



**Operative Planung für die Zentrale Beteiligungsgesellschaft Mainz mbH (ZBM) der Beteiligung**

Kulturzentren Mainz GmbH

**2025**

**Planungsperiode**
**2025**
**Name der Gesellschaft**
**Kulturzentren Mainz GmbH**

<b>Thema</b>		<b>Seite</b>
<b>0</b>	<b><u>Planannahmen</u></b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b><u>Gewinn- und Verlustrechnung</u></b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b><u>Bilanz</u></b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b><u>Investitionen</u></b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b><u>Kapitalflussrechnung</u></b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b><u>Stellenübersicht</u></b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b><u>Kennzahlen Beteiligung</u></b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b><u>Glossar</u></b>	<b>12</b>

**Verwendete Abkürzungen**

<b>AfA</b>	<b>A</b> bschreibung für <b>A</b> bnutzung
<b>CAGR</b>	<b>C</b> ompound <b>A</b> nnual <b>G</b> rowth <b>R</b> ate (durchschnittliches jährliches Wachstum)
<b>EBIT</b>	<b>E</b> arnings <b>B</b> efore <b>I</b> nterest and <b>T</b> axes (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)
<b>GJ</b>	<b>G</b> eschäftsjahr
<b>GuV</b>	<b>G</b> ewinn- und <b>V</b> erlustrechnung
<b>lfd. Jahr</b>	<b>L</b> aufendes <b>J</b> ahr (kumulierter Jahres-Ist-Wert)
<b>PROG.</b>	<b>P</b> rognose Jahresendwert
<b>Q</b>	<b>Q</b> uartal
<b>ROCE</b>	<b>R</b> eturn <b>O</b> n <b>C</b> apital <b>E</b> mloyed (Rentabilität des eingesetzten Kapitals)
<b>T€</b>	<b>T</b> ausend <b>E</b> uro
<b>VJ</b>	<b>V</b> orjahr

 Eingabefelder

 Gesperrte Zellen (Automatisch berechnet)



## Operative Planung 2025 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr  
Gesellschaft

2025  
Kulturzentren Mainz GmbH

Wesentliche Annahmen für den Erfolgs-, Vermögens- und Liquiditätsplan 2025	Betrifft folgende Position der GuV	Betrifft folgende Position der Bilanz
1. Die Umsatzerlöse steigen aufgrund von Vertragsanpassungen bei den Pachtverträgen mit der mainzplus. Im Wesentlichen werden die Nebenkostenpauschalen entsprechen angepasst. Alle weiteren Miet- und Pachverträge laufen regulär weiter.	Umsatzerlöse	
2. Neuabschlüsse der Verträge für Strom und Gas führen zu Kostensteigerungen.	Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	
3. Im Frankfurter Hof werden folgende Instandhaltungsmaßnahmen für das Jahr 2024 geplant: Die Instandhaltung der Last und Personenaufzüge (25 T€), Austausch von defekten Türen und Schlössern (25 T€), Instandsetzung Treppenhaus Badergasse (5 T€). Die Wartungen für den Frankfurter Hof und das KUZ werden mit rund 100 T€ im Plan berücksichtigt.	Aufwendungen für bezogene Leistungen	
4. Die Dienstleistungsverträge mit der Mainzer Netze GmbH für Facilitymanagement und Buchführung sowie mit der ZBM für Controlling-Leistungen entsprechen dem Vorjahr. Die Kosten für Müllabfuhr, Versicherungen und Gebühren werden in ähnlicher Höhe wie 2023 erwartet.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	
5. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden planmäßig Ende 2024 vollständig getilgt sein.		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
<b>Annahmen für die mittelfristige Finanzplanung 2026-2029</b>		
<b>Annahmen für den Investitionsplan 2025</b>		
1. Für die Sanierung des Beamtenhauses liegen die Investitionskosten bei 1.400 T€ in 2025 (500 T€ in 2024)		
2. Für 2025 ist die Modernisierung des Foyers im Frankfurter Hof (inkl. WC-Anlagen) geplant. Die Kostenschätzung beläuft sich hierfür auf 300 T€.		
<b>Annahmen für den Stellenplan 2025</b>		

PLAN GuV Geschäftsjahr  
Gesellschaft

2025  
Kulturzentren Mainz GmbH

	IST (TC)	PLAN (TC)	PROG. (TC)	PLAN (TC)	PLAN (TC)	PLAN (%)	Annahmen	PLAN (TC)				Mittelfrist-PLAN (TC)			
	VVJ 2023	VJ 2024	VJ 2024	GJ 2025	Δ PLAN vs. Prog. VJ TC	Δ PLAN vs. Prog. VJ %	Fußnoten	Q1	Q2	Q3	Q4	2026	2027	2028	2029
	Umsatzerlöse	508	530	510	589	79	16%	1)	142	150	148	150	613	613	613
Bestandsveränderung		0	0	0											
Andere aktivierte Eigenleistungen		0	0	0											
Sonstige betriebliche Erträge	339	322	322	322	0	0%		80	80	80	80	357	357	357	357
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>847</b>	<b>852</b>	<b>832</b>	<b>911</b>	<b>79</b>	<b>10%</b>		<b>223</b>	<b>230</b>	<b>228</b>	<b>230</b>	<b>970</b>	<b>970</b>	<b>970</b>	<b>970</b>
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	122	105	105	139	34	32%	2)	14	14	14	99	142	142	142	142
-Aufwendungen für bezogene Leistungen	299	291	291	266	-25	-9%		75	45	55	90	307	307	307	307
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung				0											
<b>Materialaufwand</b>	<b>421</b>	<b>396</b>	<b>396</b>	<b>405</b>	<b>9</b>	<b>2%</b>		<b>89</b>	<b>59</b>	<b>69</b>	<b>189</b>	<b>448</b>	<b>448</b>	<b>448</b>	<b>448</b>
-Löhne und Gehälter	11	14	12	12	0	-1%		3	3	3	3	14	14	14	14
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	3	4	4	4	0	4%		1	1	1	1	4	4	4	4
<b>Personalaufwand</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	415	420	420	412	-8	-2%		103	103	103	103	447	447	447	447
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen				0											
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen				0											
-Abschreibung Goodwill				0											
<b>Abschreibungen</b>	<b>415</b>	<b>420</b>	<b>420</b>	<b>412</b>	<b>-8</b>	<b>-2%</b>		<b>103</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	215	263	240	291	51	21%		53	99	53	86	280	280	280	280
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.064</b>	<b>1.097</b>	<b>1.073</b>	<b>1.124</b>	<b>52</b>	<b>5%</b>		<b>249</b>	<b>264</b>	<b>229</b>	<b>382</b>	<b>1.193</b>	<b>1.193</b>	<b>1.193</b>	<b>1.193</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-217</b>	<b>-245</b>	<b>-241</b>	<b>-213</b>	<b>28</b>	<b>-12%</b>		<b>-26</b>	<b>-34</b>	<b>-1</b>	<b>-152</b>	<b>-223</b>	<b>-223</b>	<b>-223</b>	<b>-223</b>
Erträge aus Beteiligungen				0											
Ergebnis Gewinnabführung				0											
Erträge aus assoziierten Unternehmen				0											
Aufwendungen aus Verlustübernahme				0											
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				0											
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertp. des UV				0											
Erträge aus anderen Wertp. und Ausleih. des Finanz-AV				0											
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3	5	5	5	0	0%		1	1	1	1	5	5	5	5
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				0											
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-220</b>	<b>-250</b>	<b>-246</b>	<b>-218</b>	<b>28</b>	<b>-11%</b>		<b>-27</b>	<b>-36</b>	<b>-2</b>	<b>-153</b>	<b>-228</b>	<b>-228</b>	<b>-228</b>	<b>-228</b>
Sonstige Steuern	20	12	12	23	11	92%		6	6	5	6	12	14	14	14
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-240</b>	<b>-262</b>	<b>-258</b>	<b>-241</b>	<b>17</b>	<b>-6%</b>		<b>-33</b>	<b>-42</b>	<b>-7</b>	<b>-159</b>	<b>-240</b>	<b>-242</b>	<b>-242</b>	<b>-242</b>
<b>EBITDA</b>	<b>178</b>	<b>163</b>	<b>167</b>	<b>176</b>	<b>9</b>	<b>5%</b>		<b>71</b>	<b>63</b>	<b>97</b>	<b>-55</b>	<b>212</b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>210</b>

Fußnoten
1) Höhere Mieterträge durch Anpassung von Nebenkostenpauschale mainzplus sowie weniger Leerstand als in 2024
2) Neuabschlüsse der Verträge für Strom und Gas führen zu Kostensteigerungen











## Operative Planung 2025 - Stellenübersicht

Stellenübersicht Geschäftsjahr

2025

Gesellschaft

Kulturzentren Mainz GmbH

Eingruppierung gemäß Stellen- beschreibung*	IST	PLAN	IST	PLAN	Annahmen
	VVJ 2023	VJ 2024	30.06.2024	GJ 2025	Fußnoten
<b>Stellen-/Funktionsbezeichnung</b> Geschäftsführung	1	1	1	1	
<b>Arbeitnehmer:innen</b> Prokurist	1	1	1	1	
<b>Summe Beschäftigte/r:</b>	2	2	2	2	1)
<b>Gesamtanzahl der Stellen in VZÄ (=Vollzeitäquivalenten):</b>	0,5	0,5	0,5	0,5	

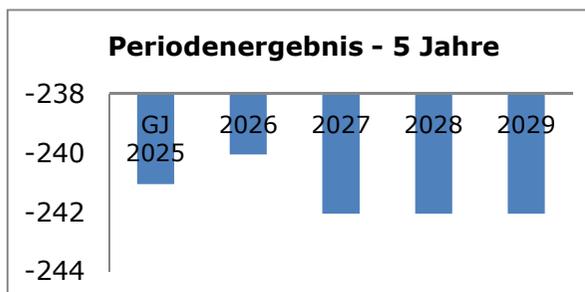
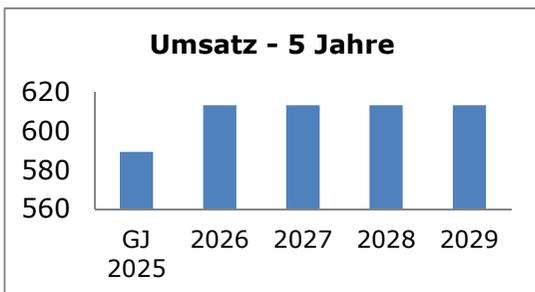
### Fußnoten

1) Geschäftsführung und Prokurist sind als Minijobber angestellt.

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr  
Gesellschaft

2025  
Kulturzentren Mainz GmbH

	IST (T€)	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VVJ 2023	VJ 2024	VJ 2024	GJ 2025	2026	2027	2028	2029
Umsatz	508	530	510	589	613	613	613	613
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-240</b>	<b>-262</b>	<b>-258</b>	<b>-241</b>	<b>-240</b>	<b>-242</b>	<b>-242</b>	<b>-242</b>
EBITDA	178	163	167	176	212	210	210	210
Anzahl beschäftigte Personen	2	2	2	2	2	2	2	2
Davon Auszubildende								
Liquide Mittel	52	52	52	52	52	52	52	52
Liquiditätsgrad III	12%	8%	9%	11%	11%	11%	10%	10%
Working Capital	-688	-971	-967	-758	-717	-754	-789	-824
<b>Operativer Cash Flow</b>	<b>19</b>	<b>-154</b>	<b>-154</b>	<b>-141</b>				
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>	<b>31%</b>	<b>28%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>31%</b>	<b>33%</b>
Verbindlichkeiten (verzinst)	182	0	0	0	0	0	0	0
Planmäßige Abschreibungen	415	420	420	412	447	447	447	447
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0				
Investitionen	49	1.420	680	1.800	60	20	20	20



Glossar	2025
Gesellschaft	Kulturzentren Mainz GmbH
<b>ROCE</b>	Die Kennzahl ROCE (Return on Capital Employed) misst die Rentabilität des eingesetzten Betriebskapitals. Sie berechnet sich aus den Kennzahlen EBIT und Capital Employed und wird in Prozent gemessen. Je höher der Wert, desto besser die Rentabilität des Kapitaleinsatzes. ROCE wird automatisch berechnet.
<b>Capital Employed</b>	Capital Employed (Eingesetztes Betriebskapital) berechnet sich aus der Summe des Eigenkapitals und der verzinslichen Verbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel. Die Kennzahl hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Kennzahl ROCE und wird automatisch berechnet.
<b>Periodenergebnis</b>	Das Periodenergebnis stellt den Gewinn vor Steuern dar und berechnet sich als Betriebsergebnis zuzüglich Finanzergebnis und außerordentlichem Ergebnis. Je nachdem welcher Planungszeitraum betrachtet wird, spiegelt das Periodenergebnis den Quartalsgewinn bzw. den Jahresüberschuss wieder.
<b>Liquide Mittel</b>	Als Liquide Mittel eines Unternehmens bezeichnet man die Kassenbestände, Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögensgegenstände, wie zum Beispiel Wertpapiere des Umlaufvermögens. Es wird also der Teil des Vermögens umfasst, der direkt zum Begleichen von Verbindlichkeiten genutzt werden kann.
<b>Anzahl Beschäftigte Personen</b>	Die Anzahl der beschäftigten Personen wird als Quartalsendwert der Beschäftigten in Vollzeitäquivalent inkl. Auszubildende angegeben. Die Anzahl der Auszubildenden wird allerdings zusätzlich gesondert aufgeführt unter dem Punkt "Davon Auszubildende".
<b>Liquiditätsgrad III</b>	Der Liquiditätsgrad III berechnet sich aus der Summe der liquiden Mittel, kurzfristigen Forderungen und Vorräte, dividiert durch kurzfristige Verbindlichkeiten. Liegt dieser Wert unter 100%, so bedeutet dies dass ein Teil des langfristigen Anlagevermögens kurzfristig finanziert wird.
<b>Working Capital</b>	Working Capital ist der Teil des Umlaufvermögens, der nicht zur Deckung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gebunden ist, und deshalb im Beschaffungs-, Produktions- und Absatzprozess arbeiten kann. Das Working Capital entspricht dem Umlaufvermögen abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten ( $\leq 1$ Jahr).
<b>Operativer Cash Flow</b>	Der Operative Cash Flow wird der Kapitalflussrechnung nach DRS-2 entnommen (indirekte Ermittlung). Ein positiver operativer Cash Flow verdeutlicht die Fähigkeit eines Unternehmens, aus dem operativem Geschäft einen positiven Beitrag zur Finanzsituation leisten zu können.
<b>Verbindlichkeiten (verzinst)</b>	Die verzinslichen Verbindlichkeiten sind eine wichtige Kennzahl zur Berechnung der ROCE-Kennzahl. Sie beinhalten alle zinstragenden Verbindlichkeiten, z.B. Anleihen und Darlehen von Kreditinstituten.
<b>Verbundene Unternehmen</b>	Als verbundene Unternehmen, auch Konzernunternehmen, bezeichnet man üblicherweise Unternehmen ein und desselben Konzerns. Sie sind zwar juristisch selbstständig jedoch wirtschaftlich miteinander verbunden. Die Geschäfte vom Mutterunternehmen und Töchtern werden bei der Konsolidierung im Zuge des Konzernabschlusses saldiert. Hier erfolgt dann auch eine Verrechnung der Verbindlichkeiten und Forderungen zwischen den Konzerngesellschaften, sowie die Eliminierung von evtl. realisierten Zwischengewinnen.
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	Ein Unternehmen ist für ein anderes Unternehmen (Investor) ein assoziiertes Unternehmen, wenn der Investor auf das assoziierte Unternehmen einen maßgeblichen jedoch keinen beherrschenden Einfluss ausübt. In der Regel hat der Investor einen maßgeblichen Einfluss, wenn er zwischen 20% und 50% der Stimmrechte hält.
<b>Forderungen / Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter</b>	Offene Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der Konzernmutter (ZBM mbH).
<b>Investitionen</b>	Die Angaben zu Investitionen beziehen sich auf in Investitionen in das Anlagevermögen (inklusive immaterielle) und Investitionen in das Finanzanlagevermögen. Eine Staffelung in 3 Größenordnungen ist vorgegeben, welche für alle Beteiligungen einheitlich ist. Die Summen müssen mit denen in der Kapitalflussrechnung übereinstimmen.
<b>Kurzfristige Forderungen</b>	Kurzfristige Forderungen beinhalten alle Forderungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	Kurzfristige Verbindlichkeiten beinhalten alle Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.
<b>Obligo aus Investitionstätigkeit</b>	Obligo aus Investitionstätigkeit führt die Zahlungsverpflichtungen auf, die im Rahmen der aufgeführten bzw. geplanten Investitionstätigkeit entstehen, jedoch buchhalterisch noch nicht erfasst wurden. Dazu zählen z.B. Zahlungsverpflichtungen aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen in der Investitionstätigkeit.