



## 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<br>vs. VJ % |   |
| Umsatzerlöse   | 92.304         | 90.438        | 96.601         | 7%                 |   |
| Bestandsveränderung  | -6.418         | -2.089        | -4.101         | 96%                | Verkauf von Zimolit-Objekten aus dem Umlaufvermögen<br>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 |
| <b>Betriebliche Erträge</b>  | <b>94.194</b>  | <b>97.068</b> | <b>98.279</b>  | <b>1%</b>          |   |
| -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%                 |   |
| <b>Materialaufwand</b>   | <b>34.558</b>  | <b>37.544</b> | <b>37.987</b>  | <b>1%</b>          |   |
| -Löhne und Gehälter  | 10.626         | 9.973         | 11.544         | 16%                |   |
| -Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung                            | 3.018          | 2.775         | 3.198          | 15%                |   |
| <b>Personalaufwand</b>   | <b>13.643</b>  | <b>12.748</b> | <b>14.742</b>  | <b>16%</b>         |   |
| -Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen                                    | 12.826         | 13.398        | 13.720         | 2%                 |   |
| -Außerplanmäßige AfA auf Anlagevermögen  |                |               | 0              |                    |   |
| -Außerplanmäßige AfA auf Umlaufvermögen  |                |               | 0              |                    |   |
| -Abschreibung Goodwill   |                |               | 0              |                    |   |
| <b>Abschreibungen</b>  | <b>12.826</b>  | <b>13.398</b> | <b>13.720</b>  | <b>2%</b>          |   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 4.472          | 4.130         | 4.232          | 2%                 |   |
| <b>Betriebliche Aufwendungen</b>   | <b>65.499</b>  | <b>67.820</b> | <b>70.681</b>  | <b>4%</b>          |   |
| <b>Betriebsergebnis</b>  | <b>28.694</b>  | <b>29.249</b> | <b>27.598</b>  | <b>-6%</b>         |   |
| Erträge aus Beteiligungen  | 0              |               | 0              |                    |   |
| Ergebnis Gewinnabführung   | 0              |               | 0              |                    |   |
| Erträge aus assoziierten Unternehmen   | 0              |               | 0              |                    |   |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des<br>Finanzanlagevermögens | 67             | 67            | 36             | -47%               |   |
| <b>Erträge aus Beteiligungen</b>   | <b>67</b>      | <b>67</b>     | <b>36</b>      | <b>-47%</b>        |   |
| 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%                 |   |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>-10.029</b> | <b>-9.927</b> | <b>-10.228</b> | <b>3%</b>          |   |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | 0              | 300           | 950            | 217%               | Planung auf Basis von Vorjahresergebnis                               |
| <b>Ergebnis nach Ertragssteuern</b>  | <b>18.665</b>  | <b>19.022</b> | <b>16.420</b>  | <b>-14%</b>        |   |
| Latente Steuern  |                |               | 0              |                    |   |
| Sonstige Steuern   | 1.800          | 1.810         | 1.800          | -1%                |   |
| <b>Infozeile: Steuern gesamt</b>   | <b>1.800</b>   | <b>2.110</b>  | <b>2.750</b>   | <b>30%</b>         |   |
| <b>Vergütung für Genussrechtskapital</b>                                       |                |               | 0              |                    |   |
| <b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>                                     | <b>16.865</b>  | <b>17.212</b> | <b>14.620</b>  | <b>-15%</b>        |   |
| <b>EBIT</b>  | <b>28.694</b>  | <b>29.249</b> | <b>27.598</b>  | <b>-6%</b>         |   |



## 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        |                               |
| <b>AKTIVA</b>   |                |                |                |                               |
| 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              |                               |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>769.988</b> | <b>774.323</b> | <b>826.243</b> |                               |
| 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              |                               |
| <b>Finanzanlagen</b>  | <b>2.433</b>   | <b>2.433</b>   | <b>1.428</b>   |                               |
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>772.458</b> | <b>776.781</b> | <b>827.679</b> |                               |
| 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             |                               |
| <b>Vorräte</b>  | <b>23.808</b>  | <b>28.505</b>  | <b>24.404</b>  |                               |
| 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          |                               |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                            | <b>6.403</b>   | <b>5.846</b>   | <b>6.572</b>   |                               |
| Liquide Mittel  | 28.898         | 33.883         | 38.848         |                               |
| <b>Umlaufvermögen</b>   | <b>59.110</b>  | <b>68.234</b>  | <b>69.825</b>  |                               |
| <b>Aktive latente Steuern</b>   |                |                | <b>0</b>       |                               |
| <b>Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag</b>           |                |                | <b>0</b>       |                               |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>25</b>      | <b>25</b>      | <b>25</b>      |                               |
| <b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung</b>                      |                |                | <b>0</b>       |                               |
| <b>Summe Aktiva</b>   | <b>831.593</b> | <b>845.040</b> | <b>897.528</b> |                               |



## 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         |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>281.238</b> | <b>281.183</b> | <b>288.803</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                       | 3.741          | 3.741          | 3.741          |
| Steuer-Rückstellungen   | 0              | 300            | 950            |
| Sonstige Rückstellungen   | 2.511          | 2.511          | 2.511          |
| <b>Rückstellungen</b>   | <b>6.252</b>   | <b>6.552</b>   | <b>7.202</b>   |
| Anleihen  | 0              | 0              | 0              |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>                             | <b>516.990</b> | <b>529.954</b> | <b>572.270</b> |
| 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            |
| <b>Verbindlichkeiten</b>  | <b>541.672</b> | <b>554.414</b> | <b>598.409</b> |
| <b>Erhaltene Ertragszuschüsse</b>   |                |                | <b>0</b>       |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>2.430</b>   | <b>2.892</b>   | <b>3.114</b>   |
| <b>Passive latente Steuern</b>  |                |                | <b>0</b>       |
| <b>Summe Passiva</b>  | <b>831.592</b> | <b>845.040</b> | <b>897.528</b> |

### Planungsannahmen

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



## Operative Planung 2022 - Investitionsplan

Investitionsplan Geschäftsjahr 2022

2022

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

|  | PLAN (T€)       | PROG. (T€)      | PLAN (T€)       | Planungsannahmen |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|  | VJ 2021         | VJ 2021         | GJ 2022         |                  |
| <b>Investitionen in das Anlagevermögen</b>     |                 |                 |                 |                  |
| 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        |                 |                  |
| <b>Große Investitionen (&gt;500 T€)</b>        | <b>48.744,5</b> | <b>58.923,7</b> | <b>65.818,6</b> |                  |
| Investitionen BGA                              | 160,0           |                 | 190,0           |                  |
| <b>Mittlere Investitionen (&gt;50 T€)</b>      | <b>160,0</b>    |                 | <b>190,0</b>    |                  |
| <b>Pauschalbetrag für kleine Investitionen</b> |                 |                 |                 |                  |
| <b>Obligos</b>                                 |                 |                 |                 |                  |
| <b>Total (ohne Obligos)</b>                    | <b>48.904</b>   | <b>58.924</b>   | <b>66.009</b>   |                  |



## 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              |
| <b>28.348</b>  | <b>29.898</b>  | <b>33.454</b>  |
| 7.100          |                | 1.200          |
| -48.904        | -56.284        | -66.008        |
| 990            |                | 1.005          |
| 0              |                | 0              |
| 0              |                | 0              |
| <b>-40.815</b> | <b>-56.284</b> | <b>-63.803</b> |
| 38.676         | 40.999         | 57.688         |
| -14.491        |                | -15.372        |
| 0              |                | 0              |
| -5.257         | -5.257         | -7.000         |
| 0              |                | 0              |
| 0              |                | 0              |
| 0              |                | 0              |
| <b>18.928</b>  | <b>35.742</b>  | <b>35.316</b>  |
| 22.437         | 24.526         | 33.883         |
| 6.461          | 9.356          | 4.966          |
|                |                | 0              |
| <b>28.898</b>  | <b>33.883</b>  | <b>38.849</b>  |



## 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          |
| <b>Betriebliche Erträge</b>  | <b>98.279</b>  | <b>102.782</b> | <b>102.004</b> | <b>107.794</b> | <b>107.288</b> |
| 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          |
| <b>Betriebliche Aufwendungen</b>                                   | <b>70.681</b>  | <b>73.851</b>  | <b>74.231</b>  | <b>79.211</b>  | <b>81.824</b>  |
| <b>Betriebsergebnis</b>  | <b>27.598</b>  | <b>28.930</b>  | <b>27.773</b>  | <b>28.582</b>  | <b>25.464</b>  |
| 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         |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>-10.228</b> | <b>-11.272</b> | <b>-12.643</b> | <b>-13.944</b> | <b>-15.570</b> |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                               | 950            | 560            | 690            | 430            | 300            |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                       | <b>16.420</b>  | <b>17.098</b>  | <b>14.441</b>  | <b>14.208</b>  | <b>9.594</b>   |
| Latente Steuern  | 0              |                |                |                |                |
| Sonstige Steuern   | 1.800          | 1.800          | 1.800          | 1.800          | 1.800          |
| <b>Steuern gesamt</b>  | <b>2.750</b>   | <b>1.800</b>   | <b>1.800</b>   | <b>1.800</b>   | <b>1.800</b>   |
| <b>Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag</b>                          | <b>14.620</b>  | <b>15.298</b>  | <b>12.641</b>  | <b>12.408</b>  | <b>7.794</b>   |
| <b>Vergütung für Genussrechtskapital</b>                           | <b>0</b>       |                |                |                |                |
| <b>Jahresergebnis</b>  | <b>14.620</b>  | <b>15.298</b>  | <b>12.641</b>  | <b>12.408</b>  | <b>7.794</b>   |
| <b>EBIT</b>  | <b>27.598</b>  | <b>28.370</b>  | <b>27.083</b>  | <b>28.152</b>  | <b>25.164</b>  |

### 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             |                                     |
| <b>AKTIVA</b>   |                |                |                  |                  |                  |                                     |
| 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              |                                     |
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>827.679</b> | <b>899.861</b> | <b>989.382</b>   | <b>1.027.773</b> | <b>1.053.449</b> |                                     |
| 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 Zimolitobjekten 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            |                                     |
| <b>Umlaufvermögen</b>   | <b>69.825</b>  | <b>61.672</b>  | <b>43.508</b>    | <b>49.516</b>    | <b>39.734</b>    |                                     |
| <b>Aktive latente Steuern</b>   | <b>0</b>       |                |                  |                  |                  |                                     |
| <b>Nicht durch Eigenkapital/Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag</b>           | <b>0</b>       |                |                  |                  |                  |                                     |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>25</b>      | <b>25</b>      | <b>25</b>        | <b>25</b>        | <b>25</b>        |                                     |
| <b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung</b>                      | <b>0</b>       |                |                  |                  |                  |                                     |
| <b>Summe Aktiva</b>   | <b>897.528</b> | <b>961.558</b> | <b>1.032.915</b> | <b>1.077.314</b> | <b>1.093.208</b> |                                     |



## Operative Planung 2022 - Bilanz (Passiva)

PLAN Bilanz Geschäftsjahr

2022-2026

Gesellschaft

Wohnbau Mainz GmbH

|   | PLAN (T€)      |                |                  |                  |                  | Planungsannahmen                 |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------|
|   | 2022           | 2023           | 2024             | 2025             | 2026             |                                  |
| <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   | 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            |                                  |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>288.803</b> | <b>297.102</b> | <b>302.742</b>   | <b>308.150</b>   | <b>310.244</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   | 950            | 560            | 690              | 430              | 300              |                                  |
| Sonstige Rückstellungen   | 2.511          | 2.511          | 2.511            | 2.511            | 2.511            |                                  |
| <b>Rückstellungen</b>   | <b>7.202</b>   | <b>6.812</b>   | <b>6.942</b>     | <b>6.682</b>     | <b>6.552</b>     |                                  |
| 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              |                                  |
| <b>Verbindlichkeiten</b>  | <b>598.409</b> | <b>655.029</b> | <b>721.110</b>   | <b>760.826</b>   | <b>775.209</b>   |                                  |
| <b>Erhaltene Ertragszuschüsse</b>   | <b>0</b>       |                |                  |                  |                  |                                  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>3.114</b>   | <b>2.616</b>   | <b>2.121</b>     | <b>1.656</b>     | <b>1.203</b>     |                                  |
| <b>Passive latente Steuern</b>  | <b>0</b>       |                |                  |                  |                  |                                  |
| <b>Summe Passiva</b>  | <b>897.528</b> | <b>961.558</b> | <b>1.032.915</b> | <b>1.077.314</b> | <b>1.093.208</b> |                                  |
| Kurzfristige Forderungen (Laufzeit < 1 Jahr)                                    | <b>6.572</b>   | 7.532          | 8.508            | 9.505            | 10.486           |                                  |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)                              | <b>26.139</b>  | 26.916         | 27.345           | 27.853           | 28.358           |                                  |
| Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 5 Jahre)                             | <b>572.270</b> | 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       |
| <b>Periodenergebnis</b>        | <b>16.865</b> | <b>17.212</b> | <b>14.620</b> | <b>15.298</b> | <b>12.641</b> | <b>12.408</b> | <b>7.794</b>  |
| 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      |
| <b>Operativer Cash Flow</b>    | <b>28.348</b> | <b>29.898</b> | <b>33.454</b> | <b>23.742</b> | <b>24.949</b> | <b>26.740</b> | <b>27.895</b> |
| <b>Eigenkapitalquote</b>       | <b>34%</b>    | <b>33%</b>    | <b>32%</b>    | <b>31%</b>    | <b>29%</b>    | <b>29%</b>    | <b>28%</b>    |
| 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     |
| <b>ROCE in %</b>               | <b>3,7%</b>   | <b>3,8%</b>   | <b>3,4%</b>   | <b>3,2%</b>   | <b>2,7%</b>   | <b>2,7%</b>   | <b>2,4%</b>   |
| <b>Sonstiges</b>               |               |               |               |               |               |               |               |

