



## Operative Planung 2021 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (TC)	PROG. (TC)	PLAN (TC)	PLAN (%)	Planungsannahmen
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	Δ PLAN vs. VJ %	
Umsatzerlöse	81.749	84.503	92.304	9%	Verkauf von Zimolit-Objekten aus dem Umlaufvermögen
Bestandsveränderung	805	600	-6.418	-1170%	s.o.
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.597	2.784	2.491	-11%	
Sonstige betriebliche Erträge	1.573	4.170	5.816	39%	Verkauf der Erweiterung des Gutenbergmuseums u.a. aus dem Anlagevermögen
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>86.723</b>	<b>92.057</b>	<b>94.194</b>	<b>2%</b>	
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			0		
-Aufwendungen für bezogene Leistungen	10	807	10	-99%	
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	32.782	34.599	0	-100%	
<b>Materialaufwand</b>	<b>32.792</b>	<b>35.406</b>	<b>34.558</b>	<b>-2%</b>	
-Löhne und Gehälter	9.868	9.645	10.626	10%	
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	2.802	2.679	3.018	13%	
<b>Personalaufwand</b>	<b>12.670</b>	<b>12.324</b>	<b>13.643</b>	<b>11%</b>	
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	12.641	12.861	12.826	0%	
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen			0		
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen			0		
-Abschreibung Goodwill			0		
<b>Abschreibungen</b>	<b>12.641</b>	<b>12.861</b>	<b>12.826</b>	<b>0%</b>	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.173	4.114	4.472	9%	
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>62.276</b>	<b>64.705</b>	<b>65.499</b>	<b>1%</b>	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>24.447</b>	<b>27.353</b>	<b>28.694</b>	<b>5%</b>	
Erträge aus Beteiligungen			0		
Ergebnis Gewinnabführung			0		
Erträge aus assoziierten Unternehmen			0		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	108	108	67	-38%	
Erträge aus Beteiligungen	108	108	67	-38%	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4	0	-100%	
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens			0		
Aufwendungen aus Verlustübernahme			0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.031	12.031	10.096	-16%	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.923</b>	<b>-11.919</b>	<b>-10.029</b>	<b>-16%</b>	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	460	573	0	-100%	
<b>Ergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>12.064</b>	<b>14.860</b>	<b>18.665</b>	<b>26%</b>	
Latente Steuern			0		
Sonstige Steuern	1.800	1.858	1.800	-3%	
<b>Infozeile: Steuern gesamt</b>	<b>2.260</b>	<b>2.431</b>	<b>1.800</b>	<b>-26%</b>	
<b>Vergütung für Genussrechtskapital</b>			0		
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>10.264</b>	<b>13.002</b>	<b>16.865</b>	<b>30%</b>	
<b>EBIT</b>	<b>24.447</b>	<b>27.353</b>	<b>28.694</b>	<b>5%</b>	



## Operative Planung 2021 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	
<b>AKTIVA</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	44	65	37	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.	698.653	696.365	706.981	
Technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	439	651	624	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	53.104	39.761	62.382	
Sonstige Sachanlagen	0	0	0	
<b>Sachanlagen</b>	<b>752.196</b>	<b>736.777</b>	<b>769.988</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	341	841	841	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0	0	0	
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	
Ausleihungen an Gesellschafter	2.577	2.577	1.588	
Beteiligungen	26	0	0	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	8	5	4	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.952</b>	<b>3.423</b>	<b>2.433</b>	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>755.192</b>	<b>740.266</b>	<b>772.458</b>	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	21.805	20.800	22.176	
Fertige Erzeugnisse	0	0	0	
Handelswaren	50	55	55	
Grundstücke des Umlaufvermögens	9.300	9.306	1.513	
Geleistete Anzahlungen für Vorräte	36	65	65	
<b>Vorräte</b>	<b>31.191</b>	<b>30.226</b>	<b>23.808</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.377	760	957	
Forderungen gegen die Stadt Mainz	0		0	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13	558	558	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		0	
Forderungen gegen Gesellschafter	59		0	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.153	3.932	4.888	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>5.601</b>	<b>5.250</b>	<b>6.403</b>	
Liquide Mittel	46.034	22.437	28.898	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>82.827</b>	<b>57.913</b>	<b>59.110</b>	
<b>Aktive latente Steuern</b>			<b>0</b>	
<b>Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag</b>			<b>0</b>	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung</b>			<b>0</b>	
<b>Summe Aktiva</b>	<b>838.049</b>	<b>798.204</b>	<b>831.593</b>	



## Operative Planung 2021 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	
<b>PASSIVA</b>				
Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500	
Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621	
Gewinnrücklagen	58.309	126.507	121.250	
Genussrechtskapital	0	0	0	
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	69.998	0	13.002	
Periodengewinn / -fehlbetrag	10.264	13.002	16.865	
<b>Eigenkapital</b>	<b>268.692</b>	<b>269.630</b>	<b>281.238</b>	
Sonderposten mit Rücklagenanteil			0	
Sonderposten für Investitionszuschüsse			0	
<b>Sonderposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.400	3.741	3.741	
Steuer-Rückstellungen	0	0	0	
Sonstige Rückstellungen	2.267	2.511	2.511	
<b>Rückstellungen</b>	<b>5.667</b>	<b>6.252</b>	<b>6.252</b>	
Anleihen	0	0	0	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>536.194</b>	<b>492.805</b>	<b>516.990</b>	
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.305	21.240	21.876	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.731	4.302	1.970	
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0	0	0	
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	0	0	486	
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	0	150	150	
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28	0	0	
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	1.258	486	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	250	200	200	
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>560.765</b>	<b>519.183</b>	<b>541.672</b>	
<b>Erhaltene Ertragszuschüsse</b>			<b>0</b>	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.925</b>	<b>3.139</b>	<b>2.430</b>	
<b>Passive latente Steuern</b>			<b>0</b>	
<b>Summe Passiva</b>	<b>838.049</b>	<b>798.204</b>	<b>831.593</b>	



## Operative Planung 2021 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

### Investitionen in das Anlagevermögen

Investitionen Neubauvorhaben  
Investitionen Modernisierungsprojekte  
Investition Ankauf Immobilien

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021
Investitionen Neubauvorhaben	33.246,7	23.955,9	35.496,1
Investitionen Modernisierungsprojekte	12.621,1	10.105,4	13.248,4
Investition Ankauf Immobilien		900,0	
<b>Große Investitionen (&gt;500 T€)</b>	<b>45.867,8</b>	<b>34.961,2</b>	<b>48.744,5</b>
Investitionen BGA	60,0	325,3	160,0
<b>Mittlere Investitionen (&gt;50 T€)</b>	<b>60,0</b>	<b>325,3</b>	<b>160,0</b>
<b>Pauschalbetrag für kleine Investitionen</b>			
<b>Obligos</b>			
<b>Total (ohne Obligos)</b>	<b>45.928</b>	<b>35.286</b>	<b>48.904</b>

### Planungsannahmen



## Operative Planung 2021 - Kapitalflussrechnung

Liquiditätsplan Geschäftsjahr  
Gesellschaft

2021  
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 2020	VJ 2020	GJ 2021
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	10.264	13.002	16.865
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.641	12.861	12.826
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-829	-434	0
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0		0
± Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-2.631	-4.204
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und ± Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.876	-10.558	5.265
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ± sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.742	-2.454	-2.405
± Periodenfremde Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)	0		0
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.457</b>	<b>9.787</b>	<b>28.348</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	0	7.900	7.100
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-45.928	-35.581	-48.904
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.446	1.446	990
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0		0
± Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-) aus dem Erwerb und dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0		0
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-44.482</b>	<b>-26.235</b>	<b>-40.815</b>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	54.708	16.824	38.676
- Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-14.917	-17.114	-14.491
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0		0
- Auszahlung aus der Zahlung von Dividenden, Erwerb eigener Anteile und Eigenkapitalrückzahlungen	-1.743	-1.743	-5.257
+ Einnahmen aus Forderungskaufvertrag	0		0
- Auszahlung für die Tilgung von Genussrechtkapital	0		0
± Mittelveränderung aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	0		0
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>38.048</b>	<b>-2.033</b>	<b>18.928</b>
+ Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	60.167	40.918	22.437
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.023	-18.481	6.461
± Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes			0
<b>Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode</b>	<b>68.190</b>	<b>22.438</b>	<b>28.898</b>







## Operative Planung 2021 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr  
Gesellschaft

2021-2025  
Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (TC)					Planungsannahmen
	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>PASSIVA</b>						
Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	
Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621	94.621	94.621	
Gewinnrücklagen	121.250	114.250	107.250	100.250	93.250	
Genussrechtskapital	0					
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	13.002	29.868	41.928	53.390	65.251	
Jahresgewinn / -fehlbetrag	16.865	12.060	11.462	11.861	9.426	
<b>Eigenkapital</b>	<b>281.238</b>	<b>286.299</b>	<b>290.761</b>	<b>295.622</b>	<b>298.048</b>	
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0					
Sonderposten für Investitionszuschüsse	0					
<b>Sonderposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.741	3.741	3.741	3.741	3.741	
Steuer-Rückstellungen	0	0	0	0	0	
Sonstige Rückstellungen	2.511	2.511	2.511	2.511	2.511	
<b>Rückstellungen</b>	<b>6.252</b>	<b>6.252</b>	<b>6.252</b>	<b>6.252</b>	<b>6.252</b>	
Anleihen	0					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	516.990	564.779	611.502	669.389	719.801	
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.876	22.282	22.699	23.128	23.569	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.970	2.190	2.233	2.275	2.320	
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0	0	0	0	0	
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	486	486	486	486	486	
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	150	150	150	150	150	
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	0					
Sonstige Verbindlichkeiten	200	200	200	200	200	
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>541.672</b>	<b>590.086</b>	<b>637.270</b>	<b>695.628</b>	<b>746.527</b>	
<b>Erhaltene Ertragszuschüsse</b>	<b>0</b>					
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.430</b>	<b>1.796</b>	<b>1.442</b>	<b>1.091</b>	<b>769</b>	
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>0</b>					
<b>Summe Passiva</b>	<b>831.593</b>	<b>884.433</b>	<b>935.725</b>	<b>998.592</b>	<b>1.051.595</b>	







## Operative Planung 2021 - Kennzahlen

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr

2021

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VJ 2020	VJ 2020	GJ 2021	2022	2023	2024	2025
Umsatz	81.749	84.503	92.304	86.698	88.942	92.595	100.039
<b>Periodenergebnis</b>	<b>10.264</b>	<b>13.002</b>	<b>16.865</b>	<b>12.060</b>	<b>11.462</b>	<b>11.861</b>	<b>9.426</b>
EBIT	24.447	27.353	28.694	24.988	26.931	29.364	29.849
Anzahl beschäftigte Personen	190	185	199	215	210	210	213
Davon Auszubildende	20	17	19	22	20	20	22
Liquide Mittel	46.034	22.437	28.898	22.461	10.536	2.998	3.000
Liquiditätsgrad III				10%	7%	6%	5%
Working Capital	82.827	57.913	59.110	-510.728	-567.983	-631.984	-682.457
<b>Operativer Cash Flow</b>	<b>14.457</b>	<b>9.787</b>	<b>28.348</b>	<b>23.742</b>	<b>24.949</b>	<b>26.740</b>	<b>27.895</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>32%</b>	<b>34%</b>	<b>34%</b>	<b>32%</b>	<b>31%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>
Verbindlichkeiten (verzinst)	536.194	492.805	516.990	564.779	611.502	669.389	719.801
Planmäßige Abschreibungen	12.641	12.861	12.826	14.000	14.776	16.183	18.241
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	45.928	35.286	48.904	73.972	77.183	85.165	71.306
Capital Employed	222.657	247.193	252.340	828.616	891.728	962.013	1.014.849
<b>ROCE in %</b>	<b>11,0%</b>	<b>11,1%</b>	<b>11,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,9%</b>
<b>Sonstiges</b>							

