

# **Wirtschaftsplan 2016**

**der**

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg

GmbH

**(wbg)**

wbg Nürnberg Immobilienunternehmen  
Bilanzplanung 2016 - 2020

|   | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>   |                |                |                |                |                |
| A.I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                    | 284            | 256            | 301            | 216            | 174            |
| A.II. Sachanlagen   | 383.728        | 427.266        | 450.249        | 476.048        | 510.273        |
| A.III. Finanzanlagen  | 163.726        | 162.863        | 161.798        | 146.731        | 146.763        |
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>547.738</b> | <b>590.385</b> | <b>612.348</b> | <b>622.994</b> | <b>657.209</b> |
| B.I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte                 | 60.205         | 57.548         | 62.747         | 61.889         | 58.245         |
| B.II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                       | 6.864          | 6.857          | 7.313          | 7.343          | 8.004          |
| B.III. Wertpapiere  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| B.IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben                                 | 17.394         | 15.146         | 11.062         | 14.815         | 14.858         |
| <b>Umlaufvermögen</b>   | <b>84.463</b>  | <b>79.550</b>  | <b>81.122</b>  | <b>84.046</b>  | <b>81.106</b>  |
| <b>aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                 | <b>119</b>     | <b>119</b>     | <b>119</b>     | <b>119</b>     | <b>119</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>632.320</b> | <b>670.053</b> | <b>693.588</b> | <b>707.159</b> | <b>738.434</b> |
| <b>Passiva</b>  |                |                |                |                |                |
| A.I.a Grundkapital / gezeichnetes Kapital / Stammkapital                  | 12.600         | 12.600         | 12.600         | 12.600         | 12.600         |
| A.III. Gewinn- / Ergebnisrücklagen  | 200.290        | 211.389        | 221.533        | 232.599        | 244.488        |
| A.IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust  | 11.099         | 10.144         | 11.066         | 11.889         | 10.598         |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>223.989</b> | <b>234.133</b> | <b>245.199</b> | <b>257.088</b> | <b>267.686</b> |
| <b>Rückstellungen</b>   | <b>18.261</b>  | <b>17.177</b>  | <b>16.077</b>  | <b>14.770</b>  | <b>14.803</b>  |
| C.1 Anleihen  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| C.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 356.912        | 383.910        | 399.958        | 405.754        | 429.093        |
| C.5 - C.15 Sonstige Verbindlichkeiten                                     | 32.753         | 34.427         | 31.949         | 29.141         | 26.446         |
| <b>Verbindlichkeiten</b>  | <b>389.665</b> | <b>418.338</b> | <b>431.907</b> | <b>434.895</b> | <b>455.539</b> |
| <b>passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                | <b>406</b>     | <b>406</b>     | <b>406</b>     | <b>406</b>     | <b>406</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>632.320</b> | <b>670.053</b> | <b>693.588</b> | <b>707.159</b> | <b>738.434</b> |

# wbg Nürnberg Immobilienunternehmen

## Liquiditätsplanung 2016 - 2020

|   | 2016            | 2017            | 2018            | 2019            | 2020            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Liquiditätsstand 01.01.</b>                                    | <b>26.343</b>   | <b>17.394</b>   | <b>15.146</b>   | <b>11.062</b>   | <b>14.815</b>   |
| Erlöse aus Hausbewirtschaftung                                    | 96.528          | 100.205         | 103.986         | 106.568         | 109.679         |
| Erlöse aus Verkaufstätigkeit                                      | 20.021          | 17.309          | 12.100          | 18.803          | 19.572          |
| Erlöse aus Betreuungstätigkeit                                    | 1.058           | 1.056           | 1.017           | 983             | 948             |
| Erlöse aus Beteiligungen, Lieferungen und Leistungen und Sonstige | 7.839           | 8.011           | 8.106           | 8.556           | 8.178           |
| <b>Einzahlungen</b>   | <b>125.446</b>  | <b>126.581</b>  | <b>125.208</b>  | <b>134.910</b>  | <b>138.378</b>  |
| Auszahlungen in der Hausbewirtschaftung                           | -52.238         | -54.352         | -55.645         | -59.667         | -61.391         |
| Auszahlungen Bauträgergeschäft                                    | -25.477         | -11.597         | -17.730         | -15.797         | -14.092         |
| Sonstige Lieferungen und Leistungen                               | -57             | -49             | -50             | -50             | -51             |
| Personalkosten  | -18.202         | -18.722         | -19.339         | -20.106         | -20.613         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                | -6.810          | -7.081          | -7.212          | -7.110          | -7.219          |
| Zins und Tilgung  | -20.801         | -20.341         | -21.157         | -21.976         | -23.316         |
| Steuern   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Auszahlungen</b>   | <b>-123.584</b> | <b>-112.142</b> | <b>-121.134</b> | <b>-124.705</b> | <b>-126.682</b> |
| <b>Darlehensgewährung</b>   | <b>1.595</b>    | <b>863</b>      | <b>1.065</b>    | <b>15.067</b>   | <b>68</b>       |
| <b>Operativer Cashflow</b>  | <b>3.457</b>    | <b>15.302</b>   | <b>5.139</b>    | <b>25.272</b>   | <b>11.764</b>   |
| Investitionen Anlagevermögen                                      | -39.604         | -55.762         | -37.106         | -39.211         | -47.688         |
| Sonstige Investitionen  | -335            | -520            | -530            | -410            | -420            |
| Erwerb Gesellschaftsanteile                                       | 0               | 0               | 0               | 0               | -100            |
| Darlehensaufnahme   | 26.670          | 38.575          | 27.812          | 18.102          | 36.487          |
| Zuschüsse   | 863             | 156             | 602             | 0               | 0               |
| <b>Investitionen und Finanzierungstätigkeit</b>                   | <b>-12.405</b>  | <b>-17.551</b>  | <b>-9.223</b>   | <b>-21.519</b>  | <b>-11.721</b>  |
| <b>Free Cashflow</b>  | <b>-8.949</b>   | <b>-2.249</b>   | <b>-4.084</b>   | <b>3.753</b>    | <b>43</b>       |
| <b>Liquiditätsstand 31.12.</b>                                    | <b>17.394</b>   | <b>15.146</b>   | <b>11.062</b>   | <b>14.815</b>   | <b>14.858</b>   |

wbg Nürnberg Immobilienunternehmen  
Planung Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) 2016 - 2020

|  | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1a Umsatz aus Hausbewirtschaftung                          | 96.528         | 100.205        | 103.986        | 106.568        | 109.679        |
| 1b Umsatz aus Verkaufstätigkeit                            | 17.200         | 17.233         | 15.571         | 22.111         | 22.783         |
| 1c Umsatz aus der Betreuungstätigkeit                      | 1.058          | 1.056          | 1.017          | 983            | 948            |
| 1d Umsatz aus anderen Lief. und Leistungen                 | 1.721          | 1.765          | 1.829          | 1.855          | 1.918          |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>116.507</b> | <b>120.259</b> | <b>122.403</b> | <b>131.517</b> | <b>135.329</b> |
| 2 Erhöhung/Verminderung Bestand                            | 7.669          | -3.848         | 6.720          | 52             | -3.981         |
| 3 Andere aktivierte Eigenleistungen                        | 837            | 1.060          | 1.107          | 1.184          | 1.408          |
| 4 Sonstige betriebliche Erträge                            | 3.905          | 2.839          | 2.939          | 2.953          | 2.967          |
| 5a Aufwendungen Hausbewirtschaftung                        | -52.093        | -53.717        | -55.400        | -58.372        | -61.296        |
| 5b Aufw. für Verkaufsgrundstücke                           | -21.832        | -10.492        | -19.347        | -16.801        | -13.850        |
| 5c Aufw. für andere Lief. und Leistungen                   | -57            | -49            | -50            | -50            | -51            |
| <b>Aufwendungen Lieferungen und Leistungen</b>             | <b>-73.982</b> | <b>-64.259</b> | <b>-74.797</b> | <b>-75.223</b> | <b>-75.197</b> |
| <b>Rohhertrag</b>  | <b>54.936</b>  | <b>56.052</b>  | <b>58.372</b>  | <b>60.482</b>  | <b>60.527</b>  |
| 6 Personalaufwand  | -18.047        | -18.732        | -19.489        | -20.050        | -20.696        |
| 7 Abschreibung   | -12.373        | -13.526        | -14.272        | -14.942        | -15.183        |
| 8 Sonstige betriebliche Aufwendungen                       | -7.615         | -8.390         | -8.137         | -7.900         | -8.025         |
| 9 Finanzerträge  | 4.005          | 3.943          | 4.425          | 4.407          | 4.584          |
| 10 Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des UV | -1.050         | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen                        | -8.758         | -9.204         | -9.833         | -10.110        | -10.608        |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>        | <b>11.099</b>  | <b>10.144</b>  | <b>11.066</b>  | <b>11.889</b>  | <b>10.598</b>  |
| 19 Steuern   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Jahresergebnis</b>                                      | <b>11.099</b>  | <b>10.144</b>  | <b>11.066</b>  | <b>11.889</b>  | <b>10.598</b>  |