	2.683	1.678	656	
Anlagevermögen	706.898	754.904	818.868	865.021	873.379	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0					
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	21.057	21.444	21.668	21.894	22.123	
Fertige Erzeugnisse	0					
Handelswaren	18	18	18	18	18	
Grundstücke des Umlaufvermögens	0					
Geleistete Anzahlungen für Vorräte	0					
Vorräte	21.075	21.462	21.686	21.912	22.141	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	824	831	860	900	939	
Forderungen gegen die Stadt Mainz	0					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0					
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Forderungen gegen Gesellschafter	41.918	41.918	41.918	41.918	41.918	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.379	1.379	1.379	1.379	1.379	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	44.121	44.129	44.157	44.197	44.236	
Liquide Mittel	34.616	26.991	14.941	3.961	2.055	
Umlaufvermögen	99.812	92.582	80.784	70.070	68.431	
Aktive latente Steuern	0					
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag	0					
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0					
Summe Aktiva	806.710	847.486	899.653	935.091	941.810	



Operative Planung 2018 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2018-2022

Gesellschaft

Wohnbau Wohnraum KG

PASSIVA

	PLAN (T€)				
	2018	2019	2020	2021	2022
Gezeichnetes Kapital	10.100	10.100	10.100	10.100	10.100
Kapitalrücklage	0				
Gewinnrücklagen	208.836	215.246	221.833	225.586	226.171
Genussrechtskapital	0				
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	18.504	26.013	31.938	41.090	49.400
Jahresgewinn / -fehlbetrag	21.131	18.303	21.010	21.478	22.611
Eigenkapital	258.572	269.662	284.880	298.253	308.281
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0				
Sonderposten für Investitionszuschüsse	0				
Sonderposten	0	0	0	0	0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0				
Steuer-Rückstellungen	0				
Sonstige Rückstellungen	530	535	540	545	550
Rückstellungen	530	535	540	545	550
Anleihen	0				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	517.774	547.621	584.990	606.660	602.724
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.789	20.176	20.400	20.626	20.855
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.726	1.911	1.904	1.932	1.954
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0				
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	0				
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	1.405	1.405	1.405	1.405	1.405
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0				
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	4.237	3.837	3.676	4.082	4.847
Sonstige Verbindlichkeiten	40	40	40	40	40
Verbindlichkeiten	544.971	574.991	612.415	634.745	631.826
Erhaltene Ertragszuschüsse	0				
Rechnungsabgrenzungsposten	2.637	2.298	1.818	1.548	1.153
Passive latente Steuern	0				
Summe Passiva	806.710	847.486	899.653	935.091	941.810

Planungsannahmen

Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	44.121	44.129	44.157	44.197	44.236
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	27.197	27.370	27.425	28.085	29.102
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)	517.774	547.621	584.990	606.660	602.724



Operative Planung 2018 - Kennzahlen

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr

2018

Gesellschaft

Wohnbau Wohnraum KG

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VJ 2017	VJ 2017	GJ 2018	2019	2020	2021	2022
Umsatz	78.913	76.813	77.835	79.544	82.405	86.133	89.697
Periodenergebnis	18.533	18.504	21.131	18.303	21.010	21.478	22.611
EBIT	21.665	21.919	22.457	35.768	38.215	39.863	41.577
Anzahl beschäftigte Personen							
Davon Auszubildende							
Liquide Mittel	42.994	21.553	34.616	26.991	14.941	3.961	2.055
Liquiditätsgrad III	19%	20%	19%	17%	14%	12%	11%
Working Capital	-411.857	-402.064	-417.961	-455.040	-504.206	-536.590	-534.293
Operativer Cash Flow	46.087	22.752	42.424	29.842	33.437	36.176	39.011
Eigenkapitalquote	31%	32%	32%	32%	32%	32%	33%
Verbindlichkeiten (verzinst)	515.958	506.809	523.416	552.864	590.072	612.147	608.977
Planmäßige Abschreibungen	11.085	11.199	11.561	12.095	13.100	14.569	16.042
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0				
Investitionen	38.944	0	37.002	63.090	78.829	62.030	25.726
Capital Employed	715.315	727.690	741.730	790.292	854.929	900.952	908.951
ROCE in %	3,0%	3,0%	3,0%	4,5%	4,5%	4,4%	4,6%
Sonstiges							

