Beilage 6.4.5

Wirtschaftsplan 2026

der

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg

GmbH

(wbg)

Gewinn- und Verlustrechnung
Mittelfristige Wirtschaftsplanung 2026-2030
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

in TEUR	Vorschau 09-2025	Plan 2026 ff. **2026**	2027	2028	2029	2030
1 Umsatz	144.317	**157.779**	155.152	166.178	178.880	189.212
1a Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	129.944	**134.145**	138.301	141.881	147.365	152.328
1b Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit	6.098	**13.825**	7.731	15.742	21.938	25.984
1c Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	4.013	**5.459**	4.522	3.795	4.518	5.702
1d Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.262	**4.350**	4.599	4.760	5.058	5.197
2 Erhöhung/Verminderung Bestand	2.412	**1.345**	6.513	5.756	1.368	-2.714
3 Andere aktivierte Eigenleistungen	1.234	**1.588**	1.738	1.591	1.517	1.196
4 Sonstige betriebliche Erträge	6.453	**5.261**	5.191	5.057	5.097	5.184
5 Aufwendungen Lieferungen und Leistungen	-74.072	**-85.522**	-87.803	-96.305	-94.255	-96.057
5a Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	-67.684	**-73.958**	-75.774	-78.660	-75.319	-77.824
5b Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.311	**-11.487**	-11.958	-17.578	-18.875	-18.172
5c Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-71	**-71**	-66	-62	-56	-56
5d Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6	**-5**	-5	-5	-5	-5
Rohertrag	80.343	**80.451**	80.792	82.276	92.607	96.821
6 Personalaufwand	-28.511	**-29.983**	-30.710	-31.220	-31.793	-32.017
7 Abschreibung	-17.848	**-16.624**	-17.530	-18.183	-19.189	-20.376
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.907	**-12.235**	-12.246	-12.458	-12.594	-12.821
9 Erträge aus Beteiligungen	7.767	**7.343**	6.922	7.202	7.905	8.311
10 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.672	**1.576**	559	1.541	1.501	1.461
11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	550	**785**	542	534	536	456
12a Aufwendungen aus Verlustübernahme	-2.585	**-2.169**	-1.199	-4.066	-3.394	-2.845
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.992	**-12.695**	-13.956	-14.797	-15.806	-16.524
Jahresergebnis vor Steuern	18.489	**16.448**	13.174	10.828	19.773	22.466
19 Steuern	-891	**-677**	-333	-87	-1.236	-1.309
Jahresergebnis	17.598	**15.771**	12.841	10.741	18.537	21.157

Liquidität
Mittelfristige Wirtschaftsplanung 2026-2030
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

in TEUR	Vorschau 09-2025	Plan 2026 ff. **2026**	2027	2028	2029	2030
Liquiditätsstand 01 Jan	50.170	**74.504**	52.636	44.872	41.359	40.537
Einzahlungen aus Hausbewirtschaftung	129.376	**133.575**	137.726	141.301	146.780	151.738
Einzahlungen aus Verkaufstätigkeit	7.022	**13.514**	10.142	18.640	22.212	23.353
Einzahlungen aus Betreuungstätigkeit	4.013	**5.459**	4.522	3.795	4.518	5.702
Einzahlungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.551	**3.639**	3.860	4.189	4.487	4.626
Einzahlungen aus Beteiligungen	234	**214**	190	199	207	216
Einzahlungen aus Sonstigen Erträgen	3.923	**3.958**	3.957	3.859	3.909	4.009
Einzahlungen aus Erbbauzinsen, Zinserträge, Ausleihungen	2.582	**2.721**	1.415	2.389	2.351	2.231
Einzahlung	150.700	**163.080**	161.812	174.371	184.464	191.875
Bautätigkeit Umlaufvermögen	-8.124	**-11.902**	-16.077	-29.135	-18.271	-14.480
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-65.272	**-70.370**	-68.337	-70.175	-74.468	-76.626
Sonstige Lieferungen und Leistungen	-71	**-71**	-66	-62	-56	-56
Personalkosten	-28.355	**-29.821**	-30.542	-31.045	-31.612	-31.830
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.339	**-11.665**	-11.671	-11.878	-12.009	-12.081
Steuern	-891	**-677**	-333	-87	-1.236	-1.309
Auszahlung	-114.051	**-124.506**	-127.025	-142.382	-137.652	-136.381
Operativer Cashflow	36.650	**38.574**	34.787	31.990	46.812	55.495
Investitionen in den Bestand	-47.077	**-66.257**	-53.147	-65.341	-52.075	-67.485
Investitionen sonstige Sachanlagen	-834	**-2.227**	-1.663	-807	-530	-1.330
Investitionstätigkeit	-47.912	**-68.484**	-54.810	-66.148	-52.605	-68.815
Mittelzufluss	56.490	**32.502**	38.891	58.574	37.507	41.272
Kapitaldienst	-26.458	**-29.407**	-31.591	-33.462	-35.472	-37.279
Finanzierungstätigkeit	30.952	**3.095**	7.300	25.112	2.035	3.993
Free Cashflow	19.690	**-26.816**	-12.724	-9.046	-3.758	-9.328
Ausschüttung an Gesellschafter	4.444	**4.948**	4.960	5.533	2.936	4.303
Liquiditätsstand 31 Dez	74.304	**52.636**	44.872	41.359	40.537	35.513

Bilanz
Mittelfristige Wirtschaftsplanung 2026-2030
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

	Vorschau	Plan 2026 ff.				
in TEUR	09-2025	**2026**	2027	2028	2029	2030
Aktiva						
A Anlagevermögen	824.830	**891.707**	920.463	950.236	983.639	1.039.191
A I Immaterielle Vermögensgegenstände	569	**882**	841	861	865	1.405
A II Sachanlagen	567.740	**614.353**	643.201	683.006	716.461	760.532
A III Finanzanlagen	256.522	**276.473**	276.422	266.369	266.313	277.255
B Umlaufvermögen	145.753	**126.869**	129.515	141.899	145.290	135.003
B I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	56.612	**59.202**	68.657	86.776	89.256	82.695
B II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.637	**14.031**	14.986	12.764	14.496	15.795
B III 1 Wertpapiere	1.000	**1.000**	1.000	1.000	1.000	1.000
B IV Flüssige Mittel	74.504	**52.636**	44.872	41.359	40.537	35.513
C Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	632	**632**	632	632	632	632
Bilanzsumme	**971.215**	**1.019.208**	**1.050.611**	**1.092.767**	**1.129.560**	**1.174.826**
Passiva						
A Eigenkapital	368.502	**384.273**	397.114	407.855	426.392	447.549
B Rückstellungen	27.731	**28.224**	26.766	27.298	28.745	28.327
C Verbindlichkeiten	574.722	**606.451**	626.471	657.354	674.164	698.690
langfristige Verbindlichkeiten	523.560	**555.870**	573.748	602.003	608.809	636.237
kurzfristige Verbindlichkeiten	51.162	**50.582**	52.723	55.351	65.355	62.453
D Passive Rechnungsabgrenzungsposten	260	**260**	260	260	260	260
Bilanzsumme	**971.215**	**1.019.208**	**1.050.611**	**1.092.767**	**1.129.560**	**1.174.826**