



Nürnberg
Immobilien

BAUEN GIBT ORIENTIERUNG

FÜR DIE STADT
NÜRNBERG

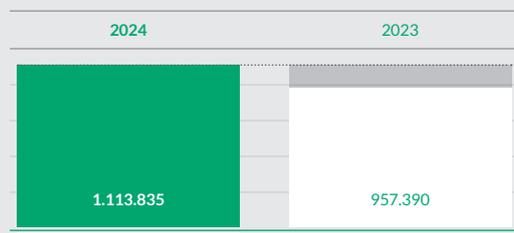
GESCHÄFTSBERICHT 2024.

Wir gestalten LebensRäume.

wbg TRENDS. UNTERNEHMENS DATEN 2024.

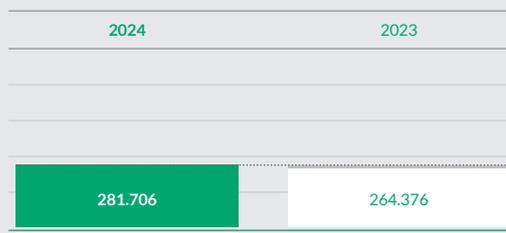
BILANZSUMME.

in TEUR



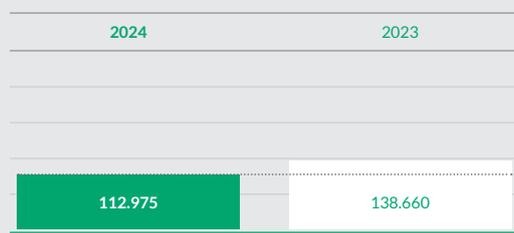
EIGENKAPITAL.

in TEUR



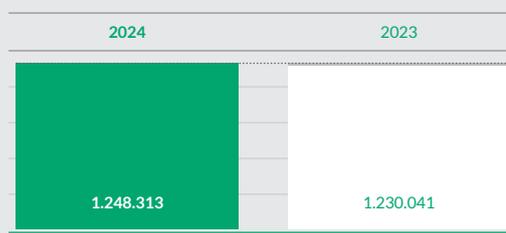
INVESTITIONEN.

in TEUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²



ERGEBNIS.

Übersicht

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)	2024	2023
Bilanzsumme	1.113.835	957.390
Umsatz	169.870	169.577
Ergebnis (nach Steuern)	17.366	13.470
Jahresergebnis	17.066	12.905
EBIT	31.132	24.248
EBITDA	51.400	41.971
Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung	40.701	43.516
Eigenkapital	281.706	264.376
Cashflow	36.481	26.990
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	112.975	138.660
: davon Investitionen in das Sachanlagevermögen	67.955	82.893
Anlagevermögen	780.670	735.456
ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.		
Gruppeneigene Wohneinheiten	19.045	18.770
Sonstige gruppeneigene Einheiten	6.660	6.506
Wohn- und Nutzfläche in m²	1.248.313	1.230.041
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1.011	1.230
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	937	1.162
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	1.030	885
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	1.104	1.015

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	-	Ralf Schekira Frank Thyroff <i>(bis 30.09.2024)</i>
WBG KOMMUNAL GmbH (WBG K)	250.000,00	100,00	Ralf Schekira Frank Thyroff <i>(bis 30.09.2024)</i>
Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH (NAG)	260.000,00	100,00	Franziska Sindel
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG)	160.000,00	100,00	Franziska Sindel
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	Thorsten Brehm
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBG B)	25.000,00	51,00	Ralf Schekira Frank Thyroff <i>(bis 30.09.2024)</i>
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBG J)	1.000.000,00	100,00	Ralf Schekira Frank Thyroff <i>(bis 30.09.2024)</i>
NICHT KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.			
BZG GmbH	255.645,94	13,16	Martin Siebentritt
N-ERGIE Immobilien GmbH	2.250.000,00	25,10	Cornelia Schubert

Abb. Sitz aller Gesellschaften ist Nürnberg

ZWEI
TAUSEND
VIER
UND
ZWANZIG.

**ZUERST
DAS
GERÜST.**

GESCHÄFTSBERICHT
2024

PROLOG.

Zusammenfassung	02
Unternehmensdaten 2024	02
Anteilsbesitz	03
Themenübersicht	05
Vorwort der Geschäftsführung	07

1

GESCHÄFTSVERLAUF.

Bericht zum Geschäftsverlauf	11
Wirtschaftsbericht	11
Der Geschäftsverlauf	17
Wirtschaftliche Lage	23
Ertragslage	24
Finanz- und Vermögenslage	28
Prognosen und Potenziale	31
Chancenbericht	34
Risikobericht	35

2

EINBLICKE.

Reportage	38
Das Jahr 2024	43
Bauvolumen	49
Baumaßnahmen Bauträger	50
Baumaßnahmen Bestandsmanagement	52
Baumaßnahmen WBG KOMMUNAL GmbH	54
Rechtliche Verhältnisse	57

3

JAHRESABSCHLUSS.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	58
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	58
wbg Unternehmensgruppe	62
Konzernanhang	67
Methoden zur Bilanzerstellung	69
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz	72
Nachtragsbericht	75
Bericht des Aufsichtsrates	81
Impressum	83

4

STADT BRAUCHT CHARAKTER.

WEIL STADTIDENTITÄT
MEHR IST ALS BETON.

KAPITEL EINS PUNKT ZWEI VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



>1

Rekord in Bilanzsumme
(in Mrd. EURO)

17.1

Erwirtschafteter Jahresüberschuss
(in Mio. EUR)

WO GEBAUT WIRD [...]

Das Geschäftsjahr 2024 stand für die wbg Unternehmensgruppe im Zeichen großer Herausforderungen – und wichtiger Erfolge. In einem wirtschaftlich und politisch anspruchsvollen Umfeld haben wir unsere Stärke und Resilienz erneut unter Beweis gestellt.

Die gesamtwirtschaftliche Lage war weiterhin geprägt von stagnierendem Wachstum, geopolitischen Konflikten und einer hohen Unsicherheit auf den Finanzmärkten. Besonders stark trafen die Bau- und Immobilienbranche die gestiegenen Zinsen, die weiterhin hohen Baukosten sowie eine volatile Förderlandschaft. Gleichzeitig verdeutlichten innenpolitische Diskussionen – etwa über das milliardenschwere Investitionspaket der Bundesregierung –, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums dringlicher denn je ist, jedoch zunehmend durch steigende Finanzierungskosten und regulatorische Anforderungen erschwert wird.

Vorausschauend planen

Für uns als kommunales Immobilienunternehmen war 2024 ein Jahr der sorgfältigen Abwägung und vorausschauenden Steuerung. Umso erfreulicher ist das gute Ergebnis: Die Unternehmensgruppe erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 17,1 Mio. Euro und überschritt erstmals eine Bilanzsumme von 1 Mrd. Euro.

Besondere Meilensteine im Geschäftsjahr waren die Fertigstellung und Übergabe bedeutender Projekte, wie dem Neubau *monopol491* sowie der Baubeginn für 181 Wohnungen in Großreuth bei Schweinau. Gleichzeitig investierten wir strategisch in die Zukunft – etwa durch den Erwerb neuer Grundstücke und den weiteren Ausbau unseres Engagements im Bereich geförderten Wohnraums. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Entlastung des angespannten Nürnberger Wohnungsmarkts. Ergänzend dazu haben wir die Modernisierung unseres Bestandes fortgesetzt.

Anspruch trifft Verantwortung

Unsere Verantwortung endet jedoch nicht beim Neubau und der Modernisierung. Die Einhaltung und Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzungen – insbesondere der EU-Klimaziele – prägen zunehmend unser Handeln. Dabei bleibt es stets unser Anspruch, sozial verantwortliche Mieten sicherzustellen – ein Balanceakt angesichts der notwendigen und immer komplexer werdenden Investitionen.

[...] ENTSTEHT MEHR ALS WOHNRAUM

Auch unsere Tochtergesellschaft, die WBG KOMMUNAL GmbH, hat ihre Rolle als verlässlicher Partner der Stadt Nürnberg weiter gestärkt. So konnten unter anderem eine Kindertagesstätte, eine Schule, eine Turnhalle, ein Kinder- und Jugendhaus, zwei Interimsgebäude sowie drei Feuerwehrgereätehäuser termingerecht übergeben werden. Die Sanierungen am Neuen Gymnasium Nürnberg sowie die Planungen für das Schulzentrum Breslauer Straße schreiten ebenfalls planmäßig voran.

Im Bauträgerbereich gelang es trotz der herausfordernden Marktsituation, Wohneinheiten im *RieterBogen* Kornburg und im *SchönLebenPark* erfolgreich zu vermarkten. Zudem wurden durch Baugenehmigungen und Planungen im *EichQuartier* und *SchönLebenPark* in Nürnberg-Langwasser wichtige Voraussetzungen für zukünftige Bauprojekte geschaffen.

Verlässlich im Kurs

Wir blicken mit verhaltenem Optimismus nach vorn: Trotz aller weltpolitischen und wirtschaftlichen Risiken ist die wbg Nürnberg solide aufgestellt. Wir werden weiterhin bezahlbaren Wohnraum schaffen, den Bestand zukunftsfähig entwickeln und unsere strategischen Chancen – etwa durch serielle Bau- und Modernisierungskonzepte – gezielt nutzen.

„Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeitenden der wbg Unternehmensgruppe, die mit ihrem Engagement, ihrer Expertise und ihrer Bereitschaft zur Veränderung diesen Erfolg möglich gemacht haben. Ebenso danke ich unserem Gesellschafter Stadt Nürnberg, dem Aufsichtsrat sowie den Partnern in der Stadt Nürnberg für das Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit. Gemeinsam setzen wir uns auch künftig mit voller Kraft für ein lebenswertes, soziales und zukunftsfähiges Nürnberg ein.“

Nürnberg, den 30. April 2025



Ralf Schekira
Geschäftsführer



399

Personalstand der wbg Gruppe
ohne Werkstudenten/Aushilfen
(Stand 31.12.2024)





WIR
2024 **LEBEN**
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT

STATIK TRIFFT STRATEGIE.

WEIL STABILITÄT MEHR BEWEGT,
WENN SIE KLUG GEPLANT IST.

KAPITEL ZWEI PUNKT EINS BERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF



83.6

Bevölkerungszahl in Deutschland
(in Mio.)

46.1

Erwerbstätige in Deutschland
(in Mio.)

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 erlebte die deutsche Wirtschaft erneut eine stagnative Phase des Wirtschaftswachstums. Die Lage war weiterhin von innenpolitischen und strategischen Zielen wie der Bekämpfung der Inflation, der Zinspolitik, der Einhaltung der Schuldenbremse und dem Beitrag zum Klimaschutz geprägt. Weiterhin spielten geopolitische Konflikte, unter anderem der andauernde Krieg in der Ukraine, sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen nach wie vor eine zentrale Rolle.

Wachstum braucht Wohnraum

Die Bevölkerungszahl in Deutschland liegt nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei rund 83,6 Millionen Menschen und nahm damit gegenüber 2023 um rund 0,1 Millionen Personen zu. Die Nettozuwanderung war auch im Jahr 2024 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Das Geburtendefizit ist im dritten Jahr in Folge größer als 0,3 Millionen Personen.

Mehr Dienst. Weniger Bau

In Deutschland waren im Jahresdurchschnitt 2024 rund 46,1 Millionen Menschen erwerbstätig. Ursächlich für die Beschäftigungszunahme waren im Jahr 2024 wie bereits in den Vorjahren die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese beiden Impulse überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf dem Arbeitsmarkt. Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei, während die Beschäftigung in anderen Branchen abnahm, unter anderem sank die Zahl der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen im November 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,3 %.

KOMPASS GRUNDSÄTZLICHE ENTWICKLUNGEN. 2024

Deutschland
Bruttoinlandsprodukt (BIP)



Baugewerbe
Bruttowertschöpfung



Deutschland
Verbraucherpreise



Konjunktur ohne Kurs

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2024 um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Wohnen wird zum Kraftakt

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Dienstleistungen verteuerten sich im Jahresdurchschnitt besonders stark (+3,8 %), den Preisrückgängen bei der Energie (-3,2 %) standen Preiserhöhungen bei den Nahrungsmitteln (+1,4 %) gegenüber. In Anlehnung an die Steigerung der Verbraucherpreise sind auch die Nürnberger Mieten gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Nürnberg lag 2024 bei 9,65 EUR/m². 2022 betrug sie noch 9,18 EUR/m², dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung von 2,6 % pro Jahr.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den vergangenen 15 Jahren von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Da aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage (insbesondere der Entwicklung von Baukosten und Zinsen) sowie der volatilen und nicht ausreichenden Förderprogramme 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.

3.8

Rückgang Bruttowertschöpfung
im Baugewerbe
(in Prozent)

2.2

Zunahme Verbraucherpreise
(in Prozent)

2.6

Zunahme Nettokaltmiete
(in Prozent)

KOMPASS GRUNDSÄTZLICHE ENTWICKLUNGEN.

2024

Deutschland Inflation	↘	Brüssel (EU) EZB Leitzinssätze	↘	Bauhauptgewerbe Auftragseingänge	↗
--------------------------	---	-----------------------------------	---	-------------------------------------	---



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

Unter dem Dach der wbg Unternehmensgruppe firmieren folgende neun Gesellschaften, wobei die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Führungsgesellschaft fungiert. Die wbg Unternehmensgruppe errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verkauft Immobilien aller Nutzungsformen und erbringt darüber hinaus Dienstleistungen rund um die Immobilie. Alle Unternehmen der Gruppe 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 ebenso für die Beziehung zwischen der NORIMA und FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren unten genannten Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

KOMPETENZFELDER / KERNGESCHÄFT.

Geschäftsbereich: Bestandsmanagement

Geschäftsbereich: Bauträger

Geschäftsbereich: Immobilienmanagement Stadt Nürnberg (WBG KOMMUNAL)

FIRMA / RECHTSFORM.	HANDELSREGISTER <i>Eingetr. Nummer</i>	AMTSGERICHT
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg, Führungsgesellschaft)	HRB 227	Nürnberg
Nürnbergischer Aufbaugesellschaft mbH (NAG)	HRB 532	Nürnberg
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG)	HRB 734	Nürnberg
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (NORIMA)	HRB 665	Nürnberg
WBG KOMMUNAL GmbH (WBG K)	HRB 25555	Nürnberg
IS ImmoSolution GmbH (ISG)	HRB 23136	Nürnberg
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBG B)	HRB 29244	Nürnberg
wbg Immohold GmbH & Co. KG (Immohold)	HRA 17061	Nürnberg
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBG J)	HRB 34993	Nürnberg

wbg NÜRNBERG. GESELLSCHAFTERSTRUKTUR ZUM 31.12.2024.



Einbruch trotz Zinssenkung

Die EZB hat im Dezember 2024 beschlossen, die Leitzinssätze um 25 Basispunkte zu senken. Somit liegt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft bei 3,15 %. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation für einen mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen. Trotz erfolgter Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Betrachtet man die Baugenehmigungen insgesamt, so zeichnet sich hier ebenso ein deutlicher Rückgang und eine weiterhin negative Entwicklung ab. So lag die Zahl der genehmigten Wohnungen von Januar bis November 2024 um 18,9 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (Vorjahr: -25,9 %).

Mehr Aufträge. Weniger Investitionen

Der reale, kalenderbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist nach Angaben von Destatis im November 2024 im Vergleich zu November 2023 um 16,6 % gestiegen. Dabei nahm der Auftragseingang im Hochbau um 3,1 % und im von Großaufträgen geprägten Tiefbau um 30,3 % zu.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2024 um 3,1 % gegenüber November 2023 (Vorjahr: +4,3 %) gestiegen. Neben den Baupreisen für Wohngebäude nahmen auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % (Vorjahr: +6,6 %) zu. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baukosten auf einem hohen Niveau und wirkten sich weiterhin negativ auf die Bauinvestitionen aus. Sie gingen 2024 preisbereinigt um 3,5 % zurück. Das größte Minus verzeichnete der Wohnungsbau. In diesem Bereich gingen die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge zurück. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist.

3.15

EZB-Leitzinssatz für das
Hauptrefinanzierungsgeschäft
(in Prozent)

18.9

Rückgang Baugenehmigungen
(in Prozent)

16.6

Zunahme Auftragseingänge
(in Prozent)



2.3

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

576.4

Investitionsschwerpunkt Schulen
(in Mio. EUR)

Zinsen drücken Nachfrage

Beim Verkauf von neu errichteten Eigentumswohnungen wurden gemäß dem Wohnungsbericht der Stadt Nürnberg, bei einer Preissenkung von 2 % (Vorjahr: +4 %), je nach Lage, Größe und Ausstattung Preise zwischen 4.100 und 8.800 EUR/m² (Vorjahr: 4.700 und 8.500 EUR/m²) festgestellt. Neubauten bei Reihen- und Doppelhaushälften wurden nur noch vereinzelt und zu höheren Preisen verkauft. Die Zahlen aus dem Jahr 2023 zeigen, dass auf dem Immobilienmarkt erste Anzeichen für eine Trendwende hin zu sinkenden Verkaufspreisen stattfindet. Auf der anderen Seite erschwert jedoch das weiterhin erhöhte Zinsniveau die Finanzierbarkeit von Wohneigentum und setzt den im Jahr 2022 eingetretenen Rückgang an Verkäufen fort. Solange sich die Rahmenbedingungen und insbesondere die hohe Zinslage nicht deutlich verbessern, ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum mittelfristig auf einem weiterhin geringen Niveau bleiben wird und mit längeren Vertriebszeiten zu rechnen ist.

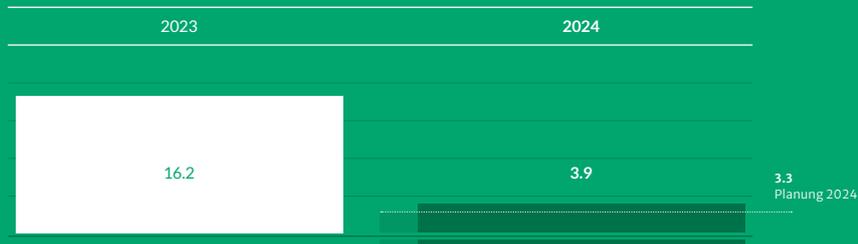
Schulen im Fokus. Geschäft bleibt robust

Trotz angekündigter Einsparmaßnahmen und Investitionskürzungen liegen die geplanten Investitionen der Stadt Nürnberg in den nächsten vier Jahren (MIP) mit rund 2,3 Mrd. EUR (Vj. 1,14 Mrd. EUR) weiterhin auf einem hohen Niveau. Schulen stellen dabei mit 576,4 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.



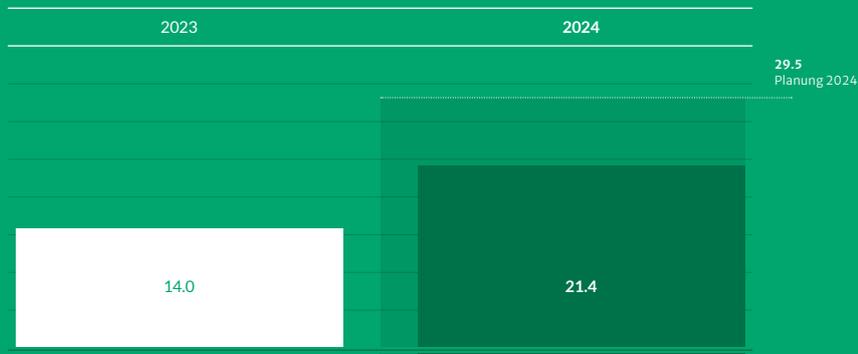
UMSATZERLÖS.
BAUTRÄGER.

in Mio. EUR



UMSATZERLÖS.
WBG KOMMUNAL.

in Mio. EUR



UMSATZERLÖS.
BESTANDSMANAGEMENT.

in Mio. EUR



ERGEBNIS
DER
GESCHÄFTSFELDER

6.8Mieterfluktuationsrate
(in Prozent)**0.8**Leerstandsquote (> 3 Monate)
(in Prozent)**DER GESCHÄFTSVERLAUF****GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT**

Die wbg Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 19.045 eigene Wohneinheiten. Davon sind 5.350 Wohnungen öffentlich gefördert, 1.264 Wohnungen hiervon sind einkommensorientiert gefördert (EOF). Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag 1.030 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen. Im Jahr 2024 erhielten 1.386 Haushalte ein neues Zuhause. Die Mieterfluktuationsrate lag bei 6,8 % (Vj. 6,6 %). Die vergabebedingte Leerstandsquote (Leerstand > 3 Monate) lag zum 31.12.2024 bei 0,8 % (Vj. 0,3 %), hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung.

Bautätigkeit

Im Kontext der zukunftsorientierten Ausrichtung des Wohnungsbestandes und der Umsetzung des Klimazielpfades wurden die Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes weiter fortgeführt. Im Geschäftsjahr konnten 107 Wohneinheiten umfassend modernisiert werden. Im Zuge dessen konnten durch entsprechende Aufstockungen 18 Wohneinheiten neu geschaffen werden. 103 Wohnungen wurden einer Basismodernisierung unterzogen.



Neubau Erhardstraße 6–10 (wbg)



HAUPTPROJEKTE.

- 1 Erhardstraße (wbg)
- 2 Großweidenmühle (WBG B)
- 3 Lichtenreuth WA10 (wbg)
- 4 monopol491 (WBG J)
- 5 Parkwohnanlage (wbg)
- 6 Quartier Langwasser Süd (wbg)
- 7 Züricher Straße (WBG B)



Bauen im Stadtumfeld

Des Weiteren wurden zwei Umbaumaßnahmen (60 WE) in der **Parkwohnanlage** (wbg) und im **Quartier Langwasser Süd** (wbg) fertiggestellt. Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums wurden im Geschäftsjahr 2024 die Bauarbeiten im Neubauprojekt **Erhardstraße** (wbg) weitestgehend fertiggestellt. Ferner wurden zwei Typenhäuser im Quartier Langwasser Süd fertiggestellt. Zum Jahreswechsel befanden sich 69 weitere Neubaeinheiten in Bau. Des Weiteren wurde das Grundstück **Lichtenreuth WA10** (wbg) mit Beurkundung des Kaufvertrags zum 09.12.2024 für rund 5,8 Mio. EUR erworben. Der Besitzübergang des 6.430 m² großen Grundstücks erfolgte am 31.12.2024 (wbg).

Großprojekt monopol491

Die Arbeiten am Projekt **monopol491** (BA 2) (WBG J) mit 174 EOF-Wohn-einheiten und rund 11.240 m² Wohnfläche, 195 TG-Stellplätzen sowie ca. 380 m² Gewerbefläche wurden planmäßig im Juni 2024 abgeschlossen, die Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Stellplätze dem Markt zugeführt. Unter dem Projekt Wohngemeinschaft wurden rechnerisch mehrere Woh-nungen unter einer Verwaltungseinheit zusammengefasst, was zahlen-mäßig zu einer Reduzierung um 6 Wohneinheiten führt.

Die **Umsatzerlöse** aus dem Bestandsmanagement haben sich weiterhin **positiv entwickelt**.

141.6

Umsatzerlöse Bestandsmanagement
(in Mio. EUR)

52.4

Operatives Ergebnis (FFO)
(in Mio. EUR)

Für die letzte Gewerbeeinheit werden Gespräche mit der Stadt Nürnberg zwecks Nutzung als Großtagespflege geführt. Die gegenüber der BIMA eingegangene Verpflichtung (Bau von 180 EOF-Wohnungen bis zum 31.12.2024) ist somit mit Berücksichtigung der Wohngemeinschaften vertragskonform erfüllt. Der andere Teil der Verpflichtung besteht in der zehnjährigen Bewirtschaftung des Objektes. Für die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke (BA 4–6) wurden planerisch weitere Varianten untersucht, es hat sich im Jahr 2024 jedoch noch keine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Eine nachhaltige und tragfähige Realisierung des Bauvorhabens ist derzeit nach wie vor nicht gegeben.

Gleiches gilt für das Bestandsgebäude (BA 3). Dieses soll perspektivisch für eine Kindertagesstätte genutzt werden. Die benachbarte Kirchengemeinde St. Jobst hat Interesse an der Anmietung und dem Betrieb der Flächen nachhaltig bekundet (WBG J).

Auf Geschichte gebaut

Für das Bauvorhaben in der **Großweidenmühle** (WBG B), bestehend aus einem Pflegeheim und 35 EOF-Wohnungen, wurden im Jahr 2024 die Rohbauarbeiten aufgenommen, nachdem die umfangreichen Gründungsmaßnahmen sowie die umfassenden archäologischen Grabungsarbeiten an Deutschlands größtem Pestgrab abgeschlossen werden konnten. Der unerwartete archäologische Fund führte zu einer Projektverzögerung von ca. 8 Monaten, wohingegen die Kosten der Archäologie mit Stand 31.12.2024 auf 4,3 Mio. EUR geschätzt werden.

Für den Neubau in der **Züricher Straße** (WBG B) wurde im Juli 2024 die Baugenehmigung erteilt. Ende Oktober wurde ein Generalübernehmervertrag unterzeichnet. Die Rodung der Bäume und erste Erdarbeiten sind bereits im November 2024 erfolgt. Der Beginn der Bauarbeiten erfolgte noch im Dezember 2024.

Ergebnis Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 52,4 Mio. EUR erreicht werden und lag damit um 8,0 Mio. EUR höher als geplant (44,3 Mio. EUR). Im Vergleich zum Vorjahr (53,0 Mio. EUR) verzeichnete der FFO einen Rückgang um 0,6 Mio. EUR. Im Wesentlichen sind die Abweichungen beim FFO sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Plan auf die verstärkte Aktivierung von Baumaßnahmen (4,9 Mio. EUR) und geringere Aufwendungen für die Instandhaltung (rund 2,9 Mio. EUR) zurückzuführen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich bei der wbg Unternehmensgruppe mit **141,6 Mio. EUR** (Vj. 136,6 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt, die geplanten Umsatzerlöse in Höhe von 141,7 Mio. EUR wurden leicht unterschritten.

GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 4 Einheiten übergeben. Die Übergaben resultieren aus den fertiggestellten Projekten im Baugebiet „**RieterBogen**“ Kornburg (WBG B). Es wurden gesamt 11 Einheiten verkauft. 30 Einheiten befanden sich zum Jahreswechsel im Bau.

Zusätzlich wurden die Planungsgrundlagen für die weitere Bebauung in die Gebieten **GroßreuthGrün**, **EichQuartier** und **SchönLebenPark** vorangetrieben. So wurde in GroßreuthGrün mittels Baugenehmigung und abgestimmten Bauanträgen Baurecht für 75 neue Wohnungen geschaffen. Im EichQuartier konnte die Baugenehmigung für zwölf Reihenhäuser erwirkt werden. Im SchönLebenPark wurde mittels Konzeptausschreibung die Planung für weitere ca. 30 Wohnungen vorangetrieben.

Ergebnis Bauträger

Im Jahr 2024 betragen die Umsatzerlöse des Bauträgers rd. **3,9 Mio. EUR** und lagen damit rund 0,6 Mio. EUR über dem Plan. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Umsatzerlöse jedoch um rund 12,3 Mio. EUR (Vj. 16,2 Mio. EUR), da die Übergaben im Geschäftsjahr mit vier übergebenen Einheiten deutlich unter dem Vorjahresniveau (Vj. 29 Einheiten) liegen. Das Bauträgersegment erzielte 2024 ein Jahresergebnis von rund -1,2 Mio. EUR, das für 2024 geplante Ergebnis von -1,5 Mio. EUR wurde damit um 0,3 Mio. EUR unterschritten. Im Vergleich zum Vorjahr (0,4 Mio. EUR) ist das Ergebnis um 0,8 Mio. EUR gesunken.

3.9

Umsatzerlöse Bauträger
(in Mio. EUR)

0.6

Zuwachs im Vergleich zur Planung
(in Mio. EUR)

4

Fertiggestellte Einheiten



21.4

Umsatzerlöse WBG KOMMUNAL
(in Mio. EUR)

48

Projekte in Planungs- und Bauphase

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 2024 wurden neun Baubetreuungsprojekte (eine **Kindertagesstätte**, eine **Schule**, eine **Turnhalle**, ein **Kinder- und Jugendhaus**, zwei **Interimsgebäude** sowie drei **Feuerwehrrätehäuser**) übergeben. Von den beauftragten Sanierungen (elf Projekte) und Neubauten (zehn Projekte) der Feuerwehrrätehäuser befinden sich zwölf in der Planungs- und ein Projekt in der Bauphase. Die Abwicklung der insgesamt 21 Projekte ist bis 2029 geplant. Zudem befanden sich im Jahr 2024 weitere 14 Bauprojekte aus dem „**Bildungspaket 2022**“ in der Planungs- und zehn Projekte in der Bauphase. Die Planung des Sonderprojekts **Parkdeck Nordklinikum Nürnberg** wurde 2024 ausgesetzt. Der Neubau der **Beruflichen Oberschule Nürnberg** schreitet voran. Zeit- und Budgetplan können aus heutiger Sicht eingehalten werden. Die Gesamtfertigstellung ist zum Schuljahresbeginn 2026 terminiert. Zum Jahresende befinden sich zwei ÖÖP-Projekte im Bau: Bei der Sanierung des **Neuen Gymnasiums Nürnberg** konnte 2024 der Interimscontainer fertiggestellt werden. Die Bauarbeiten an den Bestandsgebäuden und an den Erweiterungsneubauten wurden fortgesetzt. Der Neubau des **Martin-Behaim-Gymnasiums** konnte aufgrund fehlerhafter Tragwerksplanung nicht planmäßig fortgesetzt werden. Dies hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Gesamtfertigstellung und die Kosten. Die Fertigstellung ist nunmehr zum Schuljahresbeginn 2028/2029 vorgesehen. Aufgrund der Budget- und Zeitauswirkungen wurde umgehend ein umfassendes Krisenmanagement, auch mit externer Begleitung, eingerichtet, und die Stadt Nürnberg sowie der Aufsichtsrat werden fortlaufend informiert. Mit dem Neubau des **Schulzentrums Breslauer Straße** befindet sich ein ÖÖP-Projekt in der Planungsphase.

Ergebnis WBG KOMMUNAL GmbH

Das Segmentergebnis Immobilienmanagement Stadt Nürnberg betrug im Jahr 2024 -0,7 Mio. EUR, im Vorjahr wurden -1,1 Mio. EUR erzielt. Die Umsatzerlöse liegen höher als noch im Vorjahr (14 Mio. EUR), mit **21,4 Mio. EUR** jedoch unter dem Plan von 29,5 Mio. EUR.



Neubau Feuerwehrrätehaus Buch (WBG K)



Modernisierung Eisenacher Straße 16-24, Kieslingstraße 14-16, Leipziger Straße 15-17 (wbg)

KENNZAHLEN.
wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

2023 vs. 2024

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.	IST 2023	PLAN 2024	IST 2024
: Umsatz (in Mio. EUR)	169,6	177,2	169,9
: Jahresergebnis (in Mio. EUR)	12,9	6,1	17,1
: Eigenkapitalquote (in Prozent)	27,6	23,4	25,3
: Tilgungskraft (Faktor)	1,8	1,6	2,1
BESTANDSKENNZAHLEN.			
: FFO – Funds From Operations (in Mio. EUR)	53,0	44,3	52,4
: Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	7,36	7,42	7,53
: Erlösschmälerungen aus Leerstand (in Prozent)	1,5	2,1	2,0
: Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	26,4	31,8	29,8
: Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr) ohne ISH	76,6	78,8	57,3
BAUTRÄGERKENNZAHLEN.			
: Segmentergebnis (in Mio. EUR)	0,4	-1,5	-1,2
: Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	16,2	3,3	3,9
: Übergaben Bauträger	29	4	4

ÜBERSICHT.
wbg UNTERNEHMENSGRUPPE PERSONALSTAND.

ohne Werkstudenten/Aushilfen/ZAK

2023		2024	
391	202	weiblich	213
	189	männlich	186
	289	Vollzeit	295
	102	Teilzeit	104
	347	unbefristet	360
	44	befristet	39
	353	Angestellte	365
	21	Gewerbliche Mitarbeiter	20
		385	

Abb. Anzahl aktiver Mitarbeiterköpfe zum 31.12.2024

7.53

Durchschnittliche Wohnungsmiete
(in EUR/m²)

57.3

Tatsächliche Bestandsinvestitionen
(in EUR/m²)**WIRTSCHAFTLICHE LAGE****Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Die Steuerung der wbg Unternehmensgruppe erfolgt unter Beobachtung relevanter Kennzahlen (siehe Seite 22). Die Kennzahl **FFO** stellt das operative Ergebnis des Bestandsmanagements dar und beinhaltet das Segment-ergebnis 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.

Entwicklung mit Augenmaß

Die Umsatzerlöse im Jahr 2024 verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Anstieg. Zwar erhöhten sich die **Umsatzerlöse** aus der Bewirtschaftungs- und der Betreuungstätigkeit (in Summe +13,2 Mio. EUR), jedoch wurde dies durch geringere Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit (-13 Mio. EUR) kompensiert. Mit einer Abweichung von 7,4 Mio. EUR liegen die Umsatzerlöse knapp unter Plan, was auf die Verschiebung von Baubetreuungsprojekten der WBG K zurückzuführen ist. Die **Tilgungskraft** lag mit 2,1 über dem Vorjahr (2023: 1,8) als auch über dem Plan (1,6), was vorrangig durch das höhere Jahresergebnis und dem daraus resultierenden gestiegenen Cashflow begründet werden kann. Die durchschnittliche Miete für Wohnen (Jahresdurchschnitt) ist im Jahr 2024 von 7,36 EUR/m² auf 7,53 EUR/m² gestiegen. Damit liegen die Mieten weiterhin deutlich unter dem Durchschnittswert des Nürnberger Mietspiegels (9,65 EUR/m²). Das angestrebte **Investitionsziel** von 78,80 EUR/m² in den Bestand wurde um rund 21,50 EUR/m² unterschritten. Dies ist im Wesentlichen auf den Entfall geplanter Ankäufe in Höhe von rund 20 Mio. EUR, Kostenreduzierungen beim Projekt Neubau monopol491 (BA 2) (rund 3,8 Mio. EUR) und eine zeitliche Verschiebung des Mittelbedarfs beim Neubau Großweidenmühlstraße (rund 15 Mio. EUR) zurückzuführen.

Zum Stichtag 31.12.2024 beschäftigte die wbg Unternehmensgruppe insgesamt 399 Mitarbeitende, davon 14 Auszubildende (14 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann). Rund 26 % der Beschäftigten arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.

KOMPASS
GRUNDSÄTZLICHE ENTWICKLUNGEN.
 2024
Unternehmensgruppe
TilgungskraftUnternehmensgruppe
BilanzsummeUnternehmensgruppe
Investitionen

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr erzielte die wbg Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 17,1 Mio. EUR (Vj. 12,9 Mio. EUR), die Abweichung zum Planergebnis beträgt 11 Mio. EUR.

Faktoren für ein positives Gesamtergebnis

Das im Vergleich zum Plan höhere **Bewirtschaftungsergebnis** (+3,8 Mio. EUR) ergibt sich vorrangig aus rund 0,9 Mio. EUR höheren Sollmieten sowie rund 2,9 Mio. EUR niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (laufende und geplante Instandhaltung sowie Mieterwechselkosten). Das **Verkaufsergebnis** ist 3,6 Mio. EUR niedriger als geplant. Die Abweichung resultiert dabei insbesondere aus dem Segment WBG K, in dem im Vergleich zum Plan vier Übergaben in das Jahr 2025 verschoben wurden. Des Weiteren wurde in der WBG K das Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB genutzt. Da aus Konzernsicht ein Wahlrecht einheitlich ausgeübt werden muss, wurde das angewandte Wahlrecht aus dem Einzelunternehmen im Konzern wieder geändert, was zu rund 3 Mio. EUR Abweichung führt. Im Vergleich zum Plan liegt das **Wertveränderungsergebnis** rund 4,9 Mio. EUR höher, was vorrangig aus der Aktivierung von zwei Baumaßnahmen, die ursprünglich als Aufwand geplant waren (4,9 Mio. EUR), resultiert. Dem gegenüber steht ein verbessertes **Sonstiges Ergebnis** (+3,1 Mio. EUR), hierbei vorrangig Auflösungen von Rückstellungen.

Das **Finanzergebnis** erhöht sich im Vergleich zum Plan um 3,4 Mio. EUR. Insbesondere begründet sich dies aus erhöhten Zinserträgen (1,9 Mio. EUR) und einem niedrigeren Zinsaufwand aus Objektfinanzierungen (1,3 Mio. EUR). Die wbg Unternehmensgruppe weist eine positive wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Ertragslage auf.

75.8

Bewirtschaftungsergebnis
(in Mio. EUR)

+11

Zunahme im Jahresergebnis
gegenüber Planungen
(in Mio. EUR)

ÜBERSICHT. UMSATZERLÖSE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.

in Mio. EUR

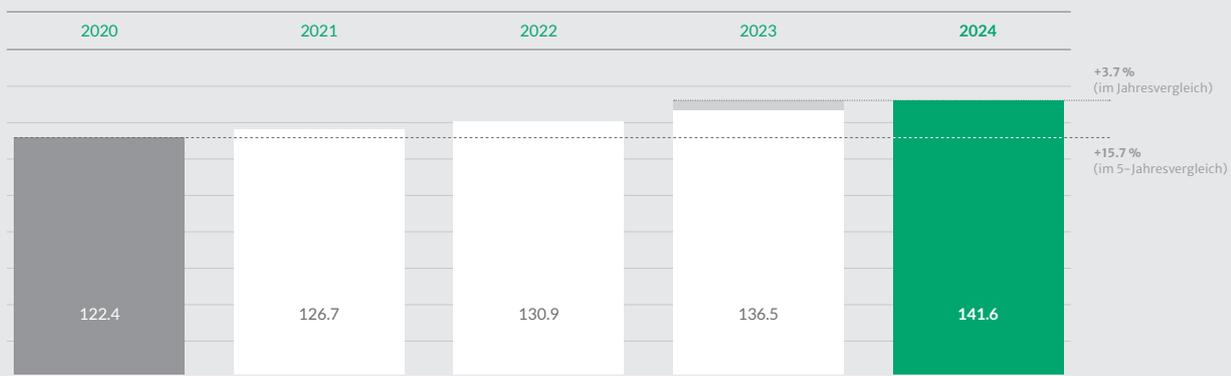


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

ÜBERSICHT. VERMÖGENSSTRUKTUR.

in Mio. EUR

: Anlagevermögen	780,7
: Flüssige Mittel und Bausparguthaben	154,3
: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	165,6
: Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Abgrenzung	13,3

KAPITALSTRUKTUR.

in Mio. EUR

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

: Eigenkapital	281,7
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	588,8
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	205,8
: Rückstellungen	37,2
: Rechnungsabgrenzung	0,3

ERTRAGSLAGE. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

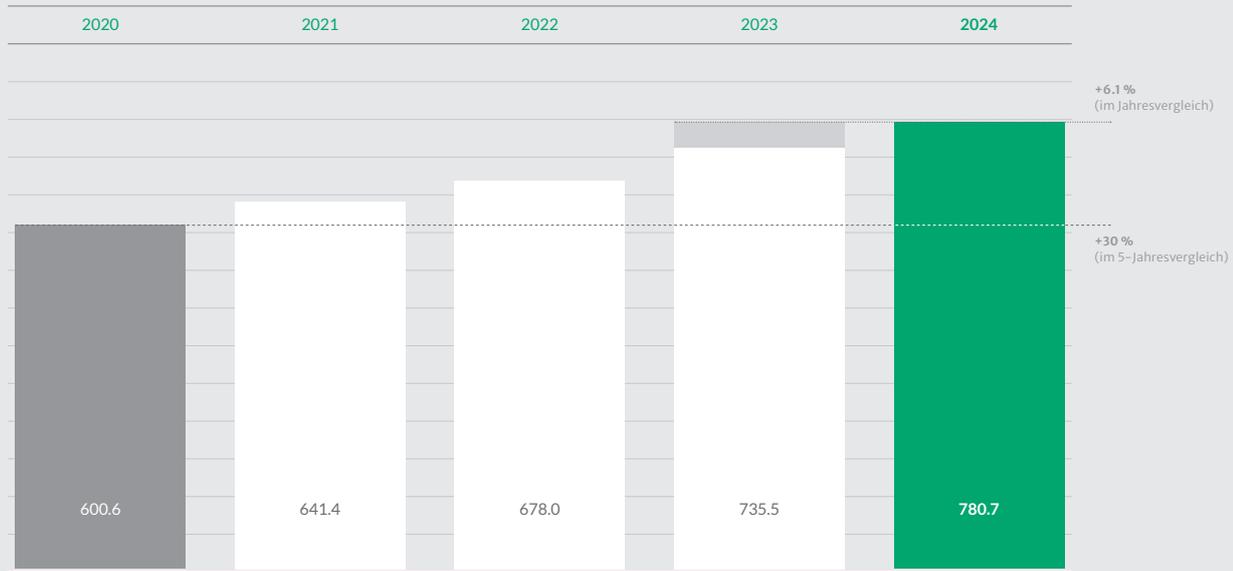
in Mio. EUR

ERGEBNISSE.	IST 2023	PLAN 2024	IST 2024
: Bewirtschaftungsergebnis	76,7	72,0	75,8
: Verkaufsergebnis	2,5	3,7	0,1
: Dienstleistungsergebnis	8,7	13,2	11,8
: Wertveränderungsergebnis	-30,1	-30,7	-25,8
: Beteiligungsergebnis	0,2	0,2	0,2
: Finanzergebnis	-8,9	-12,1	-8,7
: Sonstiges Ergebnis	3,0	2,1	5,2
Rohergebnis	52,2	48,4	58,7
: Personalaufwand	-29,8	-32,4	-30,9
: Sachaufwand	-7,7	-8,7	-8,0
: Steuern	-1,3	-1,4	-2,4
Jahresergebnis	12,9	6,1	17,1

Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

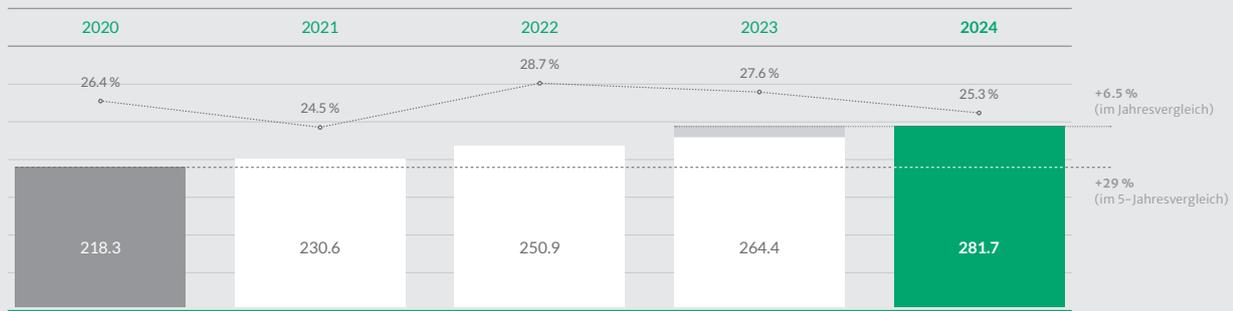
ÜBERSICHT. ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

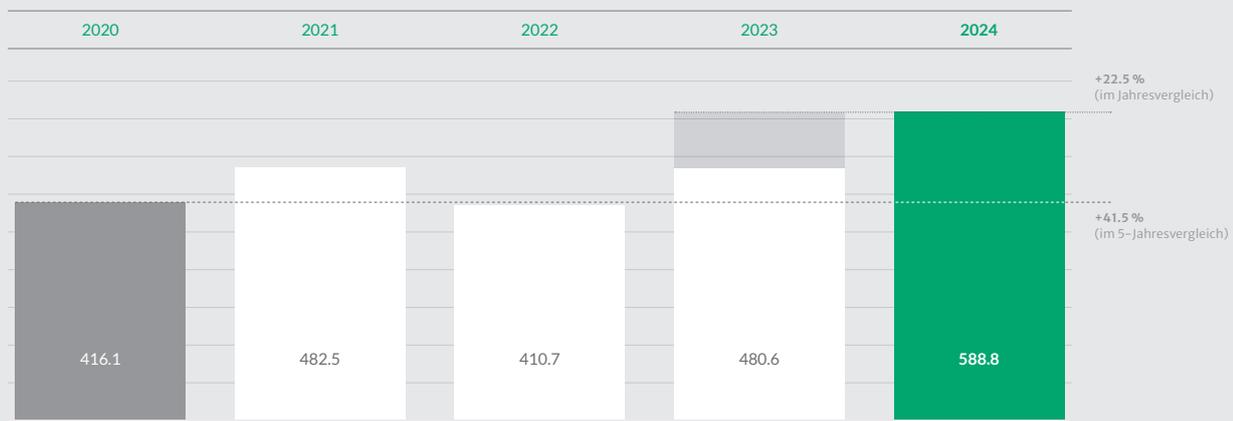


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

WIR
2024 LEBEN
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Kapital- und Vermögensstruktur

Das Eigenkapital der Unternehmensgruppe beläuft sich auf 281,7 Mio. EUR (Vj. 264,4 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 25,3 %. Auf Rückstellungen entfallen 37,2 Mio. EUR (Vj. 41,2 Mio. EUR) bzw. 3,3 %, und die Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten betragen 794,9 Mio. EUR (Vj. 651,8 Mio. EUR), was einem Anteil von 71,4 % entspricht. In den Verbindlichkeiten sind langfristige Finanzierungen in Höhe von 696,8 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 62,6 %. Das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Zum Ende des Berichtsjahres 2024 entfällt auf das Anlagevermögen mit 780,7 Mio. EUR (Vj. 735,5 Mio. EUR) ein Anteil von 70,1 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen hat damit einen Anteil von 29,9 % mit 333,2 Mio. EUR (Vj. 221,9 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 42,8 Mio. EUR (Vj. 46,9 Mio. EUR) valutiert.

Liquidität

Die Cashflow-Marge aus der operativen Tätigkeit (Cashflow im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) liegt mit rund 21 % über dem Niveau des Vorjahres (ca. 16 %). Aus dem Cashflow sind unter anderem die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. Im Jahr 2024 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 17,9 Mio. EUR (Vj. 14,9 Mio. EUR) geleistet. Daraus ergibt sich für 2024 eine Tilgungskraft im Konzern von 2,1 (Vj. 1,8). 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 Finanz- und die Vermögenslage der Unternehmensgruppe ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Unternehmensgruppe positiv.

281.7

Eigenkapital der Unternehmensgruppe
(in Mio.)

25.3

Eigenkapitalquote
(in Prozent)

KOMPASS WIRTSCHAFTLICHE KENNGRÖSSEN.

2024

wbg Unternehmensgruppe
Eigenkapitalquote



wbg Unternehmensgruppe
Anlagevermögen

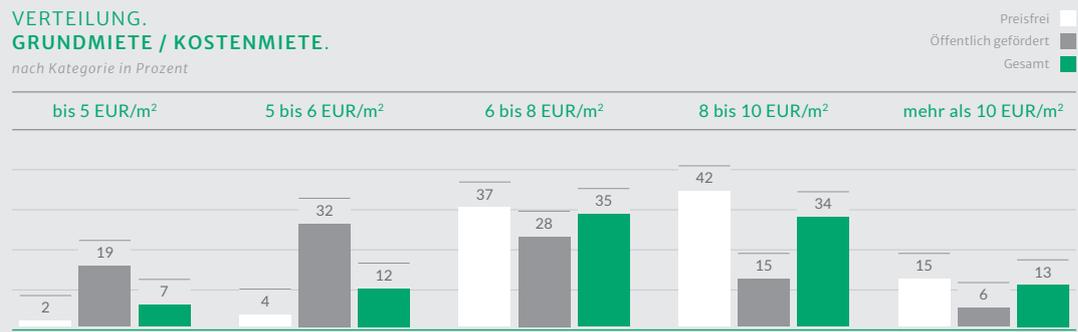


wbg Unternehmensgruppe
Planmäßige Tilgungen



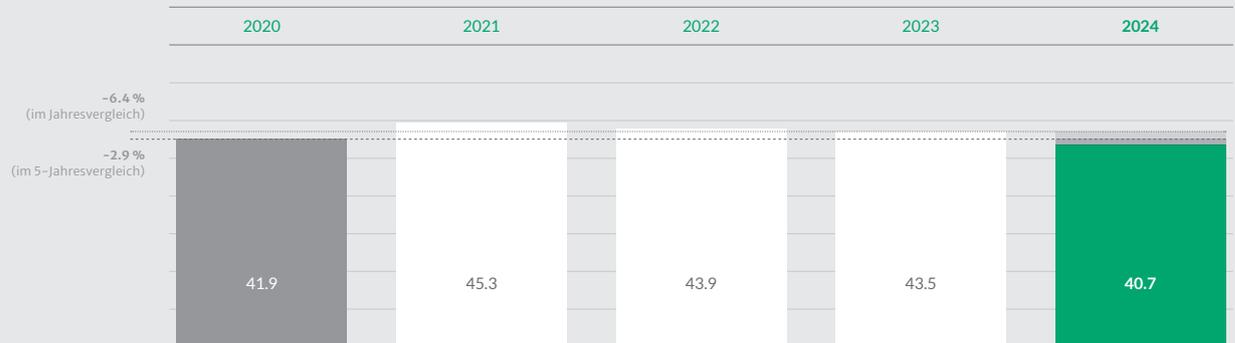
VERTEILUNG. GRUNDMIETE / KOSTENMIETE.

nach Kategorie in Prozent



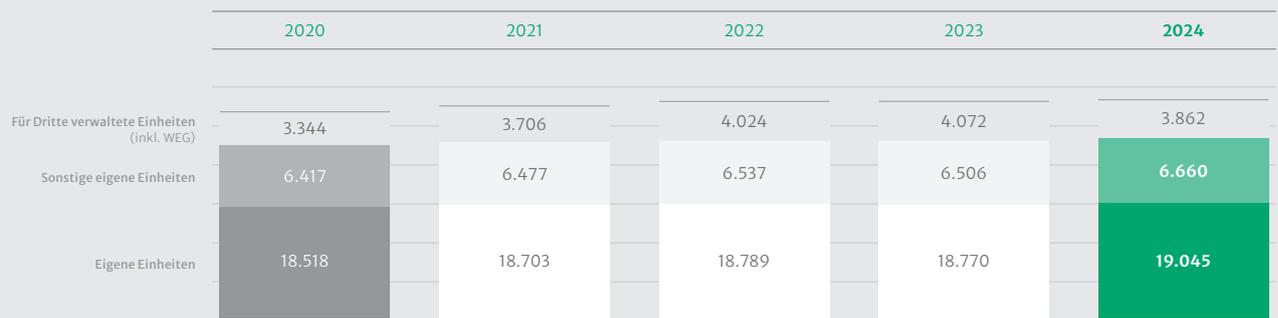
AUFWAND. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)



ÜBERSICHT. VERWALTETER BESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE.

in Anzahl der Einheiten



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

KAPITAL- UND VERMÖGENSSTRUKTUR. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

in TEUR

LIQUIDITÄT.	2023	2024
: Konzern-Jahresüberschuss	12.905	17.066
: Abschreibungen Finanz-/Anlagevermögen (saldiert mit Zuschreibungen)	17.653	19.531
: Aktivierte Eigenleistungen	-3.449	-2.380
: Außerplanmäßige Abschreibungen	70	737
: Zunahme langfristiger Rückstellungen	-757	-387
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	519	639
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	52	276
: Abzinsung sonstiger Ausleihungen	-1	-1
Cashflow nach DVFA/SG	26.990	35.481
Cashflow nach Aufwand Baumaßnahmen	36.729	37.889

ÜBERSICHT. BILANZSUMME.

in Mio. EUR

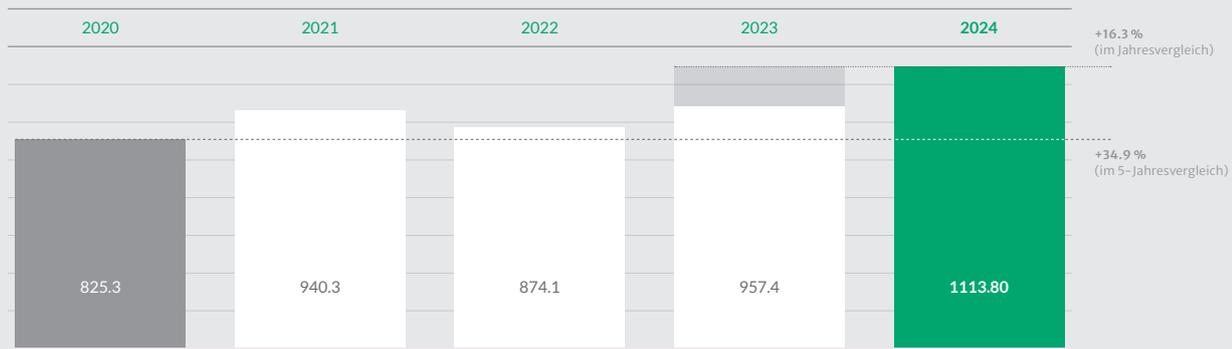


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

12.7

Erwartetes Konzernjahresergebnis
(in Mio. EUR)

24

Bauträger: geplante Übergaben
(in Projekten)**PROGNOSEN UND POTENZIALE****Prognosebericht**

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die wbg Unternehmensgruppe eine stabile Entwicklung (Stand gemäß mittelfristiger Wirtschaftsplanung / siehe unten).

Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der aktuellen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinsen, Baupreise, etc.) und der Modernisierungsanforderungen aus dem EU-Klimazielpfad dennoch von einer weiterhin stabilen Ergebnisentwicklung ausgegangen.

Für 2025 wird ein Konzernergebnis von voraussichtlich 12,7 Mio. EUR (2024: 17,1 Mio. EUR) erwartet. Die Umsatzerlöse steigen um 13,7 Mio. EUR, werden jedoch durch voraussichtlich niedrigere sonstige betriebliche Erträge (-5 Mio. EUR) sowie höhere Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken und Betreuungstätigkeit zu einem großen Teil kompensiert. Weiterhin senkend wirken ein höherer Personalaufwand (+3,9 Mio. EUR) sowie höhere Zinsen (+3,5 Mio. EUR).

KENNZAHLEN.
wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.
Prognose 2025

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.	PLAN 2025
: Umsatz (in Mio. EUR)	183,6
: Jahresergebnis (in Mio. EUR)	12,7
: Eigenkapitalquote (in Prozent)	24,8
: Tilgungskraft (Faktor)	1,5
BESTANDSKENNZAHLEN.	
: FFO – Funds From Operations (in Mio. EUR)	47,3
: Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	7,71
: Erlösschmälerungen aus Leerstand (in Prozent)	1,8
: Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	31,2
: Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr) ohne ISH	80,8
BAUTRÄGERKENNZAHLEN.	
: Segmentergebnis (in Mio. EUR)	0,5
: Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	15,6
: Übergaben Bauträger	24

WIR
2024 LEBEN
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT



47.3

Bestandsmanagement: erwartetes Jahresergebnis
(in Mio. EUR)

455

Bauträger: erwartetes Jahresergebnis
(in TEUR)

0.5

WBG K: erwartetes Jahresergebnis
(in Mio. EUR)

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis des Bestandsmanagements (FFO) wird im Jahr 2025 voraussichtlich etwa 47,3 Mio. EUR (2024: 52,4 Mio. EUR) betragen. Der Rückgang im Vergleich zum Ist 2024 resultiert vorrangig aus 2,6 Mio. EUR mehr Zinsaufwand, rund 2,4 Mio. EUR geringere sonstige betriebliche Erträge und ein um 1,2 Mio. EUR gesteigener Personalaufwand, was in Summe zu einem um rund 6,2 Mio. EUR niedrigeren Segmentergebnis als 2024 (28,6 Mio. EUR) führt. Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 3,9 % gegenüber 2024 erwartet.

Projekte für das Jahr 2025

Fortführung der Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen (wbg)

: Quartier Langwasser Süd (50 WE)

: Parkwohnanlage (48 WE)

Neubauvorhaben und Fertigstellung (wbg)

: Grünewaldstraße 16 (34 WE)

: AWO Pflegeheim (1 GE)

: Tiny Houses (4 WE)

Baubeginn geplant – Bestandsmanagement (WBG B)

: Züricher Straße

Geschäftsbereich Bauträger

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt im Jahr 2025 rund 455 TEUR. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei rund 15,6 Mio. EUR. Das geplante Segmentergebnis sowie die Umsatzerlöse resultieren maßgeblich aus der Anzahl von voraussichtlich 24 Übergaben im Jahr 2025.

WBG KOMMUNAL GmbH

Im Jahr 2025 wird ein Segmentergebnis in Höhe von rund 0,5 Mio. EUR erwartet (2024: rund -0,7 Mio. EUR). Im Rahmen des Bildungspaketes 2022 sind sieben weitere Fertigstellungen geplant.

PROGNOSE
wbg TRENDBAROMETER.
2025

Geschäftsbereich
Bestandsmanagement



Geschäftsbereich
Bauträger



Geschäftsbereich
WBG KOMMUNAL GmbH





CHANCENBERICHT

Engagement für bezahlbares Wohnen

Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Hiervon sind einkommensschwache Haushalte besonders betroffen. Die Unternehmensgruppe gewährleistet einen hohen Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau, der bei den geplanten Neubauprojekten in der Regel mindestens 30 % 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.

Impulse für den Wohnbau

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. Die wbg prüft derzeit die Umsetzung von ersten Modellprojekten.

Auslastung gesichert

Durch den hohen Auftragsbestand in der WBG K ist 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 des Ukraine-Krieges im mittelfristigen Wirtschaftsplan beibehalten.

Digitalisierung strategisch nutzen

In der Digitalisierung sieht die wbg Unternehmensgruppe die Chance einer strategischen und zukunftsorientierten Ausrichtung der Unternehmensgruppe, um die Arbeitsabläufe kundenorientierter sowie effizienter organisieren zu können. So konnten im Jahr 2024 weitere wesentliche Geschäftsprozesse digitalisiert als auch Maßnahmen zur Gestaltung einer neuen Arbeitswelt umgesetzt werden.



Interim Ossietzky-Schule (WBG K)



Modernisierung Söderblomstraße 24-30 (wbg)

RISIKOBERICHT

Herausforderung Betriebskosten

Die deutsche Wirtschaft bewegt sich weiterhin in konjunkturell schwierigem Fahrwasser. Die Betriebskosten belasten unsere Mieter in erheblichem Umfang, wodurch sich der Spielraum für Mieterhöhungen verringert. Grundsätzlich wären durch diese Entwicklung auch Mietausfälle zu befürchten. Die letzten Krisenjahre haben jedoch gezeigt, dass die erwarteten höheren Forderungsausfälle bislang nicht eingetreten sind.

Bauen unter Kostendruck

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 2024 um 3,1 %. Die seit Beginn des Ukraine-Krieges hohe Inflation und die daher erfolgten Zinserhöhungen haben den Druck auf die Wirtschaftlichkeit dabei noch weiter verschärft.

Verlässliches Projektcontrolling

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.

Gesetzeslage im Wandel

Weitere immobilienwirtschaftliche Risiken können sich insbesondere aus geänderten Gesetzgebungen ergeben. Derzeit werden Koalitionsverhandlungen geführt. Die Auswirkungen der möglichen Gesetzesänderungen aufgrund einer veränderten Regierungsbildung sind momentan noch nicht absehbar. 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 und kann auch bei der wbg zu weiteren Rückstellungen führen.

Zwischen Vorgabe und Machbarkeit

Ein wirtschaftliches Risiko besteht weiterhin in den gesetzlichen Standards für Gebäude sowie möglichen Modernisierungspflichten des Bestands im Rahmen des europäischen Klimazielpfads. Der Klimazielpfad der Bundesregierung, der auf die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 abzielt, könnte zu zusätzlichen Investitionen in die energetische Sanierung und den Neubau von Gebäuden führen. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das verbindliche Vorgaben für den Wärmebedarf und die CO₂-Emissionen von Neubauten sowie Bestandsgebäuden macht. Da unser Gebäudebestand bereits zu rund 80 % mit Fernwärme beheizt wird, ist der Anteil des im Rahmen der Dekarbonisierung umzurüstenen Wohnungsbestands deutlich geringer als bei anderen Immobilienunternehmen. Trotzdem sind auch hier in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erforderlich. Gleichzeitig sind Änderungen in der Fördersituation von entscheidender Bedeutung, da sie sowohl Chancen als auch Risiken für Investitionen in klimafreundliche Bauvorhaben und Sanierungen darstellen. Ein potenzielles Risiko ergibt sich dabei aus einer unklaren oder sich verändernden Förderlandschaft, die die Rentabilität von Projekten beeinflussen könnte.

Politisches Umfeld

Politische Maßnahmen können sich direkt bzw. indirekt auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit der wbg auswirken. Die wbg beobachtet daher aktiv die politische Debatte und wird mögliche Auswirkungen für den Bestandserhalt und die Investitionstätigkeit in den strategischen Planungen berücksichtigen. Derzeit wird das Risiko auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit aufgrund der wirtschaftspolitischen Entwicklungen in den letzten Jahren als leicht erhöht eingeschätzt.

Absicherung vor Baubeginn

Im Laufe des Jahres 2024 ist eine leichte Aufwärtstendenz bezüglich der Nachfrage nach Bauträgerobjekten im Vergleich zu den Vorjahren zu

verzeichnen. Der Markt und dessen Aufnahmefähigkeit für geplante Projekte muss vor Baubeginn genau geprüft werden. Im Zuge der Risikosteuerung werden daher ausgewählte Projekte mit „Vorverkaufsquoten“ versehen. Insgesamt wurde ein interner Kostendeckel für den Bau unverkaufter Einheiten für den Bereich Bauträger festgelegt.

Verantwortung ohne Haftungslast

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.

Wirtschaftlich bauen, sozial handeln

Die wbg Unternehmensgruppe muss sich verstärkt mit dem Problem auseinandersetzen, wie die energetischen und demografischen Anforderungen an unseren 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.

Kundenbindung entscheidend

Im Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung (NORIMA) wird durch zeitlich versetzte Vertragslaufzeiten das Risiko eines nicht durch Neukundenakquise kompensierbaren signifikanten Umsatzverlustes für überschaubar gehalten. Es besteht indes das Risiko, dass durch Verlust von Bestandskunden die durch Neuakquise geplante Steigerung der verwalteten Einheiten nivelliert wird, ansteigende Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb nicht in vollem Umfang an die Kunden weitergegeben

werden können, dieses Geschäftsfeld damit keinen positiven Ergebnisbeitrag zur Geschäftstätigkeit generieren kann und die insgesamt positive Rentabilitätsbetrachtung der Geschäftstätigkeiten der NORIMA dann noch maßgeblicher durch das Geschäftsfeld Versicherungsdienstleistungen getragen wird.

Für die wbg Unternehmensgruppe waren für 2024 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.“

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, z. B. 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, den 28. Februar 2025



Ralf Schekira
Geschäftsführer



WOHNEN BEGINNT STETS BEIM

WEIL NACHHALTIGE WEGE
KEINE ABKÜRZUNGEN KENNEN.

KAPITEL DREI PUNKT EINS REPORTAGE



19.045

Gruppeneigene Wohnungen
(in Nürnberg)

482

Bautätigkeit im Berichtsjahr
(in Wohneinheiten)

WOHNEN IN NÜRNBERG

Innovativ. Bezahlbar. Zukunftsorientiert

Bezahlbares Wohnen ist eine zentrale Herausforderung in der wachsenden Frankenmetropole Nürnberg – und zugleich eine wichtige gesellschaftliche Verantwortung. Als kommunales Immobilienunternehmen mit über 19.000 eigenen Wohnungen im Bestand nimmt die wbg Nürnberg diese Aufgabe engagiert und kompetent wahr. Immer mit dem klaren Blick auf wirtschaftliche Realitäten, soziales Engagement und ökologische Nachhaltigkeit gestaltet das Unternehmen aktiv die Zukunft der Stadtgesellschaft.

Die Marktsituation ist anspruchsvoll: Die Baukosten sowie Bauzinsen bewegen sich noch immer auf einem hohen Niveau, und die Fördermittel von Bund und Land sind stark limitiert. Durch umsichtiges Wirtschaften und flexible Anpassungen des Investitionsvolumens stellte sich die wbg auch 2024 diesen Herausforderungen und kam ihrer Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für Nürnberg zu schaffen, nach. Insgesamt wurden 482 Wohneinheiten neu gebaut, umgebaut, saniert oder aufgestockt. 194 davon sind dem reinen Neubau zuzuschreiben.

DENKEN.



Typisiert bauen und seriell sanieren

Einer der Bausteine, um auch in unsicheren Zeiten effizient und wirtschaftlich zu agieren, ist das **typisierte Bauen**. Die wbg setzt auf standardisierte Grundrisse und Bauelemente, was nicht nur die Kosten, sondern auch die Bauzeiten kürzt. Das sind entscheidende Faktoren für bezahlbaren Wohnraum. Insbesondere im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen der Stadt Nürnberg konnte die wbg Nürnberg dadurch bereits mehrere hundert Wohnungen mit hohem Anteil an öffentlich geförderten Einheiten realisieren. Neben der Fertigstellung von 180 geförderten Wohnungen im neuen Quartier monopol491 erfolgte zum Jahresende 2024 noch der Baubeginn für 181 Wohnungen, die Hälfte davon gefördert, in der Züricher Straße in Großreuth bei Schweinau. Künftig bedient die wbg dort zusätzlich im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) die Einkommensstufen II und III. Dieser Schritt stärkt die Vielfalt in den Quartieren und sorgt für eine nachhaltige und gerechte Wohnraumversorgung.

Auch im Bereich der Bestandsmodernisierung verfolgt die wbg innovative Ansätze. Ergänzend zur konventionellen Modernisierung hat das Pilotprojekt zur seriellen Sanierung in Langwasser Süd demonstriert, welche Vorteile die industrielle Vorfertigung hat. Dort wurden Fassadenelemente inklusive **Dämmung** und Fenster an die Bestandsfassade angebracht. Die Vorteile im Vergleich zur konventionellen Sanierung sind eine schnelle Montage und damit vor allem eine geringere Belastung für die Mieter. Und: Serielle Sanierungen erfüllen hohe energetische Standards und leisten damit auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Ein weiteres, ressourcenschonendes Instrument zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist die **Aufstockung** bestehender Gebäude. Durch moderne Holzbauweise entstehen städtebaulich verträglich neue Wohnungen, ohne zusätzliche Bodenflächen zu versiegeln. In Langwasser Süd in der Reinerzer Straße

und in Sündersbühl in der Söderblomstraße hat die wbg im Jahr 2024 fünf Gebäude aufgestockt und damit 32 neue Wohneinheiten ressourcenschonend geschaffen. Ein Bonus, auch für die Bestandsmieter: Ab dem vierten Obergeschoss wurde ein Aufzug angebaut, sofern es die Gegebenheiten zuließen.

Durch den Fokus auf nachhaltiges Bauen und Wohnen reduziert die wbg konsequent den Ausstoß von Treibhausgasen – verglichen mit dem Jahr 1990 bereits um über 80 Prozent. Die Strategie zur Erreichung der Klimaziele ist unverändert: Wo möglich, sieht der Sanierungsplan den Ausbau von **Photovoltaikanlagen** und die **Umstellung der Wärmeversorgung** auf Fernwärme sowie erneuerbare Energien vor. Extensive **Dachbegrünung** und **Retentionsdächer** verbessern das Stadtklima.



*) inkl. Retentionsdächer

„Wir bauen nicht nur schneller oder günstiger – wir bauen mit Überblick. Weil gutes Wohnen entsteht, wenn man die Bedürfnisse vieler mitdenkt und die Zeit ernst nimmt, in der wir leben.“

Ralf Schekira

Versorgungslücke geschlossen

Trotz der intensiven Bemühungen, neuen Wohnraum für die Nürnberger zu schaffen, ist der Bedarf an Wohnungen groß. Auf eine freie Mieteinheit treffen teilweise hunderte Interessenten. Für diejenigen, die auf der Suche nach Eigentum sind, schafft das Angebot des wbg-Bauträgers eine Perspektive. Das Portfolio reicht von der Drei-Zimmer-Eigentumswohnung, über das klassische Reihenhaus bis hin zum Loft mit Dachterrasse.

Eine besondere Rolle nehmen die **Förderhäuser** des Bauträgers ein. Sie schließen eine Versorgungslücke auf dem Wohnungsmarkt für Menschen, die sich zwar eine freifinanzierte Mietwohnung leisten können, aber Eigentum am freien Markt nicht erwerben können. Insbesondere Familien und Menschen mit mittleren Einkommen profitieren von diesen Angeboten. Im Baugebiet „Rieterbogen“ in Kornburg hat der Bauträger mit dem Bau von 15 Förderhäusern begonnen, die 2025 in den Vertrieb gehen.

Mehr als nur Wohnraum

Die wbg schafft nicht nur Lebensräume in den eigenen vier Wänden. Das Immobilienunternehmen denkt ganzheitlich und nimmt seine gesellschaftliche und ökologische Verantwortung ernst.

So fördert beispielsweise das bundesweit anerkannte Projekt „**OLGA** – Oldies leben gemeinsam aktiv“ in der Chemnitzer Straße gemeinschaftliche Wohnformen für Seniorinnen.

Die Wohninitiative Plauener Straße („**WIPS**“) entwickelt diesen Ansatz weiter und bringt Generationen näher zusammen – Singles, Paare und Familien leben hier in rund 20 Mietwohnungen und profitieren von gemeinschaftlichen Aktivitäten.

Das Projekt „**WAL** – Wohnen in allen Lebensphasen“ in der Dresdener Straße bietet barrierefreie Wohnungen und Gemeinschaftsräume für einen generationenübergreifenden Austausch.

„**FRIDA**“ und „**MARIA**“ bieten günstigen Wohnraum für Alleinerziehende und fördern gegenseitige Hilfe bei der Kinderbetreuung im Alltag.

Nicht zuletzt stärken die **SIGENA**-Nachbarschaftstreffs mit Förderung der wbg seit inzwischen zehn Jahren das soziale Miteinander in den sieben wbg-Kernwohnanlagen im gesamten Stadtgebiet. Dort gibt es Ansprechpartner eines mit der wbg kooperierenden Trägers, aber auch Ehrenamtliche und ambulante Pflegedienste. Die SIGENA-Koordinatorinnen haben ein offenes Ohr, wenn sich Mietende in einer besonderen Lebenssituation befinden. Sie klären gemeinsam die ersten Schritte, und wenn sie nicht selbst helfen können, versuchen sie zu vermitteln. Spezielle SIGENA-Wohnungen ergänzen das Konzept.

Grün mit Konzept

Neue Wege für die tierischen Bewohner der Stadt geht die wbg mit „**naturnah. wohnen**“, initiiert im Quartier Langwasser Süd. Mithilfe des Konzepts des „Animal Aided Designs“ entstehen im Rahmen von Sanierungen und Neubauten Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Das Pilotprojekt fokussiert sich dabei auf elf Zieltierarten, die u. a. durch Fassadenbegrünungen, Totholzhecken und Sandflächen berücksichtigt werden.

Auch wir Menschen profitieren von der Förderung der Biodiversität in der Stadt: Die Freiflächen werden attraktiver und natürlicher und bieten so zum Beispiel im Sommer Schutz vor der Hitze – ganz im Sinne einer ausgewogenen und ökologisch Stadtentwicklung.

Philip Hauck



Architektur beginnt im Dialog – das Team der wbg gibt stadtweit Impulse

VIelfalt MIT KLARER STRUKTUR.

WEIL STADTLIBEN GELINGT, WENN
DIE CHEMIE IN DER GESELLSCHAFT STIMMT.

KAPITEL DREI PUNKT ZWEI DAS JAHR 2024



8.7

Zuschuss für Senioreneinrichtung
(in Mio.)

170

RieterBogen: Neuer Wohnraum
(in Wohneinheiten)

EIN JAHR ZEIGT, WAS STADT BEDEUTET

In zwölf Monaten verdichtet sich, was rund 544.000 Menschen bewegt: Wohnen, Alltag, Veränderung. Die wbg Unternehmensgruppe begleitet diesen Wandel seit 1918 – mit Verantwortung, mit klaren Konzepten, mit dem Blick fürs Ganze. Wir entwickeln Räume, die funktionieren. Schaffen Mieten, die tragbar bleiben. Verbinden neue Effizienz mit gewachsenem Bestand. Investieren in Projekte, die energetisch und sozial wirken. Immer mit Haltung. Immer im Dialog. Was wir tun, reicht weiter als bis zur Grundstücksgrenze. Unsere Entscheidungen heute prägen das Leben in Nürnberg auf Jahrzehnte. Was daraus entsteht, soll die Stadt stärken – für die, die jetzt hier leben. Und für die, die folgen.

Nicht laut. Aber wirksam

2024 war kein Jahr wie jedes andere. Aber es war wieder ein Jahr, das zählt. Mit Projekten, Begegnungen und Entscheidungen, die bleiben. Zwölf dieser Momente wollen wir zeigen. Weil sie sichtbar machen, was hinter unserer Arbeit steckt: Verantwortung, Bewegung, Wirkung.

WIRKUNGSFELD STADT.
DIE ELEMENTE DES JAHRES.
2024





01 JANUAR

Soziale Infrastruktur wächst

Die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH bereitet durch umfangreiche Erdarbeiten im Stadtteil St. Johannis den Neubau einer neuen Senioreneinrichtung vor. Realisiert werden der Neubau eines Pflegeheimes sowie geförderte Mietwohnungen, die zum Teil als Seniorenwohnungen angeboten werden. Seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege wurde die Zusage erteilt, dass über das Bayerische Landesamt für Pflege aus dem Programm „Pflege im sozialen Nahraum – PflegesoNahFÖR“ ein Zuschuss in Höhe von rund 8,7 Mio. Euro ausgereicht wird.

02 FEBRUAR

Geschichte unter dem Fundament

Bei archäologischen Grabungen auf den Baufeldern des künftigen Pflegeheimes im Stadtteil St. Johannis wurden bis Ende des Jahres 2024 über 2.000 Skelette gefunden und gesichert.

Die Forscher erhoffen sich durch weitere Untersuchungen wichtige Erkenntnisse über die Entwicklung der Pest.

03 MÄRZ

Lernen im Einklang mit Natur

Im Beisein von Oberbürgermeister Marcus König wurde der Grundstein für den Neubau des Martin-Behaim-Gymnasiums gelegt. Die neuen Gebäude werden besonders nachhaltig in reiner Holzbauweise errichtet. Die aussteifenden Treppenhäuser und die Untergeschosse werden zu einem Großteil in Recyclingbeton ausgeführt. Das Abbruchmaterial konnte wiederverwendet werden. Die Renaturierung vom Fischbach bildet die Möglichkeit, neue ökologische Nischen zu schaffen und gleichzeitig den Bach für die Schülerschaft erlebbar zu machen.



01 Baustart Pflegeheim St. Johannis

02 Grabungsfunde Pestfriedhof St. Johannis

03 Martin-Behaim-Gymnasium als Holzbau

04 Eröffnung Musterhaus Rieterbogen

05 Start Initiative „Zamrüggn“

06 DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft



WENN MENSCHEN RÄUME FORMEN.

04 APRIL

Energie neu gedacht

Im Rieterbogen Kornburg wurde ein Musterhaus eröffnet, das einen Meilenstein für nachhaltiges Wohnen setzt. Insgesamt entstehen hier rund 170 Wohneinheiten – von der Eigentumswohnung mit Weitblick bis zum geförderten Reihenhaus. Zusätzlich standen 12 Baugrundstücke zum Verkauf. Wesentliches Merkmal dieses Baugebietes ist eine besondere nachhaltige Wärmeerzeugung. So beziehen 67 Einheiten ihre Energie über ein zentrales Nahwärmenetz mit Holzpellets, die restlichen rund 100 heizen mit „kalter Nahwärme“.

05 MAI

Gemeinsam für Demokratie

Am 23. Mai 2024 wird das Deutsche Grundgesetz 75 Jahre alt. Das und die Sorge um den Fortbestand unserer Demokratie lässt fünf Politiker aus unterschiedlichen Parteien zusammenrücken.

Und zwar buchstäblich: Unter dem Titel „Zammrügg für die Demokratie“ haben sie die Initiative gestartet, die auch von der wbG Nürnberg unterstützt wird.

06 JUNI

Ausgezeichnete Unternehmenskultur

Nach 2018 hat die wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum zweiten Mal den renommierten DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft gewonnen.

Unter dem Motto „Auf Erfolgskurs: Mehrwerte schaffen im ganzen Team“ überzeugte die wbG die Jury mit ihrem ganzheitlichen Ansatz zur Gestaltung der Unternehmenskultur und eines modernen, aktivitätsbezogenen Arbeitsumfelds.





WENN HALTUNG GESTALT ANNIMMT.

07 JULI

20 Jahre OLGA!

Wir feiern 20 Jahre Wohnprojekt OLGA! Seit zwei Jahrzehnten schreibt das wbg-Wohnprojekt OLGA eine große Erfolgsgeschichte. 11 Bewohnerinnen engagieren sich in der gemeinschaftlichen Wohnform und auch im Stadtteil.

08 AUGUST

70 Jahre Engagement

Der Bürgerverein Langwasser feierte im August sein 70-jähriges Bestehen. Die wbg Nürnberg, selbst seit 62 Jahren Mitglied im Bürgerverein, gratulierte herzlich. Im Rahmen der Feierstunde überbrachte wbg-Pressesprecher Dieter Barth eine wohlschmeckende Jubiläumstorte.

09 SEPTEMBER

Danke, Frank Thyroff

Der bisherige kaufmännische Geschäftsführer der wbg, Diplom-Kaufmann Frank Thyroff, geht nach 15 Jahren Dienstzeit zum 30. September 2024 in den Ruhestand. Gemäß den Beschlüssen der Aufsichtsräte der wbg Unternehmensgruppe wird der bisherige technische Geschäftsführer, Diplom-Ingenieur Ralf Schekira, ab 1. Oktober 2024 Alleingeschäftsführer der wbg Unternehmensgruppe.

10 OKTOBER

Wildnis trifft Stadtplanung

Das diesjährige Motto des Umweltpreises der Stadt Nürnberg lautet „Wildnis in der Stadt“. Die wbg Nürnberg hat eine Anerkennungsurkunde für ihr langfristig angelegtes Pilot-Projekt Animal-Aided Design (AAD) erhalten. Mit AAD ist es möglich, den Schutz und die Förderung wildlebender Tiere mit moderner Stadtplanung in Einklang zu bringen. Die Grundidee ist, das Vorkommen bestimmter Tiere in den Planungsprozess von Sanierungen oder Neubauten einzubeziehen.

11 NOVEMBER

Neuer Mittelpunkt im Quartier

Die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH realisiert das Bauvorhaben „Urbanes Zentrum Züricher Straße“ im Stadtteil Großreuth bei Schweinau. Hier entstehen fünf Neubauten, die Wohnraum, Gewerbeflächen und soziale Einrichtungen umfassen. Neue Angebote und eine einladende Gestaltung – auch auf dem Platz um die U-Bahnstation – werden künftig das Quartier bereichern.

12 DEZEMBER

Austausch über Grenzen hinweg

Eine Delegation ukrainischer Wohnungsbauexperten und Vertreter staatlicher Institutionen war für drei Tage bei der wbg Nürnberg zu Gast, um bewährte Modelle für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum kennenzulernen. Der Besuch fand im Rahmen des Projekts „Kommunaler Wohnungsbau in Charkiw“ statt, das von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) organisiert wird und Teil des UN-Projekts „UN4UkrainianCities“ ist.





07 Jubiläum Wohnprojekt OLGA!

08 70 Jahre Bürgerverein Langwasser

09 Verabschiedung Frank Thyroff

10 Umweltpreis der Stadt Nürnberg

11 Baustart Urbanes Zentrum Züricher Straße

12 Delegation aus Charkiw zu Gast



BAUEN IST HALTUNG. UND HANDWERK.

WEIL ZUSAMMENLEBEN
MEHR BRAUCHT ALS ZUFALL.

KAPITEL DREI PUNKT DREI BAUVOLUMEN



2024

Bauprojekte der wbg, WBG B, NAG und FWG
(in Einheiten)

ZUHAUSE SCHAFFEN, CHANCEN BIETEN

Lebensräume zu gestalten, bedeutet für uns, mehr als nur Wohnungen zu bauen – wir wollen Möglichkeiten zum Ankommen, Bleiben und Wohlfühlen schaffen. Unser Ziel ist es, in Nürnberg Wohnraum bereitzustellen, der vielen gerecht wird – auch jenen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. So leisten wir einen aktiven Beitrag zu sozialem Zusammenhalt und urbaner Vielfalt.

Bauen mit Blick nach vorn

Unsere Bauprojekte orientieren sich an hohen energetischen Standards, nachhaltigen Versorgungskonzepten und moderner Architektur. Wir realisieren sowohl kleinere Wohngebäude als auch größere Quartierslösungen, die in mehreren Bauabschnitten entstehen. Mit jedem Vorhaben leisten wir einen Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung der Stadt.

BAUMASSNAHMEN.		EINHEITEN (gesamt)	FERTIG (aus Überhang)	FERTIG (in 2024)	FERTIG (gesamt)	ÜBERHANG
: Neubau	Anlagevermögen	263	194	0	194	69
: Umbau	Umbau	60	60	0	60	0
	Aufstockung	11	11	0	11	0
: Modernisierung	Modernisierung	155	36	71	107	48
	Aufstockung	21	7	0	7	14
: Basis-Modernisierung		103	71	32	103	0
Summe Wohneinheiten		613	379	103	482	131
SONSTIGES.						
: Neubau	SIGENA-Stützpunkt	1	0	0	0	1
	Kita / Hort	0	0	0	0	0
	Gewerbeeinheiten	7	5	0	5	2
	Garagen / Stellplätze	245	132	21	153	92



SCHLÜSSELFERTIG. PLANBAR. BEZAHLBAR. CHECK!

BAUVOLUMEN. GESCHÄFTSBEREICH BAUTRÄGER.

Übersicht

PROJEKTE.	BESCHREIBUNG	STATUS	UMFANG
1 Käte-Reichert-Straße 3 - 11 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	3 RH
2 Käte-Reichert-Straße 13 - 19 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	1 DHH
3 Leonhard-Heiden-Straße 5 - 17a (wbg)	SchönLebenPark	Bauüberhang	10 WHH
4 Käte-Reichert-Straße 3 - 11 (WBG B)	RieterBogen	Bauüberhang	2 RH
5 Käte-Reichert-Straße 13 - 19 (WBG B)	RieterBogen	Bauüberhang	3 DHH
6 Babette-Müller-Straße 2 - 18 (WBG B) Förderhäuser	RieterBogen	Bauüberhang	9 RH
7 Elise-Hopf-Straße 10 - 20 (WBG B) Förderhäuser	RieterBogen	Bauüberhang	6 RH

Legende:

DHH = Doppelhaushälfte
RH = Reihenhaus
ETW = Eigentumswohnung
SP = Stellplatz
WHH = Wohnhochhaus





NACHHALTIG. KLIMABEWUSST. MIETERNAH. PASST!

BAUVOLUMEN. GESCHÄFTSBEREICH BESTANDSMANAGEMENT.

Übersicht

PROJEKTE.	BESCHREIBUNG	STATUS	UMFANG
8 Erhardstraße 6 – 10 (wbg)	Neubau	fertiggestellt	3 H, 24 WE, 1 GE, 10 SP
9 Reinerzer Straße 38a (wbg)	Neubau	fertiggestellt	1 H, 11 WE, 6 SP
10 Reinerzer Straße 46a (wbg)	Neubau	fertiggestellt	1 H, 11 WE
11 monopol491 – 2. BA (WBG J)	Neubau	fertiggestellt	11 H, 148 WE, 4 GE, 116 SP
12 Oedenberger Straße 85 – 89 (wbg)	Neubau	fertiggestellt	21 SP
13 Söderblomstraße 9 – 17 (wbg)	Umbau	fertiggestellt	5 H, 40 + 7 WE
14 Reinerzer Straße 30 – 32 (wbg)	Umbau	fertiggestellt	2 H, 20 + 4 WE
15 monopol491 – 3. BA (WBG J)	Umbau	fertiggestellt	1 H
16 Eisenacher Straße 16 – 24* (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	9 H, 59 WE
17 Reinerzer Straße 52 – 54 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	2 H, 12 WE
18 Söderblomstraße 32 – 38 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	4 H, 24 + 7 WE
19 Reinerzer Straße 44 – 46 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	2 H, 12 WE
20 Reinerzer Straße 95 – 101 (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	4 H, 32 WE
21 Hermannstraße 34 – 42** (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	8 H, 71 WE
22 Großweidenmühle (WBG B)	Neubau	Bauüberhang	2 H, 35 WE, 1 GE, 25 SP
23 Grünewaldstraße 16 (wbg)	Neubau	Bauüberhang	3 H, 34 WE, 1 GE, 47 SP
24 AWO Pflegeheim (wbg)	Neubau	Bauüberhang	1 H, 1 GE, 20 SP
25 Söderblomstraße 16 – 22 (wbg)	Modernisierung	Bauüberhang	4 H, 24 + 7 WE
26 Söderblomstraße 24 – 30 (wbg)	Modernisierung	Bauüberhang	4 H, 24 + 7 WE

Legende:

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

*) Eisenacher Straße 16 – 24, Kieslingstraße 14 – 16, Leipziger Straße 15 – 17

**) Hermannstraße 34 – 42, Nelkenstraße 12 – 16





BEDARFSGENAU. WIRKSAM. BÜRGERNAH. STIMMT!

BAUVOLUMEN. WBG KOMMUNAL GmbH.

Übersicht

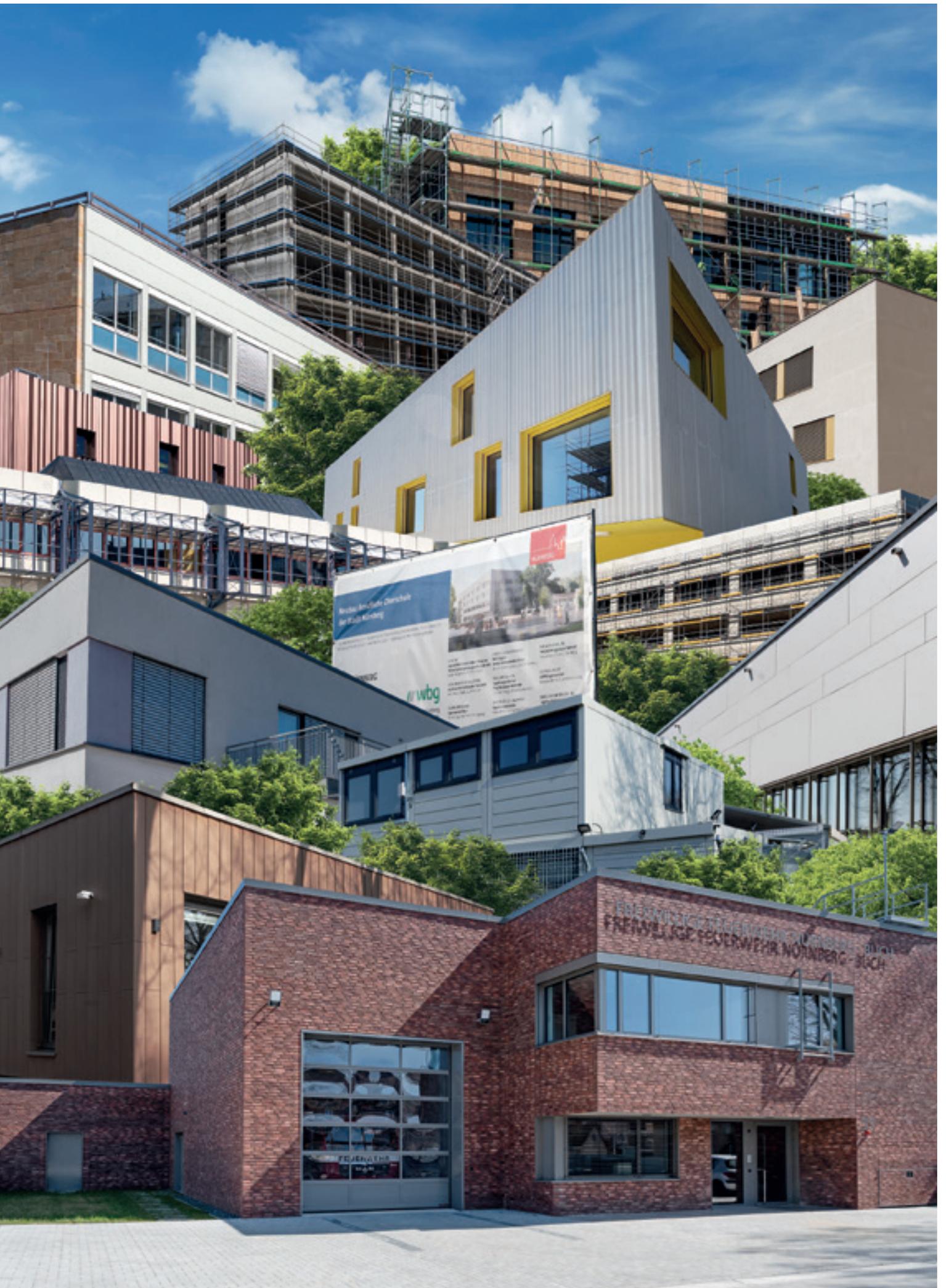
PROJEKTE.	BGF* (IN M ²)	STATUS	INVESTITION (IN EUR)
27 Volksfestwache Große Straße	1.676	fertiggestellt	4.496.000
28 Feuerwehrgerätehaus Buch Neubau	847,5	fertiggestellt	5.310.000
29 Buch Spielplatz Hofwiesenweg Neubau	k. A.	fertiggestellt	669.000
30 Buch Vorplatzgestaltung Georg-Ziegler-Weg	k. A.	fertiggestellt	255.000
31 Interim BBS Bestandsgebäude Sanierung	k. A.	fertiggestellt	4.731.000
32 Kindertagesstätte Am Stadtpark	926,85	fertiggestellt	6.222.000
33 Grundschule Forchheimer Straße	11.270	fertiggestellt	46.762.000
34 Turnhalle der Grundschule mit Hort Am Thoner Espan (2. BA)**	12.176	fertiggestellt	16.624.000
35 Kinder- und Jugendhaus Nopitschstraße	1.574	fertiggestellt	8.289.000
36 Kindergarten und Jugendtreff Dianastraße	1.305,68	Bauüberhang	8.595.000
37 Martin-Behaim-Gymnasium	30.841	Bauüberhang	249.835.000
38 Ludwig-Uhland-Grundschule Erweiterung	4.753	Bauüberhang	23.823.000
39 Provisorien Pilotystraße	9.930	Bauüberhang	5.122.000
40 Kindergarten und SVE Erasmusstraße	1.862	Bauüberhang	9.312.000
41 Henry-Dunant-Grundschule Erasmusstraße	10.197	Bauüberhang	53.016.000
42 Neues Gymnasium Nürnberg Weddingstraße	17.965	Bauüberhang	131.758.000
43 Berufliche Oberschule B13 Breslauer Straße	8.823	Bauüberhang	49.944.000
44 Kindertagesstätte Muggenhofer Straße Sanierung***	k. A.	Bauüberhang	1.563.000
45 Feuerwehrgerätehaus Katzwang Neubau	1.052	Bauüberhang	8.570.000
46 Kindertagesstätte Gertrud-Steinl-Straße	1.230	Bauüberhang	6.695.000
47 Kindertagesstätte Dr.-Gustav-Heinemann-Straße	1.426	Bauüberhang	4.983.000
48 Interim Ossietzky-Schule	1.241	Bauüberhang	4.931.000

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

**) Turnhalle der Grundschule mit Hort Am Thoner Espan: Brutto-Grundfläche von 1. und 2. BA

***) Laufende Maßnahme vom Hochbauamt im April 2024 übernommen

651.505.000



WIR
2024 LEBEN
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT



RECHTLICHE VERHÄLTNISSE. AUF SICHTSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
<i>Mitglieder der Geschäftsführung:</i>		
Frank Thyroff	Geschäftsführer	Diplom-Kaufmann (bis 30.09.2024)
Ralf Schekira	Geschäftsführer	Diplom-Ingenieur
AUF SICHTSRAT.		
<i>Mitglieder des Aufsichtsrates:</i>		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Fabian Meissner	stellv. Vorsitzender	Politikwissenschaftler / Jugendreferent, StR
Dr. Klemens Gsell		Richter am Finanzgericht, StR
Maximilian Müller		Projektentwickler / Prokurist Alpha-Gruppe, StR
Cengiz Sahin		Handwerksmeister, StR
<i>Aufsichtsratsmitglieder ohne Stimmrecht:</i>		
Dr. Andrea Heilmaier		Berufsmäßige Stadträtin Referentin für Wirtschaft und Wissenschaft
Elisabeth Ries		Berufsmäßige Stadträtin Referentin für Jugend, Familie und Soziales
Thorsten Brehm		Berufsmäßiger Stadtrat, Stadtkämmerer Referent für Finanzen, Personal und IT Geschäftsführer wbg Immohold Verwaltungs-GmbH
<i>Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht:</i>		
Robert Schumbrutzki		Betriebsratsvorsitzender

Abb. Stand 31.12.2024

WBG KOMMUNAL GmbH.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
<i>Mitglieder der Geschäftsführung:</i>		
Frank Thyroff	Geschäftsführer	Diplom-Kaufmann (bis 30.09.2024)
Ralf Schekira	Geschäftsführer	Diplom-Ingenieur
AUF SICHTSRAT.		
<i>Mitglieder des Aufsichtsrates:</i>		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Thorsten Brehm	stellv. Vorsitzender	Berufsmäßiger Stadtrat, Stadtkämmerer Referent für Finanzen, Personal und IT
Dr. Andrea Heilmaier		Berufsmäßige Stadträtin Referentin für Wirtschaft und Wissenschaft
Daniel Ulrich		Berufsmäßiger Stadtrat Referent für Planung und Bau

Abb. Stand 31.12.2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	138.155,00	175.275,00
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	452.828.950,64	426.486.073,92
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.657.869,79	27.379.545,29
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.805.703,86	969.881,79
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.157.343,80	2.158.516,97
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	3,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.468.418,02	2.221.546,02
: Anlagen im Bau	36.461.663,58	37.945.863,37
: Bauvorbereitungskosten	5.025.076,28	2.902.595,17
: Geleistete Anzahlungen	15.491.510,00	15.521.021,66
	547.896.538,97	515.585.047,19
Finanzanlagen		
: Anteile an verbundenen Unternehmen	173.603.061,57	173.603.061,57
: Ausleihungen an verbundene Unternehmen	83.055.199,17	93.177.697,11
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	81.316,59	66.795,81
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	257.441.514,75	267.549.491,91
	805.476.208,72	783.309.814,10
UMLAUVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.582.406,16	10.652.341,14
: Bauvorbereitungskosten	4.872.842,91	4.547.424,56
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.403.978,23	2.302.539,18
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	1,02
: Unfertige Leistungen	31.148.729,56	32.028.780,80
: Andere Vorräte	42.154,89	51.856,87
: Geleistete Anzahlungen	397.205,00	397.190,00
	51.447.316,75	49.980.133,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	357.733,16	375.654,92
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	78.220,53	108.018,80
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	110.841,39	1.121,18
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	754.544,09	14.410,75
: Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.195.013,47	10.741.950,25
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.144,35	10.983,70
: Forderungen gegen Gesellschafter	663.475,23	9.106,87
: Sonstige Vermögensgegenstände	566.974,53	2.198.154,22
	12.737.946,75	13.459.400,69
Wertpapiere		
: Sonstige Wertpapiere	1.000.000,00	1.000.000,00
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	50.170.133,98	10.254.381,61
	115.355.397,48	74.693.915,87
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	48.218,46	30.463,13
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	583.969,71	569.535,39
	632.188,17	599.998,52
BILANZSUMME	921.463.794,37	858.603.728,49

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	12.600.000,00	12.600.000,00
Gewinnrücklagen		
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00	6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	314.604.684,06	305.889.154,92
	320.904.684,06	312.189.154,92
Jahresüberschuss	17.399.349,23	8.715.529,14
	350.904.033,29	333.504.684,06
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.212.043,00	8.055.396,00
: Steuerrückstellungen	637.097,01	651.014,11
: Sonstige Rückstellungen	19.034.749,83	20.912.630,78
	27.883.889,84	29.619.040,89
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	395.979.363,03	364.148.024,22
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	95.791.641,44	84.707.615,25
: Erhaltene Anzahlungen	32.923.552,21	34.449.509,89
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.534.350,27	1.329.724,75
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.536,43	1.018,05
: Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.637.339,55	5.012.709,98
: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.367.887,79	4.293.986,60
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	410.152,72	334.146,66
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	73.942,82	72.725,07
: Sonstige Verbindlichkeiten	690.011,37	821.332,67
	542.415.777,63	495.170.793,14
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	260.093,61	309.210,40
BILANZSUMME	921.463.794,37	858.603.728,49

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024.
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2024	2023
Umsatzerlöse		
: aus der Bewirtschaftungstätigkeit	123.009.474,72	119.136.322,60
: aus Verkauf von Grundstücken	10.000,00	4.807.938,71
: aus Betreuungstätigkeit	6.749.856,43	2.210.846,85
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.859.979,43	3.548.374,21
	133.629.310,58	129.703.482,37
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	1.585.465,14	3.664.336,09
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.650.156,00	1.295.636,64
Sonstige betriebliche Erträge	8.769.845,61	5.667.909,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-67.147.648,77	-66.265.814,71
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.879.728,75	-5.019.530,55
: Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-16.288,31	-53.542,95
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-56.656,35	-45.931,11
	-70.100.322,18	-71.384.819,32
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-20.759.278,97	-20.445.402,97
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.056.123,24	-5.647.606,70
	-26.815.402,21	-26.093.009,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.663.260,07	-15.284.242,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.788.612,83	-12.219.076,31
Erträge		
: Erträge aus verbundenen Unternehmen	10.000,00	10.000,00
: Erträge aus anderen Beteiligungen	226.027,29	193.931,37
: Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	7.730.007,23	6.674.497,70
	7.966.034,52	6.878.429,07
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.217.027,68	2.067.794,98
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	976.955,55	258.854,96
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV	0,00	-4.948.119,00
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-3.295.997,26	-1.250.786,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.672.890,75	-9.022.647,79
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.052.207,31	-618.212,95
Ergebnis nach Steuern	17.406.102,47	8.715.529,14
Sonstige Steuern	-6.753,24	0,00
JAHRESÜBERSCHUSS	17.399.349,23	8.715.529,14



WIR
2024 **LEBEN**
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024. wbg Unternehmensgruppe.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	138.520,30	186.395,51
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	632.010.922,40	557.971.419,96
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.932.282,63	28.808.543,19
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.415.084,08	25.716.326,49
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.057.334,76	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	3,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.471.015,65	2.224.560,13
: Anlagen im Bau	66.590.156,61	79.837.523,48
: Bauvorbereitungskosten	9.786.976,98	13.375.258,80
: Geleistete Anzahlungen	24.470.138,91	24.499.650,57
	779.733.915,02	734.491.793,55
Finanzanlagen		
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	95.418,24	76.357,39
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	797.355,66	778.294,81
	780.669.790,98	735.456.483,87
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.947.204,81	18.105.751,28
: Bauvorbereitungskosten	7.305.333,23	7.256.082,87
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10.758.536,94	6.814.937,70
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	1,02
: Unfertige Leistungen	129.148.161,11	95.257.479,71
: Andere Vorräte	42.154,89	51.856,87
: Geleistete Anzahlungen	397.205,00	397.190,00
	165.598.595,98	127.883.299,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	406.520,07	417.488,07
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	171.773,71	224.545,38
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.794.984,02	7.574.975,35
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.555.380,27	452.946,42
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.144,35	10.983,70
: Forderungen gegen Gesellschafter	663.475,23	9.106,87
: Sonstige Vermögensgegenstände	1.750.098,92	5.489.384,15
	11.353.376,57	14.179.429,94
Wertpapiere		
: Sonstige Wertpapiere	1.000.000,00	1.000.000,00
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	154.275.011,04	77.788.015,92
	332.226.983,59	220.850.745,31
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	279.072,46	481.479,13
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	659.296,80	601.623,04
	938.369,26	1.083.102,17
BILANZSUMME	1.113.835.143,83	957.390.331,35

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
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	206.395.157,61	194.545.126,09
	212.695.157,61	200.845.126,09
Gewinnvortrag	7.135.311,09	6.080.672,24
Jahresüberschuss	17.066.424,77	12.904.670,37
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	34.615.448,24	34.352.302,32
	281.705.741,71	264.376.171,02
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.212.043,00	8.055.396,00
: Steuerrückstellungen	1.079.181,22	1.869.845,44
: Sonstige Rückstellungen	27.893.397,61	31.260.495,46
	37.184.621,83	41.185.736,90
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	588.829.336,76	480.606.872,59
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	107.929.532,17	86.955.605,78
: Erhaltene Anzahlungen	78.807.064,72	71.884.674,76
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.706.611,45	1.446.344,18
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	581.349,59	1.018,05
: Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.364.777,96	8.879.684,72
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	410.152,72	334.146,66
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	73.942,82	72.725,07
: Sonstige Verbindlichkeiten	919.380,49	1.338.141,22
	794.622.148,68	651.519.213,03
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	322.631,61	309.210,40
BILANZSUMME	1.113.835.143,83	957.390.331,35

**KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024.
wbg Unternehmensgruppe.**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2024	2023
Umsatzerlöse		
: aus Bewirtschaftungstätigkeit	141.581.506,99	136.522.013,68
: aus Verkauf von Grundstücken	3.273.165,00	16.233.610,53
: aus Betreuungstätigkeit	23.179.021,10	15.007.759,14
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.836.681,79	1.814.045,00
	169.870.374,88	169.577.428,35
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	37.956.308,50	21.841.584,13
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.379.757,45	3.449.413,56
Sonstige betriebliche Erträge	9.831.416,05	7.607.460,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-73.762.894,79	-72.969.245,94
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.737.871,77	-11.229.840,73
: Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-44.196.292,84	-32.071.461,07
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-19.988,59	-16.621,58
	-124.717.047,99	-116.287.169,32
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-23.980.750,29	-23.358.773,90
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.933.900,07	-6.449.798,40
	-30.914.650,36	-29.808.572,30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-20.268.165,70	-17.722.923,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.706.685,05	-13.843.636,02
Erträge aus anderen Beteiligungen	226.027,29	193.931,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,78	0,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.323.515,10	1.047.242,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.230.662,88	-11.327.499,67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.384.615,74	-1.257.170,24
Ergebnis nach Steuern	17.365.572,33	13.470.090,09
Sonstige Steuern	-36.001,64	-27.088,28
Konzern-Jahresüberschuss (vor nicht beherrschenden Gesellschaftern)	17.329.570,69	13.443.001,81
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-263.145,92	-538.331,44
KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)	17.066.424,77	12.904.670,37

WIR
2024 LEBEN
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT



**STADT
ENTSTEHT
NICHT.
SIE WIRD
GEMACHT.**

WEIL JEDES ERGEBNIS ZEIGT,
WOFÜR MAN STEHT.

KAPITEL VIER PUNKT ZWEI KONZERNANHANG



17.399

Jahresüberschuss Mutterunternehmen
(in TEUR)

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 2024 gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuell gültigen Fassung sowie § 42 GmbHG. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der JAbschlWUV wurde die Form der Darstellung geändert, eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahresabschluss ist bei einzelnen Posten deshalb nicht gegeben.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

Die nach den gesetzlichen Vorschriften wahlweise in der Konzern-Bilanz bzw. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im 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.

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



Konsolidierungskreis

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden neben der wbg als Mutterunternehmen vorgenannte Tochtergesellschaften (siehe Seite 67), 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 2024** aufgestellt.

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, WBG J, WBG K, WBG B und Immo hold 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), 11.12.2014 (Immo hold) 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.



METHODEN ZUR BILANZERSTELLUNG

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 438 Mio. EUR. Aus konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB ergeben sich passive latente Unterschiedsbeträge (zu ver-

steuernde 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.



Neubau Turnhalle der Grundschule mit Hort Am Thoner Espan 10 (WBG K)



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.

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 zum Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive 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 1,9 % (Stand: Monatsende Dezember 2024), 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 1,9 %. 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 Rückstellungsberechnung liegt ein Zinssatz von 1,96 %, sowie ein Anwartschaftstrend von 2,5 % zugrunde.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit dem 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.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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



Die Volksfestwache an der Großen Straße (WBG K)



Neubau SchönLebenPark Leonhard-Heiden-Straße 5-17a (wbg)



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 Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit anderen Bauten (182 TEUR) und bei den Anlagen im Bau (1.099 TEUR) als Abgang dargestellt.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 31.994 TEUR (Vj. 28.185 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 23.648 TEUR (Vj. 27.101 TEUR) sowie 73.505 TEUR (Vj. 39.972 TEUR) auf unfertige Bauleistungen auf fremden Grund und Boden.

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 14 TEUR (Vj. 19 TEUR) und in den Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 71 TEUR (Vj. 40 TEUR) enthalten.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (11 TEUR) und Forderungen gegen Gesellschafter (663 TEUR) resultieren aus Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfällt mit 34.340 TEUR auf die Einbringung von Grundstücken durch einen konzernfremden Gesellschafter und mit 12 TEUR deren Anteil am gezeichneten Kapital bzw. mit 263 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 57 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 (4.616 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs-, Großmodernisierungs-, Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungskosten (1.802 TEUR), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (4.381 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (10.972 TEUR), die Rückstellung für Archivierung (1.769 TEUR), die Rückstellungen für Verwaltungskosten (787 TEUR) sowie Rückstellungen für Sonstiges, insbesondere für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.446 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (179 TEUR) sind mit Deckungsvermögen (26 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 3.921 TEUR (Vj. 3.951 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (410 TEUR), und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (74 TEUR) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 790 TEUR (Vj. 1.160 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 24 TEUR (Vj. 41 TEUR).

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 837 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 2.431 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 279 TEUR periodenfremde Erträge enthalten.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.262 TEUR (Vj. 2.020 TEUR) enthalten. In den Abschreibungen sind Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 20 TEUR (Vj. 70 EUR) enthalten. Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 448 TEUR (Vj. 175 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 197 TEUR (Vj. 623 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2024 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 23.209 TEUR (Vj. 22.311 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 101,3 Mio. EUR. Zum 31.12.2024 bestand eine Patronatserklärung über Kreditrückführungen i.H.v. 142,0 Mio. EUR für die WBG KOMMUNAL GmbH, Nürnberg. Aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse der WBG KOMMUNAL GmbH, Nürnberg ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen. 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 bei einem Jahresüberschuss von 1.074 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 2024 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Rückstellung erfasst:

: Abschlussprüfungsleistungen	170 TEUR
-------------------------------	----------

: Andere Bestätigungsleistungen	27 TEUR
---------------------------------	---------

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

: Sonstige Bestätigungsleistungen	0 TEUR
-----------------------------------	--------

Darüber hinaus wird der Aufwand des Geschäftsjahres durch Honorare für Abschlussprüfungsleistungen (25 TEUR) und für andere Bestätigungsleistungen (3 TEUR) für das Vorjahr belastet.

Durchschnittszahl der Beschäftigten

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

: Angestellte	373
---------------	-----

: Gewerbliche Mitarbeiter	20
---------------------------	----

: Auszubildende	13
-----------------	----

Gesamt	406
---------------	------------

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff (bis 09.2024) Fixum (150 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (55 TEUR), sowie Sachleistungen (4 TEUR) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (206 TEUR),



WIR
2024 **LEBEN**
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT

erfolgsbezogene Komponenten (55 TEUR), sowie Sachleistungen (7 TEUR). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 13 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt 182 TEUR Versorgungsbezüge.

Für aktive Mitglieder der Geschäftsführung bestehen Versorgungszusagen 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 31.12.2024 Rückstellungen in Höhe von 4.212 TEUR.

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern 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 2024 beträgt der Umlagesatz 7,51 %; für das Jahr 2025 ist mit gleichbleibenden Umlagesätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 22.482 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 443 Arbeitnehmer. Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird gem. §§ 290 ff HGB in den kommunalen Konzernabschluss der Stadt Nürnberg einbezogen.

Nürnberg, den 28. Februar 2025



Ralf Schekira
Geschäftsführer

NACHTRAGSBERICHT

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 eingetreten.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von **17.399 TEUR** in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2024. wbg Unternehmensgruppe.

BRUTTOWERTE.

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2024 <i>(in EUR)</i>	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	ABGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	UMBUCHUNGEN (+/-) <i>(in EUR)</i>	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 31.12.2024 <i>(in EUR)</i>
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	2.401.551,09	130.138,97	0,00	0,00	2.531.690,06
SACHANLAGEN					
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	994.415.005,21	1.031.587,93	315.652,68	90.550.461,91	1.085.681.402,37
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.740.689,07	9.798,41	1.052.168,03	2.314.739,43	63.013.058,88
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.716.628,49	6.279.522,28	124.206,12	-18.456.558,57	13.415.386,08
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	0,00	0,00	-1.173,17	2.057.334,76
: Bauten auf fremden Grundstücken	89.468,52	0,00	0,00	0,00	89.468,52
: Technische Anlagen und Maschinen	49.475,38	0,00	0,00	0,00	49.475,38
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.025.946,07	1.222.026,96	314.427,42	0,00	9.933.545,61
: Anlagen im Bau	79.837.523,47	55.825.387,19	1.816.557,66	-67.256.196,39	66.590.156,61
: Bauvorbereitungskosten	13.375.258,80	3.553.734,15	20.254,42	-7.121.761,55	9.786.976,98
: Geleistete Anzahlungen	24.499.650,57	0,00	0,00	-29.511,66	24.470.138,91
	1.210.808.153,51	67.922.056,92	3.643.266,33	0,00	1.275.086.944,10
FINANZANLAGEN					
: Beteiligungen	701.885,42	0,00	0,00	0,00	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	76.357,39	37.727,66	18.666,81	0,00	95.418,24
: Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	778.294,81	37.727,66	18.666,81	0,00	797.355,66
	1.213.987.999,41	68.089.923,55	3.661.933,14	0,00	1.278.415.989,82

Abb. Stand 31.12.2024

ABSCHREIBUNGEN.						BUCHWERTE.	
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2024	ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ZUSCHREIBUNGEN	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2024	BUCHWERT 01.01.2024	BUCHWERT 31.12.2024
(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
2.215.155,58	178.014,18	0,00	0,00	0,00	2.393.169,76	186.395,51	138.520,30
436.443.585,24	17.245.929,95	19.035,22	0,00	0,00	453.670.479,97	557.971.419,97	632.010.922,40
32.932.145,88	1.850.274,10	701.643,73	0,00	0,00	34.080.776,25	28.808.543,19	28.932.282,63
302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	25.716.326,49	13.415.084,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93	2.057.334,76
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
6.801.385,94	974.313,44	313.169,42	0,00	0,00	7.462.529,96	2.224.560,13	2.471.015,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.837.523,47	66.590.156,61
0,00	19.634,03	19.634,03	0,00	0,00	0,00	13.375.258,80	9.786.976,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.499.650,57	24.470.138,91
476.316.359,96	20.090.151,52	1.053.482,40	0,00	0,00	495.353.029,08	734.491.793,55	779.733.915,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	701.885,42	701.885,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.357,39	95.418,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	778.294,81	797.355,66
478.531.515,54	20.268.165,70	1.053.482,40	0,00	0,00	497.746.198,84	735.456.483,87	780.669.790,98

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2024. 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	VJ	588.829.336,76 480.606.872,59	14.759.882,85 12.772.381,52	191.778.138,21 107.762.198,57	382.291.315,70 360.072.292,50	442.511.269,80 360.798.239,50	Grundpfandrecht Bürgschaft Patronatserklärung
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	VJ	107.929.532,17 86.955.605,78	4.282.495,82 5.141.796,30	16.343.656,36 14.804.753,06	87.303.379,99 67.009.056,42	102.150.559,43 81.086.123,23	Grundpfandrecht
: Erhaltene Anzahlungen	VJ	78.807.064,72 71.884.674,76	47.126.163,12 46.310.495,16	31.680.901,60 24.873.340,01	0,00 700.839,59	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	VJ	1.706.611,45 1.446.344,18	1.406.964,50 1.173.177,68	0,00 0,00	299.646,95 273.166,50	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	VJ	581.349,59 1.018,05	581.349,59 1.018,05	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	VJ	15.364.777,96 8.879.684,72	13.969.800,32 7.765.272,85	1.184.004,08 885.526,63	210.973,56 228.885,24	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	VJ	410.152,72 334.146,66	410.152,72 334.146,66	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	VJ	73.942,82 72.725,07	73.942,82 72.725,07	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
: Sonstige Verbindlichkeiten	VJ	919.380,49 1.338.141,22	919.380,49 1.338.141,22	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
		794.622.148,68 651.519.213,03	83.530.132,23 74.909.154,51	240.986.700,25 148.325.818,27	470.105.316,20 428.284.240,25	544.661.829,23 441.884.362,73	

Abb. Stand 31.12.2024

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG.

wbg Unternehmensgruppe.

ERGEBNISSE. (in TEUR)	2024	2023
: Konzern-Jahresüberschuss (nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)	17.066,4	12.904,7
: Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens (saldiert mit Zuschreibungen)	20.268,2	17.722,9
: Andere Aktivierte Eigenleistungen	-2.379,8	-3.449,4
: Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	-387,4	-757,4
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	638,8	519,3
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	275,9	51,6
: Abzinsung (Vj.: Aufzinsung) sonstige Ausleihungen	-1,0	-1,4
Cashflow nach DVFA/SG	35.481,1	26.990,3
: Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-2.823,1	1.133,3
: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-631,2	-540,4
: Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-3.834,2	3.312,9
: Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-31.638,1	-22.302,9
: Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	16.050,8	3.605,5
: Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.675,6	9.583,4
: Ertragssteueraufwand	2.384,6	1.257,2
: Ertragssteuerzahlungen	-4.084,5	-780,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.581,0	22.258,7
: Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-130,1	-87,2
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.939,2	943,8
: Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-65.542,3	-79.265,2
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	17,7	18,8
: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-37,7	-14,6
: Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	2.082,5	1.060,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61.670,7	-77.344,0
: Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	146.159,7	84.820,2
: Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-17.016,0	-14.879,1
: Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.090,7	-3.889,1
: Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	1.281,8	5.839,4
: Gezahlte Zinsen	-13.758,1	-10.642,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	115.576,7	61.248,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	76.487,0	6.163,6
FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.)	77.788,0	71.624,4
FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.)	154.275,0	77.788,0
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

Abb. Stand 31.12.2024

ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL. wbg Unternehmensgruppe.

ÜBERSICHT.	EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS				ANTEILE NICHT BEHERSCHENDER GESELLSCHAFTER		KONZERN- EIGENKAPITAL		
	ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL	GEZEICHNETES KAPITAL	NENNBETRAG EIGENER ANTEILE	(KORRIGIERTES) GEZEICHNETES KAPITAL	ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL	ANTEILE AM KAPITAL		ANTEILE AM JAHRESÜBERSCHUSS/ JAHRESFEHLBETRAG	
	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)		
STAND AM 31.12.2022	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	183.001.829,20	3.651.589,86	20.272.379,27	33.315.820,00	498.150,88	250.933.169,21
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				17.843.296,89		-17.843.296,89			0,00
: Vortrag auf neue Rechnung					2.429.082,38	-2.429.082,38			0,00
: Konzern - Jahresüberschuss						12.904.670,37		538.331,44	13.443.001,81
STAND AM 31.12.2023	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	200.845.126,09	6.080.672,24	12.904.670,37	33.315.820,00	1.036.482,32	264.376.171,02
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				11.850.031,52		-11.850.031,52			0,00
: Vortrag auf neue Rechnung					1.054.638,85	-1.054.638,85			0,00
: Konzern - Jahresüberschuss						17.066.424,77		263.145,92	17.329.570,69
STAND AM 31.12.2024	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	212.695.157,61	7.135.311,09	17.066.424,77	33.315.820,00	1.299.628,24	281.705.741,71

Abd. Stand 31.12.2024

KAPITEL VIER PUNKT DREI BERICHT DES AUFSICHTSRATES



STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2024 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in zwei Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Mit dem von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 17.399.349,23 EUR zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführung.

„Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der wbg für ihr hohes Engagement und das erreichte Ergebnis im Geschäftsjahr 2024.“

Nürnberg, den 27. Mai 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Marcus König
Oberbürgermeister



WIR
2024 LEBEN
IMMOBILIEN
GESCHÄFTSBERICHT

KAPITEL

VIER PUNKT VIER

IMPRESSUM



DETAILS ZUM GESCHÄFTSBERICHT

Der Geschäftsbericht 2024 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 27. Mai 2025 vorgelegt. Er wurde redaktionell am 22. Mai 2025 abgeschlossen und im Juni 2025 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 04-1 39
Immobilienunternehmen	Fax: +49 (0)911 / 80 04-2 01
Postfach 51 01 53	E-Mail: info@wbg.nuernberg.de
90215 Nürnberg	Internet: www.wbg.nuernberg.de

Redaktion

Dieter Barth / UK, Philip Hauck / UK
Christopher Funk / US, Jörg Strobelt / US, Frank Jedzik / FR

Konzept, Design und Umsetzung

Wolfgang Eck, Nürnberg*

Bildnachweise

Thomas Geiger Fotografie: Seite 8 (l.u.)

UK: Julian Wachtler Titelseite, Seiten 5, 8 (r.u.), 9, 14-34, 47 (Nr. 9, 12), 51-80, 82; Michaela Zoremba Seite 44 (Nr. 2); Catrin Töllner Seite 44 (Nr. 3); Philip Hauck Seite 45 (Nr. 4, 5), Seite 46 (Nr. 7); Sebastian Becher Seite 45 (Nr. 6); wbg Seite 46 (Nr. 8); Anestis Aslanidis Seite 47 (Nr. 10); Visualisierung wbg Seite 47 (Nr. 11)

Florian Holzherr: Seite 14 (r.u.)

Wolfgang Eck: Seite 38 - 41

Köppen Rumetsch Architekten GmbH: Seite 44 (Nr. 1)

Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg: Seite 81

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/05.25/NUR DIGITAL

GEBÜNDELTE IMMOBILIEN **KOMPETENZ**

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen.

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