



Nürnberg
Immobilien

BAUEN AUS VERANTWORTUNG

FÜR DIE STADT
NÜRNBERG

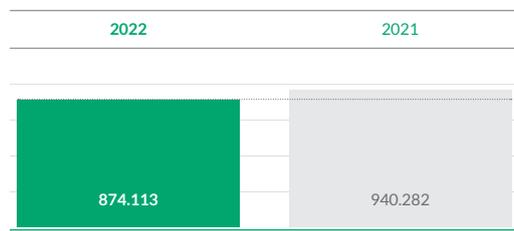
GESCHÄFTSBERICHT 2022.

Wir gestalten LebensRäume.

wbg TRENDS. UNTERNEHMENS DATEN 2022.

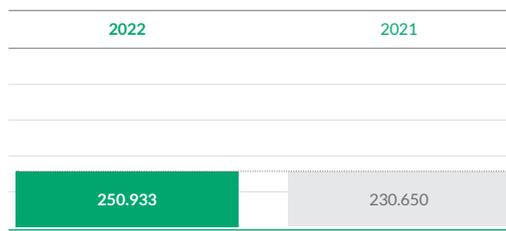
BILANZSUMME.

in TEUR



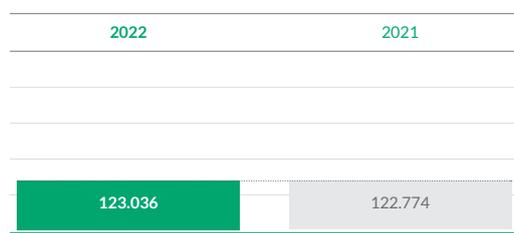
EIGENKAPITAL.

in TEUR



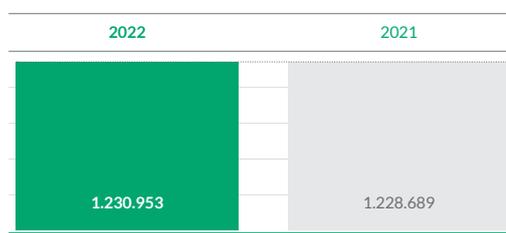
INVESTITIONEN.

in TEUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²



ERGEBNIS.

Übersicht

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)	2022	2021
Bilanzsumme	874.113	940.282
Umsatz	339.567	145.242
Ergebnis (nach Steuern)	20.314	12.414
Jahresergebnis	20.272	12.279
EBIT	32.439	22.156
EBITDA	50.784	39.056
Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung	43.927	45.257
Eigenkapital	250.933	230.650
Cashflow	38.686	26.686
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	123.036	122.774
: davon Investitionen in das Sachanlagevermögen	55.564	55.938
Anlagevermögen	677.981	641.385
ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.		
Gruppeneigene Wohneinheiten	18.789	18.703
Sonstige gruppeneigene Einheiten	6.537	6.477
Wohn- und Nutzfläche in m²	1.230.953	1.228.689
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1.216	1.200
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1.140	1.172
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	880	868
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	1008	686

ANTEILSBESITZ.*Übersicht*

KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.	STAMM-/HAFTKAPITAL (in EUR)	ANTEIL AM KAPITAL (in %)	GESCHÄFTSFÜHRER
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) <i>(als Muttergesellschaft)</i>	12.600.000,00	–	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG KOMMUNAL GmbH (WBG K)	250.000,00	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH (NAG)	260.000,00	100,00	Ralf Hummer <i>(bis 30.06.2022)</i> Franziska Fuchs <i>(ab 01.07.2022)</i>
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG)	160.000,00	100,00	Ralf Hummer <i>(bis 30.06.2022)</i> Franziska Fuchs <i>(ab 01.07.2022)</i>
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (NORIMA) <i>(Anteile werden von der FWG gehalten)</i>	30.000,00	100,00	Ruth Haring
IS ImmoSolution GmbH (ISG)	1.000.000,00	100,00	Kristian Lutz–Heinze
wbg Immohold GmbH & Co. KG (Immohold)	10.000,00	100,00	Harald Riedel
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBG B)	25.000,00	51,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBG J)	1.000.000,00	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
NICHT KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.			
BZG GmbH	255.645,94	13,16	Dr. Fedor Zeyer
N-ERGIE Immobilien GmbH	2.250.000,00	25,10	Cornelia Schubert

Abb. Sitz aller Gesellschaften ist Nürnberg

NÜRNBERG. MEHR ZUHAUSE

INHALTSVERZEICHNIS.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2022.

KAPITEL 01

PROLOG

- 2 Zusammenfassung**
 - 2 Unternehmensdaten 2022
 - 3 Anteilsbesitz
-
- 6 Vorwort der Geschäftsführung**

KAPITEL 02

GESCHÄFTSVERLAUF

- 10 Bericht zum Geschäftsverlauf**
- 11 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 16 Der Geschäftsverlauf
- 21 Wirtschaftliche Lage
- 27 Prognosen und Potenziale
- 30 Chancen und Herausforderungen

84

EINBLICK & PERSPEKTIVEN

Geschäftsbericht 2022
(in Seiten)

KAPITEL 03

EINBLICKE

34 Wärmewende und Klimastrategie

42 Das Jahr 2022

48 Bauvolumen

50 Baumaßnahmen Bauträger

52 Baumaßnahmen Bestandsmanagement

54 Baumaßnahmen WBG KOMMUNAL GmbH

57 Rechtliche Verhältnisse

KAPITEL 04

KONZERNABSCHLUSS

58 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

58 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

62 wbg Unternehmensgruppe

66 Konzernanhang

69 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

71 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

74 Nachtragsbericht

81 Bericht des Aufsichtsrates

82 Impressum

SPIEGELBILD
EINER
WERTEORIENTIERTEN
BAUKULTUR
WIR FORMEN
STADTLANDSCHAFT

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG.
ENGAGEMENT IST UNSERE GRÖSSTE STÄRKE.

DAS NEUE NORMAL [...]

Im Jahr 2022 zeichnete sich langsam ein Ende der Pandemie ab, die behördlichen Auflagen wurden insbesondere in der zweiten Jahreshälfte schrittweise zurückgefahren, und die betrieblichen Abläufe normalisierten sich wieder. Dennoch waren die pandemiebedingten Auswirkungen noch zu spüren: die Preise für das Bauen blieben auf hohem Niveau und stiegen weiter, Lieferengpässe verzeichneten wir nach wie vor und krankheitsbedingte Personalausfälle bereiteten uns ebenfalls noch Sorgen.

Eine Krise jagt die nächste

Größere Sorgen bereiteten uns die Auswirkungen des kriegerischen Überfalls Russlands auf die Ukraine. Die politischen Sanktionen gegen Russland führten zur Verunsicherung bei den Menschen in unserem Land, zur Besorgnis, dass die Gas- und Ölversorgung nicht ausreicht und die stark gestiegenen Energiepreise sowie die hohe Inflation zu einer finanziellen Belastung führen, die das Leben der Menschen stark einschränken. Für die Menschen in unseren Wohnungen und dadurch auch für uns wuchs die Gefahr, dass die Mieten und Betriebskosten nicht mehr bezahlt werden können.

821

Bearbeitete Wohneinheiten
(gesamt)

50

Baustellen wbg Gruppe
(gesamt)



RAUM STRUKTUR BEDARF

[...] **HINTERLÄSST SPUREN**

Die Maßnahmen der Bundesregierung, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg haben die Belastungen etwas abgefedert, sodass keine größeren Einnahmehausfälle festgestellt werden konnten. Das Bauen im Allgemeinen, die Materialknappheit in verschiedenen Bereichen des Bauens und die Zinssteigerungen machten das Bauen so teuer wie nie und erschwerten unsere Arbeit.

Mit kühlem Kopf kluge Entscheidungen treffen

Hier bedurfte es eines hohen Engagements bei allen Mitarbeitenden und unternehmerischer Entscheidungen, um negative Auswirkungen in Grenzen zu halten. So haben wir, sowohl im Segment Bestand als auch im Bereich Bauträger, jeweils im Einzelfall alle Projekte hinsichtlich der aktuellen Rahmenbedingungen auf Realisierbarkeit geprüft. Darüber hinaus wurden bei den Instandhaltungsmaßnahmen Kostenoptimierungen untersucht, um zusätzliche Einsparungen generieren zu können.

Der Wohnungsmarkt stand nach wie vor unter großem Druck. Die Einwohnerzahl unserer Stadt ist 2022, im Wesentlichen durch die Zuzüge von Geflüchteten aus der Ukraine, um rund 14 000 Menschen gestiegen. Sie alle wollen mit allem versorgt sein, auch mit Wohnraum. Das hat die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärft.

Erfolgreich im Auftrag der Stadt

Trotz der vorgenannten Einschränkungen beim Bauen konnten wir die Vielzahl unserer Baustellen für unseren Bestand, aber auch des Bauträgers und der WBG KOMMUNAL, mit gewissen Einschränkungen fortführen und auch erfolgreich abschließen. Grundlage des sehr guten Jahresergebnisses ist das große Engagement aller Mitarbeitenden in der wbg Gruppe, aber das außergewöhnlich hohe Jahresergebnis ist im Wesentlichen begründet durch die hohe Fertigstellungs- und Übergaberate des Bauträgers und des erfolgreich abgeschlossenen ÖÖP-Projektes Bertolt-Brecht-Schulzentrum.

Der ausführliche Verlauf unseres Geschäftsjahres wird im folgenden Geschäftsbericht umfassend beschrieben. Ein besonderes Kapitel haben wir diesmal dem Thema „Wärmewende“ und dem Engagement unserer Unternehmensgruppe hierzu gewidmet.

„Wir danken abschließend allen Mitarbeitenden ausdrücklich für die erbrachten Leistungen sowie unseren Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen.“

Nürnberg, 31. März 2023



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

874.113

Bilanzsumme
(in TEUR)

20.272

Jahresergebnis
(in TEUR)

19

Schul- und Sozialprojekte
(in Nürnberg)

382

Personalstand wbg Gruppe
(Stand 31.12.2022)

WIR
ENTWICKELN
IMMOBLIEN



SPIEGELBILD
EINER
MODERNEN
GESELLSCHAFT
WIR PRÄGEN
STADTIDENTITÄT

BERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF.
ENTLASTUNG FÜR DEN WOHNUNGSMARKT SICHERSTELLEN.



Abb. Kerngeschäftsfelder der wbg Unternehmensgruppe

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die wbg Unternehmensgruppe errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verkauft Immobilien aller Nutzungsformen und erbringt darüber hinaus Dienstleistungen rund um die Immobilie. Alle Unternehmen der Unternehmensgruppe haben ihren Sitz in Nürnberg. Zwischen den Tochtergesellschaften NAG, FWG, WBG J sowie ISG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Dies gilt auch für die Beziehung zwischen der NORIMA und der FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren oben genannten Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge. Mit Kaufvertrag vom 19.12.2022 hat die Stadt Nürnberg die verbliebenen 10,01 % der Anteile der wbg Nürnberg GmbH vom Gesellschafter Städtische Werke Nürnberg GmbH erworben. Die Abtretung der Anteile erfolgte mit Wirkung zum 31.12.2022.

wbg Kompetenzfelder

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der wbg Unternehmensgruppe gehören die Segmente Bestandsmanagement, Bauträger und Immobilienmanagement Stadt Nürnberg (WBG KOMMUNAL).



**WERT
ZUHAUSE
UMWELT**

GESCHÄFTSJAHR 2022. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.

EINBLICK IN MARKT UND BRANCHE

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war 2022 vorwiegend von den Folgen des Krieges in der Ukraine geprägt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2022 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %).

1.9

Anstieg Bruttoinlandsprodukt
(in Prozent)

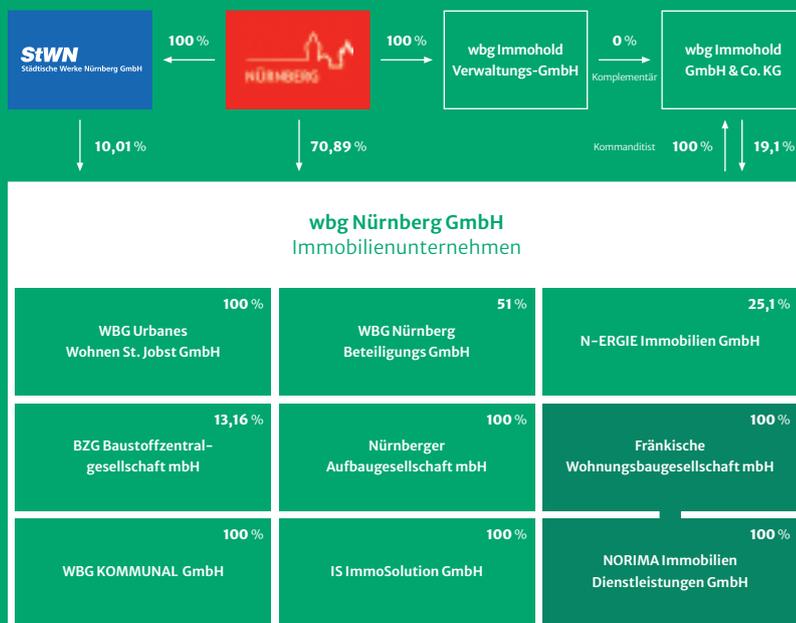
45.6

Erwerbstätige in Deutschland
(in Mio.)

Arbeitsmarkt und Bevölkerung

In Deutschland waren im Jahresdurchschnitt 2022 rund 45,6 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Erwerbstätigkeit liegt damit auf dem höchsten Niveau seit der deutschen Wiedervereinigung. Eine Ursache für die Beschäftigungszunahme im Jahr 2022 war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Hinzu kam eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

wbg NÜRNBERG. GESELLSCHAFTERSTRUKTUR.



Zuständiges Amtsgericht aller Gesellschaften der wbg Unternehmensgruppe ist Nürnberg

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) Führungsgesellschaft	HRB 227
Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH (NAG)	HRB 532
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG)	HRB 734
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (NORIMA)	HRB 665
WBG KOMMUNAL GmbH (WBGK)	HRB 25555
IS ImmoSolution GmbH (ISG)	HRB 23136
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBGB)	HRB 29244
wbg Immohold GmbH & Co. KG (Immohold)	HRA 17061
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBGJ)	HRB 34993

Abb. Gesellschaften der Unternehmensgruppe und Gesellschafterstruktur der wbg zum 31.12.2022

14.000Anstieg Einwohnerzahl
(in Nürnberg)**1.6**Rückgang Bauinvestitionen
(in Prozent)**7.9**Anstieg Verbraucherpreise
(in Prozent)**5.7**Rückgang Baugenehmigungen
(in Prozent)

Die Bevölkerungszahl in Deutschland liegt nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei rund 84,3 Millionen Menschen und nahm damit gegenüber 2021 um rund 1,1 Millionen Personen zu. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Nachdem Nürnberg von Herbst 2019 bis Herbst 2021 Einwohner verloren hatte und die Einwohnerzahl zwischenzeitlich auf unter 530.000 Personen gesunken war, befindet sich die Bevölkerung mit rund 544.000 Einwohnern im Oktober 2022 auf einem neuen Allzeithoch. Die Ursache des starken Wachstums war eine Nettozuwanderung auf Rekordniveau – unter anderem durch die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingsen aus der Ukraine. Inwieweit und wie lange dieser Trend anhält, wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

Investitionen, Preise und Zinsen

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte (+34,7 %) und Nahrungsmittel (+13,4 %) seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben.

Die EZB hat im Dezember 2022 die vierte Leitzinserhöhung in Folge beschlossen. Somit erhöhten sich die Leitzinsen seit Beginn des Krieges in der Ukraine von 0 auf 2,5 %. Der EZB-Rat geht weiterhin davon aus, dass die Zinsen auch im Jahr 2023 steigen müssen, um ein ausreichend restriktives Zinsniveau zu erreichen, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel gewährleistet.

Wohnungsmarkt und Genehmigungsverfahren

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Da aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage – insbesondere der Entwicklung von Baupreisen und Zinsen – die Neubauziele der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen im Jahr mittelfristig deutlich verfehlt werden, ist von einer Verschärfung dieser Situation auszugehen. Haushalte mit niedrigen, aber auch mit mittleren Einkommen haben weiterhin Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Dies lässt sich unter anderem an dem anhaltenden Trend sinkender Baugenehmigungen für Sozialwohnungen bemessen. Betrachtet man die Baugenehmigungen insgesamt, so zeichnet sich hier ebenso ein deutlicher Rückgang und eine negative Entwicklung ab. So lag die Zahl der genehmigten Wohnungen von Januar bis November 2022 um 5,7 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (Vorjahr: +2,8 %).

Auftragseingänge und Baupreise

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben von Destatis im Oktober 2022 um 12,9 % deutlich niedriger als im Oktober 2021. In den ersten zehn Monaten 2022 sanken die kalender- und preisbereinigten Auftragseingänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7,9 %. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 (Vorjahr: +14,4 %) gestiegen. Neben den Baupreisen für Wohngebäude nahmen auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % (Vorjahr: +14,2 %) zu. Die Baupreise sind zusammen mit den in den letzten Jahren gestiegenen gesetzlichen Anforderungen, zum Beispiel EnEV, EEWärmeG, GEG, Haupttreiber der Entwicklung der Bauwerkskosten.

Beim Verkauf von neu errichteten Eigentumswohnungen wurden gemäß dem Wohnungsbericht der Stadt Nürnberg, bei einer Preissteigerung von 12 %, je nach Lage, Größe und Ausstattung Preise zwischen 4.400 und 7.900 Euro/m² festgestellt. Auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften verzeichneten weiterhin hohe Preissteigerungen. Insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Zinsen für Baufinanzierungen, der gestiegenen Baukosten und den daraus resultierend höheren Verkaufspreisen ist die Nachfrage nach Wohneigentum in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 stark zurückgegangen. Im Vergleich zu den Vorjahren, in welchen die Nachfrage nach neuen Eigentumsimmobilien überdurchschnittlich hoch war, werden in den nächsten Jahren voraussichtlich geänderte Marktbedingungen in diesem Segment zu erwarten sein.

Investitionen der Stadt Nürnberg

Die verschärften Rahmenbedingungen durch die Folgen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Krieges sowie der Inflation und Energiekrise sind auch im Haushalt der Stadt Nürnberg deutlich spürbar. Trotz angekündigter Einsparmaßnahmen und Investitionskürzungen liegen die geplanten Investitionen der Stadt Nürnberg in den nächsten vier Jahren (MIP) mit rd. 1,97 Mrd. EUR (Vj. 2,09 Mrd. EUR) weiterhin auf einem hohen Niveau. Schulen stellen dabei mit 724 Mio. EUR den größten Investitionsschwerpunkt dar. Es ist daher derzeit nicht davon auszugehen, dass mögliche Investitionskürzungen mittelfristig einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der wbg Unternehmensgruppe haben.

7.9

Rückgang Auftragseingänge
(in Prozent)

16.4

Anstieg Baupreise Wohngebäude
(in Prozent)

12

Anstieg Kosten Eigentumswohnungen
(in Prozent)

1.97

Geplante Investitionen Stadt Nürnberg
in den nächsten vier Jahren
(in Mrd. EUR)

724

Investitionsschwerpunkt Schulen
(in Mio. EUR)

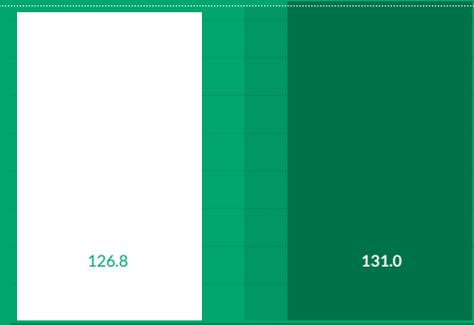
Neubau Maria-Haas-Straße 2-26 (WBG B)



UMSATZERLÖS.
BESTANDSMANAGEMENT.
in Mio. EUR

2021	2022
------	------

Planung 2022
130,4 Mio. EUR



UMSATZERLÖS.
BAUTRÄGER.
in Mio. EUR

2021	2022
------	------

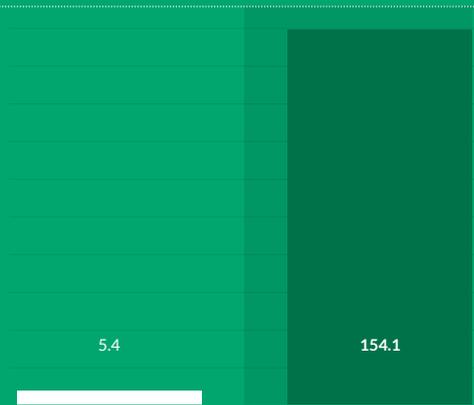
Planung 2022
52,5 Mio. EUR



UMSATZERLÖS.
WBG KOMMUNAL.
in Mio. EUR

2021	2022
------	------

Planung 2022
163,8 Mio. EUR



ERGEBNIS
DER
GESCHÄFTSFELDER

GESCHÄFTSJAHR 2022. GESCHÄFTSVERLAUF.

GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT

Die wbg Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 18.789 eigene Mietwohnungen. Davon sind 5.610 Wohnungen öffentlich gefördert, 1.037 Wohnungen hiervon sind einkommensorientiert gefördert (EOF). Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag 880 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen. Im Jahr 2022 erhielten 1.752 Haushalte ein neues Zuhause. Die Mieterfluktuationsrate lag bei 7,6 % (Vorjahr 7,7 %). Die vergabebedingte Leerstandsquote (Leerstand > 3 Monate) lag zum 31.12.2022 bei 0,7 % (Vorjahr 1,0 %), hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung.

Bautätigkeit

Die Modernisierungsmaßnahmen des Bestands wurden weiter fortgeführt. Im Jahr 2022 konnten 90 Wohneinheiten umfassend modernisiert werden. Im Zuge dessen wurden zudem durch Aufstockungen 19 Wohneinheiten geschaffen. Weitere 248 Wohnungen konnten einer Basismodernisierung unterzogen werden. Im Zuge der Quartiersentwicklung wurden in der **Kernwohnanlage Langwasser** (1) zwei Ergänzungsneubauten mit 19 Wohneinheiten fertiggestellt (wbg).

Die Bauarbeiten im Neubauprojekt **Erhardstraße** (2) wurden weitergeführt, um 24 Wohnungen nach EOF-Kriterien und die Gewerbeeinheit des wbg Immo-Centers fristgerecht 2023 fertigzustellen. Der Rohbau wurde 2022 fertiggestellt und mit dem Ausbau begonnen (wbg).

Die Quartiersentwicklung an der **Äußeren Sulzbacher Straße** (WBG J) (3) schreitet weiter voran. Im ersten Quartal 2022 wurde mit dem Bau von 180 geförderten (EOF) Wohneinheiten mit rund 11.240 m² Wohnfläche sowie ca. 450 m² Gewerbefläche begonnen. Für die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs lassen derzeit keine wirtschaftlich tragfähige Realisierung des Bauvorhabens zu. Es wurde daher entschieden, die Bebauung zurückzustellen, bis durch Umplanungen eine Umsetzung auch unter den derzeit angespannten Marktbedingungen ermöglicht werden kann oder die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere Baupreise, eine Reduktion von Materialengpässen und Zinsen sowie verbesserten Fördermöglichkeiten eine Neubewertung zulassen.

In der **Großweidenmühlstraße** (WBG B) (4) erfolgten im Geschäftsjahr Planungsleistungen für den Neubau eines Pflegeheimes und eines angrenzenden Wohngebäudes mit 35 Seniorenwohneinheiten, die nach den Kriterien der EOF-Förderung errichtet werden sollen.

Für das Bauvorhaben in der **Züricher Straße** (WBG B) (5) wurde 2022 die Entwurfsplanung erarbeitet. Diese bildet die Grundlage für die Kostenberechnung nach DIN 276. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit werden planerisch Kostenoptimierungen untersucht.

18.789

Gruppeneigene Wohnungen
(in Nürnberg)

5.610

Öffentlich geförderte Wohnungen
(in Einheiten)

0.7

Leerstandsquote (> 3 Monate)
(in Prozent)

880

Verwaltung fremder Mietwohnungen
(in Einheiten)



Hauptprojekte
Bestandsmanagement
in der Stadt Nürnberg

47.9

Operatives Ergebnis (FFO)
(in Mio. EUR)

131.0

Umsatzerlöse Bestandsmanagement
(in Mio. EUR)

Ergebnis Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 47,9 Mio. EUR erreicht werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr (45,3 Mio. EUR) einen Anstieg um 2,6 Mio. EUR. Der FFO erreichte ein um 2,3 Mio. EUR höheres Ergebnis als geplant (45,6 Mio. EUR). Im Wesentlichen sind die Abweichungen beim FFO sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Plan auf geringere Aufwendungen für die laufende und geplante Instandhaltung und den Mieterwechsel zurückzuführen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich bei der wbg Unternehmensgruppe mit 131,0 Mio. EUR (Vj. 126,8 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt, die geplanten Umsatzerlöse in Höhe von 130,4 Mio. EUR konnten somit erreicht werden.

Basis-Modernisierung Denisstraße 33-39 / Preißlerstraße 26-28 (wbg)



GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 113 Einheiten übergeben. Die Übergaben resultieren aus den fertiggestellten Projekten in den Baugebieten „EichQuartier“ Langwasser (wbg), „SchönLebenPark“ Langwasser (wbg), „RieterBogen“ Kornburg (WBG B) und HerzoBase in Herzogenaurach (ISG). Weiter wurden 23 Einheiten verkauft. 34 Einheiten befanden sich zum Jahreswechsel im Bau.

Ergebnis Bauträger

2022 stiegen die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um rund 41,2 Mio. EUR auf 51,9 Mio. EUR (Vj. 10,7 Mio. EUR). Dies lässt sich auf die Übergabe von 113 Einheiten und dadurch deutlich höheren Umsatzerlösen aus der Verkaufstätigkeit zurückführen. Gegenüber der Planung ergibt sich eine negative Differenz von rund 0,6 Mio. EUR, die vorrangig auf eine höhere Rückstellungsbildung und eine etwas geringere Anzahl von Übergaben als geplant (115 Einheiten) zurückzuführen ist. Die Anzahl der Übergaben liegt mit 113 Einheiten (Vj. 19 Einheiten) deutlich über dem Vorjahresniveau. Aufgrund dessen erzielte das Bauträgersegment 2022 ein Jahresergebnis von rund 8,4 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr (1,5 Mio. EUR) ist das Ergebnis um 6,9 Mio. EUR gestiegen. Das für 2022 geplante Ergebnis von 11,6 Mio. EUR wurde um 3,2 Mio. EUR unterschritten.

51.9

Umsatzerlöse Bauträger
(in Mio. EUR)

8.4

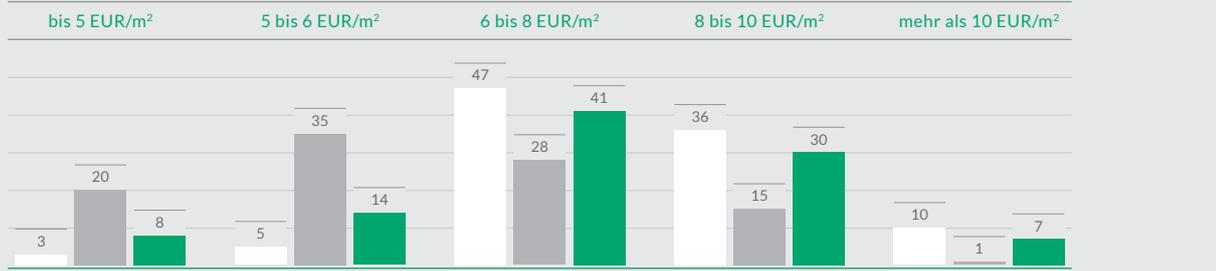
Jahresergebnis Bauträger
(in Mio. EUR)

113

Fertiggestellte Einheiten

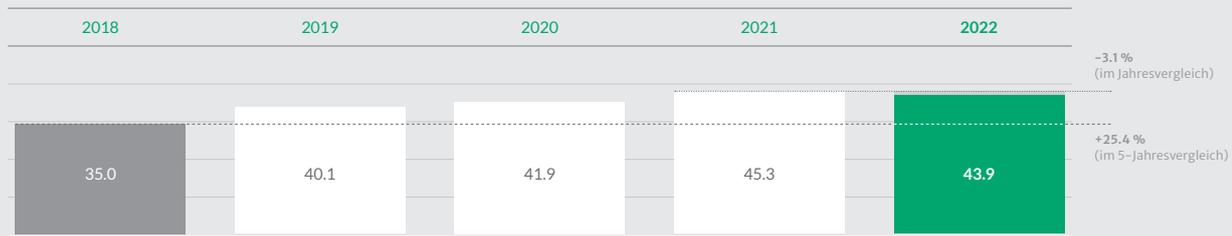
VERTEILUNG. GRUNDMIETE / KOSTENMIETE.

nach Kategorie in Prozent



AUFWAND. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)



154.1

Umsatzerlöse WBG KOMMUNAL GmbH
(in Mio. EUR)

45

Bauprojekte bis 2029

WBG KOMMUNAL GMBH

Die WBG KOMMUNAL GmbH erbringt als Dienstleister Projekt- und Planungsleistungen für die als Bauherr agierende Stadt Nürnberg. Weiterhin realisiert sie im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) in Bauherrenfunktion Schulbauprojekte. Im Rahmen der ÖÖP-Projekte werden auch die Leistungen des Facility Managements übernommen.

Im Jahr 2022 wurden zwei Baubetreuungsprojekte übergeben. Von den beauftragten Sanierungen (zwölf Projekte) und Neubauten (neun Projekte) von Feuerwehrrätehäusern befinden sich sechs in der Planungsphase und bei sechs Projekten wurde der Bau begonnen. Die Abwicklung der insgesamt 21 Projekte ist bis 2029 geplant.

Zudem befanden sich 2022 weitere 16 Bauprojekte aus dem „Bildungspaket 2022“ in der Planungs- und acht Projekte in der Bauphase. Das ÖÖP-Bauprojekt **Bertolt-Brecht-Schulzentrum** wurde im ersten Quartal des Geschäftsjahres fristgerecht übergeben und befindet sich seitdem in der Bewirtschaftung. Bei dem ÖÖP-Projekt **Martin-Behaim-Gymnasium** konnte 2022 mit dem Abbruch der Bestandsgebäude und der Umverlegung des Fischbaches begonnen werden. Zwei weitere ÖÖP-Projekte befinden sich in der Planungsphase: die Sanierung des **Neuen Gymnasiums Nürnberg** sowie der Neubau des **Schulzentrum Breslauer Straße**.

Ergebnis WBG KOMMUNAL GmbH

Das Segmentergebnis Immobilienmanagement Stadt Nürnberg betrug im Jahr 2022 1,8 Mio. EUR, im Vorjahr wurden 0,5 Mio. EUR erzielt. Während 2021 insgesamt vier Baubetreuungsprojekte übergeben wurden, konnten in 2022 planmäßig zwei Projekte fertiggestellt werden. Weiterhin wurde mit der Bertolt-Brecht-Schule ein großes ÖÖP-Projekt termingerecht übergeben. Die Umsatzerlöse lagen daher mit 154,1 Mio. EUR rund 148,7 Mio. EUR deutlich höher als im Vorjahr (5,4 Mio. EUR).

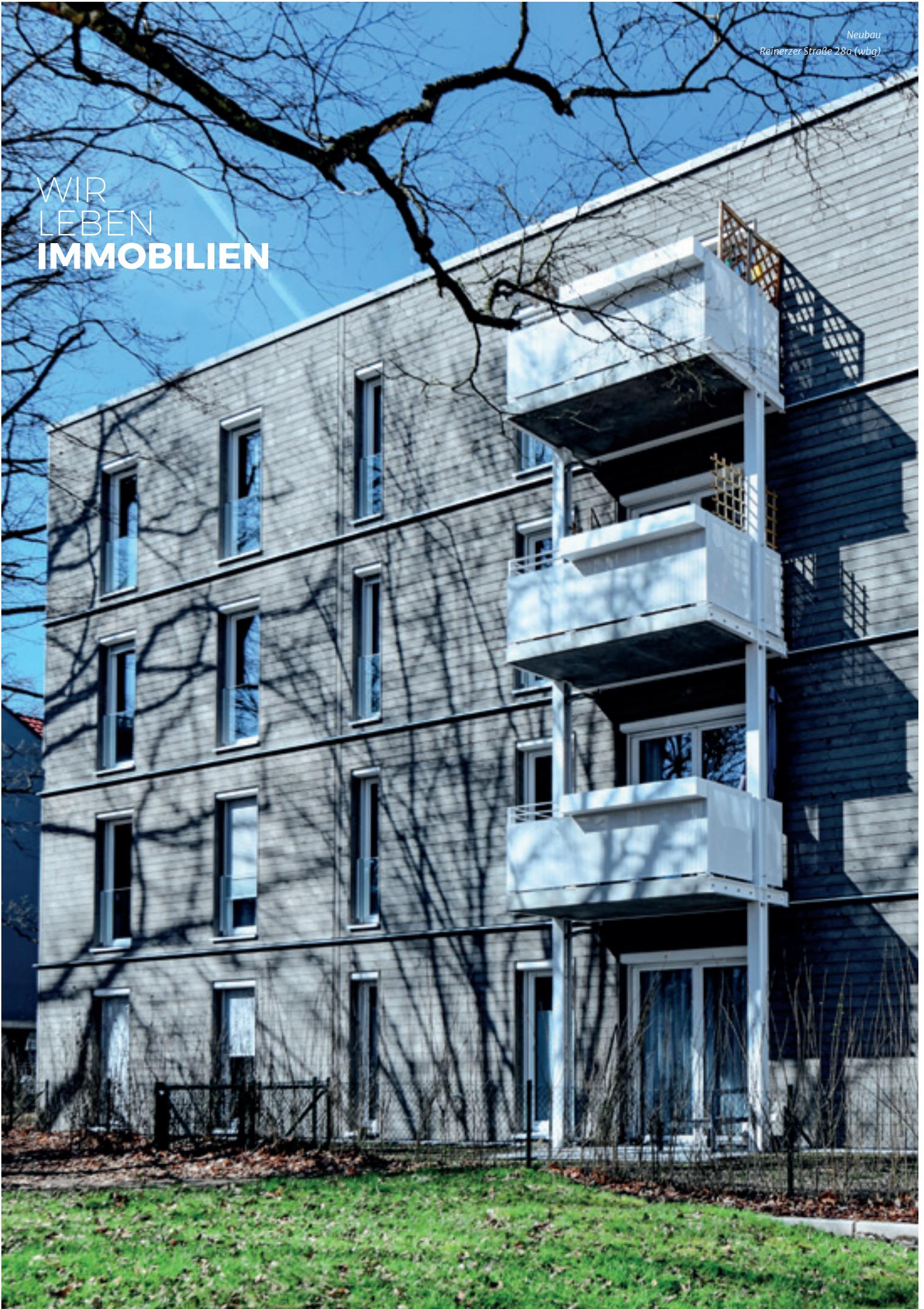
**ÜBERSICHT.
VERWALTETER BESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE.**

in Anzahl der Einheiten

	2018	2019	2020	2021	2022
Für Dritte verwaltete Einheiten (inkl. WEG)	3.529	3.486	3.344	3.706	4.024
Sonstige eigene Einheiten	6.104	6.217	6.417	6.477	6.537
Eigene Einheiten	18.218	18.162	18.518	18.703	18.789

Anmerkung: Für Dritte verwaltet = Alle verwalteten Einheiten der Gruppe - verwaltete Einheiten der wbg

WIR
LEBEN
IMMOBILIEN



GESCHÄFTSJAHR 2022. WIRTSCHAFTLICHE LAGE.

7.07
Durchschnittliche Wohnungsmiete
(in EUR/m²)

53.3
Tatsächliche Bestandsinvestitionen
(in EUR/m²)

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Steuerung der wbg Unternehmensgruppe erfolgt insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen: Die Kennzahl **FFO** stellt das operative Ergebnis des Bestandsmanagements dar und beinhaltet das Segmentergebnis des Bestandsmanagements ohne Verkaufsergebnis und ohne Ergebnis aus Wertveränderungen. **Instandhaltungskosten** beinhalten alle Instandhaltungsaufwendungen ohne Aufwendungen für Baumaßnahmen. **Investitionen** beinhalten die Aktivierungen in das Immobilienvermögen (ohne BGA) sowie die Aufwendungen für Baumaßnahmen.

Die durchschnittliche Miete für Wohnen (Jahresdurchschnitt) ist 2022 von 6,87 EUR/m² auf 7,07 EUR/m² gestiegen. Damit liegen die Mieten weiterhin deutlich unter dem Durchschnittswert des Nürnberger Mietspiegels (9,18 EUR/m²). Die Umsatzerlöse liegen aufgrund der Übergabe der Bertolt-Brecht-Schule (WBG K) deutlich über den Vorjahreswerten. Das angestrebte Investitionsziel von 66,3 EUR/m² in den Bestand wurde um rund 13 EUR/m² unterschritten. Dies ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen in der Bautätigkeit bzw. bei geplanten Grundstücksankäufen zurückzuführen – vorrangig waren in den Projekten Dunantstraße sowie bei dem ursprünglich für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Grundstückskauf am Nordklinikum Nordwestring in der Planung höhere Investitionen enthalten.

Personalstand

Zum Stichtag 31.12.2022 beschäftigte die wbg Unternehmensgruppe insgesamt 382 Mitarbeitende, davon 17 Auszubildende (14 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/mann, zwei Auszubildende zur/zum Bauzeichner/in Fachrichtung Architektur und einen dualen Studenten mit Fachrichtung Immobilienwirtschaft). Rund 25 % der Beschäftigten arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.

ÜBERSICHT. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE PERSONALSTAND.

ohne Werkstudenten/Aushilfen

2021		2022	
376	198	weiblich	205
	178	männlich	177
	296	Vollzeit	287
	80	Teilzeit	95
	322	unbefristet	338
	54	befristet	44
	356	Angestellte	364
20	Gewerbliche Mitarbeiter	18	
			382

Abb. Anzahl aktiver Mitarbeiterköpfe zum 31.12.2022

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr erzielte die wbg Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 20,3 Mio. EUR (Vj. 12,3 Mio. EUR), die Abweichung zum Planergebnis beträgt 1,1 Mio. EUR.

Trotz externen Einflüssen weiter auf Kurs

Das im Vergleich zum Plan höhere Bewirtschaftungsergebnis (+ 1,9 Mio. EUR) ergibt sich vorrangig aus rund 1,9 Mio. EUR niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (laufende und geplante Instandhaltung sowie Mieterwechselkosten). Das Verkaufsergebnis ist 4,4 Mio. EUR niedriger als geplant. Die Abweichung resultiert dabei insbesondere aus den Segmenten Bauräger (rund 2,2 Mio. EUR) und Immobilienmanagement Stadt Nürnberg (rund 2,1 Mio. EUR). Beim Bauräger lässt sich die Abweichung insbesondere auf eine höhere Rückstellungsbildung sowie 2 Übergaben weniger als im Plan zurückführen. Im Segment Immobilienmanagement Stadt Nürnberg resultiert das geringere Verkaufsergebnis aus den niedrigeren Umsatzerlösen als geplant (Übergabe ÖÖP-Projekte). Dem gegenüber steht ein verbessertes Sonstiges Ergebnis (+1,5 Mio. EUR), hierbei vorrangig Auflösungen von Rückstellungen aus dem Segment Bestandsmanagement.

Die wbg Unternehmensgruppe weist eine **positive wirtschaftliche Entwicklung** auf und hat auch in 2022 eine **gute Ertragslage**.

ERTRAGSLAGE. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

in Mio. EUR

ERGEBNISSE.	IST 2021	PLAN 2022	IST 2022
: Bewirtschaftungsergebnis	62,9	67,0	68,9
: Verkaufsergebnis	5,1	18,5	14,1
: Dienstleistungsergebnis	9,4	8,9	9,5
: Wertveränderungsergebnis	-27,5	-28,6	-28,2
: Beteiligungsergebnis	0,2	0,1	0,2
: Finanzergebnis	-8,9	-8,9	-9,2
: Sonstiges Ergebnis	4,6	1,6	3,1
Rohergebnis	45,8	58,6	58,5
: Personalaufwand	-26,3	-29,0	-28,7
: Sachaufwand	-6,6	-7,4	-7,1
: Steuern	-0,5	-2,6	-2,4
: Ergebnisabführung	-0,1	-0,5	0,0
Jahresergebnis	12,3	19,2	20,3

250.9
Eigenkapital der Unternehmensgruppe
(in Mio. EUR)

28.7
Eigenkapitalquote
(in Prozent)

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Kapital- und Vermögensstruktur

Das Eigenkapital der Unternehmensgruppe beläuft sich auf 250,9 Mio. EUR (Vj. 230,6 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 28,7%. Auf Rückstellungen entfallen 40,6 Mio. EUR (Vj. 35,5 Mio. EUR) bzw. 4,6 %, die Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten betragen 582,6 Mio. EUR (Vj. 674,1 Mio. EUR), was einem Anteil von 66,7 % entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind langfristige Finanzierungen in Höhe von 501,9 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 57,4 %. Das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Zum Ende des Berichtsjahres 2022 entfällt auf das Anlagevermögen mit 678,0 Mio. EUR (Vj. 641,4 Mio. EUR) ein Anteil von 77,6 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen hat damit einen Anteil von 22,4 % mit 196,1 Mio. EUR (Vj. 298,9 Mio. EUR) an der Bilanzsumme. Alle Investitionen im Umlaufvermögen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für Investitionen in das Anlagevermögen (ohne Umschuldungen) wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 46,9 Mio. EUR (Vj. 45,1 Mio. EUR) valutiert.

Liquidität

Die Cashflow-Marge aus der operativen Tätigkeit (Cashflow im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) liegt mit rund 11 % deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (rund 18 %).

KAPITAL- UND VERMÖGENSSTRUKTUR. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

Übersicht

LIQUIDITÄT.	2021	2022
: Konzern-Jahresüberschuss	12.279	20.272
: Abschreibungen Finanz-/Anlagevermögen (saldiert mit Zuschreibungen)	16.900	17.402
: Aktivierte Eigenleistungen	-2.926	-3.172
: außerplanmäßige Abschreibungen	0	943
: Zunahme langfristiger Rückstellungen	-116	2.577
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	410	546
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	129	82
: Abzinsung sonstige Ausleihungen	10	36
Cashflow nach DVFA/SG	26.686	38.686

Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr aufgrund der Übergabe der Bertolt–Brecht–Schule (WBG K) höher als im Vorjahr sind. Aus dem Cashflow sind unter anderem die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. 2022 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 14,2 Mio. EUR (Vj. 13,2 Mio. EUR) geleistet. Daraus ergibt sich für 2022 eine Tilgungskraft im Konzern von 2,7 (Vorjahr 2,0).

Ein stets verlässlicher Partner

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet und ist auch für die weitere überschaubare Zukunft gesichert. Die Unternehmensgruppe verfügt über Kreditlinien, auf die im Bedarfsfall zugegriffen werden kann.

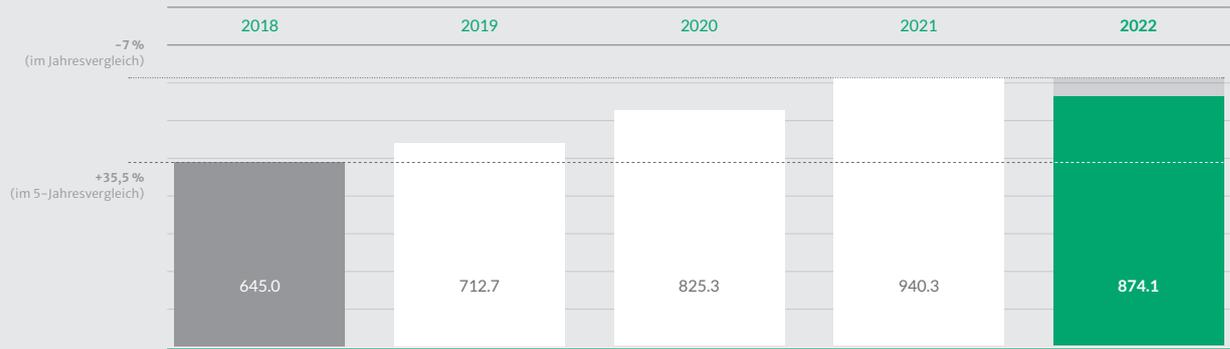
Die Geschäftsführung beurteilt die **wirtschaftliche Lage** der Unternehmensgruppe **positiv**. Die Finanz- und Vermögenslage der wbg Unternehmensgruppe ist **geordnet**.

Sanierung Feuerwehrgerätehaus Moorenbrunn (WBG K)



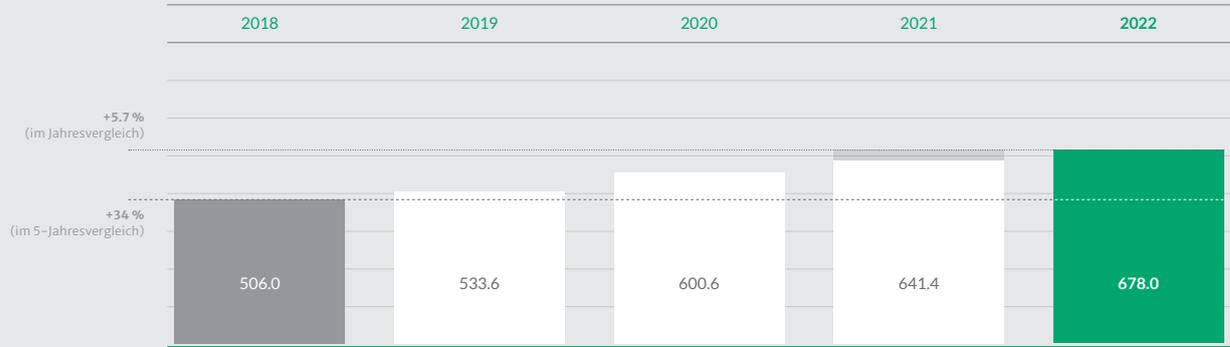
ÜBERSICHT. BILANZSUMME.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

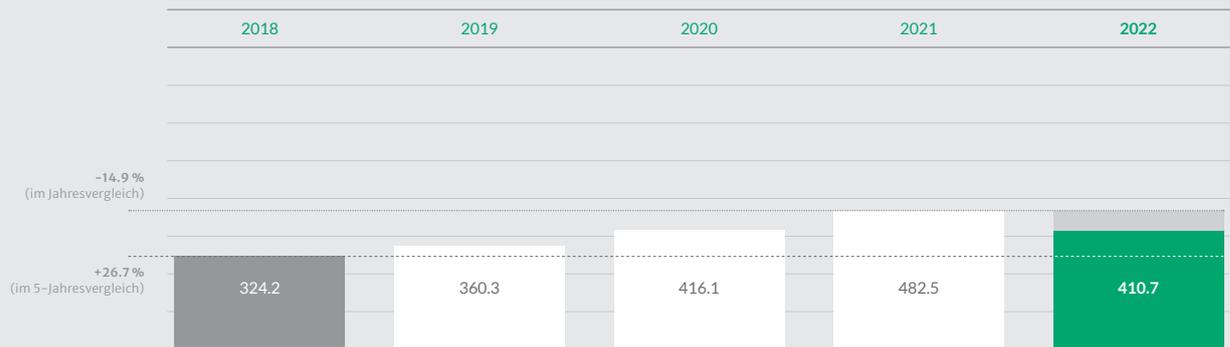


Abb. Bilanzzahlen der wbG Unternehmensgruppe

ÜBERSICHT. ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.

in Mio. EUR



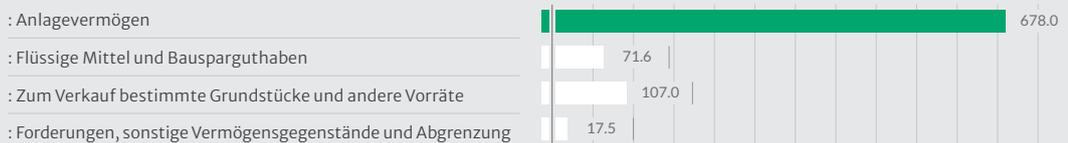
ÜBERSICHT. UMSATZERLÖSE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. VERMÖGENSSTRUKTUR.

in Mio. EUR



KAPITALSTRUKTUR.

in Mio. EUR

*) inkl. Vermietung, Betreuung, Lieferungen und Leistungen, Gesellschafter, sonstige Verbindlichkeiten

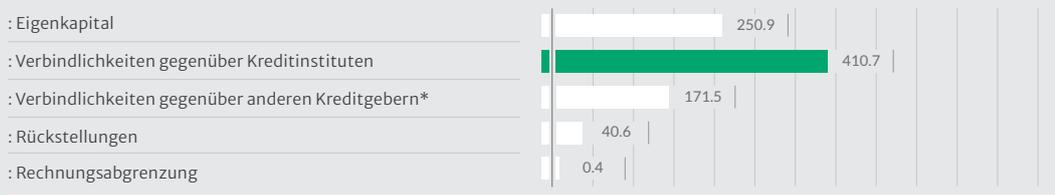


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

GESCHÄFTSJAHR 2022. PROGNOSEN UND POTENZIALE.

38

Bauträger: geplante Übergaben
(in Projekten)

4.7

Erwartetes Konzernjahresergebnis
(in Mio. EUR)

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Unternehmensgruppe folgende Entwicklung (gemäß Mittelfristiger Wirtschaftsplanung): Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der aktuellen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinsen, Baupreise etc.) und der Modernisierungsanforderungen aus dem EU-Klimazielpfad von einer rückläufigen, jedoch stabilen Ergebnisentwicklung ausgegangen. Für 2023 wird ein Konzernergebnis von voraussichtlich 4,7 Mio. EUR (2022: 20,3 Mio. EUR) erwartet. Hauptgründe für das deutlich gesunkene Jahresergebnis sind niedrigere geplante Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit des Bauträgers (38 geplante Übergaben im Vergleich zu 113 in 2022) sowie deutlich steigende Aufwendungen aus Modernisierungsmaßnahmen (12,7 Mio. EUR Aufwand aus Baumaßnahmen gegenüber 7,8 Mio. EUR in 2022) im Zusammenhang mit steigenden Fremdfinanzierungszinsen. Zudem werden im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem aktuellen Jahr keine Umsätze aus ÖÖP-Übergaben realisiert.

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis des Bestandsmanagements (FFO) wird im Jahr 2023 voraussichtlich etwa 47,2 Mio. EUR (2022: 47,9 Mio. EUR) betragen. Das im Vergleich zum Jahr 2022 niedrigere Ergebnis resultiert vorrangig aus deutlich steigenden Zinsaufwendungen (+2,3 Mio. EUR) sowie einem niedrigeren sonstigen Ergebnis (-1,3 Mio. EUR). Diese negativen Auswirkungen werden durch steigende Sollmieten (+3,2 Mio. EUR) zumindest weitgehend kompensiert. Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 3,4 % gegenüber 2022 erwartet.

KENNZAHLEN. JAHRESERGEBNISSE DER GESCHÄFTSBEREICHE.

in Mio. EUR

2023 ■
2022 ■



Abb. Vergleich IST für 2022 und SOLL laut Planung für 2023

Mit dem Bau des ersten Projektabschnitts (2. BA) an der **Äußeren Sulzbacher Straße** (WBG J) wurde im ersten Quartal 2022 begonnen, die Baufertigstellung für diesen Abschnitt und die Bezugsfertigkeit für die geförderten Wohnungen werden im 4. Quartal 2024 erwartet.

Modernisierung und Umbau

Im Jahr 2023 werden die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den **Quartieren Langwasser-Süd** (155 WE), **Nordostbahnhof** (95 WE) und in der **Parkwohnanlage West** (109 WE) fortgeführt (wbg).

Neubauvorhaben und Kernsanierung

Bei den Neubauvorhaben **Pflegeheim AWO, Grünwaldstraße** und **Reinertzer Straße** ist jeweils der Baubeginn vorgesehen. Ferner wird die Fertigstellung einer Kernsanierung und Erweiterung eines **Kinderhortes** in der **Burgkmaierstraße** angestrebt (wbg). Für das Jahr 2023 ist weiterhin der Baubeginn für das Projekt **Großweidenmühlstraße** (WBG B, 39 WE + Pflegeheim) geplant.

Neubau Julius-Leber-Straße 3-11 (WBG B)

Für den Geschäftsbereich Bestandsmanagement wird eine **Steigerung** der Umsatzerlöse von ca. **3,4 %** gegenüber 2022 erwartet.



23.2

Bauträger: erwartetes Jahresergebnis
(in Mio. EUR)

0.3

WBG K: erwartetes Jahresergebnis
(in Mio. EUR)

Geschäftsbereich Bauträger

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt 2023 rd. 2,4 Mio. EUR. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei rund 23,2 Mio. EUR. Das deutlich geringere Segmentergebnis gegenüber dem Vorjahr resultiert aus deutlich sinkenden Übergaben für das Jahr 2023 (2022: 113 / 2023: 38). Das geplante Jahresergebnis 2023 und die dazugehörigen Umsatzerlöse ergeben sich aus den zu übergebenden Wohneinheiten in den Baugebieten RieterBogen Kornburg (WBG B) und SchönLebenPark (wbg).

WBG KOMMUNAL GmbH

Im Jahr 2023 wird ein Segmentergebnis in Höhe von rund 0,3 Mio. EUR erwartet (2022: rund 1,8 Mio. EUR). Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigere Segmentergebnis (-1,5 Mio. EUR) resultiert vorrangig daraus, dass für 2023 gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 keine ÖÖP-Übergabe vorgesehen ist. Drei ÖÖP-Projekte befinden sich 2023 im Bau oder in Planung und werden in den Planjahren ab 2025 übergeben. Im Rahmen des Bildungspaketes 2022 sind weiterhin vier Fertigstellungen sowie die Übergabe von fünf Feuerwehrgerätehäusern geplant.

Neubau RieterBogen Schmidt-Burkhardt-Straße 34-36 (WBG B)



GESCHÄFTSJAHR 2022. CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN.

CHANCENBERICHT

Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Hiervon sind einkommensschwache Haushalte besonders betroffen. Die wbg Unternehmensgruppe gewährleistet einen hohen Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau, der bei den geplanten Neubauprojekten in der Regel mindestens 30 Prozent, teilweise bis zu 100 Prozent beträgt. Dies trägt zum einen zur Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation bei und gewährleistet andererseits eine geringe Leerstandsquote. Auch im Bereich der freien Vermietung ergeben sich weiterhin gute Vermarktungschancen. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in Deutschland und auch in Nürnberg steigt kontinuierlich an und somit der Bedarf an Pflege und Betreuung. Hier kann der Bau von Pflegeheimen zur Entlastung beitragen.

Typenhäuser und neue Baukonzepte

Der Faktor Baukosten hat die Entwicklung neuer Haustypen sowie serieller Bauweisen in den letzten Jahren immer stärker in den Fokus gerückt. Aufgrund dessen wurden beispielsweise im Bereich Bauträger die bisher bestehenden Typenhäuser fortentwickelt bzw. modifiziert. Weiterhin sind auch im eigenen Bestand EOF-konforme Typenhäuser ein wichtiger Bestandteil des Neubauprogrammes. Darüber hinaus könnten sich im Bereich serielles Bauen und Sanieren Chancen ergeben. Derzeit wird die Umsetzung von ersten Modellprojekten geprüft.

Auf Jahre hinaus planbar

Bei der WBG K ist durch den hohen Auftragsbestand eine Auslastung der nächsten Jahre gegeben. Mittelfristig ist durch die weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Stadt Nürnberg insbesondere in Schul- und Sozialbauten mit weiteren Aufträgen zu rechnen. Die geplanten Investitionsvorhaben der Stadt Nürnberg in Schulen und Kindertagesstätten wurden auch nach Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronakrise und des Ukraine-Krieges im Mittelfristigen Investitionsplan des Haushaltsplans beibehalten.

„In der Digitalisierung sieht die wbg die Chance einer strategischen und zukunftsorientierten Ausrichtung der Unternehmensgruppe, um die Arbeitsabläufe kundenorientierter sowie effizienter organisieren zu können. So konnten im Jahr 2022 weitere wesentliche Geschäftsprozesse digitalisiert als auch Maßnahmen zur Gestaltung einer neuen mobilen Arbeitswelt umgesetzt werden.“

RISIKOBERICHT

Die massiv gestiegenen Energiepreise infolge des Ukraine-Krieges in Kombination mit der hohen Inflationsrate könnten zu vermehrten Zahlungsschwierigkeiten bei den Mietern führen. Das ab dem 01.01.2023 geltende Wohngeld-Plus-Gesetz sowie das neu eingeführte Bürgergeld könnten diese Gefahr etwas abmildern.

Im Jahr 2022 konnten wesentliche Maßnahmen zur Gestaltung einer **neuen mobilen Arbeitswelt** umgesetzt werden.



Neubau monopol491 Äußere Sulzbacher Straße (wbg)

16.4

Anstieg der Baupreise 2022
(in Prozent)

Wirtschaftlichkeit als wesentlicher Prüffaktor

Nach wie vor ist zu verzeichnen, dass sowohl die gestiegenen Baukosten und –preise als auch die Anforderungen und die Komplexität der Bauvorhaben eine besondere Herausforderung für die Erreichung der Ziele im Rahmen der Wohnungsbauprogramme und für die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten darstellen. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2022 um 16,4 %. Die seit Beginn des Ukraine-Krieges erfolgten Zinserhöhungen haben den Druck auf die Wirtschaftlichkeit dabei noch weiter verschärft.

Die Unternehmensgruppe muss sich verstärkt mit dem Problem auseinandersetzen, wie die energetischen und demografischen Anforderungen im Bestand einerseits und die betriebswirtschaftlich notwendigen Mietpreise andererseits mit den finanziellen Möglichkeiten der Mieter in Einklang zu bringen sind. Diese Herausforderung bei der investiven Bautätigkeit gilt insbesondere auch für den Neubau – hier müssen die gestiegenen Kosten und Zinsen einerseits und gemäß unserer Satzung realisierbare Mieten andererseits in ein wirtschaftlich vertretbares Verhältnis gebracht werden. Bei Fortbestand der sehr schwierigen Rahmenbedingungen wird dies zu einer Begrenzung der investiven Maßnahmen führen.

Gesetzgeber sieht Vermieter im Fokus

Weitere immobilienwirtschaftliche Risiken können sich aus geänderten Gesetzesgrundlagen ergeben. Hierbei können sich insbesondere die Festlegungen im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition auf die zukünftigen Rahmenbedingungen der Geschäftsfelder der wbg auswirken. Mieterhöhungen sollen hierbei in angespannten Wohnungsmärkten von derzeit 15 % auf 11 % begrenzt werden. Die seit dem 01. Januar 2023 in Kraft getretene CO₂-Besteuerung, bei der die Vermieter die Kosten nur zu einem Teil auf Mieter umlegen dürfen (10-Stufen-Modell), erhöht weiterhin die Kosten der Vermieter.

Ein wirtschaftliches Risiko besteht weiterhin aufgrund der von der EU im Gesetzgebungsverfahren befindlichen energetischen Anforderungen und dementsprechend in der Erhöhung der nationalen gesetzlichen energetischen Standards für Gebäude – insbesondere in der geplanten weiteren Anhebung der energetischen Neubaustandards sowie bei Modernisierungspflichten des Bestands im Rahmen des europäischen Klimazielpfads sowie in der zuletzt nicht gegebenen Verlässlichkeit hinsichtlich einer ausreichenden Förderung für diese Maßnahmen. All diese politischen Maßnahmen können sich direkt bzw. indirekt auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit auswirken. Daher müssen die politische Debatte aktiv beobachtet und mögliche Auswirkungen für den Bestandserhalt und die Investitionstätigkeit in den strategischen Planungen berücksichtigt werden. Derzeit wird das Risiko auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit aufgrund der wirtschaftspolitischen Entwicklungen in den letzten Jahren als leicht erhöht eingeschätzt.

Nachfrage nach Wohneigentum geht zurück

Der Bauträgermarkt reagiert insgesamt kurzfristiger auf sich stark verändernde Marktbedingungen als der Vermietungsmarkt. Auf Grund der 2022 stark gestiegenen Baupreise und Zinsen ist die Nachfrage nach Wohneigentum derzeit spürbar zurückgegangen. Die Aufnahmefähigkeit des Marktes für Eigentumsimmobilien muss daher vor der Umsetzung weiterer noch nicht begonnener Projekte hinterfragt sowie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung genau beobachtet werden.

Im Bereich der Baubetreuungsdienstleistungen für die Stadt Nürnberg (WBG K) werden sämtliche Bauleistungen im Namen und auf Rechnung der Stadt veranlasst. In diesem Zusammenhang besteht für die WBG K kein wirtschaftliches Risiko aus Insolvenzen von Bauunternehmen und nur ein begrenztes Haftungsrisiko. Im Rahmen der Baubetreuungsdienstleistungen beschränkt sich das Risiko daher auf die Projektsteuerungsleistungen. Im Falle einer verspäteten Fertigstellung der ÖÖP-Projekte sind in den ÖÖP-Verträgen Vertragsstrafen vereinbart. Um frühzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können und damit das Risiko zu minimieren, ist ein darauf ausgerichtetes Projektcontrolling im Einsatz.

„Für die wbg Unternehmensgruppe waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.“

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.“

**Für die wbg
Unternehmensgruppe
waren für 2022 keine
bestandsgefährdenden
Risiken erkennbar.**

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel, zum Beispiel auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt. Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt. Die Liquiditätssteuerung erfolgt über ein zentrales Cash-Management der Konzernmuttergesellschaft. Diese hat eine risikoavers ausgerichtete Strategie für die Anlage von liquiden Mitteln und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Generell wurde in der Niedrigzinsphase der letzten Jahre der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge mit langfristigen Zinsbindungen bevorzugt. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden häufig bis zur planmäßigen Gesamttilgung, in der Regel aber mindestens 10 Jahre gesichert.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zum Teil mit unterschiedlichen Laufzeiten.

„Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.“

Nürnberg, 03. März 2023

Ralf Schekira
Geschäftsführer

Frank Thyroff
Geschäftsführer

INTERVIEW

HOLGER WORONECK

Holger Woroneck, Diplom-Betriebswirt (FH), seit 1995 bei der wbg, gehört dem Fachbereich Unternehmenssteuerung an und bearbeitet die Aufgabe „Assetmanagement“ der wbg Unternehmensgruppe.

*Das Thema **Wärmewende** ist aktuell in aller Munde, unter anderem durch den Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes GEG, und findet sich in vielen Bereichen bei der wbg wieder...*

Woroneck: ...und die wbg hat schon vor vielen Jahren zum angestrebten Weg zur Klimaneutralität die Weichen gestellt. Auf Basis von Bestands- und Potenzialanalysen haben wir seinerzeit einen Klimazielpfad entwickelt, den wir kontinuierlich weiterführen. Aktuell beschäftigen uns beim Thema Wärmewende die Entwürfe für das GEG und die EU-Gebäuderichtlinie.

*Wie sieht die **Strategie der wbg** zum Thema **Wärmewende** aus?*

Woroneck: Ein Teil unserer Strategie, um den von uns entwickelten Klimazielpfad zu erreichen, liegt in der Steigerung der Fernwärmequote auf 85 % bis 2045. Wir beabsichtigen, bis 2030 jährlich 1,3 % unseres Bestandes zu sanieren. Darüber hinaus wollen wir die Sanierungsquote auf jährlich 1,5 % steigern. Dazu zählt aber nicht nur der Austausch von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen, da greift die Wärmewende an sich zu kurz. Schließlich geht es um das

ganze Objekt, wie es energetisch sinnvoll und unter der Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes modernisiert werden kann. Über dies hinaus überprüfen wir den Einbau von Heizungsanlagen mit erneuerbaren Energiekonzepten, wie zum Beispiel Geothermie und den Ausbau von Photovoltaikanlagen.

*Wie sehr ist die wbg im Vergleich zu den erneuerbaren Energien noch von **fossilen Brennstoffen** abhängig?*

Woroneck: Sicherlich haben wir im Bestand noch einen Teil von ca. 10 % der Gebäude, die mit fossilen Brennstoffen beheizt und mit Warmwasser versorgt werden. Wann und mit welchen Maßnahmen diese Gebäude in der Zukunft saniert und auf erneuerbare Energien umgestellt werden können, erarbeiten wir aktuell im Rahmen unserer Klimastrategien.

*Es gibt gesetzliche Anforderungen zur Klimaneutralität, die etwa durch den Green Deal vorgegeben sind. Auch die EU-Taxonomie spielt eine Rolle oder das von der Bundesregierung vorangetriebene Thema **Wärmewende**: Was sind aktuell die **größten Treiber** für die wbg auf dem Weg zur Klimaneutralität?*

Wir werden weiterhin konsequent **unsere Klimastrategien** umsetzen, damit wir unser Ziel **zur Klimaneutralität bis 2045** erreichen.

85

Steigerung Fernwärmequote bis 2045
(in Prozent)

80

Rückgang Emission CO₂ gegenüber 1990
Stand 2021 / (in Prozent)

2045

Ziel zur Erreichung Klimaneutralität

UNSERE KLIMASTRATEGIE

Woroneck: Hier kann man sagen, dass die wbg zunächst ihr eigener größter Treiber ist. Darüber hinaus unterliegen wir den Gesetzen bzw. Gesetzesentwürfen, die aktuell dem EU-Parlament vorliegen und die für die Immobilienwirtschaft sehr ambitioniert sind. Darin geht es schwerpunktmäßig um Energieeffizienz, also welche Gebäude gemäß dem Endenergie- oder Primärenergiebedarf in welche Klassen eingruppiert werden. Die daraus resultierenden Fragen für uns sind, wie schnell werden die Anforderungen verpflichtend und bis wann müssen wir diese umgesetzt haben.

*Am größten ist der Handlungsdruck sicherlich bei den so genannten **Worst-Performing-Buildings**, also den Gebäuden, die am meisten Energie benötigen, am schlechtesten isoliert sind oder die ältesten Heizquellen haben. Sie haben diese mit Hilfe eines internen Datensystems ja identifiziert...*

Woroneck: Richtig. Die spannende Frage ist immer: Wie komme ich zu einem besseren Endenergiewert und damit verbunden zu einer deutlichen Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Bei den Worst-Performing-Buildings geht es um Gebäude

der Energieeffizienzklassen E, F, G (> 250 kWh/m²). Selbstverständlich stehen diese Objekte bei uns besonders im Fokus und werden in unserer Sanierungs- und Investitionsplanung berücksichtigt. Wir entwickeln im Rahmen unserer ganzheitlichen Klimastrategie auch bereits Sanierungskonzepte für diese Gebäude.

*Mit den gesetzlichen Anforderungen steigen auch die **Kosten für Sanierungen** sowie den Bau neuer Gebäude. Es ist sicherlich immer wieder aufs Neue ein herausfordernder Spagat, aus den finanziellen Möglichkeiten das Beste zu machen, oder?*

Woroneck: Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren enorm gestiegen und steigen noch. Dazu kommen die Inflation und die Zinswende am Kapitalmarkt. Auch die Unsicherheiten hinsichtlich der Förderlandschaft sowie der Verlauf des aktuellen Gesetzgebungsverfahrens erhöhen neben den Personalengpässen im Bausektor das Investitionsrisiko. Die wbg nimmt diese Herausforderungen an und wird entsprechend handeln, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Sicherung bezahlbaren Wohnraumes weiterhin zu gewährleisten. Somit wird

im Hinblick auf die Geschwindigkeit des Klimazielpfads auch viel davon abhängen, wie sich die gesamtwirtschaftliche Lage in den nächsten Jahren entwickelt.

*Inwieweit oder wie lange kann es angesichts der steigenden Anforderungen noch gelingen, **bezahlbaren Wohnraum** zu schaffen?*

Woroneck: Was ist wichtiger: dass Wohnungen energieeffizient und klimaneutral sind oder dass sie ausreichend verfügbar und auch bezahlbar sind? Beides ist aus unserer Sicht gleich wichtig, jedoch



Holger Woroneck, Diplom-Betriebswirt (FH)

auch ein Zielkonflikt, über den gesamtpolitisch derzeit noch zu wenig diskutiert wird. In der aktuellen Situation erschweren teure energetische Standards das Angebot von günstigen Mieten deutlich. Hierzu wären unter anderem eine deutlich verbesserte Förder- und Zuschusssituation wünschenswert sowie eine politisch insgesamt ehrlichere Diskussion, welche sowohl die ökologischen als auch die sozialen und wirtschaftlichen Aspekte beleuchtet (Dreieck der Nachhaltigkeit). Wenn wir die Klimaziele erreichen wollen und bezahlbaren Wohnraum erhalten möchten, benötigen wir eine gesicherte und attraktivere Förderung für die Errichtung energetisch hocheffizienter Gebäude. Ein möglicher Weg für weiterhin bezahlbaren Wohnraum wäre auch die Anforderungen an das Bauen auf den

Prüfstand zu stellen, wie zum Beispiel die Anforderungen an den Schallschutz.

All das gelingt sicherlich nur mit einer guten Strategie, oder?

Woroneck: Die unterschiedlichen Zielvorgaben (Wohnungspolitik und Klimaschutz, aber auch Mobilitätskonzepte und Flächenverbrauch) haben wir als Grundlage für die Entwicklung unserer Strategien und Quartierskonzepte konsequent verfolgt. Über unser strategisches Portfoliomanagement (zentrale Steuerung der gesamten Wertschöpfung) arbeiten wir derzeit an einem ESG-konformen Klimazielpfad und Modernisierungskonzept. Wir haben diesbezüglich unser Portfoliomanagementsystem sowohl um soziale als auch um ökologische Bewertungskriterien erweitert. Anhand einer CO₂-Bilanz

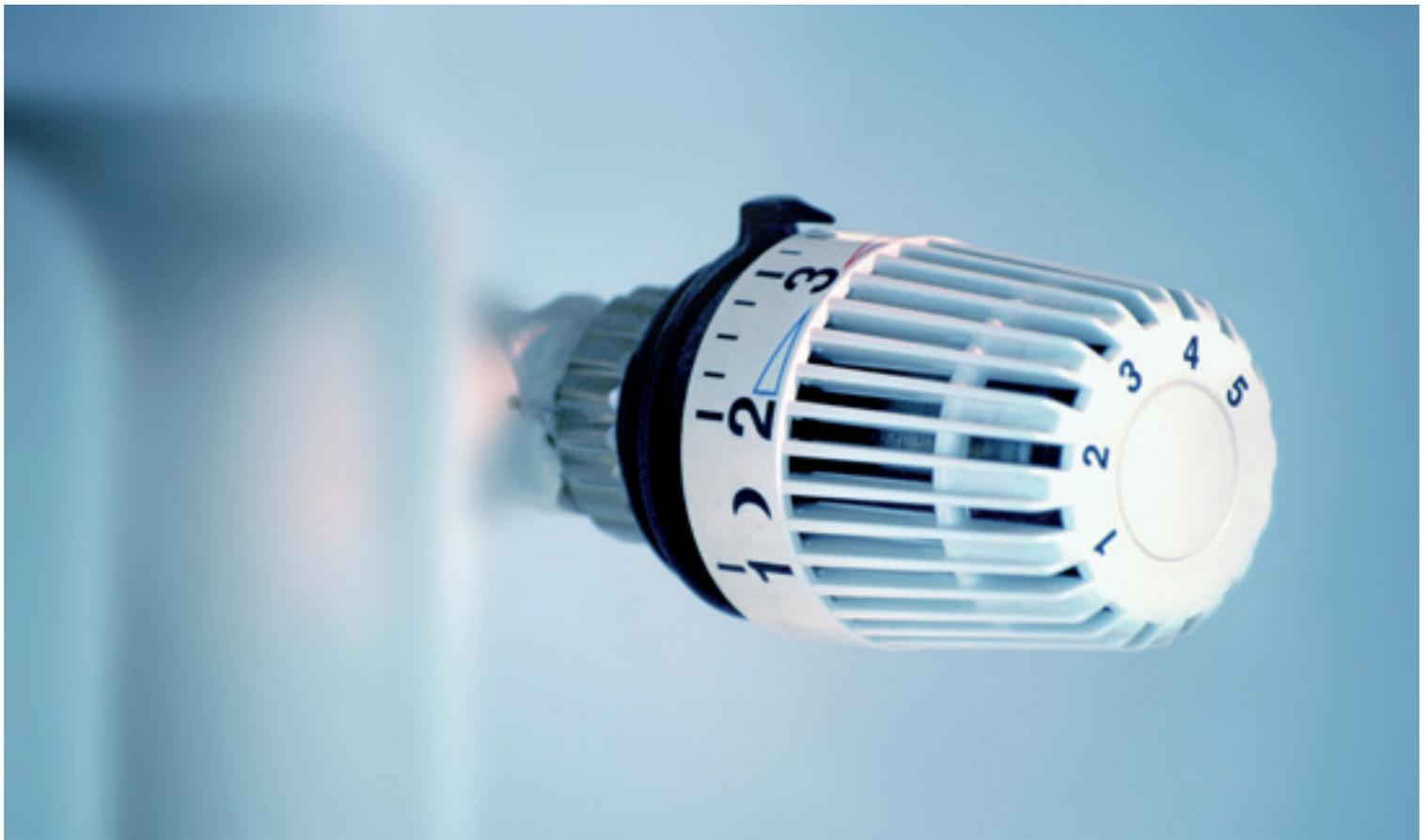
bewertet die wbg den energetischen Gebäudezustand und leitet hieraus etwaige Handlungsempfehlungen für den weiteren Klimazielpfad ab.

Inzwischen wird sehr vieles durch nationale oder europäische Gesetze reguliert. Aus Ihrer Sicht zu viel Zwang und zu wenig Eigenverantwortung?

Woroneck: Klar, Verbote oder Regulierungen können ein Problem darstellen. Aber andererseits sind diese auch Anreiz. Der Handlungsdruck wird so höher. Die auf EU-Ebene geplanten Sanierungspflichten sind meines Erachtens weniger ein grundsätzliches regulatorisches Problem, sondern viel mehr aufgrund der Umsetzungsfristen. Zum Thema Betriebsverbote für alte Gas- und Ölkessel befürworten wir die geplante Fristverlängerung in wichtigen Teilen zum Heizungs austausch.



W Ä R M E W E N D E



Stichwort Heizungen: Auf dem Markt herrscht große Unsicherheit, welche bis wann ausgetauscht werden müssen. Wie geht die wbg damit um?

Woroneck: Selbstverständlich beschäftigt sich die wbg mit dem neuen GEG. Hier stellt sich für uns nur die Frage, wann

und mit welchen Änderungen kommt das GEG. Die Ampel-Koalition muss dringend Klarheit schaffen, damit die große Unsicherheit in der Bevölkerung und die Planungsunsicherheit bei den Unternehmen angesichts der massiven künftigen Investitionen schnell ein Ende haben.

Die wbg hat 1990 noch 70.000 Tonnen CO₂ pro Jahr ausgestoßen. Seitdem wurden rund 80 % der Emissionen eingespart. Die im wbg-Klimazielpfad prognostizierten Emissionen für das Jahr 2021 von 13.750 Tonnen CO₂ wurden darüber hinaus mit erreichten 13.690 Tonnen sogar leicht unterschritten. Können Sie sich also zurücklehnen oder resultiert daraus vielmehr die Motivation, akribisch weiterzumachen?

Woroneck: Wir werden weiterhin konsequent unsere Klimastrategien umsetzen, damit wir unser Ziel zur Klimaneutralität bis 2045 erreichen. Zum Zurücklehnen bleibt uns wenig Zeit, da der aktuelle Gesetzesentwurf der EU für Bestandsgebäude eine Sanierungsverpflichtung in die Energieeffizienzklassen E oder hö-

her vorsieht. Auch werden wir unseren gesellschaftlichen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, weiterverfolgen und hoffen für diesen schwierigen Spagat auf gesamtpolitische Unterstützung, zum Beispiel in Form von verbesserten Zuschüssen.

*Lassen Sie uns zum Abschluss noch einen **Blick in die Zukunft** richten. Welche Themen kommen bezüglich der Wärmewende voraussichtlich auf das Unternehmen zu? Gehört Wasserstoff bei Heizungen schon dazu?*

Woroneck: Ein schwieriges Thema ist die Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Hinblick auf die gestiegenen Baukosten und der baulichen Anforderungen.

Die Kostensteigerungen und die damit verbundene Verteuerung der Finanzierung hat zur Folge, dass voraussichtlich weniger Projekte als ursprünglich geplant umgesetzt werden können. Wasserstoff spielt derzeit bei unserer Klimastrategie noch keine Rolle.

Unser **primäres Ziel** ist weiterhin der **Ausbau der Fernwärme** in unseren Quartieren sowie den **Anteil an erneuerbaren Energieträgern**, wie Solar- und Geothermie als auch den Einsatz von Wärmepumpen, sofern möglich in Kombination mit Photovoltaik zu forcieren.

Klimaziele
2045



Fernwärme



Regenerative
Lösungen



Fahrzeugpool
Elektro/Hybrid



Heizanlagen



Mobilitäts-
konzepte



Energieeffiziente
Gebäude

1.3

Sanierungsquote Bestand
(Wohn-/Nutzfläche bis 2030: in Prozent)

3.400

PV-Anlagen
(bis 2023: in MWh/Jahr)

85

Anschluss Bestand an Fernwärmenetz
(bis 2023: in Prozent)

WÄRMEWENDE ENERGIEWENDE

Die wbg verfolgt
ihren Klimazielpfad.

TRANSFORMATION 2.0

Der Begriff „Wärmewende“ wurde in Deutschland in den letzten Jahren insbesondere durch die Ampel-Koalition geprägt, um den notwendigen Wandel im Bereich der Wärmeerzeugung zu beschreiben. Er ist eine Anlehnung an den Begriff „Energiewende“, der den Übergang von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien und effizienteren Technologien in allen Bereichen der Energieversorgung beschreibt.

Der größte Einzelfaktor

Die Wärmewende als eigenständiges Konzept hat sich in den letzten Jahren entwickelt, da der Wärmesektor in Deutschland einen großen Anteil am Energieverbrauch und den damit verbundenen CO₂-Emissionen hat. Rund 50 % des Endenergieverbrauchs werden für Wärme und Kälte benötigt, gefolgt von Verkehr (ca. 30 %) und Strom (ca. 20 %). Daher wird die Wärmewende ein wesentlicher Bestandteil zur Erreichung der Klimaziele sein.

Ziel der Wärmewende ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen auf ein Minimum zu reduzieren, so den Klimawandel zu bekämpfen und spätestens bis 2045 die im

European Green Deal verankerte Zielsetzung, Europa zu einem klimaneutralen Kontinent zu machen, zu erreichen. Auch die Stadt Nürnberg hat sich als Gesellschafter der wbg Nürnberg im Kontext der Klimaneutralität ehrgeizige Ziele gesetzt und möchte bis 2035 eine Klimaneutralität der Stadtverwaltung erreichen. Die wbg Nürnberg hat auf ihrem angestrebten Weg zur Klimaneutralität schon vor vielen Jahren die Weichen gestellt und das heute so aktuelle Thema Wärmewende in ihre Klimastrategie bzw. ihren Klimazielpfad implementiert. Um einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Emissionen zu leisten, wird die Wärmeversorgung in Gebäuden deshalb sukzessive nachhaltiger, klimafreundlicher und ressourcenschonender gestaltet.

Zukunftsfähig machen

Mittels Bestands- und Potenzialanalysen wurden Handlungsstrategien festgelegt und weiterentwickelt. Dazu gehören beispielsweise der Ausbau erneuerbarer Energien wie Solarenergie oder Geothermie und der Einsatz von Wärmepumpen, sofern der Anschluss an Fernwärme nicht möglich ist, sowie die Steigerung der Energieeffizienz durch Gebäudesanierung.

Auch wenn die Maßnahmen zum Erreichen der Klimaziele **gewaltige Investitionen** erfordern, sind diese notwendig, um die **Energiewende voranzutreiben** und somit für **eine nachhaltige Zukunft** für uns alle zu sorgen.

TUE GUTES UND REDE DARÜBER. UNSERE KLIMA- UND ENERGIEPOLITISCHEN ZIELE.

Ziel ist es, klimaschädliche Emissionen zu senken und den Gebäudebestand energetisch zukunftsfähig zu machen.

Die Eckpunkte

Im Klimazielpfad 2045 hat die wbg die folgenden Eckpunkte festgehalten:

Fernwärme

Anschluss wbg-Gebäudebestand und Neubau an Fernwärme, wo technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar.

Regenerative Lösungen

Entwicklung regenerativer Lösungen (Geothermie, BHKW mit Biogas oder Wärmepumpenlösungen mit PV) für die übrigen geplanten Projekte.

Photovoltaik-Anlagen

Jährliche Realisierung von PV-Anlagen mit ca. 200 kWp Leistung auf wbg-Dächern als Eigen-, Mieterstrom oder zur Direkteinspeisung.

Energieeffiziente Neubauten

Energetische Sanierungen

Weitere Maßnahmen

Für die Klimaneutralität bis 2035 wären darüber hinaus zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich wie Baumpflanzungen, Windkraftanlagen, Freiflächen-PV.

EIN BLICK AUF DAS GROSSE GANZE

Die Heiz- & Warmwasserversorgung der Liegenschaften stellen die größte Emissionsquelle dar. Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und des positiven Effekts der Nürnberger Fernwärme mit 0g CO₂/kWh reduzierten sich die CO₂-Emissionen im Zeitraum 1990 bis 2012 bereits um 70 % von 70.100 Tonnen auf 21.000 Tonnen. Im Jahr 2020

wurde ein weiteres Drittel eingespart und nur noch 14.700 Tonnen an CO₂ emittiert. Dies bedeutet eine zusätzliche Reduktion um 10 %, also insgesamt 80 % im Betrachtungszeitraum zwischen 1990 bis 2020. Im Geschäftsjahr 2022 wurden die im Klimazielpfad prognostizierten Emissionen von 13.750 Tonnen mit 13.690 Tonnen leicht unterschritten. Der im Jahr 2020 definierte Sanierungsplan mit dem Etappenziel 2022 wurde somit erfüllt.

Aktuell sind 79 % des Wohnungsbestandes der wbg an das Fernwärmenetz angeschlossen. Bis 2030 sollen weitere 5 % der aktuell mit fossilen Energieträgern betriebenen Bestandsgebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

DER EMISSIONS-SCHLÜSSEL LIEGT IM BESTAND

Interne Datenanalyse hilft

Denn der größte Hebel, klimaschädliche Treibhausgase einzusparen, liegt im Bestand der wbg. Über ein internes Datenmanagement erhält die wbg ein Monitoring über die wichtigsten Energiekennwerte sowie den CO₂-Ausstoß aller Gebäude. So können die „Worst Performing Buildings“-Gebäude, die den größten Endenergiebedarf haben, identifiziert und der dringendste Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Für eine noch bessere Planung und Steuerung führt die wbg die Bestandsmanagementsoftware AiBATROS ein. Mit dieser ist es nicht nur möglich, den baulichen, sondern auch den energetischen Zustand der Objekte zu erfassen. Dadurch kann ein präzises Aufdecken und Ansteuern von energetischen Potenzialen erreicht werden. Zielsetzung der wbg ist es, bis 2030 eine durchschnittliche Sanierungsquote von 1,3 % (entspricht 14.000 m² Wohn-/Nutzfläche jährlich) des Bestands zu erreichen und auf Fern-

wärme, Geothermie oder Bio-Gas umzustellen. Ab 2030 soll die Sanierungsquote auf 1,5 % (entspricht 16.400 m² Wohn-/Nutzfläche jährlich) erhöht werden.

Vorbildprojekt: Rieterbogen

Ein Beispiel für ein Nahwärme-Konzept ist das Wohngebiet Rieterbogen in Kornburg. Hier bietet der Bauträger energieautarke Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und geförderten Wohnraum zum Kauf an. Auf einem nahegelegenen Acker wurden rund 16 Kilometer Rohrleitungen in zwei Metern Tiefe horizontal verlegt. Sie sind mit einem rund 1,3 Hektar großen geothermischen Flächenkollektor verbunden und gewährleisten eine klimaneutrale Wärmeversorgung im gesamten Quartier.

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE 2022

Im Jahr 2022 wurden wichtige Projekte erfolgreich abgeschlossen:

Fernwärme Nordbahnhof

Am Nordbahnhof wurden 1.027 Wohneinheiten und zwei Kitas auf Fernwärmeversorgung umgestellt. Somit liegt die CO₂-Einsparung bei ca. 2.100 Tonnen/Jahr.

Stromanlagen auf Dächern

Außerdem wurden im Jahr 2022 zwei Eigenstromanlagen mit 47 kWp und drei Mieterstromanlagen mit 80 kWp Leistung auf wbg-Dächern realisiert, die eine Einsparung von 38 Tonnen/Jahr bedeuten.

Fahrzeugpool der wbg

Der Fahrzeugpool wird in den nächsten Jahren kontinuierlich auf Elektromobilität umgestellt. Zum 31.12.2022 fahren bereits 28 E- und 9 Hybrid-Fahrzeuge. Die internen Ladepunkte wurden parallel zur Umstellung ausgebaut.

Heizanlagen RieterBogen

Die Wärme für den ersten Bauabschnitt RieterBogen (Kornburg Nord) mit ca. 70 Wohneinheiten wird durch eine Holzpellet-Anlage plus einem Gasspitzenlastkessel zentral, weitgehend regenerativ erzeugt. 70 Tonnen an CO₂ werden so pro Jahr eingespart. Im zweiten Bauabschnitt mit ca. 100 WE werden die Gebäude durch eine oberflächennahe Geothermie (Kalt-netz) zentral, regenerativ versorgt.

Mobilitätskonzept

Als dauerhafte Maßnahme wurde das Projekt „bewegt.wohnen“ etabliert. Es verschafft den Menschen an verschiedenen Punkten im Stadtgebiet ein attraktives Mobilitätskonzept als Alternative zum eigenen Auto. Es kombiniert öffentliche Verkehrsmittel, Carsharing und Leihfahrräder.

Enormes Potenzial nutzen

Zusätzliche Installationen von Photovoltaikanlagen sollen einen weiteren klimafreundlichen Beitrag durch regenerative Energiegewinnung leisten. Bis 2030 wird das Volumen um 131 % wachsen. Damit steigt die Stromerzeugungsleistung von derzeit 1.400 MWh/Jahr auf 3.400 MWh/Jahr. Bis zum Endausbau im Jahr 2045 soll das Potenzial ausgeschöpft werden und das Angebot an PV-Anlagen um weitere 324 % steigen. Die Stromerzeugung soll dann bis auf 11.000 MWh/Jahr anwachsen.

Schon immer ambitionierter

Die ambitionierten klima- und energiepolitischen Ziele zu erreichen, bedeutet einen herausfordernden Spagat zu schaffen: Während auf der einen Seite politische Anforderungen zu erfüllen sind, muss die wbg gleichzeitig auch ihre ökonomische Tragfähigkeit sicherstellen. Außerdem erfordern technologische Fortschritte und

gesellschaftliche Veränderungen immer wieder Kursanpassungen. Den sich stetig verändernden gesetzlichen Vorgaben, beispielsweise in Form neuer Energieeffizienzmaßnahmen Rechnung zu tragen, und ein zukunftsfähiges Wärmeversorgungskonzept zu gewährleisten, ist eine große Herausforderung.

Gleichzeitig dürfen die Maßnahmen den finanziellen Rahmen nicht sprengen. Denn die wbg möchte auch in Zukunft als kommunales Immobilienunternehmen ihrem sozialen Anspruch gerecht werden und preiswerte Mieten und dadurch bezahlbaren Wohnraum anbieten können. Die Entwicklung der Baukosten und des Kapitalmarkts sowie die gesetzlichen Anforderungen an den Gebäudebestand haben darauf auch in Zukunft einen enormen Einfluss – das gilt auch im Hinblick auf die Geschwindigkeit des Erreichens des Klimazielpfads.

Stefan Jablonka



SPIEGELBILD
EINES
IMMERWÄHRENDEN
ENGAGEMENTS
WIR INITIIEREN
STADTGESPRÄCHE

EIN RÜCKBLICK.
DAS JAHR 2022 MIT SEINEN FACETTEN.

IMMER GEMEINSAM ENTSCHIEDEN

Das Wichtigste im sozialen Miteinander ist der stete Dialog. Ein mitunter kontroverser Verständigungsprozess im Ringen um die richtigen Schwerpunkte. Denn nur so werden im Zuge der Veränderung der Infrastruktur unterschiedliche Sichtweisen in einer Stadtgesellschaft gesehen und gemeinsam Kompromisse gefunden. Die wbg Unternehmensgruppe will hier Vorbild und Impulsgeber sein – immer im Sinne der Stadt und seiner knapp 543.000 Einwohner. Dabei erleben wir jedes Jahr spannende Geschichten, die im wahrsten Sinne des Wortes Geschichte schreiben.

31

Investition in Pflegeheim
(in Mio. EUR)

32.000

Spende wbg 2000 Stiftung
(in EUR)

Ein Jahr voller Möglichkeiten

Projekte, die heute geplant und realisiert werden, haben eine nachhaltige Auswirkung auf das Leben in Nürnberg. Sie dienen der Stadt und der Gesellschaft noch in Jahrzehnten. Und so richten wir jedes Mal auch den Blick zurück auf vergangene Ereignisse, die unsere Mieter, Partner, Kollegen und die wbg als Unternehmen bewegt haben. Lassen Sie uns deswegen nochmals gemeinsam 12 der spannendsten – aber auch herausforderndsten Momente – des Jahres 2022 Revue passieren.



**WERK
VIELFALT
DIALOG**

ZWÖLF HERAUSRAGENDE EREIGNISSE

01 JANUAR

Einstimmige Entscheidung

Die wbg Nürnberg hat einen nicht offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb zum Thema „Klimagerechtes Wohnen und Arbeiten im Sandäcker-Quartier“ in Nürnberg-Gebersdorf ausgelobt. Vorangegangen war eine digitale Bürgerbeteiligung sowie eine Abstimmung mit dem Bürgerverein Gebersdorf e. V., deren Ergebnisse in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen sind. Im Januar 2022 hat das Preisgericht das Büro Schellenberg und Bäumler Architekten GmbH, Dresden, in Zusammenarbeit mit studio grüngrau Landschaftsarchitekten GmbH, Düsseldorf, einstimmig als Sieger des Verfahrens gekürt.

01

02 FEBRUAR

Mobilitätsprojekt startet neu durch

Ein grundsätzliches Ziel der wbg Nürnberg besteht darin, zukunftsorientierte und nachhaltige Quartiersentwicklungen zu betreiben. Damit soll die Lebensqualität in den Wohnanlagen verbessert und ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden. Insbesondere ist in diesen Zeiten auch die Verkehrswende ein herausragendes Thema, dem man sich stellen muss. Dazu wurde bereits im Jahr 2014 das Projekt bewegt.wohnen konzipiert. Durch den Ausstieg des damaligen **Carsharing-Partners** musste das Mobilitätsprojekt pausieren und startete zum 1. Februar 2022 erneut.

02

03 MÄRZ

Einsatz für den Tierschutz

In der Stadt Nürnberg klagen immer mehr Menschen über Beeinträchtigungen durch Stadttauben. Um für alle Seiten eine befriedigende Lösung zu finden, hat die wbg Nürnberg einen Kooperationsvertrag mit dem „**Tierschutzverein für Stadttauben und Wildtiere e. V. – Ein Haus für Stefan B.**“ abgeschlossen. In einem ersten Schritt wurde in der Kernwohnanlage Nordostbahnhof ein neues Taubenhaus in einem dafür umgebauten Dachboden errichtet.

03



Schellenberg + Bäumler
Architekten GmbH

studio grüngrau

book-n-drive
Carsharing

Stadttauben und Wildtiere e.V.



04

04 APRIL

Historische Zeitkapsel für künftige Generationen

Am 26. April 2022 fand die Grundsteinlegung für die Bauarbeiten auf dem ehemaligen Areal der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein, heute **monopol491** genannt, statt. Oberbürgermeister Marcus König befüllte die historische Zeitkapsel mit den Tageszeitungen, Bauplänen und Münzgeld. In einem ersten Bauabschnitt werden im nordöstlichen Teil an der Äußeren Sulzbacher Straße rund 180 Mietwohnungen, 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, gefördert nach den Richtlinien der Einkommensorientierten Förderung des Freistaates Bayern, und verschiedene Gewerbeeinheiten errichtet.

05

05 MAI

Auftrag erfüllt: Einweihung eines Großprojektes

Nach rund drei Jahren Bauzeit wurde am 30. Mai 2022 das **Bertolt-Brecht-Schulzentrum** eingeweiht – das bis dato größte fertiggestellte Schulneubauprojekt in Nürnbergs Geschichte. Die WBG KOMMUNAL GmbH konnte das Bauwerk unter Einhaltung des Zeitplans und Budgets übergeben. Die Einweihungsfeier fand im Beisein des Bayerischen Ministerpräsidenten, Dr. Markus Söder, MdL, des Bayerischen Staatsministers des Inneren, für Sport und Integration, Joachim Herrmann, MdL, des Bayerischen Staatsministers für Unterricht und Kultus, Prof. Dr. Michael Piazzolo, MdL, und des Nürnberger Oberbürgermeisters Marcus König statt.

06

06 JUNI

Neue Schule im Norden

Die WBG KOMMUNAL GmbH betreut für die Stadt Nürnberg den Neubau einer fünfzügigen **Grundschule in der Forchheimer Straße**. Die Schule und der integrierte Hortbereich sind für bis zu 500 Kinder ausgelegt. Die vorbereitenden Arbeiten konnten erfolgreich abgeschlossen werden, so dass planmäßig mit der Baustelleneinrichtung begonnen wurde. Seit Juni laufen die Bauarbeiten für die rund 46,8 Mio. Euro teure Grundschule.

Bayerische Staatsregierung



ZWÖLF AUSSERGEWÖHNLICHE PERSPEKTIVEN

07 JULI

Soziales Engagement als Kernelement

Die Organe der **wbg 2000 Stiftung** haben für insgesamt acht sehr unterschiedliche Einrichtungen und Organisationen 32.000 € bewilligt. 10.000 € erhält die Nürnberger Tafel. Sie gestaltet damit die neuen Räume in der Sigmundstraße und beschafft entsprechende Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände. Über die Zuwendung freuten sich die Leiterin der Tafel, Edeltraud Rager, und ihr Vertreter Johannes Stieg. Den Spendenscheck übergab Frank Thyroff, Vorsitzender des Vorstandes der wbg 2000 Stiftung und Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

07

08 AUGUST

Ohne Moos viel los!

Im Auftrag der Stadt Nürnberg lässt die WBG KOMMUNAL GmbH an der Nopitschstraße 23 im Stadtteil Schweinau den **Neubau eines Kinder- und Jugendhauses** mit einem Stützpunkt für die Spielmobile „Mobbl“ und „Ratz“ errichten. Der Baubeginn erfolgte im August 2022. „Ich freue mich, dass es aufgrund der langgestreckten Form des Neubaus gelungen ist, einen umfassenden Lärmschutz für die nach Norden ausgerichteten Außenanlagen des Kinder- und Jugendhauses zu schaffen,“ erklärte der Planungs- und Baureferent der Stadt Nürnberg Daniel F. Ulrich.

08

09 SEPTEMBER

Ein wichtiger Beitrag für den Stadtumbau

Die wbg Nürnberg hat den **Deutschen Bauherrenpreis** für das Projekt „EUROPAN 12“ – Wohnanlage mit 132 Wohneinheiten in urbaner Südstadt, Nürnberg“ gewonnen. Der Deutsche Bauherrenpreis gilt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland. Wie es in der Begründung der Jury heißt, wurde der kleinteilige Städtebau der 1920er Jahre in der Südstadt von Nürnberg zu einem lebenswerten Quartier mit urbaner Dichte weiterentwickelt und ist damit beispielgebend für die anstehenden Herausforderungen des Stadtumbaus.

09

wbg 2000 Stiftung



10

10 OKTOBER

So kommt die Erdwärme in rund 100 Wohnzimmer

Unter dem Motto „**Die Energie nutzen, die unter unseren Füßen gespeichert ist**“ werden die Bewohnerinnen und Bewohner des RieterBogen in Kornburg in Zukunft Erdwärme nutzen können. Auf einem Acker neben dem Baugebiet grub ein Leitungspflug rund 16 Kilometer Rohrleitungen in etwa zwei Meter Tiefe ein. Die Kunststoffrohre wurden horizontal verlegt und gehören zu einem rund 1,3 Hektar großen oberflächennahen geothermischen Flächenkollektor. „In Kornburg realisieren wir unser erstes oberflächennahes Erdwärme-Projekt“, sagte Gregor Mannl, Leiter Anlagentechnik bei der N-ERGIE Kraftwerke GmbH.

11

11 NOVEMBER

Neues Pflegeheim mit seniorengerechter Ausstattung

In Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Nürnberg e. V. (AWO) errichtet die wbg Nürnberg ein neues Pflegeheim in Nürnberg-Langwasser, das das „**Alten- und Pflegeheim Hans-Schneider-Haus**“ aus dem Jahr 1965 ersetzen soll. Das Pflegeheim entsteht auf einem wbg-Grundstück, das bisher als Garagenanlage genutzt wurde. Geplant sind unter anderem über 100 Betten, ein Demenzgarten und ein Dachgarten mit seniorengerechter Ausstattung. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund 31 Mio. Euro. Im November 2022 wurde der Mietvertrag zwischen der AWO und der wbg für das neue Pflegeheim unterzeichnet.

12

12 DEZEMBER

Eine kleine Anerkennung für treue Mieter

Nach einer zweijährigen Corona-Pause konnten unsere **traditionellen Mieterehrungen** endlich wieder in Präsenz im Rahmen einer kleinen Feierstunde in den Repräsentationsräumen „Nürnberger Altstadt“ stattfinden. Für die 62 „50-jährigen“ Mietparteien gab es einen Geschenkkorb, für die 10 „60-jährigen“ einen Mietnachlass in Höhe einer Monatsmiete und für die 9 „65-jährigen“ einen Nachlass in Höhe von 1 1/2 Monatsmieten. Die große Anzahl der zu Ehrenden sind der lebende Beweis dafür, dass man bei der wbg Unternehmensgruppe gut wohnen und auch im Alter in Geborgenheit leben kann.



Kreisverband
Nürnberg e. V.



SPIEGELBILD
EINES
UNVERWECHSELBAREN
CHARAKTERS
WIR REALISIEREN
STADTHORIZONTE

DAS BAUVOLUMEN.
BESTÄNDIG FÜR EINE LEBENSWERTERE UMWELT.

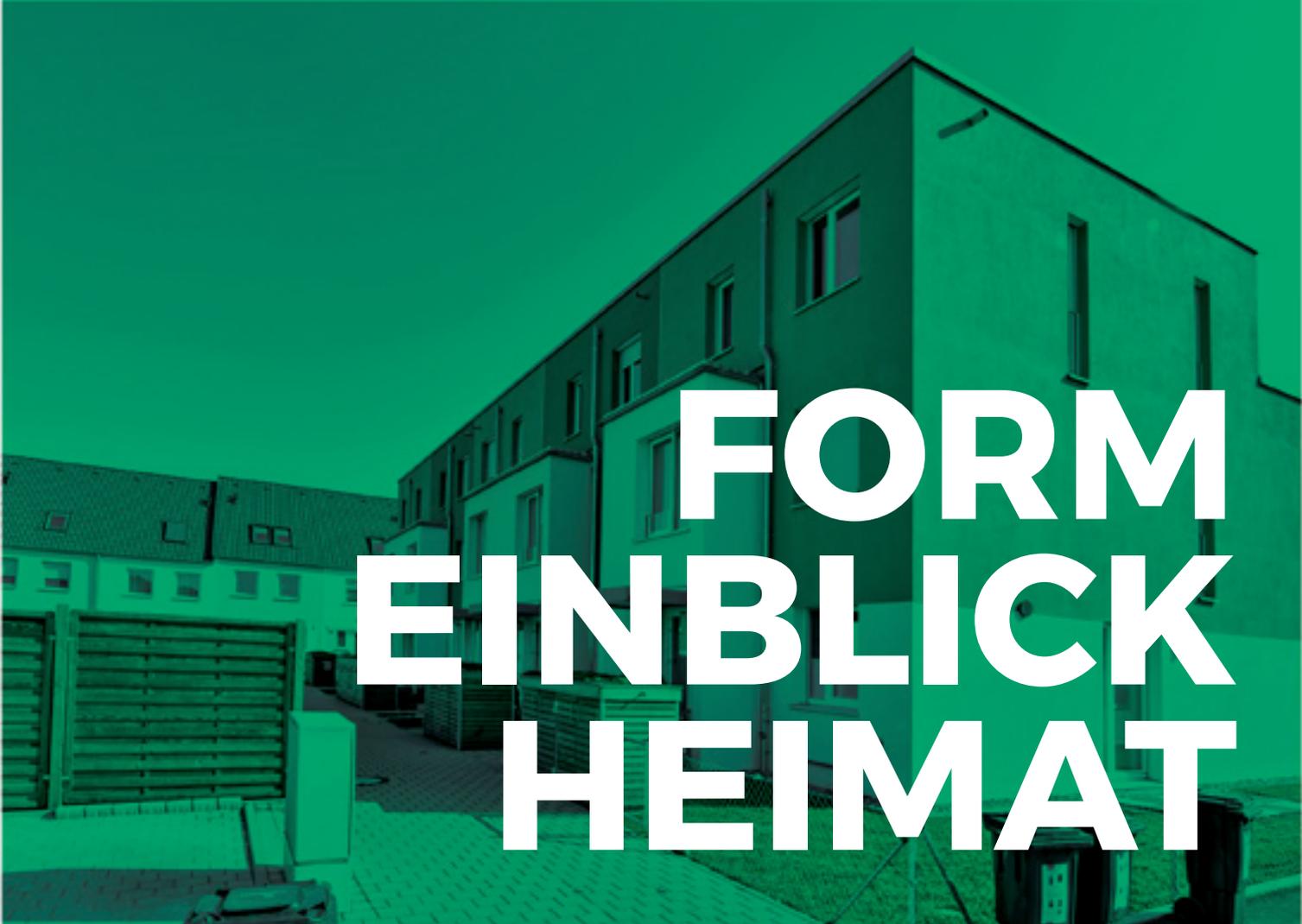
TEIL EINER MODERNEN STADT

Alle Projekte werden in einem hohen energetischen Standard umgesetzt und mit ressourcenschonenden Versorgungskonzepten entwickelt. Dabei streben wir stets nach moderner und ansprechender Architektur.

BAUMASSNAHMEN.		EINHEITEN (gesamt)	FERTIG (Überhang)	FERTIG (in 2022)	FERTIG (gesamt)	ÜBERHANG
: Neubau	Anlagevermögen	223	19	0	19	204
: Umbau	Umbau	32	32	0	32	0
	Aufstockung	6	6	0	6	0
: Modernisierung	Modernisierung	138	42	48	90	48
	Aufstockung	27	13	0	13	14
: Basis-Modernisierung		248	170	78	248	0
SUMME WOHN-EINHEITEN		674	282	126	408	266
: Umlaufvermögen		147	113	0	113	34
GESAMT		821	395	126	521	300
: Sonstige (Neubau)	SIGENA-Stützpunkt	0	0	0	0	0
	Kita / Hort	2	0	1	1	1
	Gewerbeeinheiten	4	0	0	0	4
	Garagen / Stellplätze	380	92	0	92	288

2022

Bauvolumen wbg, WBG B, NAG und FWG
(in Einheiten)



**FORM
EINBLICK
HEIMAT**

SCHLÜSSELFERTIGES WOHNEIGENTUM ZU FAIREN KONDITIONEN

EINBLICKE 2022.



Konzept
Typ NOVA
Julius-Leber-Straße (ISG)

BAUVOLUMEN. GESCHÄFTSBEREICH BAUTRÄGER.

Übersicht

PROJEKTE.	BESCHREIBUNG	STATUS	UMFANG
1 Schmidt-Burkhardt-Straße 23, 25 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	2 DHH
2 Schmidt-Burkhardt-Straße 11 - 17 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	4 DHH
3 Schmidt-Burkhardt-Straße 3 - 9 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	4 DHH
4 Harry-Klinger-Straße 3 - 9a (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	5 RH
5 Julius-Leber-Straße 3, 11, 2, 4, 6, 8 (ISG)	HerzoBase	fertiggestellt	6 RH
6 Maria-Haas-Straße 2 - 26 (wbg)	EichQuartier	fertiggestellt	66 ETW
7 Ursula-Wolfring-Straße 40, 42 (wbg)	SchönLebenPark	fertiggestellt	26 ETW
8 Schmidt-Burkhardt-Straße 34 - 36 (WBG B)	RieterBogen	Bauüberhang	10 ETW
9 Käte-Reichert-Straße 2 - 12 (WBG B) Förderhaus	RieterBogen	Bauüberhang	6 RH
10 Käte-Reichert-Straße 14 - 26 (WBG B) Förderhaus	RieterBogen	Bauüberhang	7 RH
11 Käte-Reichert-Straße 3 - 11 (WBG B)	RieterBogen	Bauüberhang	5 RH
12 Käte-Reichert-Straße 1 (WBG B) im Parkdeck	RieterBogen	Bauüberhang	20 SP
13 Leonhard-Heiden-Straße 19 - 29 (wbg)	SchönLebenPark	Bauüberhang	6 RH

Legende:
DHH = Doppelhaushälfte
RH = Reihenhaus
ETW = Eigentumswohnung
SP = Stellplatz



DER IMMOBILIENDIENSTLEISTER DER METROPOLREGION

EINBLICKE 2022.



Konzept
Holzhybridbauweise
Reinerzer Straße 28a (wbg)

BAUVOLUMEN. GESCHÄFTSBEREICH BESTANDSMANAGEMENT.

Übersicht

PROJEKTE.	BESCHREIBUNG	STATUS	UMFANG
14 Reinerzer Straße 22a (wbg)	Neubau	fertiggestellt	1 H, 8 WE, 81 SP
15 Reinerzer Straße 28a (wbg)	Neubau	fertiggestellt	1 H, 11 WE, 11 SP
16 Söderblomstraße 19 - 25 (wbg)	Umbau	fertiggestellt	4 H, 32 + 6 WE
17 Harrichstraße 30 (wbg)	Umbau	fertiggestellt	1 H, 1 Kita
18 Kieslingstraße 44 - 48 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	3 H, 30 WE
19 Reinerzer Straße 34 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	1 H, 6 WE
20 Reinerzer Straße 36 - 38 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	2 H, 12 WE
21 Bernadottestraße 4 - 16 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	7 H, 42 + 13 WE
22 Denisstraße 33 - 39* (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	6 H, 46 WE, 1 GE
23 Reinerzer Straße 77 - 83 (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	4 H, 32 WE
24 Schweinauer Hauptstraße 118 - 148** (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	17 H, 170 WE, 2 GE
25 monopol491 - 2. BA (WBGJ)	Neubau	Bauüberhang	15 H, 180 WE, 5 GE, 195 SP
26 Parkdeck Langwasser (wbg)	Neubau	Bauüberhang	83 SP
27 Erhardstraße 6 - 10 (wbg)	Neubau	Bauüberhang	3 H, 24 WE, 1 GE, 10 SP
28 monopol491 - 3. BA (WBGJ)	Umbau	Bauüberhang	3 H, 4 GE / Kita
29 Burgkmairstraße 10 (wbg)	Umbau	Bauüberhang	1 H, 1 GE / Kita
30 Söderblomstraße 40 - 46 (wbg)	Modernisierung	Bauüberhang	4 H, 24 + 7 WE
31 Söderblomstraße 32 - 38 (wbg)	Modernisierung	Bauüberhang	4 H, 24 + 7 WE

Legende:
H = Haus
WE = Wohneinheit
SP = Stellplatz
GE = Gewerbeeinheit
Kita = Kindertagesstätte

*) Denisstraße 33 - 39, Preißlerstraße 26 - 28 / **) Schweinauer Hauptstraße 118 - 148, Alfonsstraße 7



BAUEN IM AUFTRAG DER STADT NÜRNBERG

EINBLICKE 2022.



Konzept
Kindergarten
Palmenhof (WBG K)

BAUVOLUMEN. WBG KOMMUNAL GmbH.

Übersicht

PROJEKTE.	BGF* (IN M ²)	STATUS	INVESTITION (IN EUR)
32 Bertolt-Brecht-Schulzentrum	38.346	fertiggestellt	177.191.511
33 Kinderhort Striegauer Straße (ehem. Glogauer Straße)	943	fertiggestellt	5.288.000
34 Interim Henry-Dunant-Grundschule	1.166	fertiggestellt	2.462.000
35 Kindertagesstätte Am Stadtpark	926,85	Bauüberhang	6.274.000
36 Kindertagesstätte Grünewaldstraße (1. BA)	2.650	Bauüberhang	11.580.000
37 Max-Beckmann-Grundschule	1.271	Bauüberhang	7.806.000
38 Feuerwehrgerätehaus Buch Neubau	847,5	Bauüberhang	5.310.300
39 Feuerwehrgerätehaus Eibach Neubau	889,2	Bauüberhang	5.285.300
40 Feuerwehrgerätehaus Gartenstadt Neubau	1.051,8	Bauüberhang	6.220.750
41 Feuerwehrgerätehaus Kornburg Sanierung	425,6	Bauüberhang	2.201.500
42 Feuerwehrgerätehaus Moorenbrunn Sanierung	836,9	Bauüberhang	2.496.600
43 Feuerwehrgerätehaus Worzeldorf Sanierung	807,8	Bauüberhang	3.481.500
44 Turnhalle der Grundschule mit Hort Am Thoner Espan (2. BA)	12.176	Bauüberhang	16.207.000
45 Kindergarten Palmenhof	1.474	Bauüberhang	5.281.000
46 Martin-Behaim-Gymnasium	30.841	Bauüberhang	188.233.000
47 Kinder- und Jugendhaus Nopitschstraße	1.574	Bauüberhang	8.947.000
48 Grundschule Forchheimer Straße	11.270	Bauüberhang	46.762.000
49 Kindergarten und Jugendtreff Dianastraße	1.305,68	Bauüberhang	9.433.000
50 Interim BBS Bestandsgebäude Sanierung	k. A.	Bauüberhang	4.730.000

*) Brutto-Grundfläche: Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse oder eines Teilbereichs des Bauwerks

509.909.461



Neubau monopol491
Äußere Sulzbacher Straße (wbg)

WIR
LEBEN
IMMOBILIEN



RECHTLICHE VERHÄLTNISSE. AUF SICHTSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
<i>Mitglieder der Geschäftsführung:</i>		
Frank Thyroff , Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Ralf Schekira , Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
AUF SICHTSRAT.		
<i>Mitglieder des Aufsichtsrates:</i>		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Fabian Meissner	stellv. Vorsitzender	Jugendreferent, StR
Dr. Klemens Gsell		Richter am Finanzgericht, StR
Josef Hasler		Vorsitzender der Geschäftsführung Städtische Werke Nürnberg GmbH, bis 20.09.2022
Maximilian Müller		Prokurist Alpha-Gruppe, StR
Cengiz Sahin		Handwerksmeister, StR
Magdalena Weigel		Geschäftsführerin Städtische Werke Nürnberg GmbH, bis 31.12.2022
<i>Aufsichtsratsmitglieder ohne Stimmrecht:</i>		
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat
Harald Riedel		Stadtkämmerer Geschäftsführer wbg Immohold Verwaltungs-GmbH
Elisabeth Ries		Berufsmäßige Stadträtin
<i>Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht:</i>		
Robert Schumbrutzki		Betriebsratsvorsitzender

Abb. Stand 31.12.2022

WBG KOMMUNAL GmbH.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
<i>Mitglieder der Geschäftsführung:</i>		
Frank Thyroff , Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH
Ralf Schekira , Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH
AUF SICHTSRAT.		
<i>Mitglieder des Aufsichtsrates:</i>		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister Stadt Nürnberg
Harald Riedel	stellv. Vorsitzender	Berufsmäßiger Stadtrat für Finanzen
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat für Wirtschaft
Daniel F. Ulrich		Berufsmäßiger Stadtrat für Bau

Abb. Stand 31.12.2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2022	31.12.2021
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
: Immaterielle Vermögensgegenstände	210.984,00	119.818,00
: Geleistete Anzahlungen	0,00	104.226,06
	210.984,00	224.044,06
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	431.454.028,46	415.901.649,14
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.395.571,72	24.397.070,52
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.682.077,13	721.162,32
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.158.516,97	2.158.516,97
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	3,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.361.509,02	1.385.820,02
: Anlagen im Bau	8.897.933,14	16.890.479,63
: Bauvorbereitungskosten	6.757.552,83	3.966.203,16
: Geleistete Anzahlungen	15.491.510,00	11.086.596,18
	492.198.702,27	476.507.500,94
Finanzanlagen		
: Anteile an verbundenen Unternehmen	178.551.180,57	178.551.180,57
: Ausleihungen an verbundene Unternehmen	75.017.018,66	50.481.732,06
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	70.547,26	93.013,84
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	254.340.683,91	229.827.863,89
	746.750.370,18	706.559.408,89
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.224.307,03	11.416.746,91
: Bauvorbereitungskosten	3.968.847,19	3.240.096,80
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.915.041,60	19.770.824,71
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	29.364.291,98	27.695.856,48
: Andere Vorräte	56.320,73	32.141,22
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	397.190,00
	46.925.999,55	62.552.857,14
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	366.254,50	310.614,06
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	222.557,97	191.254,47
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.193,34	68.571,77
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.031,56	13.409,15
: Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.840.433,72	7.645.437,17
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.759,95	10.350,00
: Forderungen gegen Gesellschafter	5.704,15	754.362,63
: Sonstige Vermögensgegenstände	2.666.328,97	2.458.151,01
	13.150.264,16	11.452.150,26
Wertpapiere		
: Sonstige Wertpapiere	1.000.000,00	0,00
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	31.345.846,40	24.463.107,40
	92.422.110,11	98.468.114,80
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	33.530,00	0,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	383.754,28	54.178,83
	417.284,28	54.178,83
BILANZSUMME	839.589.764,57	805.081.702,52

Abb. Stand 31.12.2022

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2022	31.12.2021
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	12.600.000,00	12.600.000,00
Gewinnrücklagen		
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00	6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	287.245.406,92	275.036.264,19
	293.545.406,92	281.336.264,19
Jahresüberschuss	18.643.748,00	12.209.142,73
	324.789.154,92	306.145.406,92
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.028.574,00	7.572.045,00
: Steuerrückstellungen	838.131,65	223.915,50
: Sonstige Rückstellungen	19.286.629,10	15.581.891,20
	28.153.334,75	23.377.851,70
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	355.103.117,92	320.199.868,12
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	88.867.678,39	93.289.770,28
: Erhaltene Anzahlungen	32.902.436,45	39.541.414,96
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.285.272,08	1.198.237,83
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.912,00	35,70
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.471.906,84	6.835.631,10
: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	393.149,46	12.232.464,65
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	546.469,51	1.137.420,96
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	61.647,31	122.152,15
: Sonstige Verbindlichkeiten	635.902,26	543.622,98
	486.270.492,22	475.100.618,73
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	376.782,68	457.825,17
BILANZSUMME	839.589.764,57	805.081.702,52

Neubau
Erhardstraße 6-10 (wbg)

WIR
LEBEN
IMMOBILIEN



GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2022	2021
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	114.446.075,55	112.059.362,97
: aus Verkauf von Grundstücken	37.887.486,53	44.780,00
: aus Betreuungstätigkeit	2.821.457,98	6.648.054,84
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.350.962,97	3.066.698,43
	158.505.983,03	121.818.896,24
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	-15.447.188,23	12.258.561,53
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.476.764,81	1.422.479,71
Sonstige betriebliche Erträge	5.463.748,60	7.693.442,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-65.906.124,90	-66.670.377,02
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.710.258,68	-13.152.195,86
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-138.395,71	-71.016,14
	-77.754.779,29	-79.893.589,02
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-19.339.732,26	-17.967.343,06
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.906.295,59	-5.480.576,88
	-25.246.027,85	-23.447.919,94
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.951.731,18	-15.281.412,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.072.840,64	-9.632.381,31
Erträge		
: Erträge aus verbundenen Unternehmen	10.000,00	10.000,00
: Erträge aus anderen Beteiligungen	180.404,92	228.052,12
: Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	6.400.256,24	5.216.907,85
	6.590.661,16	5.454.959,97
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	733.178,67	341.465,89
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	290.589,30	29.367,16
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-355.351,76	-213.090,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.523.300,93	-8.172.258,35
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.064.638,85	-163.107,98
Ergebnis nach Steuern	18.645.066,84	12.215.413,30
Sonstige Steuern	-1.318,84	-6.270,57
JAHRESÜBERSCHUSS	18.643.748,00	12.209.142,73

Abb. Stand 31.12.2022

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022.

wbg Unternehmensgruppe.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2022	31.12.2021
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	227.413,13	237.355,05
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	549.350.932,35	535.869.106,02
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.849.051,63	24.891.262,43
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.278.931,13	24.205.001,56
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	3,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.363.481,31	1.386.898,52
: Anlagen im Bau	33.076.782,50	21.909.284,87
: Bauvorbereitungskosten	16.523.601,80	9.951.041,68
: Geleistete Anzahlungen	24.470.138,91	20.065.225,09
	676.971.430,56	640.336.331,10
Finanzanlagen		
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	80.591,01	109.536,89
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	782.528,43	811.474,31
	677.981.372,12	641.385.160,46
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.974.465,13	19.301.960,84
: Bauvorbereitungskosten	6.464.353,02	5.436.563,46
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10.050.815,71	30.460.588,97
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	71.024.687,52	193.607.604,77
: Andere Vorräte	56.320,73	32.141,22
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	397.190,00
	106.967.833,13	249.236.050,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	405.503,98	335.458,48
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	598.748,06	616.926,85
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.113.961,23	6.290.649,07
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	649.563,44	317.259,75
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.759,95	10.350,00
: Forderungen gegen Gesellschafter	8.963,89	755.394,26
: Sonstige Vermögensgegenstände	3.256.161,74	3.422.515,51
	16.043.662,29	11.748.553,92
Wertpapiere		
: Sonstige Wertpapiere	1.000.000,00	0,00
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	71.624.397,77	37.683.581,89
	195.635.893,19	298.668.186,09
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	61.483,00	93.558,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	434.563,56	135.254,58
	496.046,56	228.812,58
BILANZSUMME	874.113.311,87	940.282.159,13

Abb. Stand 31.12.2022

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2022	31.12.2021
EIGENKAPITAL		
: Gezeichnetes Kapital	12.600.000,00	12.600.000,00
: Nennbetrag eigener Anteile	-2.406.600,00	-2.406.600,00
Ausgegebenes Kapital	10.193.400,00	10.193.400,00
Gewinnrücklagen		
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00	6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	176.701.829,18	164.981.536,84
	183.001.829,18	171.281.536,84
Gewinnvortrag	3.651.589,86	3.092.958,33
Jahresüberschuss	20.272.379,27	12.278.923,87
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	33.813.970,88	33.803.071,59
	250.933.169,19	230.649.890,63
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.028.574,00	7.572.045,00
: Steuerrückstellungen	1.890.600,80	730.066,06
: Sonstige Rückstellungen	30.704.870,59	27.233.133,63
	40.624.045,39	35.535.244,69
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	410.688.268,31	482.533.205,83
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	91.182.882,94	109.060.268,08
: Erhaltene Anzahlungen	68.156.613,56	69.098.040,15
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.427.690,80	1.305.382,98
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.912,00	35,70
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.733.789,33	9.737.582,49
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	546.469,51	1.137.420,96
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	78.416,91	122.152,15
: Sonstige Verbindlichkeiten	1.361.437,92	638.276,97
	582.178.481,28	673.632.365,31
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	377.616,01	464.658,50
BILANZSUMME		
	874.113.311,87	940.282.159,13

Abb. Stand 31.12.2022

WIR
LEBEN
IMMOBILIEN

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022. wbg Unternehmensgruppe.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2022	2021
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	130.917.233,53	126.690.433,38
: aus Verkauf von Grundstücken	51.919.230,40	10.679.670,21
: aus Betreuungstätigkeit	155.253.005,01	6.421.850,53
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.477.339,49	1.450.151,24
	339.566.808,43	145.242.105,36
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	-141.909.425,76	78.637.058,42
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.172.087,58	2.926.024,47
Sonstige betriebliche Erträge	6.336.169,73	8.566.928,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-72.405.620,25	-73.190.657,08
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-21.370.366,82	-25.386.189,73
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-23.073.641,96	-60.983.442,97
	-116.849.629,03	-159.560.289,78
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-22.075.295,91	-20.228.142,29
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.653.319,27	-6.097.175,45
	-28.728.615,18	-26.325.317,74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-18.348.211,91	-16.901.160,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.758.121,69	-10.293.653,58
Erträge aus anderen Beteiligungen	180.404,92	228.052,12
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,52	0,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	327.358,43	30.279,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.313.069,23	-9.690.783,08
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.361.556,49	-445.125,04
Ergebnis nach Steuern	20.314.200,32	12.414.120,24
Sonstige Steuern	-30.921,76	-35.851,26
Konzern-Jahresüberschuss (vor nicht beherrschenden Gesellschaftern)	20.283.278,56	12.378.268,98
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-10.899,29	-99.345,11
KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)	20.272.379,27	12.278.923,87

Abb. Stand 31.12.2022

SPIEGELBILD
EINER
AMBITIONIERTEN
BAUPLANUNG
WIR SCHREIBEN
STADTGESCHICHTE

KONZERNANHANG.

ZUKUNFTSWEISENDE URBANE BAUPROJEKTE.



Abb. Konsolidierungskreis der wbg Unternehmensgruppe

ALLGEMEINE ANGABEN

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg, als Konzernobergesellschaft ist beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer HRB 227 eingetragen. Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde zum **31. Dezember 2022** gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Konzern-Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung sowie § 42 GmbHG.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die nach den gesetzlichen Vorschriften wahlweise in der Konzern-Bilanz bzw. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang anzubringenden Vermerke sowie die Angabe der Restlaufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten werden insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.



**IDEE
KONTEXT
NUTZEN**

Konsolidierungskreis

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden neben der wbg als Mutterunternehmen folgende Tochtergesellschaften, an denen die wbg unmittelbar oder mittelbar 100 % bzw. 51 % der Kapitalanteile hält, einbezogen: Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum **31. Dezember 2022** aufgestellt.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften NAG, FWG und NORIMA erfolgt weiterhin nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften auf den 01.01.1995. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende aktive Unterschiedsbetrag, der aus der Aufdeckung stiller Reserven der NAG und FWG resultiert, wurde den Positionen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ bzw. „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ zugeordnet. Die Kapitalkonsolidierung der ISG, der WBG J, der WBG K, der WBG B und der IMMOHOLD erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB i. d. F. des BilMoG) auf den 11.01.2007

(ISG), 13.07.2009 (WBG K), 06.01.2013 (WBG B) bzw. 11.12.2014 (IMMOHOLD) bzw. 15.02.2018 (WBG J). Im Geschäftsjahr 2017 wurden 49 % der Anteile der WBG B an die Stadt Nürnberg verkauft. Für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurde ein entsprechender Ausgleichsposten innerhalb des Postens Eigenkapital gebildet. Soweit der aktive Unterschiedsbetrag auf abnutzbares Sachanlagevermögen entfällt, wird er mit jährlich 2 % (bei Geschäftsbauten 4 %) abgeschrieben. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag der NORIMA wurde – dem Eigenkapitalcharakter des Betrages entsprechend – den Konzernrücklagen zugewiesen. Durch den mittelbaren Erwerb eigener Anteile durch die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird der Beteiligungsansatz von 19,1 % sowohl vom Stammkapital als auch von den freien Rücklagen passivisch abgesetzt.

„Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen sowie die Zwischenergebnisse aus Transaktionen zwischen den konsolidierten Konzerngesellschaften wurden vollständig eliminiert.“

KONSOLIDIERUNGSKREIS.

Übersicht

TOCHTERGESELLSCHAFTEN.

	SITZ	KURZFORM
Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH	Nürnberg	NAG
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH	Nürnberg	FWG
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH	Nürnberg	NORIMA
IS ImmoSolution GmbH	Nürnberg	ISG
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH	Nürnberg	WBG J
WBG KOMMUNAL GmbH	Nürnberg	WBG K
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH	Nürnberg	WBG B
wbg Immohold GmbH & Co. KG	Nürnberg	IMMOHOLD

Abb. wbg Unternehmensgruppe

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN. wbg Unternehmensgruppe.

BILANZIERUNGSMETHODEN

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten in der aktiven Rechnungsabgrenzung wurde Gebrauch gemacht.

Aus den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ergeben sich gem. § 274 HGB aktive latente Steuerabgrenzungsbeträge aus temporären Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei Grundstücken und Gebäuden sowie bei den Rückstellungen (abziehbare temporäre Differenzen) in Höhe von 447 Mio. EUR. Aus konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB ergeben sich passive latente Unterschiedsbeträge (zu versteuernde temporäre Differenzen) für das Sachanlagevermögen (Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten). Aktive latente Steuerabgrenzungsbeträge aus den Einzelabschlüssen gem. § 274 HGB sowie die konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB werden gem. § 306 S. 6 HGB zusammengefasst. Die ausschließlich oder nach Saldierung mit passiven latenten Steuerabgrenzungsbeträgen verbleibenden aktiven Steuerabgrenzungsbeträge auf

Ebene der Einzelabschlüsse werden nicht angesetzt. Gleiches gilt für aktive Steuerabgrenzungsbeträge aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die bei der wbg zur Sicherung der Langzeitwertguthaben bestehenden Festgelder wurden mit der Rückstellung für Arbeitszeitguthaben saldiert.

BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 EUR netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Geschäfts- bzw. Firmenwerte werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Neubau RieterBogen Schmidt-Burkhardt-Straße 3-9 (WBG B)



Die Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sind mit ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet. Die angefallenen Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden wurden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führten. Die aktivierten technischen Eigenleistungen beinhalten angemessene Teile der Gemeinkosten sowie den Werteverzehr des Anlagevermögens, soweit er durch die Fertigung veranlasst war. Finanzierungskosten wurden nicht aktiviert. Zu- und Abgänge von Grundstücken werden mit dem Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums erfasst. Die planmäßigen Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsbauten erfolgen mit einem Abschreibungssatz zwischen 1,42 % und 10 %. Gebäude auf Grundstücken mit Erbbaurechten werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren zugrunde gelegt. Im Anschluss an umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer. Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abgesetzt und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Die anfallende Grundsteuer während der Bauzeit wird aktiviert.

Technische Anlagen und Maschinen werden über eine Gesamtnutzungsdauer zwischen vier und zehn Jahren abgeschrieben.

Die linearen Abschreibungssätze der anderen Anlagen sowie der Büro- und Geschäftsausstattung liegen zwischen 5 % und 33,33 %.

Seit dem 01.01.2018 werden Wirtschaftsgüter bis 250 EUR sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800 EUR netto nicht übersteigen.

Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen sind zum Barwert angesetzt. Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten unbebauten Grundstücke sowie Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die Bewertung der Bauvorbereitungskosten erfolgt zu den angefallenen Fremdkosten. Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die anderen Vorräte einschließlich des Heizmaterials werden mit den Anschaffungskosten zu Durchschnittspreisen bewertet. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt. Den Risiken bei den Forderungen wird durch Bildung notwendiger Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungskosten oder den niedrigeren Zeitwerten (Börsen- oder Marktpreis) zum Bilanzstichtag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Zinsbindung bzw. die Laufzeit der Darlehen linear abgeschrieben.

Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert. Anteile an der wbg, die von einem in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen gehalten werden, sind in der Konzernbilanz als eigene Anteile mit dem Nennbetrag offen abgesetzt.

Die Anteile konzernfremder Gesellschafter an den einbezogenen Unternehmen werden in Höhe ihres Anteils am Kapital und am Gewinn bzw. Verlust gem. § 307 HGB innerhalb des Postens Eigenkapital gesondert als Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Pensionsrückstellung wurde gemäß eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der PuC-Methode unter Berücksichtigung der Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) gebildet. Der Bewertung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte, durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,78 % (Stand: Monatsende Dezember 2022), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % p. a. berücksichtigt; der Anwartschaftstrend wurde mit 2,2 % angesetzt.

Der Rückstellung für Beihilfeverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Der Zinssatz beträgt 1,78 %. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 4,0 % sowie ein Anwartschaftstrend von 1,5 % unterstellt.

Die Rückstellung für Jubiläumsleistungen wird ebenfalls durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen. Der Rückstellungsbeziehung liegt ein Zinssatz von 1,44 % sowie ein Anwartschaftstrend von 2,5 % zugrunde.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagengitter dargestellt. Baukostenzuschüsse sind bei den Anlagen im Bau (58 TEUR) und bei Bauvorbereitungskosten (94 TEUR) als Abgang dargestellt.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 27.214 TEUR (Vj. 26.601 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 27.642 TEUR (Vj. 19.894 TEUR) sowie 16.168 TEUR (Vj. 147.113 TEUR) auf unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden.

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 20 TEUR (Vj. 7 TEUR) und in den Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 18 TEUR (Vj. 5 TEUR) enthalten. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (11 TEUR), und Forderungen gegen Gesellschafter (9 TEUR) resultieren aus Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfällt mit 33.304 TEUR auf die Einbringung von Grundstücken durch einen konzernfremden Gesellschafter und mit 12 TEUR deren Anteil am gezeichneten Kapital bzw. mit 498 TEUR auf deren Anteil am Konzernergebnis.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 345 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt wird (3.692 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs-, Großmodernisierungs- und Hausbewirtschaftungskosten (1.262 TEUR), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (7.053 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (12.930 TEUR), die Rückstellung für Archivierung (1.421 TEUR), die Rückstellungen für Verwaltungskosten (686 TEUR) sowie Rückstellungen für Sonstiges, insbesondere für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.463 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (78 TEUR) sind mit Deckungsvermögen (29 TEUR) verrechnet. Die Zusammensetzung der zum Erfüllungsbetrag ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte bzw. Bürgschaften gesichert sind, ergeben sich aus dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel. Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 4.441 TEUR (Vj. 5.054 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (546 TEUR) und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (78 TEUR) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus

Steuern in Höhe von 987 TEUR (Vj. 476 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 252 TEUR (Vj. 40 TEUR).

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 195 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 1.832 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 75 TEUR periodenfremde Erträge enthalten.

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 3 TEUR auf das Sachanlagevermögen an. In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.452 TEUR (Vj. 1.915 TEUR) enthalten. In den Abschreibungen sind Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 943 TEUR (Vj. 0 EUR) enthalten.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 235 TEUR (Vj. 29 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 855 TEUR (Vj. 665 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2022 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 21.723 TEUR (Vj. 20.826 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 91,3 Mio. EUR. Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2022 in Höhe von 254 TEUR. Für die angegebenen Bürgschaften wurden keine Rückstellungen gebildet, da die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten voraussichtlich erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht zu rechnen ist.



Neubau Maria-Haas-Straße 2-26 (WBG B)

Aus dem Kauf eines Grundstücks besteht eine Kaufpreisverbilligung in Höhe von 4,5 Mio. EUR mit Auflagen zur Bebauung und Nutzung über einen vorgegebenen Zeitraum. Diese ist bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarung ganz oder teilweise verzinslich zurückzuzahlen.

Die wbg ist mit 565 TEUR (25,1 %) und ein weiterer Gesellschafter mit 1.685 TEUR (74,9 %) am Stammkapital der N-ERGIE Immobilien GmbH, Nürnberg, beteiligt. Das gesamte Eigenkapital beträgt 2.250 TEUR. Darüber hinaus ist die wbg mit 13,16 % an der BZG GmbH, Nürnberg beteiligt, das Stammkapital der BZG GmbH beträgt 256 TEUR. Die Einbeziehung aller Beteiligungen in den Konzernabschluss ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unterblieben (§ 311 Abs. 2 HGB).

Für den Konzernabschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2022 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Rückstellung erfasst:

: Abschlussprüfungsleistungen	130 TEUR
-------------------------------	----------

: Andere Bestätigungsleistungen	22 TEUR
---------------------------------	---------

: Steuerberatungsleistungen	0 TEUR
-----------------------------	--------

: Sonstige Bestätigungsleistungen	2 TEUR
-----------------------------------	--------

Darüber hinaus wird der Aufwand des Geschäftsjahres durch Honorare für Abschlussprüfungsleistungen für das Vorjahr in Höhe von 8 TEUR und für sonstige Leistungen in Höhe von 3 TEUR belastet.

Durchschnittszahl der Beschäftigten

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr Beschäftigten betrug:

: Angestellte	353
: Gewerbliche Mitarbeiter	19
: Auszubildende	15
Gesamt	387

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff Fixum (190 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (55 TEUR) sowie Sachleistungen (9 TEUR) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (190 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (55 TEUR) sowie Sachleistungen (7 TEUR). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 15 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt 120 TEUR Versorgungsbezüge.

Versorgungszusagen

Für aktive Mitglieder der Geschäftsführung bestehen Versorgungszusagen über laufende Ruhestandsbezüge in Höhe von 60 % des Unterschiedsbetrages zwischen der von der Gesellschaft zuletzt bezahlten Vergütung und den bei dem früheren Arbeitgeber zustehenden Bezügen bzw. in Höhe von 1,68 % des zuletzt bezogenen Jahresentgeltes pro Jahr der Betriebszugehörigkeit. Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen früherer Mitglieder der Geschäftsführung und

ihre Hinterbliebenen bestehen zum Bilanzstichtag 31.12.2022 Rückstellungen in Höhe von 1.889 TEUR.

Pensionsverpflichtung

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Beschäftigten der Gesellschaft. Die Zusatzversorgung regelt sich nach den Tarifverträgen des öffentlichen Dienstes. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Für das Jahr 2022 beträgt der Umlagensatz unverändert 7,75 %; für das Jahr 2022 ist mit konstanten Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 19.982 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 405 Beschäftigte. Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird gem. §§ 290 ff HGB in den kommunalen Konzernabschluss der Stadt Nürnberg einbezogen.

NACHTRAGSBERICHT

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 eingetreten.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 18.644 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, 03. März 2023



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

WIR
LEBEN
IMMOBILIEN



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2022. wbg Unternehmensgruppe.

BRUTTOWERTE.

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2022 <i>(in EUR)</i>	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	ABGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	UMBUCHUNGEN (+/-) <i>(in EUR)</i>	ZUSCHREIBUNGEN <i>(in EUR)</i>	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 31.12.2022 <i>(in EUR)</i>
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	2.330.132,46	202.108,63	48.566,28	0,00	0,00	2.483.674,81
: Geleistete Anzahlungen – Immat. Vermögensgegenstände	104.226,06	0,00	104.226,06	0,00	0,00	0,00
	2.434.358,52	202.108,63	152.792,34	0,00	0,00	2.483.674,81
SACHANLAGEN						
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	942.199.813,64	1.062.601,20	367.862,23	27.930.069,74	0,00	970.824.622,35
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.551.964,89	37.928,20	4.613,85	1.177.009,50	0,00	56.762.288,74
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.205.303,56	332.232,68	28.020,38	769.717,27	0,00	25.279.233,13
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	89.468,52	0,00	0,00	0,00	0,00	89.468,52
: Technische Anlagen und Maschinen	49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.683.602,69	739.399,68	32.242,40	0,00	0,00	7.390.759,97
: Anlagen im Bau	21.909.284,87	38.813.996,42	105.454,23	-27.541.044,56	0,00	33.076.782,50
: Bauvorbereitungskosten	9.951.041,68	7.943.780,04	1.091.885,15	-279.334,77	0,00	16.523.601,80
: Geleistete Anzahlungen	20.065.225,09	6.470.000,00	8.669,00	-2.056.417,18	0,00	24.470.138,91
	1.082.763.688,25	55.399.938,22	1.638.747,24	0,00	0,00	1.136.524.879,23
FINANZANLAGEN						
: Beteiligungen	703.305,63	0,00	1.420,21	0,00	0,00	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	109.536,89	31.339,63	60.285,51	0,00	0,00	80.591,01
: Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	812.894,52	31.339,63	61.705,72	0,00	0,00	782.528,43
	1.086.010.941,29	55.633.386,48	1.853.245,30	0,00	0,00	1.139.791.082,47

Abb. Stand 31.12.2022

ABSCHREIBUNGEN.						BUCHWERTE.	
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2022 <i>(in EUR)</i>	ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR <i>(in EUR)</i>	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE <i>(in EUR)</i>	UMBUCHUNGEN (+/-) <i>(in EUR)</i>	ZUSCHREIBUNGEN <i>(in EUR)</i>	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2022 <i>(in EUR)</i>	BUCHWERT 01.01.2022 <i>(in EUR)</i>	BUCHWERT 31.12.2022 <i>(in EUR)</i>
2.197.003,47	107.824,49	48.566,28	0,00	0,00	2.256.261,68	133.128,99	227.413,13
0,00	104.226,06	104.226,06	0,00	0,00	0,00	104.226,06	0,00
2.197.003,47	212.050,55	152.792,34	0,00	0,00	2.256.261,68	237.355,05	227.413,13
406.330.707,62	15.531.409,99	29.781,10	-358.646,51	0,00	421.473.690,00	535.869.106,02	549.350.932,35
30.660.702,46	899.164,87	3.388,73	358.646,51	1.888,00	31.913.237,11	24.891.262,43	24.849.051,63
302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	24.205.001,56	25.278.931,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93	2.058.507,93
89.465,52	0,00	0,00	0,00	0,00	89.465,52	3,00	3,00
49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38	0,00	0,00
5.296.704,17	762.816,89	32.242,40	0,00	0,00	6.027.278,66	1.386.898,52	1.363.481,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.909.284,87	33.076.782,50
0,00	942.769,61	942.769,61	0,00	0,00	0,00	9.951.041,68	16.523.601,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.065.225,09	24.470.138,91
442.427.357,15	18.136.161,36	1.008.181,84	0,00	1.888,00	459.553.448,67	640.336.331,10	676.971.430,56
1.420,21	0,00	1.420,21	0,00	0,00	0,00	701.885,42	701.885,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.536,89	80.591,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
1.420,21	0,00	1.420,21	0,00	0,00	0,00	811.474,31	782.528,43
444.625.780,83	18.348.211,91	1.162.394,39	0,00	1.888,00	461.809.710,35	641.385.160,46	677.981.372,12

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022. wbg Unternehmensgruppe.

		GESAMTBETRAG	RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR	RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	DAVON GESICHERT	ART DER SICHERUNG
		(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		410.688.268,31	12.118.234,24	66.133.747,16	332.436.286,91	307.850.822,34	Grundpfandrecht Bürgschaft Patronatserklärung
	VJ	482.533.205,83	138.189.480,80	41.997.841,32	302.345.883,71	482.485.307,37	
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		91.182.882,94	3.764.432,43	16.288.789,14	71.129.661,37	84.763.504,47	Grundpfandrecht
	VJ	109.060.268,08	17.501.236,77	16.278.265,82	75.280.765,49	88.527.881,81	
: Erhaltene Anzahlungen		68.156.613,56	44.069.918,08	24.086.695,48	0,00	0,00	
	VJ	69.098.040,15	54.013.244,80	15.084.795,35	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.427.690,80	1.180.955,81	0,00	246.734,99	0,00	
	VJ	1.305.382,98	1.072.577,78	0,00	232.805,20	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		2.912,00	2.912,00	0,00	0,00	0,00	
	VJ	35,70	35,70	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.733.789,33	7.487.053,05	1.202.317,68	44.418,60	0,00	
	VJ	9.737.582,49	8.585.452,49	1.053.714,95	98.415,05	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis		546.469,51	546.469,51	0,00	0,00	0,00	
	VJ	1.137.420,96	1.137.420,96	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		78.416,91	78.416,91	0,00	0,00	0,00	
	VJ	122.152,15	122.152,15	0,00	0,00	0,00	
: Sonstige Verbindlichkeiten		1.361.437,92	1.361.437,92	0,00	0,00	0,00	
	VJ	638.276,97	638.276,97	0,00	0,00	0,00	
		582.178.481,28	70.609.829,95	107.711.549,46	403.857.101,87	392.614.326,81	
	VJ	673.632.365,31	221.259.878,42	74.414.617,44	377.957.869,45	571.013.189,18	

Abb. Stand 31.12.2022

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG. wbg Unternehmensgruppe.

ERGEBNISSE. (in TEUR)	2022	2021
: Konzern-Jahresüberschuss (nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)	20.272,4	12.278,9
: Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens (saldiert mit Zuschreibungen)	18.344,9	16.899,6
: Andere Aktivierte Eigenleistungen	-3.172,1	-2.926,0
: Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	2.576,8	-115,6
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	546,2	409,7
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	82,4	128,9
: Aufzinsung sonstige Ausleihungen	35,6	10,4
Cashflow nach DVFA/SG	38.686,2	26.685,9
: Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.351,6	197,6
: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-195,2	-714,7
: Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	19.711,0	-16.649,2
: Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	117.249,7	-62.660,5
: Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	-1.812,2	21.741,0
: Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	9.128,6	9.194,9
: Ertragssteueraufwand	2.361,6	445,1
: Ertragssteuerzahlungen	-1.118,6	-747,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	185.362,7	-22.507,0
: Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-202,1	-76,1
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	825,7	1.452,7
: Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-52.285,5	-57.170,5
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	60,2	20,9
: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-31,3	-40,6
: Auszahlungen für die Anschaffung von Wertpapieren	-1.000,0	0,0
: Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	247,1	352,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-52.385,9	-55.461,3
: Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	67.871,6	104.689,8
: Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-154.766,4	-13.293,4
: Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.823,2	-10.374,6
: Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	57,7	1.644,5
: Gezahlte Zinsen	-9.375,7	-9.547,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-99.036,0	73.119,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	33.940,8	-4.849,2
FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.)	37.683,6	42.532,8
FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.)	71.624,4	37.683,6
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

Abb. Stand 31.12.2022

ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL. wbg Unternehmensgruppe.

ÜBERSICHT.	EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS						ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER		
	GEZEICHNETES KAPITAL <i>(in EUR)</i>	NENNBETRAG EIGENER ANTEILE <i>(in EUR)</i>	(KORRIGIERTES) GEZEICHNETES KAPITAL <i>(in EUR)</i>	ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL	ANTEILE AM KAPITAL <i>(in EUR)</i>	KONZERN- EIGENKAPITAL <i>(in EUR)</i>	GEZEICHNETES KAPITAL <i>(in EUR)</i>	ANTEILE AM JAHRESÜBERSCHUSS/ JAHRESFEHLBETRAG <i>(in EUR)</i>	
ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL				GEWINNRÜCKLAGEN GEWINNVORTRAG JAHRESÜBERSCHUSS <i>(in EUR)</i>					
STAND AM 31.12.2020	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	155.590.689,04	1.687.467,72	17.096.338,41	33.315.820,00	387.906,48	218.271.621,65
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				15.690.847,80		-15.690.847,80			0,00
: Vortrag auf neue Rechnung					1.405.490,61	-1.405.490,61			0,00
: Konzern-Jahresüberschuss						12.278.923,87		99.345,11	12.378.268,98
STAND AM 31.12.2021	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	171.281.536,84	3.092.958,33	12.278.923,87	33.315.820,00	487.251,59	230.649.890,63
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				11.720.292,34		-11.720.292,34			0,00
: Vortrag auf neue Rechnung					558.631,53	-558.631,53			0,00
: Konzern-Jahresüberschuss						20.272.379,27		10.899,29	20.283.278,56
STAND AM 31.12.2022	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	183.001.829,18	3.651.589,86	20.272.379,27	33.315.820,00	498.150,88	250.933.169,19

Abb. Stand 31.12.2022

wbg AUFSICHTSRAT. STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG.



Marcus König
Oberbürgermeister

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2022 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 2 Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

An der Aufsichtsratssitzung am 31.05.2022 hat von Seiten des Gesellschafters Städtische Werke Nürnberg GmbH niemand teilgenommen, am 25.10.2022 hat für den Gesellschafter Städtische Werke Nürnberg GmbH die Geschäftsführerin, Frau Magdalena Weigel, persönlich teilgenommen.

Mit dem von den Geschäftsführern aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München, als dem bestellten Abschlussprüfer geprüft und für richtig befunden worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung entsprechend, empfiehlt der Aufsichtsrat den Gesellschaftern die Feststellung des Jahresabschlusses, die Zuweisung des Jahresüberschusses in Höhe von 18.643.748,00 EUR zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

„Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der wbg für ihr hohes Engagement und das erreichte Ergebnis im Geschäftsjahr 2022.“

Nürnberg, 22. Mai 2023

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Marcus König', written in a cursive style.

IMPRESSUM. GESCHÄFTSBERICHT 2022

Der Geschäftsbericht 2022 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 31. Mai 2023 vorgelegt. Er wurde redaktionell am 02. Mai 2023 abgeschlossen und im Juni 2023 veröffentlicht. Einzeljahres- bzw. Konzernabschluss der wbg werden in dieser Veröffentlichung teilweise abweichend von der aufgestellten bzw. der gesetzlichen Offenlegungspflicht entsprechenden Form wiedergegeben.

Herausgeber

wbg Nürnberg GmbH	Telefon: +49 (0)911 / 80 04-139
Immobilienunternehmen	Fax: +49 (0)911 / 80 04-2 01
Postfach 51 01 53	E-Mail: barth@wbg.nuernberg.de
90215 Nürnberg	Internet: www.wbg.nuernberg.de

Redaktion

Dieter Barth / UK, Christopher Funk / US, Jörg Strobel / US
Frank Jedzik / FR

Konzept, Design und Umsetzung

2be_die markenmacher GmbH, Nürnberg / Wolfgang Eck
www.2be-markenmacher.de / eck@twobe.de

Bildnachweise

Wolfgang Schmitt, Schmitt Photodesign: Titelfoto, Seiten 4-5, 7, 11, 14, 17, 20, 24, 28, 29, 31, 43, 46 (Nr. 9), 49, 51, 53, 55, 56, 60, 64, 67, 69, 73, 75, 83

Thomas Geiger Fotografie: Seite 9

UK: Axel Rieger: Seiten 35, 41 (Nr. 1), 44 (Nr. 2, 3), 45 (Nr. 4, 5), 47 (Nr. 10, 11, 12); Michaela Zoremba: Seite 41 (Collage Nr. 4); Raylene Mantock: Seite 46 (Nr. 7)

TA: Harald Behmer: Seite 41 (Nr. 2)

VIP-GmbH: Seite 41 (Nr. 3)

Hajo Dietz, Nürnberg Luftbild: Seite 41 (Nr. 5)

Marcus Schulz: Seite 44 (Nr. 1)

SEHW Architektur GmbH: Seite 45 (Nr. 6)

kklf architekten gmbh: Seite 46 (Nr. 8)

Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg: Seite 81

www.stock.adobe.com: Ingo Menhard: Seite 16; photoopus: Seite 36;
emmi: Seite 37; Vavilen: Seite 38; spiral media (Icons): Seite 38

Um Ressourcen und das Klima zu schützen, wurde dieser Geschäftsbericht nicht gedruckt. Er liegt ausschließlich in digitaler Form vor und kann auf der wbg Webseite abgerufen (Download) werden.

© WBG/UK/06.23/NUR DIGITAL

WIR LEBEN IMMOBILIEN



GEBÜNDELTE IMMOBILIEN **KOMPETENZ**

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen.

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Postfach 51 01 53
90215 Nürnberg
www.wbg.nuernberg.de