Landeshauptstadt Mainz

Operative Planung 2026 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr	**2026**
Gesellschaft	**Wohnbau Mainz GmbH**

Wesentliche Annahmen für den Erfolgs-, Vermögens- und Liquiditätsplan 2026	Betrifft folgende Posititon der GuV	Betrifft folgende Posititon der Bilanz
1. Ab 2026 gilt die neue Mietenstrategie, bei der die freifinanzierten Wohnungen max. mit 3,5 % alle 15 Monate erhöht werden.	Umsatzerlöse	
2. Die Umsatzerlöse aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten gegenüber unseren Mietern liegen aufgrund der gestiegenen umlegbaren Kosten sowie durch Bestandserhöhungen der fertiggestellten Neubauten bei 30,4 Mio. €	Umsatzerlöse / Bestandsveränd.	Unfertige Leistungen
4. Aus dem geplanten Verkauf von Objekten des Umlaufvermögens wird im Geschäftsjahr 2025 mit einem Verkaufserlös von 2,69 Mio. € gerechnet (Buchgewinn 0,65 Mio. €)	Umsatzerlöse / Aufwand für bez. L & L	Grundstücke des Umlaufvermögens
3. Die Eigenleistungen betreffen selbst erbrachte aktivierbare Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit den geplanten Neubau- und Modernsierungsprojekten	Andere aktivierte Eigenleistungen	Sachanlagen
5. Die geplanten Tariferhöhungen liegen bei 2,8 % in 2026, für die Folgejahre sind 4 % angenommen.	Personalaufwand	
6. Prolongationen für Bestandsdarlehen werden im Geschäftsjahr 2026 planerisch mit 4 % Zinsen dargestellt	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
7. Im zweiten Quartal ist die Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe 5,7 Mio. € an die Gesellschafter geplant		Gewinnrücklage
Annahmen für die mittelfristige Finanzplanung 2026-2030		
1. Die Liquiden Mittel im Planjahr 2026 sinken im Vergleich zur Vorjahresannahme um ca. 4,5 Mio. €. Die WBM plant bis 2031 über 1.000 neue Wohnungen zu errichten. Davon sind in den Jahren 2029 und 2030 ca. 580 neue Einheiten eingeplant. Dies bedeutet ein Absinken der Liquiden Mittel im Jahr 2030 auf ca. 5 Mio. €. Durch die Aufnahme der Finanzierungen für die Baumaßnahmen steigen die Zins- und Tilgungszahlungen entsprechend.		Liquide Mittel
2. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitituten und anderen Gläubigern steigen planerisch von 606 Mio. € in der Prognose 2025 auf 739 Mio. € Ende 2030.		Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten
3. Der Gesellschafter Stadt Mainz erbringt eine disquotale Einlage von 5 Mio. € zur Finanzierung anstehender Investitionen in den Wohnungsneubau ein. Die Zahlung erfolgt in 2026 = 1 Mio. € und 2027 = 4 Mio. €.		Kapitalrücklage
Annahmen für den Investitionsplan 2026		
1. Die geplanten Investitionen im Neubau im Geschäftsjahr 2026 in Höhe von 42,3 Mio. € fokussieren sich mit 17 Mio. € auf das Projekt Kommissbrotbäckerei. Weitere Investitionen betreffen die Projekte "An der Wiese"(9,3 Mio. €), "Große Langgasse" (6,4 Mio. €), "Vor der Frecht"(0,1 Mio. €), "Benjamin-Franklin-Straße" (4,7 Mio. €) und "An der Plantage 35 a-f" (3,4 Mio. €)		Sachanlagen
2. Die geplanten Investitionen in der Bestandsmodernisierung konzentrieren sich im Geschäftsjahr 2026 mit 19,3 Mio. € auf die Projekte "Fichteplatz 3-9", "Am Stollhenn 34-38 und 44-46", "Goethestraße 54", "Am Leitgraben 17+21", "An der Plantage 36, 36a, 38 und "Wallaustraße 87". In den geplanten Projekten 2026 sind insgesamt nicht aktivierbare Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. € enthalten.	Instandhaltungs-aufwendungen	Sachanlagen
Annahmen für den Stellenplan 2026		
1. Geplant ist die Besetzung der seit längerem offenen Stellen. Der übrige Stellenplan bleibt über den Planungszeitraum weitestgehend konstant.	Personalaufwand	

Landeshauptstadt Mainz

Operative Planung 2026 - Gewinn- und Verlustrechnung

PLAN GuV Geschäftsjahr	**2026**
Gesellschaft	**Wohnbau Mainz GmbH**

	IST (T€)	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Annahmen	Mittelfrist-PLAN (T€)			
	VVJ 2024	VJ 2025	VJ 2025	GJ 2026	Δ PLAN vs. Prog. VJ T€	Δ PLAN vs. Prog. VJ %	Fußnoten	2027	2028	2029	2030
Umsatzerlöse	99.822	105.510	106.364	111.432	5.068	*5%*		118.440	117.028	122.852	125.894
Bestandsveränderung	1.363	2.586	2.086	3.000	914	*44%*		567	2.127	1.522	662
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.229	4.648	4.648	4.124	-524	*-11%*		6.521	6.672	5.962	4.770
Sonstige betriebliche Erträge	6.146	1.546	5.801	6.937	1.137	*20%*		5.582	6.507	4.739	4.795
Betriebliche Erträge	112.559	114.289	118.898	125.493	6.595	*6%*		131.110	132.335	135.075	136.121
-Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0			0							
-Aufwendungen für bezogene Leistungen	52.504	51.868	55.020	55.972	953	*2%*		57.374	56.887	58.925	59.981
-Aufwendungen für Objektbewirtschaftung	0			0							
Materialaufwand	52.504	51.868	55.020	55.972	953	*2%*		57.374	56.887	58.925	59.981
-Löhne und Gehälter	11.729	13.851	13.051	14.249	1.198	*9%*		15.183	15.996	16.693	17.383
-Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	3.445	3.818	3.695	3.928	233	*6%*		4.186	4.410	4.602	4.792
Personalaufwand	15.174	17.669	16.746	18.177	1.431	*9%*		19.368	20.406	21.295	22.176
-Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	15.510	15.179	15.391	15.141	-250	*-2%*		16.486	18.183	19.531	20.086
-Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen				0							
-Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen				0							
-Abschreibung Goodwill				0							
Abschreibungen	15.510	15.179	15.391	15.141	-250	*-2%*		16.486	18.183	19.531	20.086
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.952	5.233	4.627	4.925	298	*6%*		4.925	4.915	5.016	5.086
Betriebliche Aufwendungen	88.139	89.949	91.784	94.216	2.432	*3%*		98.153	100.391	104.766	107.328
Betriebsergebnis	**24.419**	**24.341**	**27.115**	**31.277**	**4.162**	***15%***		**32.957**	**31.943**	**30.309**	**28.793**
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0							
Ergebnis Gewinnabführung	0	0	0	0							
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0							
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0	0							
Beteiligungsergebnis	0	0	0	0				0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.346	786	786	564	-222	*-28%*		624	786	305	0
Abschreibung auf Finanzanlagen und Wertp. des UV	0	0	0	0							
Erträge aus anderen Wertp. und Ausleih. des Finanz-AV	0	0	0	0							
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.142	10.748	10.748	10.958	210	*2%*		12.985	16.307	17.306	19.362
Zinsergebnis	-9.797	-9.962	-9.962	-10.394	-431	4%		-12.361	-15.521	-17.001	-19.362
Finanzergebnis	**-9.796**	**-9.962**	**-9.962**	**-10.394**	**-431**	***4%***		**-12.361**	**-15.521**	**-17.001**	**-19.362**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	147	19	259	783	524	*202%*		738	236	0	0
Ergebnis nach Ertragssteuern	**14.475**	**14.359**	**16.893**	**20.100**	**3.207**	*19%*		**19.858**	**16.187**	**13.308**	**9.431**
Sonstige Steuern	1.891	2.223	2.973	2.356	-617	-21%		2.450	2.460	2.470	2.480
Periodenergebnis	**12.585**	**12.136**	**13.921**	**17.745**	**3.824**	**27%**		**17.408**	**13.727**	**10.838**	**6.951**
EBITDA	**38.039**	**37.297**	**39.533**	**44.062**	**4.530**	**11%**		**46.993**	**47.667**	**47.370**	**46.398**
+/- Gewinn- oder Verlustvortrag aus Vorjahr				0							
+ Entnahmen aus Kapitalrücklage				0							
+ Entnahmen aus Gewinnrücklagen	250	250	250	250	0	*0%*		250	250	250	250
- Einstellungen in die Gewinnrücklagen				0							
Bilanzgewinn / -verlust	**12.835**	**12.386**	**14.171**	**17.995**	**3.824**	**27%**		**17.658**	**13.977**	**11.088**	**7.201**

Fußnoten

Landeshauptstadt Mainz

Operative Planung 2026 - Bilanz (Aktiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr	**2026**
Gesellschaft	**Wohnbau Mainz GmbH**

	IST (T€)	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Annahmen	Mittelfrist-PLAN (T€)			
	VVJ 2024	VJ 2025	Prog. 2025	GJ 2026	Δ PLAN vs. Prog. VJ T€	Δ PLAN vs. Prog. VJ %	Fußnoten	2027	2028	2029	2030
AKTIVA											
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	3	3	167	163	*4743%*		167	133	33	0
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Bauten auf fr. Grundst	789.044	831.818	827.785	891.850	64.065	*8%*		922.115	972.267	1.030.118	1.046.393
Technische Anlagen und Maschinen				0							
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	808	886	886	1.088	201	*23%*		885	687	552	502
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	37.756	51.089	19.589	2.359	-17.230	*-88%*		18.010	18.436	6.971	17.480
Sonstige Sachanlagen				0							
Sachanlagen	827.609	883.793	848.261	895.297	47.036	6%		941.010	991.390	1.037.641	1.064.375
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.029	2.029	2.029	2.029	0	0%		2.029	2.029	2.029	2.029
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen				0							
Anteile an assoziierten Unternehmen				0							
Ausleihungen an Gesellschafter	0		0	0	0	-100%					
Beteiligungen				0							
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				0							
Wertpapiere des Anlagevermögens				0							
Sonstige Ausleihungen und Genossenschaftsanteile	2	1	1	1	0	-33%		1	0	0	0
Finanzanlagen	2.030	2.030	2.030	2.030	0	0%		2.029	2.029	2.029	2.029
Anlagevermögen	**829.661**	**885.826**	**850.294**	**897.493**	**47.199**	**6%**		**943.206**	**993.552**	**1.039.703**	**1.066.404**
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe				0							
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	28.460	31.976	30.001	33.001	3.000	10%		33.568	35.695	37.217	37.878
Fertige Erzeugnisse				0							
Handelswaren	0	0	0	0	0	0%		0	0	0	0
Grundstücke des Umlaufvermögens	6.534	5.027	5.066	3.076	-1.990	-39%		40	40	40	40
Geleistete Anzahlungen für Vorräte	167	211	256	256	0	0%		256	256	256	256
Vorräte	35.160	37.213	35.323	36.333	1.010	3%		33.864	35.990	37.512	38.174
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.306	3.876	976	1.000	24	2%		1.000	1.040	1.069	1.081
Forderungen gegen die Stadt Mainz				0							
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1			0							
				0							
Forderungen gegen Gesellschafter				0							
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.887	8.712	8.712	9.668	956	11%		10.624	11.580	5.385	5.385
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.194	12.588	9.688	10.668	980	10%		11.624	12.620	6.454	6.466
Liquide Mittel	47.169	37.800	48.301	44.144	-4.157	-9%		46.912	57.724	25.645	5.189
Umlaufvermögen	**91.524**	**87.602**	**93.313**	**91.146**	**-2.167**	**-2%**		**92.399**	**106.335**	**69.612**	**49.830**
Aktive latente Steuern				**0**							
Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag				**0**							
Rechnungsabgrenzungsposten	**74**	**50**	**75**	**75**	**0**	**0%**		**75**	**75**	**75**	**75**
Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung				**0**							
Summe Aktiva	**921.259**	**973.478**	**943.682**	**988.714**	**45.032**	**5%**		**1.035.681**	**1.099.962**	**1.109.390**	**1.116.309**

Fußnoten

Landeshauptstadt Mainz

Operative Planung 2026 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr	**2026**
Gesellschaft	**Wohnbau Mainz GmbH**

	IST (T€)	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Annahmen	Mittelfrist-PLAN (T€)			
	VVJ 2024	VJ 2025	Prog. 2025	GJ 2026	Δ PLAN vs. Prog. VJ T€	Δ PLAN vs. Prog. VJ %	Fußnoten	2027	2028	2029	2030
PASSIVA											
Gezeichnetes Kapital	35.500	35.500	35.500	35.500	0	*0%*		35.500	35.500	35.500	35.500
Kapitalrücklage	94.621	94.621	94.621	94.621	0	*0%*		94.621	94.621	94.621	94.621
Gewinnrücklagen	158.861	159.184	172.184	167.234	-4.950	*-3%*		164.984	158.734	152.484	146.234
Genussrechtskapital				0							
Gewinnvortrag / Verlustvortrag		11.421		14.171	#WERT!			32.165	49.823	63.800	74.888
Bilanzgewinn / -fehlbetrag	12.835	12.386	14.171	17.995	3.824	*27%*		17.658	13.977	11.088	7.201
Eigenkapital	**301.816**	**313.113**	**316.476**	**329.521**	**13.045**	***4%***		**344.929**	**352.655**	**357.493**	**358.444**
Sonderposten mit Rücklagenanteil				0							
Sonderposten für Investitionszuschüsse	8.808	7.344	9.175	9.897	722	*8%*		10.600	11.282	11.944	12.586
Sonderposten	**8.808**	**7.344**	**9.175**	**9.897**	722	*8%*		**10.600**	**11.282**	**11.944**	**12.586**
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.139	3.936	4.146	4.146	0	*0%*		4.028	3.893	3.741	3.571
Steuer-Rückstellungen	641	489	489	1.272	783	*160%*		2.010	1.463	725	489
Sonstige Rückstellungen	3.398	3.212	3.312	2.918	-394	*-12%*		2.534	1.968	1.584	1.200
Rückstellungen	**8.179**	**7.637**	**7.947**	**8.336**	389	*5%*		**8.572**	**7.324**	**6.050**	**5.260**
Anleihen				0							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	555.249	600.277	565.977	594.754	28.777	*5%*		626.495	681.462	685.724	692.237
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	32.206	31.976	31.476	33.390	1.914	*6%*		33.957	36.084	37.606	38.268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.386	7.956	7.456	8.435	979	*13%*		7.428	8.018	8.022	7.598
Verbindlichkeiten aus Finanzierung Treuhandvermögen				0							
Verbindlichkeiten ggü der Stadt Mainz				0							
Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	592	250	250	250	0	*0%*		250	250	250	250
Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				0							
Verbindlichkeiten ggü Gesellschaftern	459	143	143	146	3	*2%*		149	152	155	158
Sonstige Verbindlichkeiten	270	300	300	300	0	*0%*		300	300	300	300
Verbindlichkeiten	**597.162**	**640.901**	**605.601**	**637.275**	**31.674**	***5%***		**668.580**	**726.267**	**732.057**	**738.810**
Erhaltene Ertragszuschüsse				**0**							
Rechnungsabgrenzungsposten	**5.294**	**4.481**	**4.481**	**3.684**	-797	*-18%*		**3.000**	**2.434**	**1.847**	**1.210**
Passive latente Steuern				**0**							
Summe Passiva	**921.259**	**973.477**	**943.682**	**988.714**	**45.032**	**5%**		**1.035.680**	**1.099.961**	**1.109.390**	**1.116.309**

Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)	9.194	12.588	9.688	10.668				11.624	12.620	6.454	6.466
Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	41.913	40.624	39.624	42.521				42.084	44.805	46.333	46.574

Fußnoten

Landeshauptstadt Mainz

Operative Planung 2026 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr	**2026**
Gesellschaft	**Wohnbau Mainz GmbH**

Investitionen in das Anlagevermögen*	**IST (T€)** VVJ 2024	**PLAN (T€)** VJ 2025	**PROG. (T€)** VJ 2025	**PLAN (T€)** GJ 2026	**PLAN (T€)** Δ PLAN vs. Prog. VJ T€	**PLAN (%)** Δ PLAN vs. Prog. VJ %	**Annahmen** Fußnoten	**Mittelfrist-PLAN (T€)** 2027	2028	2029	2030
Ankauf Pariser Straße 25-33				833							
Neubau	688		115		- 115	*-100%*					
Kommissbrotbäckerei	16.114	20.560	20.560	17.042	- 3.518	-17%			-	-	-
Große Langgasse	762	5.878	2.074	6.380	4.306	208%		3.390	2	-	-
Benjamin-Franklin-Straße	41	2.450	193	4.735	4.542	2354%		3.120	753	-	-
Vor der Frecht	20	2.985	10	843	833			20.100	13.386	-	-
An der Wiese	304	8.188	460	9.345	8.885			11.312		-	-
Am Medienberg I inkl. Garage	217	580	354	250	- 104			3.700	28.500	24.192	
An der Plantage 40-44				50				300	5.350	1.786	
An der Plantage 35 a-f	4	16	181	3.386	3.205			4.848	1.801		-
Am Medienberg II		286						150	2.000	14.976	12.253
Am Medienberg III								-	-	550	15.329
Am Fort Hauptstein								150	4.974	11.949	6.974
Drais, Marc-Chagall-Straße	24	2.320	40	250	210	525%		2.839	942	-	-
Teil- und Vollmodernisierung	16.586	20.429	17.287	19.279	1.992	12%		12.560	12.500	12.500	12.500
Große Investitionen (>500 T€)	**34.759**	**63.692**	**41.274**	**62.392**	**21.118**	**2981%**		**62.469**	**70.208**	**65.953**	**47.056**
Mittlere Investitionen (>50 T€)											
Pauschalbetrag für kleine Investitionen	**368**	**440**	**250**	**440**	**190**	**76%**		**105**	**105**	**105**	**105**
Obligos											
Total (ohne Obligos)	**35.127**	**64.132**	**41.524**	**62.832**	**21.308**	**51%**		**62.574**	**70.313**	**66.058**	**47.161**

Fußnoten

Landeshauptstadt Mainz

Operative Planung 2026 - Kapitalflussrechnung

Liquiditätsplan Geschäftsjahr	**2026**
Gesellschaft	**Wohnbau Mainz GmbH**

	IST (T€)	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)	PLAN (%)	Annahmen
	VVJ 2024	VJ 2025	VJ 2025	GJ 2026	Δ PLAN vs. Prog. VJ T€	Δ PLAN vs. Prog. VJ %	Fußnoten
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	12.585	12.136	13.921	17.745	3.824	*27%*	
± Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.510	15.179	15.391	15.141	-250	*-2%*	
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-632	126	-232	389	620	*-268%*	
± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-1.035			0			
± Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-84	-187	-342	-2.035	-1.694	*495%*	
± Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.843	-4.901	-657	-1.990	-1.333	*203%*	
± Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-27	2.628	-3.101	2.100	5.201	*-168%*	
± Einzahlungen (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten				0			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**24.474**	**24.981**	**24.979**	**31.348**	**6.369**	**288%**	
+ Einzahlungen aus erhaltenen Investitions- und Ertragszuschüssen				0			
- Auszahlungen aus Auflösung Investitions- und Ertragszuschüsse	6.448			0			
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	-35.127	300		0			
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	890	-64.132	-35.681	-62.990	-27.309	*77%*	
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanz- und Sachanlagevermögens				2.686			
- 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	**-27.789**	**-63.832**	**-35.681**	**-60.304**	**-24.623**	**365%**	
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	95.551	55.477	36.114	47.265	11.151	*31%*	
- Auszahlung aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-61.937	-17.541	-18.579	-17.765	814	*-4%*	
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		6.274		1.000			
- Auszahlung aus der Zahlung von Dividenden, Erwerb eigener Anteile und Eigenkapitalrückzahlungen	-7.000	-5.700	-5.700	-5.700	0	*0%*	
+ Einnahmen aus Forderungskaufvertrag				0			
- Auszahlung für die Tilgung von Genussrechtkapital				0			
± Mittelveränderung aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	0	-152		0			
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**26.614**	**38.358**	**11.835**	**24.799**	**12.964**	**391%**	
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	23.870	38.294	47.169	48.301	1.133	*2%*	
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	23.299	-494	1.133	-4.157	-5.289	*-467%*	
± Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelbestandes				0			
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode	**47.169**	**37.800**	**48.301**	**44.144**	**-4.157**	**-9%**	

Fußnoten

Landeshauptstadt
Mainz

Operative Planung 2026 - Stellenübersicht

Stellenübersicht Geschäftsjahr	**2026**
Gesellschaft	**Wohnbau Mainz GmbH**

	Eingruppierung gemäß Stellen-beschreibung*	IST	PLAN	IST	PLAN	Annahmen
		VVJ 2024	VJ 2025	30.06.2025	GJ 2026	Fußnoten
Bezeichnung Kostenstelle:						
Geschäftsführung		7,00	8,00	7,00	7,00	
GB Personal & Office		11,00	13,00	12,00	8,00	
Recht Gewerbe und Verwaltung		11,00	12,00	11,00	29,00	
Finanzen & Portfolio & Controlling		21,00	23,00	25,00	25,00	
Technik & Reparatur		22,00	25,00	24,00	26,00	
Bau & Modernisierung		37,00	41,00	37,00	42,00	
Wohnen und Service		56,00	55,00	54,00	44,00	
Sozialplanung		6,00	9,00	6,00	7,00	
IT & Marketing		10,00	11,00	9,00	9,00	
Auszubildende		15,00	21,00	13,00	17,00	
Nebenber. Beschäftigte + Jugendarbeitsprojekt		9,00	7,00	8,00	6,00	
Pensionäre		1,00	2,00	1,00	3,00	
Freigestellte Mitarbeiter		1,00	1,00	1,00	1,00	
ATZ in Freistellung		2,00	3,00	4,00	5,00	
Elternzeit		3,00	0,00	4,00	2,00	
Summe Beschäftigte/r:		**212,00**	**231,00**	**216,00**	**231,00**	
Gesamtanzahl der Stellen in VZÄ (=Vollzeitäquivalenten):		**199,00**	**210,36**	**196,66**	**209,10**	

Fußnoten

Landeshauptstadt Mainz

Operative Planung 2026 - Kennzahlen

PLAN Kennzahlen Geschäftsjahr	2026
Gesellschaft	Wohnbau Mainz GmbH

	IST (T€)	PLAN (T€)	PROG. (T€)	PLAN (T€)	PLAN (T€)			
	VVJ 2024	VJ 2025	VJ 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Umsatz	99.822	105.510	106.364	111.432	118.440	117.028	122.852	125.894
Periodenergebnis	**12.585**	**12.136**	**13.921**	**17.745**	**17.408**	**13.727**	**10.838**	**6.951**
EBITDA	38.039	37.297	39.533	44.062	46.993	47.667	47.370	46.398
Anzahl beschäftigte Personen	212	231	215	231	232	232	232	232
Davon Auszubildende	15	21	16	21	23	23	23	23
Liquide Mittel	47.169	37.800	48.301	38	46.912	57.724	25.645	5.189
Liquiditätsgrad III	218%	216%	235%	216%	220%	237%	150%	107%
Working Capital	49.611	46.977	53.688	47	50.315	61.530	23.279	3.256
Operativer Cash Flow	**24.474**	**24.981**	**24.979**	**31.348**				
Eigenkapitalquote	**33%**	**32%**	**34%**	**33%**	**33%**	**32%**	**32%**	**32%**
Verbindlichkeiten (verzinst)	555.249	600.277	565.977	594.754	626.495	681.462	685.724	692.237
Planmäßige Abschreibungen	15.510	15.179	15.391	15.141	16.486	18.183	19.531	20.086
	0	0	0	0				
	35	64	42	63	62.574	70.313	66.058	47.161



