



Operative Planung 2022 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2022

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Planungsannahmen
	VJ 2021	VJ 2021	GJ 2022	Δ PLAN vs. VJ %	
Umsatzerlöse	92.304	90.438	96.601	7%	Verkauf von Zimolit-Objekten aus dem Umlaufvermögen
Bestandsveränderung	-6.418	-2.089	-4.101	96%	s.o.
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.491	3.344	3.294	-1%	
Sonstige betriebliche Erträge	5.816	5.376	2.485	-54%	Verkauf eines Objektes aus dem Anlagevermögen (Schönbornstraße) in Q4
Betriebliche Erträge	94.194	97.068	98.279	1%	
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0		0		
-Aufwendungen für bezogene Leistungen	10	210	10	-95%	
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	34.548	37.334	37.977	2%	
Materialaufwand	34.558	37.544	37.987	1%	
-Löhne und Gehälter	10.626	9.973	11.544	16%	
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	3.018	2.775	3.198	15%	
Personalaufwand	13.643	12.748	14.742	16%	
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	12.826	13.398	13.720	2%	
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen			0		
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen			0		
-Abschreibung Goodwill			0		
Abschreibungen	12.826	13.398	13.720	2%	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.472	4.130	4.232	2%	
Betriebliche Aufwendungen	65.499	67.820	70.681	4%	
Betriebsergebnis	28.694	29.249	27.598	-6%	
Erträge aus Beteiligungen	0		0		
Ergebnis Gewinnabführung	0		0		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0		0		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	67	67	36	-47%	
Erträge aus Beteiligungen	67	67	36	-47%	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	2	0	-100%	
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0		0		
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0		0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.096	9.996	10.264	3%	
Finanzergebnis	-10.029	-9.927	-10.228	3%	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	300	950	217%	Planung auf Basis von Vorjahresergebnis
Ergebnis nach Ertragssteuern	18.665	19.022	16.420	-14%	
Latente Steuern			0		
Sonstige Steuern	1.800	1.810	1.800	-1%	
Infozeile: Steuern gesamt	1.800	2.110	2.750	30%	
Vergütung für Genussrechtskapital			0		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	16.865	17.212	14.620	-15%	
EBIT	28.694	29.249	27.598	-6%	



Operative Planung 2022 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2022

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2021	VJ 2021	GJ 2022	
AKTIVA				
Immaterielle Vermögensgegenstände	37	24	7	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.	706.981	711.483	787.274	
Technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	624	534	534	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	62.382	62.307	38.435	
Sonstige Sachanlagen	0	0	0	
Sachanlagen	769.988	774.323	826.243	
Anteile an verbundenen Unternehmen	841	841	841	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0	0	0	
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	0	
Ausleihungen an Gesellschafter	1.588	1.588	584	
Beteiligungen	0	0	0	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	4	4	3	
Finanzanlagen	2.433	2.433	1.428	
Anlagevermögen	772.458	776.781	827.679	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	22.176	21.876	22.797	
Fertige Erzeugnisse	0	0	0	
Handelswaren	55	55	55	
Grundstücke des Umlaufvermögens	1.513	6.538	1.516	Verkauf Zimolit-Objekte in Q4
Geleistete Anzahlungen für Vorräte	65	36	36	
Vorräte	23.808	28.505	24.404	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	957	958	728	
Forderungen gegen die Stadt Mainz	0		0	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	558		0	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		0	
Forderungen gegen Gesellschafter	0		0	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.888	4.888	5.844	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.403	5.846	6.572	
Liquide Mittel	28.898	33.883	38.848	
Umlaufvermögen	59.110	68.234	69.825	
Aktive latente Steuern			0	
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag			0	
Rechnungsabgrenzungsposten	25	25	25	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung			0	
Summe Aktiva	831.593	845.040	897.528	



Operative Planung 2022 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2022

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

PASSIVA

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)
	VJ 2021	VJ 2021	GJ 2022
Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500
Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621
Gewinnrücklagen	121.250	133.850	126.850
Genussrechtskapital	0	0	0
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	13.002	0	17.212
Periodengewinn / -fehlbetrag	16.865	17.212	14.620
Eigenkapital	281.238	281.183	288.803
Sonderposten mit Rücklagenanteil			0
Sonderposten für Investitionszuschüsse			0
Sonderposten	0	0	0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.741	3.741	3.741
Steuer-Rückstellungen	0	300	950
Sonstige Rückstellungen	2.511	2.511	2.511
Rückstellungen	6.252	6.552	7.202
Anleihen	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	516.990	529.954	572.270
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.876	21.454	22.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.970	1.970	2.307
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	486	486	486
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	150	250	250
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	200	300	300
Verbindlichkeiten	541.672	554.414	598.409
Erhaltene Ertragszuschüsse			0
Rechnungsabgrenzungsposten	2.430	2.892	3.114
Passive latente Steuern			0
Summe Passiva	831.592	845.040	897.528

Planungsannahmen

Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	6.403	5.846	6.572
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	24.681	24.460	26.139
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)	516.990	529.954	572.270



Operative Planung 2022 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr

2022

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2021	VJ 2021	GJ 2022	
Investitionen in das Anlagevermögen				
Investitionen Neubauvorhaben	35.496,1	26.345,9	52.085,1	
Investitionen Modernisierungsprojekte	13.248,4	14.481,6	13.733,5	
Investition Ankauf Immobilien		18.096,2		
Große Investitionen (>500 T€)	48.744,5	58.923,7	65.818,6	
Investitionen BGA	160,0		190,0	
Mittlere Investitionen (>50 T€)	160,0		190,0	
Pauschalbetrag für kleine Investitionen				
Obligos				
Total (ohne Obligos)	48.904	58.924	66.009	



Operative Planung 2022 - Kapitalflussrechnung

Liquiditätsplan Geschäftsjahr

2022

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 2021	VJ 2021	GJ 2022
16.865	17.212	14.620
12.826	13.398	13.720
0	349	650
0		0
-4.204		-814
5.265	2.571	3.375
-2.405	-3.631	1.902
0		0
28.348	29.898	33.454
7.100		1.200
-48.904	-56.284	-66.008
990		1.005
0		0
0		0
-40.815	-56.284	-63.803
38.676	40.999	57.688
-14.491		-15.372
0		0
-5.257	-5.257	-7.000
0		0
0		0
0		0
18.928	35.742	35.316
22.437	24.526	33.883
6.461	9.356	4.966
		0
28.898	33.883	38.849



Operative Planung 2022 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2022-2026

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Umsatzerlöse	96.601	88.975	91.778	101.995	100.934
Bestandsveränderung	-4.101	417	429	-1.075	453
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.294	7.036	8.394	5.471	4.499
Sonstige betriebliche Erträge	2.485	6.354	1.402	1.403	1.403
Betriebliche Erträge	98.279	102.782	102.004	107.794	107.288
Materialaufwand	37.987	39.025	38.102	39.380	40.128
Personalaufwand	14.742	15.703	16.016	16.936	17.348
Abschreibungen	13.720	15.205	16.241	19.021	20.408
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.232	3.918	3.872	3.873	3.941
Betriebliche Aufwendungen	70.681	73.851	74.231	79.211	81.824
Betriebsergebnis	27.598	28.930	27.773	28.582	25.464
Erträge aus Beteiligungen	36	7			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0				
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0				
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.264	11.279	12.643	13.944	15.570
Finanzergebnis	-10.228	-11.272	-12.643	-13.944	-15.570
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	950	560	690	430	300
Ergebnis nach Steuern	16.420	17.098	14.441	14.208	9.594
Latente Steuern	0				
Sonstige Steuern	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Steuern gesamt	2.750	1.800	1.800	1.800	1.800
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	14.620	15.298	12.641	12.408	7.794
Vergütung für Genussrechtskapital	0				
Jahresergebnis	14.620	15.298	12.641	12.408	7.794
EBIT	27.598	28.370	27.083	28.152	25.164

Planungsannahmen

Verkauf von Zimolitoobjekten in 2025
Bestandsminderung aus Verkauf aus dem UV in 2025 (siehe oben)
Aktivierte Eigenleistungen aus Investitionen in Neubau und Modernisierung
Buchgewinn aus Verkauf Anlagevermögen in 2023 (4.951 T€)

Planung auf Basis der Vorjahresergebnisse



Operative Planung 2022 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2022-2026

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)					Planungsannahmen
	2022	2023	2024	2025	2026	
AKTIVA						
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0	0	0	0	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.	787.274	776.032	902.621	946.868	1.014.995	
Technische Anlagen und Maschinen	0	0	0	0	0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	534	680	496	371	322	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38.435	122.305	85.423	79.692	37.290	
Sonstige Sachanlagen	0	0	0	0	0	
Sachanlagen	826.243	899.018	988.539	1.026.931	1.052.607	
Anteile an verbundenen Unternehmen	841	841	841	841	841	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0					
Anteile an assoziierten Unternehmen	0					
Ausleihungen an Gesellschafter	584					
Beteiligungen	0					
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Wertpapiere des Anlagevermögens	0					
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	3	2	2	1	1	
Finanzanlagen	1.428	843	843	843	842	
Anlagevermögen	827.679	899.861	989.382	1.027.773	1.053.449	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	0	0	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	22.797	23.215	23.644	24.085	24.538	
Fertige Erzeugnisse	0					
Handelswaren	55	55	55	55	55	
Grundstücke des Umlaufvermögens	1.516	1.516	1.516	0	0	Verkauf von Zimolitoobjekten in 2025
Geleistete Anzahlungen für Vorräte	36	36	36	36	36	
Vorräte	24.404	24.822	25.251	24.176	24.629	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	728	732	751	793	818	
Forderungen gegen die Stadt Mainz	0					
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0					
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Forderungen gegen Gesellschafter	0					
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.844	6.800	7.756	8.712	9.668	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.572	7.532	8.508	9.505	10.486	
Liquide Mittel	38.848	29.318	9.750	15.835	4.619	
Umlaufvermögen	69.825	61.672	43.508	49.516	39.734	
Aktive latente Steuern	0					
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag	0					
Rechnungsabgrenzungsposten	25	25	25	25	25	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung	0					
Summe Aktiva	897.528	961.558	1.032.915	1.077.314	1.093.208	



Operative Planung 2022 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2022-2026

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)					Planungsannahmen
	2022	2023	2024	2025	2026	
PASSIVA						
Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500	35.500	35.500	
Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621	94.621	94.621	
Gewinnrücklagen	126.850	119.600	112.350	105.100	99.150	
Genussrechtskapital	0					Ausschüttungen an Gesellschafter
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	17.212	32.082	47.630	60.521	73.179	
Jahresgewinn / -fehlbetrag	14.620	15.298	12.641	12.408	7.794	
Eigenkapital	288.803	297.102	302.742	308.150	310.244	
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0					
Sonderposten für Investitionszuschüsse	0					
Sonderposten	0	0	0	0	0	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.741	3.741	3.741	3.741	3.741	
Steuer-Rückstellungen	950	560	690	430	300	
Sonstige Rückstellungen	2.511	2.511	2.511	2.511	2.511	
Rückstellungen	7.202	6.812	6.942	6.682	6.552	
Anleihen	0					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	572.270	628.113	693.765	732.973	746.851	
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	22.797	23.215	23.644	24.085	24.538	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.307	2.665	2.666	2.733	2.785	
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0	0	0	0	0	
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	486	486	486	486	486	
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	250	250	250	250	250	
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	0					
Sonstige Verbindlichkeiten	300	300	300	300	300	
Verbindlichkeiten	598.409	655.029	721.110	760.826	775.209	
Erhaltene Ertragszuschüsse	0					
Rechnungsabgrenzungsposten	3.114	2.616	2.121	1.656	1.203	
Passive latente Steuern	0					
Summe Passiva	897.528	961.558	1.032.915	1.077.314	1.093.208	
Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	6.572	7.532	8.508	9.505	10.486	
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	26.139	26.916	27.345	27.853	28.358	
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)	572.270	628.113	693.765	732.973	746.851	



Operative Planung 2022 - Kennzahlen

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr

2022

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VJ 2021	VJ 2021	GJ 2022	2023	2024	2025	2026
Umsatz	92.304	90.438	96.601	88.975	91.778	101.995	100.934
Periodenergebnis	16.865	17.212	14.620	15.298	12.641	12.408	7.794
EBIT	28.694	29.249	27.598	28.370	27.083	28.152	25.164
Anzahl beschäftigte Personen	199	199	227	224	226	228	233
Davon Auszubildende	19	19	22	20	22	24	30
Liquide Mittel	28.898	33.883	38.848	29.318	9.750	15.835	4.619
Liquiditätsgrad III	11%	13%	12%	10%	6%	7%	5%
Working Capital	-457.881	-461.720	-502.445	-566.441	-650.257	-683.457	-707.117
Operativer Cash Flow	28.348	29.898	33.454	23.742	24.949	26.740	27.895
Eigenkapitalquote	34%	33%	32%	31%	29%	29%	28%
Verbindlichkeiten (verzinst)	516.990	529.954	572.270	628.113	693.765	732.973	746.851
Planmäßige Abschreibungen	12.826	13.398	13.720	15.205	16.241	19.021	20.408
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	48.904	58.924	66.009	89.707	105.763	57.413	46.084
Capital Employed	769.331	777.254	822.225	895.897	986.757	1.025.289	1.052.476
ROCE in %	3,7%	3,8%	3,4%	3,2%	2,7%	2,7%	2,4%
Sonstiges							

