

## **Wirtschaftsplan 2019**

**der**

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg

GmbH

**(wbg)**

**Planung 2019 ff. Werte in TEUR**  
**wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen**  
Gewinn und Verlustrechnung

|                                                             | Ist<br>2017    | Plan (VJ)<br>2018 | Vorschau<br>2018-Q3 | Plan<br>2019   | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung                        | 98.274         | 101.334           | 101.617             | 104.531        | 107.365        | 110.106        | 112.707        | 116.630        |
| Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit                          | 22.540         | 19.279            | 20.343              | 22.442         | 22.288         | 26.781         | 24.491         | 27.734         |
| Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit                    | 3.642          | 2.620             | 1.404               | 2.703          | 2.288          | 1.789          | 1.951          | 1.344          |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen         | 2.413          | 2.194             | 2.529               | 2.476          | 2.535          | 2.602          | 2.711          | 2.864          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                         | <b>126.868</b> | <b>125.427</b>    | <b>125.893</b>      | <b>132.153</b> | <b>134.477</b> | <b>141.278</b> | <b>141.860</b> | <b>148.573</b> |
| Erhöhung/Verminderung Bestand                               | 538            | 2.422             | 3.461               | -3.667         | -1.722         | 6.315          | 1.165          | -4.004         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                           | 894            | 1.961             | 900                 | 1.323          | 1.610          | 1.463          | 1.514          | 1.776          |
| Sonstige betriebliche Erträge                               | 6.054          | 3.000             | 5.174               | 3.582          | 3.763          | 3.763          | 3.530          | 3.537          |
| <b>Übrige Erträge</b>                                       | <b>7.486</b>   | <b>7.383</b>      | <b>9.535</b>        | <b>1.238</b>   | <b>3.650</b>   | <b>11.541</b>  | <b>6.209</b>   | <b>1.309</b>   |
| Betriebskosten                                              | -23.321        | -24.481           | -23.806             | -24.271        | -24.746        | -25.230        | -25.734        | -26.249        |
| Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand                 | -32.036        | -31.992           | -33.098             | -33.701        | -34.889        | -34.856        | -36.002        | -36.619        |
| Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung             | -1.265         | -645              | -738                | -687           | -706           | -725           | -744           | -766           |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                        | -17.620        | -18.040           | -19.030             | -14.198        | -15.811        | -28.816        | -21.196        | -19.174        |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen          | -2.165         | -78               | -50                 | -51            | -51            | -51            | -51            | -51            |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> | <b>-76.407</b> | <b>-75.237</b>    | <b>-76.722</b>      | <b>-72.908</b> | <b>-76.203</b> | <b>-89.678</b> | <b>-83.727</b> | <b>-82.859</b> |
| <b>Personalaufwand</b>                                      | <b>-18.696</b> | <b>-20.755</b>    | <b>-20.418</b>      | <b>-21.317</b> | <b>-22.207</b> | <b>-22.958</b> | <b>-23.696</b> | <b>-24.324</b> |
| <b>Abschreibungen</b>                                       | <b>-12.610</b> | <b>-12.318</b>    | <b>-12.636</b>      | <b>-13.312</b> | <b>-13.845</b> | <b>-14.099</b> | <b>-14.340</b> | <b>-14.377</b> |
| <b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>                      | <b>-8.239</b>  | <b>-9.148</b>     | <b>-9.479</b>       | <b>-9.036</b>  | <b>-8.927</b>  | <b>-9.268</b>  | <b>-9.300</b>  | <b>-9.373</b>  |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                     | <b>18.402</b>  | <b>15.351</b>     | <b>16.173</b>       | <b>16.818</b>  | <b>16.945</b>  | <b>16.817</b>  | <b>17.005</b>  | <b>18.949</b>  |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens          | 760            | 756               | 922                 | 698            | 151            | 179            | 182            | 155            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                        | 13             | 50                | 2                   | 15             | 15             | 15             | 15             | 15             |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                            | -8.600         | -8.751            | -8.934              | -8.856         | -9.241         | -10.063        | -10.960        | -10.600        |
| Erträge aus Beteiligungen                                   | 3.743          | 3.827             | 5.126               | 3.584          | 3.885          | 4.712          | 4.992          | 5.050          |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des UV     | 0              | 0                 | 0                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Finanzergebnis</b>                                       | <b>-4.085</b>  | <b>-4.118</b>     | <b>-2.884</b>       | <b>-4.560</b>  | <b>-5.191</b>  | <b>-5.156</b>  | <b>-5.770</b>  | <b>-5.380</b>  |
| <b>Steuern</b>                                              | <b>-443</b>    | <b>0</b>          | <b>-400</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Jahresergebnis</b>                                       | <b>13.875</b>  | <b>11.233</b>     | <b>12.889</b>       | <b>12.258</b>  | <b>11.754</b>  | <b>11.661</b>  | <b>11.235</b>  | <b>13.569</b>  |

## Liquidität - Planung 2019 ff.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

|                                                              | in TEUR | Vorschau        | Planung 2019 ff. |                 |                 |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------|---------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                              |         | 2018-08         | 2019             | 2020            | 2021            | 2022            | 2023            |
| Liquiditätsstand 01 Jan                                      |         | 31.890          | 8.450            | 20.857          | 31.383          | 41.448          | 27.351          |
| Einzahlungen aus Hausbewirtschaftung                         |         | 100.485         | 103.741          | 106.559         | 109.284         | 111.868         | 115.775         |
| Einzahlungen aus Verkaufstätigkeit                           |         | 23.624          | 19.445           | 24.485          | 25.988          | 26.563          | 25.144          |
| Einzahlungen aus Betreuungstätigkeit                         |         | 1.354           | 2.703            | 2.288           | 1.789           | 1.951           | 1.344           |
| Einzahlungen aus anderen Lieferungen und Leistungen          |         | 2.023           | 2.162            | 2.221           | 2.288           | 2.397           | 2.550           |
| Einzahlungen aus Beteiligungen                               |         | 3.696           | 4.459            | 3.592           | 3.893           | 4.721           | 4.993           |
| Einzahlungen aus Sonstigen Erträgen                          |         | 2.714           | 2.533            | 2.775           | 2.832           | 2.658           | 2.714           |
| Einzahlungen aus Erbbauzinsen, Zinserträge, Ausleihungen     |         | 1.224           | 1.027            | 480             | 508             | 511             | 484             |
| <b>Einzahlung</b>                                            |         | <b>135.120</b>  | <b>136.071</b>   | <b>142.401</b>  | <b>146.583</b>  | <b>150.669</b>  | <b>153.005</b>  |
| Betriebskosten                                               |         | -23.806         | -24.271          | -24.746         | -25.230         | -25.734         | -26.249         |
| Instandhaltungskosten                                        |         | -37.757         | -33.846          | -35.008         | -35.106         | -36.150         | -36.619         |
| Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung              |         | -745            | -687             | -706            | -725            | -744            | -766            |
| <b>FM-Leistungen</b>                                         |         |                 |                  |                 |                 |                 |                 |
| Andere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                  |         | -318            | -125             | -125            | -125            | -130            | -130            |
| Grundstückserwerb/ Erschließung UV                           |         | -4.665          | -2.884           | -5.552          | -3.806          | -2.813          | -3.763          |
| Investitionen Umlaufvermögen                                 |         | -15.483         | -13.373          | -12.443         | -18.943         | -18.286         | -19.624         |
| Sonstige Lieferungen und Leistungen                          |         | -55             | -51              | -51             | -51             | -51             | -51             |
| Personalkosten                                               |         | -20.475         | -21.376          | -22.268         | -23.021         | -23.761         | -24.391         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                           |         | -8.359          | -8.101           | -8.002          | -8.196          | -8.313          | -8.518          |
| Zins und Tilgung                                             |         | -24.342         | -20.507          | -21.824         | -24.701         | -26.743         | -25.733         |
| Sonstige Liquiditätsveränderungen (vorrangig Rückstellungen) |         |                 |                  |                 |                 |                 |                 |
| Steuern                                                      |         | -240            |                  |                 |                 |                 |                 |
| <b>Auszahlung</b>                                            |         | <b>-136.245</b> | <b>-125.221</b>  | <b>-130.725</b> | <b>-139.902</b> | <b>-142.725</b> | <b>-145.845</b> |
| <b>Operativer Cashflow</b>                                   |         | <b>-1.124</b>   | <b>10.851</b>    | <b>11.676</b>   | <b>6.680</b>    | <b>7.944</b>    | <b>7.160</b>    |
| Darlehensgewährung/ Rückzahlung                              |         | -7.435          | 12.067           | -6.232          | -4.630          | -1.408          | -1.406          |
| Grundstückserwerb                                            |         | -14.472         | -1.750           | -1.750          | -5.750          | -5.750          | -5.750          |
| Investitionen Anlagevermögen                                 |         | -47.474         | -31.385          | -43.630         | -44.166         | -37.842         | -44.222         |
| Sonstige Investitionen                                       |         | -1.383          | -450             | -404            | -418            | -435            | -452            |
| Zuschüsse                                                    |         | 2.553           | 837              | 193             | 707             | 2.453           | 1.236           |
| Darlehensaufnahme                                            |         | 47.614          | 22.237           | 50.773          | 57.642          | 32.088          | 26.051          |
| Erwerb Gesellschaftsanteile                                  |         | -1.718          |                  | -100            |                 | -11.147         |                 |
| <b>Investitionstätigkeit</b>                                 |         | <b>-14.880</b>  | <b>-10.511</b>   | <b>5.081</b>    | <b>8.015</b>    | <b>-20.633</b>  | <b>-23.138</b>  |
| <b>Free Cashflow</b>                                         |         | <b>-23.440</b>  | <b>12.407</b>    | <b>10.526</b>   | <b>10.066</b>   | <b>-14.097</b>  | <b>-17.384</b>  |
| <b>Liquiditätsstand 31 Dez</b>                               |         | <b>8.450</b>    | <b>20.857</b>    | <b>31.383</b>   | <b>41.448</b>   | <b>27.351</b>   | <b>9.967</b>    |

## Bilanzplanung 2019ff

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

|                                                      | Vorschau<br>2018-08 | Planung 2019 ff. |                |                |                |                |
|------------------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                      |                     | 2019             | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           |
| <b>Aktiva</b>                                        |                     |                  |                |                |                |                |
| A.I. Immaterielle Vermögensgegenstände               | 696                 | 567              | 396            | 412            | 429            | 447            |
| A.II. Sachanlagen                                    | 445.781             | 466.593          | 500.046        | 536.971        | 565.652        | 602.172        |
| A.III. Finanzanlagen                                 | 197.493             | 185.426          | 191.758        | 196.388        | 208.944        | 210.350        |
| <b>Anlagevermögen</b>                                | <b>643.971</b>      | <b>652.587</b>   | <b>692.201</b> | <b>733.771</b> | <b>775.025</b> | <b>812.969</b> |
| B.I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte | 55.596              | 53.927           | 54.363         | 59.895         | 58.502         | 55.323         |
| B.II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  | 10.980              | 10.664           | 11.514         | 12.893         | 13.735         | 14.374         |
| B.IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben            | 8.450               | 20.857           | 31.383         | 41.448         | 27.351         | 9.967          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                | <b>75.025</b>       | <b>85.448</b>    | <b>97.259</b>  | <b>114.236</b> | <b>99.588</b>  | <b>79.665</b>  |
| <b>aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>            | <b>150</b>          | <b>150</b>       | <b>150</b>     | <b>150</b>     | <b>150</b>     | <b>150</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>719.146</b>      | <b>738.185</b>   | <b>789.610</b> | <b>848.157</b> | <b>874.763</b> | <b>892.784</b> |
| <b>Passiva</b>                                       |                     |                  |                |                |                |                |
| <b>Eigenkapital</b>                                  | <b>258.825</b>      | <b>271.083</b>   | <b>282.837</b> | <b>294.498</b> | <b>305.733</b> | <b>319.302</b> |
| <b>Rückstellungen</b>                                | <b>25.162</b>       | <b>24.569</b>    | <b>24.057</b>  | <b>28.854</b>  | <b>25.948</b>  | <b>22.163</b>  |
| C.1 langfristige Verbindlichkeiten                   | 392.927             | 403.073          | 440.823        | 483.386        | 499.252        | 509.729        |
| C.2 kurzfristige Verbindlichkeiten                   | 41.894              | 39.124           | 41.556         | 41.082         | 43.494         | 41.252         |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                             | <b>434.821</b>      | <b>442.196</b>   | <b>482.378</b> | <b>524.469</b> | <b>542.745</b> | <b>550.982</b> |
| <b>passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>           | <b>337</b>          | <b>337</b>       | <b>337</b>     | <b>337</b>     | <b>337</b>     | <b>337</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>719.146</b>      | <b>738.185</b>   | <b>789.610</b> | <b>848.157</b> | <b>874.763</b> | <b>892.784</b> |