



Operative Planung 2019 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2019

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Planungsannahmen
	VJ 2018	VJ 2018	GJ 2019	Δ PLAN vs. VJ %	
Umsatzerlöse			86.993		
Bestandsveränderung			-2.976		
Andere aktivierte Eigenleistungen			3.019		
Sonstige betriebliche Erträge			1.950		
Betriebliche Erträge	0	0	88.985		
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			0		
-Aufwendungen für bezogene Leistungen			0		
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung			33.807		
Materialaufwand	0	0	33.807		
-Löhne und Gehälter			9.166		
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung			2.603		
Personalaufwand	0	0	11.769		
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen			12.053		
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen			0		
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen			0		
-Abschreibung Goodwill			0		
Abschreibungen	0	0	12.053		
Sonstige betriebliche Aufwendungen			5.549		
Betriebliche Aufwendungen	0	0	63.178		
Betriebsergebnis	0	0	25.807		
Erträge aus Beteiligungen			0		
Ergebnis Gewinnabführung			0		
Erträge aus assoziierten Unternehmen			0		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			152		
Erträge aus Beteiligungen	0	0	152		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			0		
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens			0		
Aufwendungen aus Verlustübernahme			0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			15.970		
Finanzergebnis	0	0	-15.817		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0		
Ergebnis nach Ertragssteuern	0	0	9.990		
Latente Steuern			0		
Sonstige Steuern			1.747		
Infozeile: Steuern gesamt	0	0	1.747		
Vergütung für Genussrechtskapital			0		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0	8.243		
EBIT	0	0	25.807		



Operative Planung 2019 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2019

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2018	VJ 2018	GJ 2019	
AKTIVA				
Immaterielle Vermögensgegenstände			58	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.			685.790	
Technische Anlagen und Maschinen			0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			570	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			33.374	
Sonstige Sachanlagen			0	
Sachanlagen	0	0	719.734	
Anteile an verbundenen Unternehmen			35	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen			3.844	
Anteile an assoziierten Unternehmen			0	
Ausleihungen an Gesellschafter			0	
Beteiligungen			26	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			0	
Wertpapiere des Anlagevermögens			0	
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile			8	
Finanzanlagen	0	0	3.913	
Anlagevermögen	0	0	723.705	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			18	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			23.261	
Fertige Erzeugnisse			0	
Handelswaren			0	
Grundstücke des Umlaufvermögens			3.100	
Geleistete Anzahlungen für Vorräte			0	
Vorräte	0	0	26.378	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			1.330	
Forderungen gegen die Stadt Mainz			0	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen			25	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			0	
Forderungen gegen Gesellschafter			0	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände			1.805	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0	3.160	
Liquide Mittel			60.947	
Umlaufvermögen	0	0	90.484	
Aktive latente Steuern			0	
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag			0	
Rechnungsabgrenzungsposten			30	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung			0	
Summe Aktiva	0	0	814.219	



Operative Planung 2019 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2019

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

PASSIVA

	PLAN (T€) VJ 2018	PROG. (T€) VJ 2018	PLAN (T€) GJ 2019
Gezeichnetes Kapital			35.475
Kapitalrücklage			0
Gewinnrücklagen			201.576
Genussrechtskapital			0
Gewinnvortrag / Verlustvortrag			13.583
Periodengewinn / -fehlbetrag	0	0	8.243
Eigenkapital	0	0	258.877
Sonderposten mit Rücklagenanteil			0
Sonderposten für Investitionszuschüsse			0
Sonderposten	0	0	0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.750	2.750
Steuer-Rückstellungen		0	0
Sonstige Rückstellungen		3.834	2.173
Rückstellungen	0	6.584	4.923
Anleihen			0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			520.709
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			22.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			2.371
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen			0
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz			0
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen			0
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			25
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern			1.080
Sonstige Verbindlichkeiten			522
Verbindlichkeiten	0	0	547.196
Erhaltene Ertragszuschüsse			0
Rechnungsabgrenzungsposten			3.223
Passive latente Steuern			0
Summe Passiva	0	6.584	814.219

Planungsannahmen

Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	0	0	3.160
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	0	0	26.487
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)			520.709



Operative Planung 2019 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr

2019

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

Investitionen in das Anlagevermögen

Investitionen Neubauvorhaben
Investitionen Modernisierungsprojekte

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)
	VJ 2018	VJ 2018	GJ 2019
			23.638,5
			13.232,4
Große Investitionen (>500 T€)			36.870,9
Investitionen BGA			180,5
Mittlere Investitionen (>50 T€)			180,5
Pauschalbetrag für kleine Investitionen			36
Obligos			
Total (ohne Obligos)			37.087



Operative Planung 2019 - Kapitalflussrechnung

Liquiditätsplan Geschäftsjahr

2019

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

- 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 2018	VJ 2018	GJ 2019
0	0	8.243
0	0	12.053
		-1.661
		0
		0
		3.175
		-3.545
0	0	0
0	0	18.265
		0
		-37.087
		1.396
		0
		0
0	0	-35.691
		95.138
		-76.932
		0
		0
		0
		0
0	0	18.206
		60.167
0	0	780
		0
0	0	60.947



Operative Planung 2019 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2019-2023

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)					Planungsannahmen
	2019	2020	2021	2022	2023	
Umsatzerlöse	86.993	84.364	86.800	90.626	95.083	
Bestandsveränderung	-2.976	257	260	263	266	
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.019	4.605	6.699	6.086	4.525	
Sonstige betriebliche Erträge	1.950	1.220	1.218	1.155	879	
Betriebliche Erträge	88.985	90.445	94.978	98.130	100.754	
Materialaufwand	33.807	34.218	33.823	34.144	34.671	
Personalaufwand	11.769	12.505	12.905	13.381	13.518	
Abschreibungen	12.053	12.735	13.687	15.108	16.771	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.549	4.887	4.896	4.923	4.955	
Betriebliche Aufwendungen	63.178	64.345	65.310	67.555	69.916	
Betriebsergebnis	25.807	26.100	29.667	30.575	30.838	
Erträge aus Beteiligungen	152	103	64	34	7	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0					
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0					
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0					
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.970	13.467	13.985	14.958	15.889	
Finanzergebnis	-15.817	-13.364	-13.921	-14.924	-15.882	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0					
Ergebnis nach Steuern	9.990	12.736	15.747	15.651	14.956	
Latente Steuern	0					
Sonstige Steuern	1.747	1.747	1.747	1.747	1.747	
Steuern gesamt	1.747	1.747	1.747	1.747	1.747	
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	8.243	10.989	14.000	13.904	13.209	
Vergütung für Genussrechtskapital	0					
Jahresergebnis	8.243	10.989	14.000	13.904	13.209	
EBIT	25.807	26.100	29.667	30.575	30.838	



Operative Planung 2019 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2019-2023

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)					Planungsannahmen
	2019	2020	2021	2022	2023	
AKTIVA						
Immaterielle Vermögensgegenstände	58	45	27	21	29	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.	685.790	698.219	756.314	822.629	883.111	
Technische Anlagen und Maschinen	0					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570	532	530	422	384	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	33.374	67.887	99.405	82.779	50.979	
Sonstige Sachanlagen	0					
Sachanlagen	719.734	766.638	856.249	905.830	934.474	
Anteile an verbundenen Unternehmen	35	35	35	35	35	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	3.844	2.447	1.509	558	0	
Anteile an assoziierten Unternehmen	0					
Ausleihungen an Gesellschafter	0					
Beteiligungen	26					
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	8	6	4	2	2	
Finanzanlagen	3.913	2.488	1.548	595	37	
Anlagevermögen	723.705	769.171	857.825	906.446	934.540	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	18	18	18	18	18	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	23.261	23.518	23.777	24.040	24.307	
Fertige Erzeugnisse	0					
Handelswaren	0					
Grundstücke des Umlaufvermögens	3.100	3.100	3.100	3.100	3.100	
Geleistete Anzahlungen für Vorräte	0					
Vorräte	26.378	26.635	26.894	27.157	27.424	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.330	1.333	1.365	1.416	1.475	
Forderungen gegen die Stadt Mainz	0					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25	25	25	25	25	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Forderungen gegen Gesellschafter	0					
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.805	1.800	1.800	1.800	1.800	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.160	3.158	3.190	3.241	3.300	
Liquide Mittel	60.947	51.104	25.484	10.225	718	
Umlaufvermögen	90.484	80.897	55.568	40.623	31.442	
Aktive latente Steuern	0					
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag	0					
Rechnungsabgrenzungsposten	30	30	30	30	30	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0					
Summe Aktiva	814.219	850.098	913.423	947.099	966.012	



Operative Planung 2019 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2019-2023

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)				
	2019	2020	2021	2022	2023
PASSIVA					
Gezeichnetes Kapital	35.475	35.475	35.475	35.475	35.475
Kapitalrücklage	0				
Gewinnrücklagen	201.576	201.576	195.576	189.576	183.576
Genussrechtskapital	0				
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	13.583	21.826	32.815	46.815	60.718
Jahresgewinn / -fehlbetrag	8.243	10.989	14.000	13.904	13.209
Eigenkapital	258.877	269.866	277.866	285.769	292.979
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0	0	0
Sonderposten für Investitionszuschüsse	0	0	0	0	0
Sonderposten	0	0	0	0	0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.750	2.750	2.750	2.750	2.750
Steuer-Rückstellungen	0	0	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	2.173	1.404	1.409	1.414	1.419
Rückstellungen	4.923	4.154	4.159	4.164	4.169
Anleihen	0				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	520.709	546.827	602.672	628.715	640.409
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	22.490	22.746	23.006	23.269	23.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.371	2.334	2.188	2.212	2.234
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25	0	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080
Sonstige Verbindlichkeiten	522	517	517	517	517
Verbindlichkeiten	547.196	573.504	629.462	655.793	667.776
Erhaltene Ertragszuschüsse	0	0	0	0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	3.223	2.574	1.936	1.373	1.089
Passive latente Steuern	0	0	0	0	0
Summe Passiva	814.219	850.098	913.423	947.099	966.012

Planungsannahmen

Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	3.160	3.158	3.190	3.241	3.300
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	26.487	26.677	26.791	27.078	27.367
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)	520.709	546.827	602.672	628.715	640.409



Operative Planung 2019 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr

2019-2023

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

Investitionen in das Anlagevermögen

Investitionen Neubauvorhaben
Investitionen Modernisierungsprojekte

Große Investitionen (>500 T€)

Investitionen BGA

Mittlere Investitionen (>50 T€)

Pauschalbetrag für kleine Investitionen

Obligos

Total (ohne Obligos)

	PLAN (T€)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Investitionen Neubauvorhaben	23.638,5	42.941,1	92.521,2	54.038,2	34.680,6
Investitionen Modernisierungsprojekte	13.232,4	16.542,9	10.604,5	10.604,5	10.604,5
Große Investitionen (>500 T€)	36.870,9	59.484,1	103.125,7	64.642,6	45.285,0
Investitionen BGA	180,5	122,5	154,5	33,0	113,0
Mittlere Investitionen (>50 T€)	180,5	122,5	154,5	33,0	113,0
Pauschalbetrag für kleine Investitionen	36,0	20,0		6,0	26,0
Obligos					
Total (ohne Obligos)	37.087,4	59.626,6	103.280,2	64.681,6	45.424,0



Operative Planung 2019 - Kennzahlen

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr

2019

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VJ 2018	VJ 2018	GJ 2019	2020	2021	2022	2023
Umsatz	0	0	86.993	84.364	86.800	90.626	95.083
Periodenergebnis	0	0	8.243	10.989	14.000	13.904	13.209
EBIT	0	0	25.807	26.100	29.667	30.575	30.838
Anzahl beschäftigte Personen			166	168	169	170	166
Davon Auszubildende			16	17	19	20	20
Liquide Mittel	0	0	60.947	51.104	25.484	10.225	718
Liquiditätsgrad III			17%	15%	9%	6%	5%
Working Capital	0	0	-430.224	-465.930	-547.104	-588.092	-608.967
Operativer Cash Flow	0	0	18.265	22.240	26.875	28.427	29.664
Eigenkapitalquote	#DIV/0!	0%	32%	32%	30%	30%	30%
Verbindlichkeiten (verzinst)	0	0	520.709	546.827	602.672	628.715	640.409
Planmäßige Abschreibungen	0	0	12.053	12.735	13.687	15.108	16.771
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	0	0	37.087	59.627	103.280	64.682	45.424
Capital Employed	0	0	718.639	765.589	855.054	904.259	932.670
ROCE in %	#DIV/0!	#DIV/0!	3,6%	3,4%	3,5%	3,4%	3,3%
Sonstiges							

