

# **Wirtschaftsplan 2020**

**der**

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg

GmbH

**(wbg)**

**Planung 2020 ff. Werte in TEUR**  
**wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen**  
Gewinn und Verlustrechnung

	Ist 2018	Plan (VJ) 2019	Vorschau 2019-Q3	Plan 2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	101.794	104.531	105.691	109.346	111.984	114.238	118.255	120.905
Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit	20.317	22.442	28.009	21.904	13.460	18.697	26.018	33.154
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	1.759	2.703	2.270	2.903	3.290	1.994	2.631	3.206
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.666	2.476	2.591	2.587	2.683	2.844	2.932	2.975
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>126.536</b>	<b>132.153</b>	<b>138.561</b>	<b>136.740</b>	<b>131.416</b>	<b>137.773</b>	<b>149.836</b>	<b>160.239</b>
Erhöhung/Verminderung Bestand	6.697	-3.667	-5.551	-65	7.110	2.555	-4.696	-3.800
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.046	1.323	1.357	1.078	1.025	1.264	1.230	1.446
Sonstige betriebliche Erträge	6.231	3.582	5.993	4.574	4.519	4.376	4.484	4.590
<b>Übrige Erträge</b>	<b>13.974</b>	<b>1.238</b>	<b>1.799</b>	<b>5.586</b>	<b>12.654</b>	<b>8.196</b>	<b>1.018</b>	<b>2.236</b>
Betriebskosten	-24.256	-24.271	-24.865	-25.349	-25.852	-26.365	-26.888	-27.422
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand	-31.733	-33.701	-36.398	-38.067	-38.060	-37.953	-42.234	-41.652
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-796	-687	-611	-596	-595	-604	-616	-626
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-22.673	-14.198	-15.479	-16.974	-17.817	-17.880	-17.010	-23.922
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-113	-51	-66	-51	-51	-51	-51	-51
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>-79.570</b>	<b>-72.908</b>	<b>-77.418</b>	<b>-81.038</b>	<b>-82.375</b>	<b>-82.855</b>	<b>-86.799</b>	<b>-93.672</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-20.214</b>	<b>-21.317</b>	<b>-21.772</b>	<b>-23.011</b>	<b>-23.865</b>	<b>-24.851</b>	<b>-25.778</b>	<b>-25.968</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-12.804</b>	<b>-13.312</b>	<b>-13.596</b>	<b>-13.602</b>	<b>-13.636</b>	<b>-13.251</b>	<b>-13.385</b>	<b>-14.016</b>
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-9.050</b>	<b>-9.036</b>	<b>-9.352</b>	<b>-9.750</b>	<b>-10.048</b>	<b>-9.869</b>	<b>-10.154</b>	<b>-10.295</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>18.872</b>	<b>16.818</b>	<b>18.222</b>	<b>14.925</b>	<b>14.146</b>	<b>15.143</b>	<b>14.738</b>	<b>18.524</b>
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	783	698	776	188	312	347	408	657
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	253	15	15	15	15	15	15	15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.601	-8.856	-8.701	-8.859	-8.794	-9.127	-9.596	-10.278
Erträge aus Beteiligungen	5.128	3.584	4.605	4.699	5.504	4.924	5.599	3.020
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des UV	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.437</b>	<b>-4.560</b>	<b>-3.305</b>	<b>-3.957</b>	<b>-2.964</b>	<b>-3.841</b>	<b>-3.574</b>	<b>-6.587</b>
<b>Steuern</b>	<b>-650</b>	<b>0</b>	<b>-435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>15.785</b>	<b>12.258</b>	<b>14.482</b>	<b>10.968</b>	<b>11.182</b>	<b>11.302</b>	<b>11.164</b>	<b>11.907</b>

## Liquidität - Planung 2020 ff.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

	Vorschau	Planung 2020 ff.					
	in TEUR	2019-08	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Liquiditätsstand 01 Jan</b>		20.352	32.225	52.614	42.851	16.406	27.524
<b>Einzahlungen aus Hausbewirtschaftung</b>		104.838	108.540	111.162	113.399	117.400	120.033
<b>Einzahlungen aus Verkaufstätigkeit</b>		26.329	25.544	13.453	18.061	25.690	33.999
<b>Einzahlungen aus Betreuungstätigkeit</b>		2.208	2.903	3.290	1.994	2.631	3.206
<b>Einzahlungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>		2.238	2.273	2.369	2.530	2.618	2.661
<b>Einzahlungen aus Beteiligungen</b>		5.022	4.360	4.707	5.513	4.932	5.608
<b>Einzahlungen aus Sonstigen Erträgen</b>		3.632	3.274	3.278	3.253	3.414	3.419
<b>Einzahlungen aus Erbbauzinsen, Zinserträge, Ausleihungen</b>		1.105	517	641	676	737	986
<b>Einzahlung</b>		145.371	147.411	138.899	145.426	157.421	169.912
<b>Betriebskosten</b>		-24.865	-25.349	-25.852	-26.365	-26.888	-27.422
<b>Instandhaltungskosten</b>		-40.038	-38.067	-38.360	-37.953	-42.234	-41.652
<b>Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>		-593	-596	-595	-604	-616	-626
<b>FM-Leistungen</b>		0	0	0	0	0	0
<b>Andere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</b>		-320	-325	-325	-230	-330	-330
<b>Grundstückserwerb/ Erschließung UV</b>		-2.077	-2.002	-1.257	-1.174	-2.278	-4.619
<b>Investitionen Umlaufvermögen</b>		-13.173	-13.399	-15.628	-15.120	-16.294	-16.780
<b>Sonstige Lieferungen und Leistungen</b>		-69	-51	-51	-51	-51	-51
<b>Personalkosten</b>		-21.498	-22.730	-23.577	-24.556	-25.475	-25.657
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-8.643	-8.944	-8.926	-9.030	-9.299	-9.423
<b>Zins und Tilgung</b>		-20.070	-21.622	-23.009	-24.410	-25.633	-27.491
<b>Sonstige Liquiditätsveränderungen</b>		0	0	0	0	0	0
<b>Steuern</b>		-636	-435	0	0	0	0
<b>Auszahlung</b>		-131.982	-133.522	-137.580	-139.493	-149.098	-154.051
<b>Operativer Cashflow</b>		13.389	13.889	1.318	5.934	8.324	15.860
<b>Darlehensgewährung/ Rückzahlung</b>		27.417	-10.432	-6.430	-13.008	-5.106	-24.404
<b>Grundstückserwerb</b>		-15.619	-2.431	-3.570	-5.022	-6.337	-6.484
<b>Investitionen Anlagevermögen</b>		-40.345	-25.813	-43.854	-32.893	-35.379	-44.640
<b>Sonstige Investitionen</b>		-495	-610	-496	-507	-523	-537
<b>Zuschüsse</b>		1.556		134	744	844	214
<b>Darlehensaufnahme</b>		30.747	45.886	43.134	29.455	49.295	38.900
<b>Erwerb Gesellschaftsanteile</b>		-4.777	-100		-11.147		0
<b>Investitionstätigkeit</b>		-28.934	16.932	-4.651	-19.371	7.901	-12.546
<b>Free Cashflow</b>		11.873	20.389	-9.763	-26.445	11.118	-21.090
<b>Liquiditätsstand 31 Dez</b>		32.225	52.614	42.851	16.406	27.524	6.435

## Bilanzplanung 2020 ff.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

	Vorschau	Planung 2020 ff.				
	2019-08	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Aktiva</b>						
A.I. Immaterielle Vermögensgegenstände	365	392	359	373	389	405
A.II. Sachanlagen	457.423	473.651	508.808	534.435	563.610	602.420
A.III. Finanzanlagen	174.661	185.193	191.623	215.778	230.884	255.288
<b>Anlagevermögen</b>	<b>632.449</b>	<b>659.236</b>	<b>700.790</b>	<b>750.587</b>	<b>794.883</b>	<b>858.112</b>
B.I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte	52.820	51.305	57.977	60.319	55.991	50.636
B.II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.927	11.816	13.154	13.088	14.276	12.208
B.IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	32.225	52.614	42.851	16.406	27.524	6.435
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>95.972</b>	<b>115.735</b>	<b>113.982</b>	<b>89.814</b>	<b>97.791</b>	<b>69.279</b>
<b>aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>728.572</b>	<b>775.121</b>	<b>814.923</b>	<b>840.551</b>	<b>892.824</b>	<b>927.542</b>
<b>Passiva</b>						
<b>Eigenkapital</b>	<b>276.870</b>	<b>287.838</b>	<b>299.020</b>	<b>310.323</b>	<b>321.487</b>	<b>333.394</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>22.315</b>	<b>21.759</b>	<b>22.016</b>	<b>23.355</b>	<b>22.084</b>	<b>22.912</b>
C.1 langfristige Verbindlichkeiten	387.287	420.010	448.529	462.301	495.159	516.446
C.2 kurzfristige Verbindlichkeiten	41.801	45.215	45.058	44.273	53.795	54.490
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>429.088</b>	<b>465.225</b>	<b>493.587</b>	<b>506.574</b>	<b>548.955</b>	<b>570.937</b>
<b>passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>299</b>	<b>299</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>728.572</b>	<b>775.121</b>	<b>814.923</b>	<b>840.551</b>	<b>892.824</b>	<b>927.542</b>