



Operative Planung 2023 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2023

Gesellschaft

Wohnbau Services Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Planungsannahmen
	VJ 2022	VJ 2022	GJ 2023	Δ PLAN vs. VJ %	
Umsatzerlöse	5.600	5.270	5.860	11%	
Bestandsveränderung			0		
Andere aktivierte Eigenleistungen			0		
Sonstige betriebliche Erträge	47	57	58	2%	
Betriebliche Erträge	5.647	5.327	5.918	11%	
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.310	1.150	1.163	1%	
-Aufwendungen für bezogene Leistungen			0		
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung			0		
Materialaufwand	1.310	1.150	1.163	1%	
-Löhne und Gehälter	2.735	2.536	2.952	16%	
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	757	745	818	10%	
Personalaufwand	3.492	3.281	3.770	15%	
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	57	29	46	56%	
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen			0		
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen			0		
-Abschreibung Goodwill			0		
Abschreibungen	57	29	46	56%	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	679	702	829	18%	
Betriebliche Aufwendungen	5.539	5.162	5.808	13%	
Betriebsergebnis	108	165	109	-34%	
Erträge aus Beteiligungen			0		
Ergebnis Gewinnabführung		-165	0	-100%	
Erträge aus assoziierten Unternehmen			0		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			0		
Erträge aus Beteiligungen	0	-165	0	-100%	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			0		
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens			0		
Aufwendungen aus Verlustübernahme			0		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			0		
Finanzergebnis	0	-165	0	-100%	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0		
Ergebnis nach Ertragssteuern	108	0	109	-	
Latente Steuern			0		
Sonstige Steuern			0		
Infozeile: Steuern gesamt	0	0	0		
Vergütung für Genussrechtskapital			0		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	108	0	109	-	
EBIT	108	165	109	-34%	



Operative Planung 2023 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2023

Gesellschaft

Wohnbau Services Mainz GmbH

	PLAN (TC)	PROG. (TC)	PLAN (TC)	Planungsannahmen
	VJ 2022	VJ 2022	GJ 2023	
AKTIVA				
Immaterielle Vermögensgegenstände			0	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst.			0	
Technische Anlagen und Maschinen			0	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	207	97	225	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			0	
Sonstige Sachanlagen			0	
Sachanlagen	207	97	225	
Anteile an verbundenen Unternehmen			0	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen			0	
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	0	0	0	
Anlagevermögen	207	97	225	
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	325	350	350	
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			0	
Fertige Erzeugnisse			0	
Handelswaren			0	
Grundstücke des Umlaufvermögens			0	
Geleistete Anzahlungen für Vorräte			0	
Vorräte	325	350	350	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25	25	25	
Forderungen gegen die Stadt Mainz			0	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen			0	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			0	
Forderungen gegen Gesellschafter	250	250	250	
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5	5	5	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	280	280	280	
Liquide Mittel	78	284	225	
Umlaufvermögen	683	914	855	
Aktive latente Steuern			0	
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag			0	
Rechnungsabgrenzungsposten	1	1	1	
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung			0	
Summe Aktiva	891	1.012	1.082	



Operative Planung 2023 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2023

Gesellschaft

Wohnbau Services Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2022	VJ 2022	GJ 2023	
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital	25	25	25	
Kapitalrücklage	691	691	691	
Gewinnrücklagen			0	
Genussrechtskapital			0	
Gewinnvortrag / Verlustvortrag			0	
Periodengewinn / -fehlbetrag	108	0	109	
Eigenkapital	825	716	826	
Sonderposten mit Rücklagenanteil			0	
Sonderposten für Investitionszuschüsse			0	
Sonderposten	0	0	0	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			0	
Steuer-Rückstellungen			0	
Sonstige Rückstellungen	36	61	61	
Rückstellungen	36	61	61	
Anleihen			0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			0	
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		40	0	
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen			0	
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz			0	
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen			0	
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			0	
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern		165	165	
Sonstige Verbindlichkeiten	30	30	30	
Verbindlichkeiten	30	235	195	
Erhaltene Ertragszuschüsse			0	
Rechnungsabgrenzungsposten			0	
Passive latente Steuern			0	
Summe Passiva	891	1.012	1.082	
Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	280	280	280	
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	30	235	195	
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)	0	0	0	



Operative Planung 2023 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr 2023

2023

Gesellschaft

Wohnbau Services Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	Planungsannahmen
	VJ 2022	VJ 2022	GJ 2023	
Investitionen in das Anlagevermögen				
Investitionen Neubauvorhaben				
Investitionen Modernisierungsprojekte				
Investition Ankauf Immobilien				
Große Investitionen (>500 T€)				
Investitionen BGA	148,0	25,8	174,5	
Mittlere Investitionen (>50 T€)	148,0	25,8	174,5	
Pauschalbetrag für kleine Investitionen				
Obligos				
Total (ohne Obligos)	148	26	175	



Operative Planung 2023 - Kapitalflussrechnung

Liquiditätsplan Geschäftsjahr

2023

Gesellschaft

Wohnbau Services 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 2022	VJ 2022	GJ 2023
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	108	0	109
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	57	29	46
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen		0	0
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)			0
± Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7		-18
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		72	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-217	-245	-40
± Periodenfremde Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-)			0
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-59	-143	97
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	7		18
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-148	-5	-175
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens			0
- 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	-141	-5	-157
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten			0
- Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten			0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen			0
- Auszahlung aus der Zahlung von Dividenden, Erwerb eigener Anteile und Eigenkapitalrückzahlungen			0
+ Einnahmen aus Forderungskaufvertrag			0
- Auszahlung für die Tilgung von Genussrechtkapital			0
± Mittelveränderung aus sonstiger Finanzierungstätigkeit			0
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
+ Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	780	432	284
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-200	-148	-59
± Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes			0
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode	581	284	225



Operative Planung 2023 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr

2023-2027

Gesellschaft

Wohnbau Services Mainz GmbH

	PLAN (T€)					Planungsannahmen
	2023	2024	2025	2026	2027	
Umsatzerlöse	5.860	6.226	6.384	6.514	6.702	
Bestandsveränderung	0					
Andere aktivierte Eigenleistungen	0					
Sonstige betriebliche Erträge	58	44	40	40	40	
Betriebliche Erträge	5.918	6.270	6.424	6.554	6.742	
Materialaufwand	1.163	1.198	1.234	1.271	1.309	
Personalaufwand	3.770	4.006	4.103	4.185	4.328	
Abschreibungen	46	89	84	77	50	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	829	863	879	896	913	
Betriebliche Aufwendungen	5.808	6.155	6.300	6.428	6.599	
Betriebsergebnis	109	115	124	126	143	
Erträge aus Beteiligungen	0					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0					
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0					
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0					
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0					
Finanzergebnis	0	0	0	0	0	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0					
Ergebnis nach Steuern	109	115	124	126	143	
Latente Steuern	0					
Sonstige Steuern	0					
Steuern gesamt	0	0	0	0	0	
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	109	115	124	126	143	
Vergütung für Genussrechtskapital	0					
Jahresergebnis	109	115	124	126	143	
EBIT	109	115	124	126	143	



Operative Planung 2023 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2023-2027

Gesellschaft

Wohnbau Services Mainz GmbH

	PLAN (TC)					Planungsannahmen
	2023	2024	2025	2026	2027	
PASSIVA						
Gezeichnetes Kapital	25	25	25	25	25	
Kapitalrücklage	691	691	691	691	691	
Gewinnrücklagen	0					
Genussrechtskapital	0					
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	0	109	224	349	475	
Jahresgewinn / -fehlbetrag	109	115	124	126	143	
Eigenkapital	826	941	1.065	1.191	1.334	
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	61	61	61	61	61	
Rückstellungen	61	61	61	61	61	
Anleihen	0					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0					
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen	0					
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz	0					
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	0					
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0					
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	165	165	165	165	165	
Sonstige Verbindlichkeiten	30	30	30	30	30	
Verbindlichkeiten	195	195	195	195	195	
Erhaltene Ertragszuschüsse	0					
Rechnungsabgrenzungsposten	0					
Passive latente Steuern	0					
Summe Passiva	1.082	1.197	1.321	1.447	1.589	
Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	280	280	280	280	280	
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	195	195	195	195	195	
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)	0	0	0	0	0	



Operative Planung 2023 - Kennzahlen

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr
Gesellschaft

2023

Wohnbau Services Mainz GmbH

	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VJ 2022	VJ 2022	GJ 2023	2024	2025	2026	2027
Umsatz	5.600	5.270	5.860	6.226	6.384	6.514	6.702
Periodenergebnis	108	0	109	115	124	126	143
EBIT	108	165	109	115	124	126	143
Anzahl beschäftigte Personen	75	79	79	80	80	79	79
Davon Auszubildende	2	2	3	3	3	2	1
Liquide Mittel	78	284	225	328	531	729	917
Liquiditätsgrad III							
Working Capital	683	914	855	958	1.161	1.359	1.547
Operativer Cash Flow	-59	-143	97				
Eigenkapitalquote	93%	71%	76%	79%	81%	82%	84%
Verbindlichkeiten (verzinst)	0	0	0	0	0	0	0
Planmäßige Abschreibungen	57	29	46	89	84	77	50
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen	148	26	175	101	5	5	5
Capital Employed	747	432	600	613	534	462	417
ROCE in %	14,5%	38,1%	18,2%	18,8%	23,3%	27,3%	34,2%
Sonstiges							

