

ANPACKEN.
VERÄNDERN.
WOHNEN.

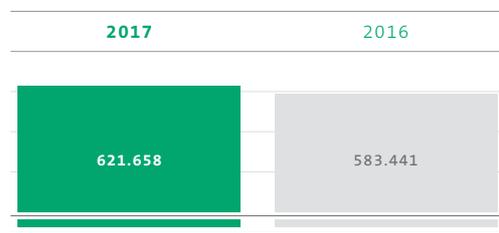
UNSER POTENTIAL.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2017.



UNTERNEHMENS DATEN. TRENDS AUF EINEN BLICK.

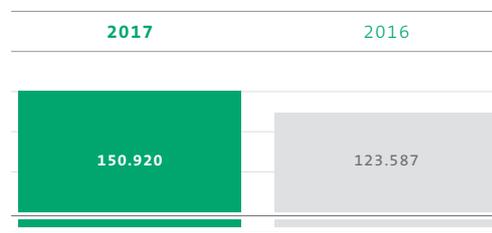
BILANZSUMME.

in TEUR



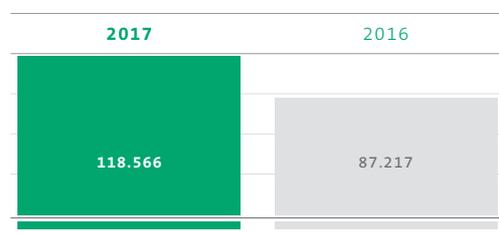
EIGENKAPITAL.

in TEUR



INVESTITIONEN.

in TEUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²

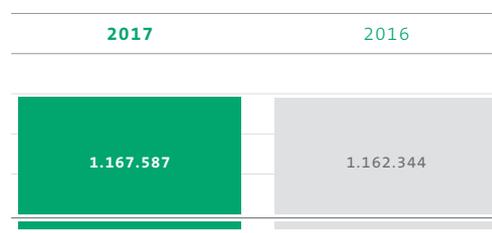


Abb. Positive Gesamtentwicklung setzt sich fort

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)	2017	2016
Bilanzsumme	621.658	583.441
Umsatz	158.480	153.843
Jahresergebnis	13.477	17.680
EBIT	22.521	26.193
EBITDA	36.084	38.633
Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung	36.790	32.792
Eigenkapital	150.920	123.587
Cashflow	23.785	30.072
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	118.566	87.217
Anlagevermögen	480.478	439.206
ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.	2017	2016
Gruppeneigene Wohneinheiten	17.992	17.951
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5.974	5.876
Wohn- und Nutzfläche in m² (Flächen ohne Garagen)	1.167.587	1.162.334
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1.273	1.233
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1.114	1.071
Sondereigentumsverwaltungen	23	26
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	763	766
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	590	593

Abb. Unternehmenszahlen auf einen Blick

ANTEILSBESITZ.

Übersicht

KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.	STAMM-/HAFTKAPITAL (in EUR)	ANTEIL AM KAPITAL (in %)	GESCHÄFTSFÜHRER
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen <i>(als Muttergesellschaft)</i>	12.600.000,00	-	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG KOMMUNAL GmbH	250.000,00	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH	260.000,00	100,00	Ralf Hummer
FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH	160.000,00	100,00	Ralf Hummer
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH <i>(Anteile werden von der FWG gehalten)</i>	30.000,00	100,00	Ruth Haring
IS ImmoSolution GmbH	1.000.000,00	100,00	Kristian Lutz-Heinze
wbg Immohold GmbH & Co. KG	10.000,00	100,00	Harald Riedel
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH	25.000,00	51,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
NICHT KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.			
BZG GmbH	255.645,94	13,16	Bernward Oblinger <i>(bis 31.12.2017)</i> Michael-Peter Fischer <i>(ab 01.01.2018)</i>
N-ERGIE Immobilien GmbH	2.250.000,00	25,10	Roland Scheuerlein
PEG Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH <i>(Anteile werden von der IS ImmoSolution GmbH gehalten)</i>	25.564,59	5,10	Ingo Schlick
WIN-B Wohnen in Bayern Verwaltungs GmbH i. L.	25.000,00	27,50	Dr. Klaus-Michael Dengler

Abb. Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg



NÜRNBERG. GLÄNZENDE AUSSICHTEN.

INHALTSVERZEICHNIS.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2017.

- 2 Unternehmensdaten
- 3 Anteilsbesitz
- 7 Vorwort der Geschäftsführung
- 10 LAGEBERICHT**
- 10 Zusammengefasster Lagebericht 2017
- 13 Unsere Geschäftsfelder
- 14 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung
- 16 Der Geschäftsverlauf
- 21 Finanz- und Vermögenslage
- 24 Ertragslage
- 25 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 26 Prognosebericht
- 26 Chancen- und Risikobericht
- 28 Risikomanagement
- 28 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 30 DAS JAHR 2017**
- 34 BAUVOLUMEN**
- 47 RECHTLICHE VERHÄLTNISS**
- 48 JAHRESABSCHLUSS 2017**
- 48 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
- 52 wbg Unternehmensgruppe
- 56 KONZERNANHANG 2017**
- 57 Allgemeine Angaben
- 59 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 61 Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 62 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 62 Sonstige Angaben
- 71 BERICHT DES AUFSICHTSRATES**
- 72 Impressum

WACHSTUM.
VERANTWORTUNG.
ZUKUNFT.

DER PROLOG.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2017.

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG.
ZUM WOHE DER UMWELT UND GESELLSCHAFT.



17

Kommunale
Bauprojekte



17.992

Guppeneigene
Wohneinheiten



464

Mietwohnungen
im Bau



1.167.587

Wohn- und
Nutzfläche (m²)

PERSPEKTIVEN FÜR NÜRNBERG

Im Geschäftsjahr 2017 konnten alle Ziele erreicht werden. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern haben wir den zukunftsorientierten Weg unseres Unternehmens fortgesetzt. Erneut waren wir im Sinne der Stadt Nürnberg und der hier lebenden Menschen tätig. So sind wir auch mit dem Jahresergebnis 2017 zufrieden und danken an dieser Stelle allen unseren Mitarbeitern ausdrücklich für die erbrachten Leistungen.

Schwerpunkte 2017

Das nachhaltige Bewirtschaften des Immobilienbestandes und die Weiterentwicklung der sieben Kernwohnanlagen sind Kernaufgaben der wbg. Diesem Anliegen haben wir Rechnung getragen und u. a. rund 36,8 Millionen EUR für Instandhaltung, Mieterwechsel und Modernisierung investiert. Das Geschäftsjahr 2017 war erneut geprägt durch die angespannte

Situation am Wohnungsmarkt. So haben die zahlreichen Neubauprojekte und die Fortführung der Planungen für weitere Objekte im Rahmen des eigenen Neubauprogramms sowie das „Sonderprogramm Wohnen“ der Stadt Nürnberg den Arbeitsrhythmus bestimmt. Allerdings müssen wir anmerken, dass verschiedene Faktoren, unter anderem die baukonjunkturelle Entwicklung, die Baupreissteigerung sowie zahlreiche baugenehmigungsrelevante Sachverhalte, sowohl den Neubau als auch die Modernisierungsprojekte deutlich verzögert haben.

Grundlagen für bezahlbaren Wohnraum

Im Rahmen dieses „Sonderprogramms Wohnen“ der Stadt Nürnberg konnten die in Rede stehenden Grundstücke nun in die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH eingelegt werden. Damit soll eine Grundlage für den Neubau bezahlbaren Wohnraums geschaffen werden.

wbg PROGNOSE.

AUSSICHTEN 2018: 24 GRAD UND HEITER.

Zur Umsetzung der daraus entstehenden Projekte wurde ein Typenbausystem entwickelt, das auf Grund optimierter Grundrisstypen und möglicher standardisierter Bauweisen eine wirtschaftliche und zügige Realisierung gewährleisten soll, ohne dabei auf städtebauliche und architektonische Ansprüche und zukunftsorientierte Wohnqualitäten zu verzichten. Auch hier zeichnet sich ab, dass die Erwartungen aufgrund der Überhitzung des Marktes wohl nicht vollständig erfüllt werden.

Die bereits laufenden Neubauprojekte an der Ostendstraße, der Eduardstraße und zum Teil am Nordostbahnhof konnten abgeschlossen und bezogen werden. Weitere Projekte am Nordostbahnhof, in St. Johannis und an der Rothenburger Straße wurden fortgeführt. An der Pillenreuther Straße und der Coburger Straße wurden Neubauprojekte gestartet.

Die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf den Baufeldern „SchönLeben-Park“ in Nürnberg-Langwasser, GroßreuthGrün an der Wallensteinstraße und in Katzwang Nord wurden intensiv fortgeführt.

Neue Meilensteine setzen

Die WBG KOMMUNAL GmbH konnte kosten- und termingerecht die neue Gretel-Bergmann-Grundschule mit Hort in Langwasser an die Stadt Nürnberg als Bedarfsträger übergeben. Damit wurde ein Meilenstein für den Neubau der neuen Bertolt-Brecht-Schule (BBS) gesetzt. Der Abbruch der bisherigen Grundschule auf dem Baufeld der neuen BBS wurde durchgeführt.

Für den Neubau der BBS wurden die Planungen weitergeführt. Die WBG KOMMUNAL GmbH

hat als Baubetreuer zusätzlich eine Reihe weiterer Projekte der Stadt Nürnberg, z. B. Kindertagesstätten, Horte und einige Schulstandortentwicklungen auf den Weg gebracht. So konnten auch der Grundstein für den neuen Bundesstützpunkt Taekwondo an der Karl-Schönleben-Straße gelegt und der benachbarte Jugendtreff eröffnet werden.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

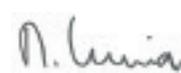
Bei der Erfüllung all unserer Aufgaben haben wir immer die bei uns wohnenden und arbeitenden Menschen und deren Bedarfe, aber auch die Anforderungen zum Wohle der Umwelt und der Gesellschaft sowie die Belange der Stadt Nürnberg im Blick. Die Vorbereitungen für das 100-jährige Gründungsjubiläum im Jahr 2018 waren im vollen Gange. Wir werden im Laufe des Jahres 2018 für die Vertreter der Gesellschaft in Nürnberg, für unsere Kunden, aber auch für unsere Belegschaft attraktive Angebote unterbreiten und damit die Teilhabe im Jubiläumsjahr ermöglichen. Insgesamt hat sich unsere bisherige strategische Ausrichtung erneut bestätigt. Mit der zunehmenden Vielfalt der Aufgaben wird auch weiterhin ein dynamisches Wachstum einhergehen. Wir werden die umfangreichen Aufgaben und Herausforderungen im Sinne unserer Gesellschafter annehmen und erfüllen. Dafür sind wir für die Zukunft gut gerüstet.

„Im Bereich der Digitalisierung wurden unsere bisherigen Ansätze weitergeführt und in eine digitale Roadmap eingebettet. So können wir auch weiterhin einen wichtigen Beitrag für die Stadt und die Gesellschaft leisten.“



Nürnberg, den 31. März 2018

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

22

23

24°

„Die Immobilienbranche zählt zu einem der größten Wirtschaftszweige in Deutschland – ist so auch ein Garant für dynamische und wertschöpfende Entwicklung. Trotz der angespannten Situation am Wohnungsmarkt stand der Motor der wbg Unternehmensgruppe 2017 weiter auf Wachstumsmodus. So war es möglich, alle gesetzten Ziele der Geschäftsfelder zu erreichen.“





ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2017. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. wbg Unternehmensgruppe.

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Führungsgesellschaft der wbg Unternehmensgruppe firmieren 8 Gesellschaften (*Abbildung siehe Seite 12*).

Aufgaben der Gesellschaft

Alle Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg (jeweils mit Amtsgericht Nürnberg). Zwischen den Tochtergesellschaften NAG sowie FWG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen NORIMA und FWG. Zwischen der wbg und der IS ImmoSolution GmbH (ISG), WBG KOMMU-

NAL GmbH (WBGK), WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBGBet) und wbg Immohold GmbH & Co. KG (wbg Immohold) bestehen Geschäftsbesorgungsverträge. Zweck der Führungsgesellschaft ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verwaltet Immobilien aller Nutzungsformen. Darüber hinaus erbringt sie Dienstleistungen rund um die Immobilie. Alle angebotenen Leistungen sind nutzerorientiert und marktgerecht den jeweiligen Marktanforderungen bzw. Kundenwünschen angepasst. Die wbg ist zudem Planungsträger für den Stadtteil Nürnberg-Langwasser.

GEBAUT. AUF SOLIDEM FUNDAMENT.

DER LAGEBERICHT.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2017.



312

Mitarbeiter
der Gruppe



18.000

Mietwohnungen
im Bestand



152

Wohnungen
fertig gestellt



135.000

Ausgaben für
Modernisierung

in TEUR

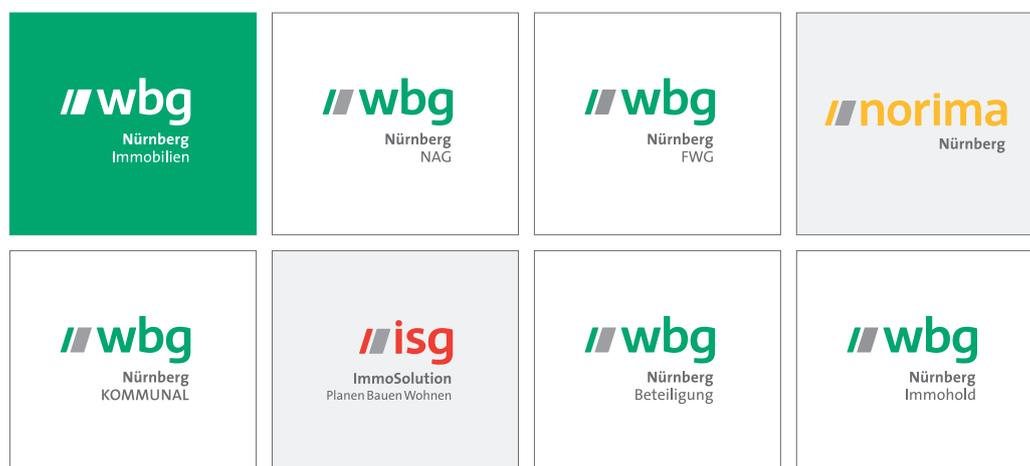
Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der Unternehmensgruppe gehören das Bestandsmanagement im Bereich Wohnen und Gewerbe, der Erwerb, die Projektentwicklung, die Bebauung und der Verkauf von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen im Bauträgerbereich sowie die Erstellung, Betreuung und

Bewirtschaftung von städtischen Immobilien. Weitere Geschäftsfelder sind die Verwaltung fremder Immobilien und immobilienbezogene Versicherungsdienstleistungen.

Dieser Bericht geht sowohl auf die Aktivitäten der wbg als auch auf die zur Unternehmensgruppe gehörenden Tochtergesellschaften ein.

wbg NÜRNBERG.
GESELLSCHAFTEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE.

Übersicht



FIRMA / RECHTSFORM.	HANDELSREGISTERNUMMER	AMTSGERICHT
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (Führungsgesellschaft)	HRB 227	AG Nürnberg
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH	HRB 532	AG Nürnberg
FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH	HRB 734	AG Nürnberg
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH	HRB 665	AG Nürnberg
WBG KOMMUNAL GmbH	HRB 25555	AG Nürnberg
IS ImmoSolution GmbH	HRB 23136	AG Nürnberg
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH	HRB 29244	AG Nürnberg
wbg Immohold GmbH & Co. KG	HRA 17061	AG Nürnberg

Abb. Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

FÜNF FÜR EIN ZIEL. UNSERE GESCHÄFTSFELDER.



wbg NÜRNBERG. KOMPETENZEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE.

Übersicht

Kernbereich	Beschreibung
1 Bestandsmanagement	Wir sind das größte kommunal-verbundene Immobilienunternehmen in der Metropolregion Nürnberg und verwalten rund 20.000 gruppeneigene und fremde Wohneinheiten sowie über 7.000 sonstige Einheiten.
2 Bauträger	Unser Geschäftsbereich Bauträger und Stadtentwicklung errichtet in jahrzehntelanger Tradition Eigentumswohnungen und Eigenheime. So verhelphen wir auch jungen Familien zu Wohneigentum zu guten Konditionen.
3 Wohnungseigentumsverwaltung <i>NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH</i>	Wir betreuen 48 Eigentümergemeinschaften mit rund 1.200 Eigentumswohnungen sowie gewerblichen Objekten. Diese werden nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet.
4 Versicherungsschutz <i>NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH</i>	Wir bieten als Vermittler der Allianz Versicherungs-AG dank jahrelanger Erfahrung nicht nur Privatkunden, sondern auch Wohnungsunternehmen oder Eigentümergemeinschaften Beratungen zum Thema Versicherung.
5 Immobilien Stadt Nürnberg <i>WBG KOMMUNAL GmbH</i>	Wir sind ein starker Partner im Konzern Städtische Werke Nürnberg (StWN), bündeln die Immobilienkompetenz und unterstützen unsere Gesellschafterin, die Stadt Nürnberg, mit entsprechenden Leistungen.

Abb. Gebündelte Kompetenzen von verschiedenen Geschäftsfeldern

LAGEBERICHT 2017.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG.

Die deutsche Konjunktur war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.¹

Preisentwicklung 2017

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016 und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Für den deutlichen Anstieg der Jahresteuersatzrate 2017 waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Energie verteuerte sich 2017 gegenüber 2016 um 3,1 %. Ebenso erhöhten sich die Preise für Nahrungsmittel mit + 3,0 % gegenüber 2016 spürbar. Ohne Berücksichtigung der Preise für Energie und Nahrungsmittel hätte die Jahresteuersatzrate 2017 bei + 1,4 % gelegen.¹

Im Jahresdurchschnitt 2017 waren rund 44,3 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2017 um 638.000 Personen oder 1,5 % höher als im Vorjahr. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demografische Effekte aus, so dass im Jahr 2017 die höchste Zahl an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung erreicht wurde. Die Erwerbslosenquote, gemessen als Anteil der Erwerbslosen an der Zahl der Erwerbspersonen, sank gegenüber dem Vorjahr von 3,9 % auf 3,7 %. Dies entspricht wiederum dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung.¹ In Nürnberg waren im September 2017 laut Wirtschaftsförderung der Stadt Nürnberg 401.549 Personen erwerbstätig.² Die Arbeitslosenquote

im Stadtgebiet Nürnberg betrug im November 2017 mit 15.961 Arbeitslosen rund 5,6 %.³

Immobilienbranche als Konjunkturmotor

Die deutsche Wirtschaft wächst stärker als erwartet und zeigt sich bisher unbeeindruckt von der offenen Regierungsbildung. Ein wesentlicher Treiber für diesen Aufschwung bleibt der Immobilienmarkt mit einer hohen Dynamik im Wohnungsbau. Die Immobilienunternehmen schätzen die Lage und die Aussichten weiterhin ausgezeichnet ein. Die neueste Befragungsrunde des IW-ImmobilienScout24-Index im 4. Quartal 2017 liefert wieder Bestwerte. Insbesondere der Bereich Wohnen sticht mit einem Rekordwert heraus und erreicht seinen theoretischen Höchstwert von 100. Das bedeutet, dass alle antwortenden Wohnungsunternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als gut einschätzen. Die Gründe hierfür sind die historisch einmalig guten Rahmenbedingungen aus günstigen Krediten und hohem Bedarf an Wohnraum, die alle Segmente der Wohnungswirtschaft vom Wohnungsbau bis zum Wohnungsverwalter beflügeln.⁴

Auswirkungen der Zinspolitik

Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen für längere Zeit auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden. In der Sitzung am 14.12.2017 hat der EZB-Rat beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,40 % zu belassen. Was die geldpolitischen Sondermaßnahmen betrifft, so bestätigt der EZB-Rat, dass der Nettoerwerb von Vermögenswerten im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme - APP) ab Januar 2018 bis Ende September 2018 oder erforderlichenfalls darüber hinaus in einem monatlichen Umfang von 30 Mrd. EUR erfolgen soll, in jedem Fall so lange, bis der EZB-Rat eine nachhaltige Korrektur der Inflationsentwicklung erkennt, die mit seinem Inflationsziel im Einklang steht.⁵

¹ <https://www.destatis.de>

² Kenndaten für Investoren der Stadt Nürnberg 2017

³ https://www.nuernberg.de/internet/statistik/sta_1099.html

⁴ <http://www.iwkoeln.de> (IW-Kurzbericht 87.2017)

⁵ <https://www.bundesbank.de> (Pressemitteilung der EZB vom 14.12.2017)



Unsere Maxime: Verantwortungsvolle Betreuung

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden EUR entfallen rund 11 % der gesamten Wertschöpfung auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.⁶

Einblicke in die Baubranche

Der saison-, arbeitstäglichen- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben von Destatis im Oktober 2017 um 0,2 % höher als im Vormonat. Im Jahresvergleich war der arbeitstäglichen- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Oktober 2017 um 6,1 % niedriger. In den ersten zehn Monaten 2017 stieg er um 1,7 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im Vergleich zu den ersten zehn Monaten 2016 stiegen die Auftragseingänge in den ersten zehn Monaten 2017 nominal um 4,6 %.⁷

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2017 gegenüber November 2016

um 3,4 % (Vorjahr: 2,2 %). Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten von November 2016 bis November 2017 um 3,8 %. Im gleichen Zeitraum nahmen die Preise für Ausbauarbeiten um 3,2 % zu.⁷

Herausforderung Wohnungsmarkt

Trotz der gestiegenen Baufertigstellungen entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) sind angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen und eines aufgestauten Nachholbedarfs mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in den nächsten zehn Jahren notwendig. Betrachtet man die Baugenehmigungen, so ist seit Jahresanfang 2017 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.⁶

„Im ersten Halbjahr 2017 wurden rund 13.000 Wohnungen weniger auf den Weg gebracht als ein Jahr zuvor. Damit dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen 2017 das Ziel von 400.000 deutlich verfehlen.“

⁶ http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/Jahresstatistik_GdW_vom_16.11.2017

⁷ <https://www.destatis.de>

LAGEBERICHT 2017. DER GESCHÄFTSVERLAUF.

GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT

Die wbg Unternehmensgruppe hat mit ihren rund 18.000 eigenen Mietwohnungen (wbg = rd. 16.000 Mietwohnungen) in Nürnberg einen Marktanteil von ca. 9,6 %. Davon sind 4.615 (wbg = 4.594) Wohnungen öffentlich sowie 617 Wohnungen einkommensorientiert gefördert (EOF). Die Mieterfluktuationsrate der Unternehmensgruppe ging im Jahr 2017, bereinigt um Leerzugsobjekte, auf 7,8 % zurück (Vorjahr 8,4 %) und ist damit weiter auf einem niedrigen Niveau. Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2017 rund 1.470 Haushalte ein neues Zuhause.

Mit Blick auf die Wohnungsmarktsituation hat sich die wbg bereits 2013 das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 rund 1.000 Wohnungen neu zu errichten. Dabei soll ein Anteil von ca. 780 Wohnungen im Bestand verbleiben und den Mietwohnungsmarkt entlasten. In diesem Rahmen wurden bereits in den letzten Jahren Neubauprojekte im Bestand mit 334 Wohnungen fertig gestellt.

Bautätigkeit

In 2017 wurden in der Ostendstraße (28 WE, wbg), Am Nordostbahnhof (106 WE, wbg) und in der Eduardstraße (18 WE, WBGbet) insgesamt 152 Neubauwohnungen sowie eine Kita (Am Nordostbahnhof) fertig gestellt. Für die weiteren WBGbet-Projekte in der Bernhardstraße, Neuburger Straße, Hinterm Bahnhof und Colmberger Straße wurden Bauvorbescheide eingeholt,

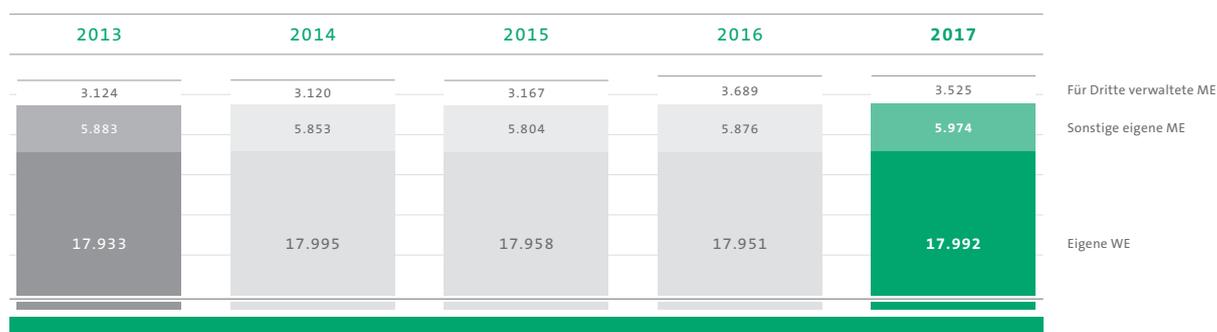
Bauanträge eingereicht sowie die Planungen fortgesetzt und zum Teil Förderanträge gestellt. Die wbg Neubauprojekte in der Johannisstraße, Bertha-von-Suttner-Straße, Coburger Straße und Schilling-/Sperber-/Pillenreuther Straße mit insgesamt 312 Wohnungen (davon 91 EOF geförderte Wohnungen) befinden sich 2017 im Bau. In der Bernadottestraße wurde mit dem Umbau und der Aufstockung von 40 + 7 Wohnungen begonnen. Sowohl in der Johannis- als auch in der Bertha-von-Suttner-Straße wird jeweils ein weiterer SIGENA-Stützpunkt entstehen. Die Projekte in der Schilling-/Sperber-/Pillenreuther Straße und in der Johannisstraße umfassen zudem einen Hort sowie eine Kita.

Im Rahmen einer komplexen Modernisierungsmaßnahme wurden in der Wartburgstraße 20-32 und Kieslingstraße 20-22 insgesamt 59 Wohneinheiten (wbg) energetisch saniert. Weitere Objekte mit 68 Wohnungen wurden in der Ossietzkystraße 55-61 (wbg), in der Werderau (wbg) und in der Reuterstraße 9 (NAG) im Rahmen einer Basismodernisierung ertüchtigt. Bei 72 Wohnungen in der Steiglehnerstraße 3-15 (FWG) wurden die Beheizungsart auf Fernwärme umgestellt und gleichzeitig die Heizkörper in den Wohnungen erneuert.

Die wbg Nürnberg, als zentrale Akteurin der Wohnraumentwicklung im Nürnberger Südosten, hat sich bereits innerhalb des INSEK-Prozesses intensiv an den Fragestellungen und Diskussionen zur Wohn- und Quartiersentwicklung beteiligt

ÜBERSICHT. VERWALTETER BESTAND.

in Anzahl der Einheiten



und trägt die formulierten Entwicklungsziele des INSEKs nun schrittweise in die weiterführenden Planungen. Mit der Quartiersentwicklung durch Modernisierung und bauliche Ergänzungen in Langwasser Südost arbeitet die wbg mit den Handlungsempfehlungen des INSEKs und trägt dazu bei, Langwasser hinsichtlich der Themen Innenentwicklung und Demographie zukunftsweisend und nachhaltig auszurichten. Im Rahmen einer Bürgerveranstaltung am 07. November 2017 hat die wbg insbesondere Anwohner aus der Reinerzer Straße eingeladen, um über die Ziele und das Vorgehen zur Entwicklung des Quartiers zu informieren und in den Stand der bereits bestehenden Planungen einzuführen. Zudem wurde ein Wettbewerb für den Bau eines Pflegeheims in der Salzbrunner Straße (wbg) durchgeführt.



VERTEILUNG:
GRUNDMIETE / KOSTENMIETE.
in Prozent

frei finanziert
öffentlich gefördert
Gesamt

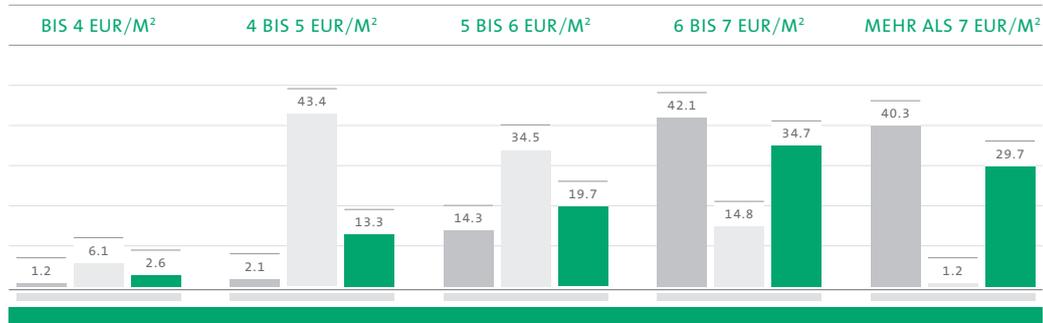
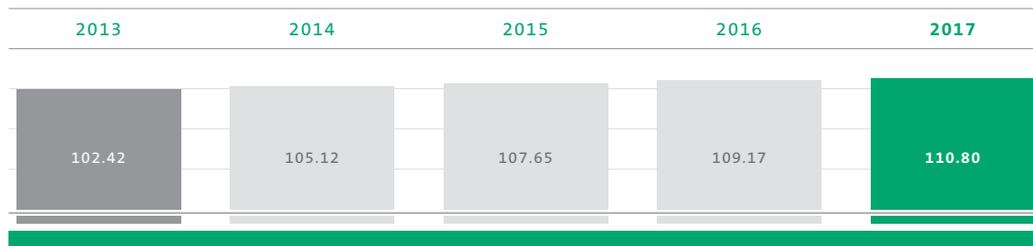


Abb. Auswertung aus knapp 18.000 Wohneinheiten

UMSATZERLÖSE:
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.
in Mio. EUR



Ergebnis Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis des Segments Bestandsmanagement von rund 18,1 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (23,3 Mio. EUR) um rund 5,2 Mio. EUR gesunken. Im Vergleich zum Plan 18,9 Mio. EUR ist das Segmentergebnis um rund 0,8 Mio. EUR gesunken. Die Abweichungen zum Plan resultieren vorrangig aus höheren Instandhaltungskosten und den Auswirkungen der Investitionstätigkeit. Im Jahr 2018 wird ein Deckungsbeitrag in Höhe von 20,1 Mio. EUR erwartet. Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 110,9 Mio. EUR (Vj. 109,3 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt. Geplant waren für 2017 Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement in Höhe von 111,7 Mio. EUR.

Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,13 EUR auf 6,08 EUR (Vj. 5,95 EUR) und liegt somit weiterhin unter dem Durchschnitt des Mietenspiegels 2016 von monatlich 7,31 EUR/m² Wohnfläche.

Bewirtschaftung fremder Immobilien

Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die wbg zum Bilanzstichtag 763 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Grundsätzlich stellt sich der Immobilienmarkt in Nürnberg sowie in der Metropolregion als weiterhin stabil dar. Trotz steigender Baukosten ist die Nachfrage bei steigenden Verkaufspreisen weiterhin hoch, auch auf Grund des niedrigen Zinsniveaus. Der Bereich Bauträger konnte durch einen an der Nachfrage orientierten Produktmix aus verschiedenen Wohnungsgrößen und Eigenheimen bei weiter steigenden Verkaufspreisen gute Verkaufsergebnisse erzielen.

Im Baugebiet GroßreuthGrün wurden in 2017 fünf Reihenhäuser und 24 Eigentumswohnungen fertig gestellt und übergeben. Es befinden sich eine weitere Eigentumswohnanlage mit vier Wohnungen, zwei Doppelhäuser und zwei Geschosswohnungsbauten mit 32 Einheiten im Bau. Im Baugebiet SchönLebenPark in Nürnberg-Langwasser sind 16 Eigenheime in 2017 bezugsfertig hergestellt und übergeben worden. Derzeit befinden sich in diesem Baugebiet sieben Reihenhäuser und 22 Eigentumswohnungen im Bau. Im Baugebiet Katzwang konnten in 2017 sieben von neun Reihenhäusern übergeben werden.

Im Jahr 2017 wurden weiterhin die Grundlagen für eine Wohnbebauung auf den ehemaligen Außenbereichen des Langwasser-Bades vorangetrieben (Langwasser Z). Der Kaufvertrag wurde endverhandelt, und der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat den entsprechenden Bebauungs-

2017 fertig gestellt: Am Nordostbahnhof 14-22



plan verabschiedet. Der Grundstückserwerb wird somit voraussichtlich in der ersten Hälfte 2018 erfolgen. Seitens der wbg wurde eine Konzeptstudie für die Wohnbebauung beauftragt und die Erschließungsplanung begonnen.

IS ImmoSolution GmbH

Im Jahr 2017 wurde die Projektierung für das Areal Wasserweg in Mimberg (ISG) vorangetrieben und Baurecht für sechs Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften herbeigeführt. Bis Jahresende wurde ein Reihnhaus verkauft, weitere Verkaufsanbahnungen wurden vorangetrieben. Derzeit befinden sich sechs Reihenhäuser im Bau.

Ergebnis Geschäftsbereich Bauträger

Das operative Ergebnis des Bauträgergeschäfts und aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken von rund 4,2 Mio. EUR in 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr (3,9 Mio. EUR) um rund 0,3 Mio. EUR gestiegen. Das Segmentergebnis des Bauträgers liegt rund 1,9 Mio. EUR über dem Plan von 2,3 Mio. EUR. Die Abweichungen zum Plan resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Umsatzes und einem veränderten Produktmix mit höheren Margen sowie aus der Auflösung von

Rückstellungen. Im Jahr 2018 wird ein Deckungsbeitrag in Höhe von 2,2 Mio. EUR erwartet.

Die Umsatzerlöse des Segments Bauträger beliefen sich in der Unternehmensgruppe auf 22,9 Mio. EUR (Vj. 19,3 Mio. EUR). Geplant waren für 2017 Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft in Höhe von 21,3 Mio. EUR.

NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH

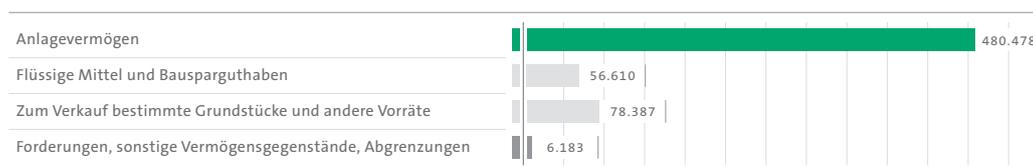
Im Berichtsjahr lagen die Tätigkeitsschwerpunkte der NORIMA im Bereich der Versicherungsdienstleistungen und der Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften.

Versicherungsdienstleistungen

In diesem Geschäftsfeld war das Geschäftsjahr geprägt von einer Vielzahl von Vertragsprüfungen / Vertragsanpassungen, Vertragsneuabschlüssen sowie der Begleitung in der Schadensbearbeitung. Insgesamt wurden von der NORIMA GmbH in 2017 zehn Immobilienunternehmen mit rund 43.000 Wohnungen sowie eine Vielzahl von Einzelverträgen für Gewerbe- und Privatkunden im Rahmen des Versicherungsdienstleistungsportfolios betreut.

VERMÖGENSSTRUKTUR.

in TEUR



KAPITALSTRUKTUR.

in TEUR

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

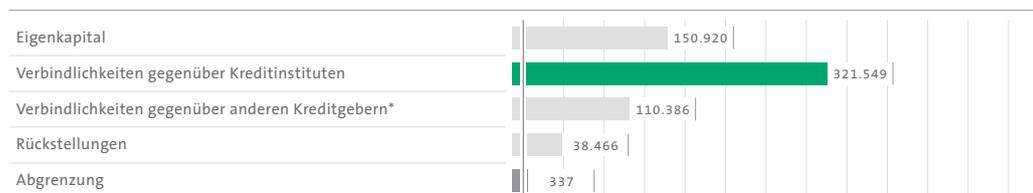


Abb. Vermögen und Kapital der wbg Unternehmensgruppe



WEG-Verwaltung

Im Geschäftsfeld WEG-/TEG-Verwaltung betreute die NORIMA 48 Eigentümergemeinschaften mit 1.273 Eigentumswohnungen sowie 27 gewerbliche Objekte und 1.087 Garagen/Tiefgaragen-Stellplätze. Die Eigentümergemeinschaften werden von der NORIMA nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet. Bei den 13 turnusmäßigen Verwalterwahlen im Jahre 2017 wurde die NORIMA in allen Fällen für 5 Jahre zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestellt. Neu in die Verwaltung übernommen wurden zwei Gemeinschaften aus dem wbg-Bauträgergeschäft.

WBG KOMMUNAL GMBH

Im Jahr 2017 wurde – wie geplant – der Containerbau Grimmstraße aus dem Rahmenvertrag Bildungspaket 2022 an die Stadt Nürnberg übergeben. Weiterhin wurden im Baubereich der Jugendtreff Karl-Schönlebenstraße und die Wirtschaftsschule B12 Nunnenbeckstraße an die Stadt Nürnberg übergeben. Neben bereits sechs abgeschlossenen Bauprojekten befinden sich elf weitere Bauprojekte in der Planungs- und neun Projekte in der Bauphase. Aktuell werden damit 20 Maßnahmen aus dem Rahmenvertrag Bildungspaket 2022 umgesetzt.

In 2017 wurde die WBG KOMMUNAL zusätzlich als Dienstleister für Projekt- und Planungsleistungen mit vier kleineren Projekten beauftragt. Darüber hinaus erfolgte durch die Stadt Nürnberg die Betrauung im Baubereich mit der Sanierung (zwölf Projekte) sowie dem Neubau (sechs Projekte) von Feuerwehrgerätehäusern.

Das ÖÖP-Projekt Michael-Ende-Schule – Ganztagsgrundschule mit integriertem Kinderhort – befindet sich seit der Übergabe im Jahr 2016 in der Bewirtschaftung. Die Gretel-Bergmann-Schule, früher Grundschule und Hort Dependance Zugspitzstraße, wurde im IV. Quartal 2017 an die Stadt übergeben. Anschließend wurde ebenfalls die Bewirtschaftung für 25 Jahre übernommen. Für den Abriss und Ersatzneubau der Bertolt-Brecht-Schule mit Standort im Stadtteil Langwasser wurde nach dem Architekturwettbewerb die Planung fortgeführt und das Vergabeverfahren begonnen. Dies ist auf Grund von Kostenübernahmeerklärungen abgesichert. Der Abschluss des ÖÖP-Vertrages für den Bau und die Bewirtschaftung soll im Jahr 2018 erfolgen.

wbg Immohold GmbH & Co. KG

Im Geschäftsjahr 2017 beschränkte sich die Tätigkeit der Gesellschaft auf die Vermögensverwaltung, und es gab keine wesentlichen Ereignisse im Rahmen dieser Beteiligung.

WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH

Der hohe Bedarf an preisgünstigem Wohnraum hat die Stadt Nürnberg dazu veranlasst, ein Sonderprogramm Wohnen zu initiieren, um rund 320 Wohnungen mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum errichten zu lassen. Zur Umsetzung dieser Projekte wurde ein Typenhaussystem entwickelt, das aufgrund optimierter Grundrisstypen und standardisierter Bauweise eine wirtschaftliche und zügige Realisierung gewährleisten soll. Die Grundstücke Eduardstraße, Bernhardstraße, Neuburger Straße, Hinterm Bahnhof und Colmberger Straße wurden 2017 seitens der Stadt Nürnberg als Sacheinlage in die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH, einer gemeinsamen Tochtergesellschaft der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und der Stadt Nürnberg, eingebracht.

Auf dem in die WBG eingeleigten Grundstück Kornburg-Nord sind im Jahr 2017 archäologische Untersuchungen aus dem Vorjahr fortgeführt und die Erschließungsplanungen begonnen worden.

LAGEBERICHT 2017. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE.

Zum Ende des Berichtsjahres 2017 entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 480,5 Mio. EUR (Vj. 439,2 Mio. EUR) ein Anteil von 77,3 % und bei der wbg mit 585,5 Mio. EUR (Vj. 536,9 Mio. EUR) ein Anteil von 86,2 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 22,7 % mit 141,0 Mio. EUR (Vj. 144,1 Mio. EUR) und bei der wbg einen Anteil von 13,8 % mit 93,4 Mio. EUR (Vj. 112,3 Mio. EUR) an der Bilanzsumme.

Eigenkapital und Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital beläuft sich auf 150,9 Mio. EUR (Vj. 123,6 Mio. EUR) im Konzern und bei der wbg auf 247,1 Mio. EUR (Vj. 233,8 Mio. EUR). Es ergibt sich daraus eine Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe von 24,3 % bzw. 36,4 % bei der wbg. Der Unterschied beruht im Wesentlichen auf der Konsolidierung der Gesellschaftsanteile an der wbg, die von der wbg Immohold GmbH & Co. KG gehalten werden. Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 38,5 Mio. EUR (Vj. 30,1 Mio. EUR) bzw. 6,2 % und bei der wbg 30,7 Mio. EUR (Vj. 27,0 Mio. EUR) bzw. 4,5 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 431,9 Mio. EUR (Vj. 429,5 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 69,5 % bzw. bei der Muttergesellschaft mit 400,9 Mio. EUR (Vj. 388,1 Mio. EUR) einem Anteil von 59,0 %.

In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der Unternehmensgruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 381,8 Mio. EUR und im Einzelabschluss in Höhe von 361,5 Mio. EUR enthalten.

Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 61,4 % bzw. 53,2 %. In der Unternehmensgruppe sind das Sachanlagevermögen sowie die Finanzanlagen vollständig durch Eigenkapital und Dauerfremdfinanzierungsmittel finanziert.

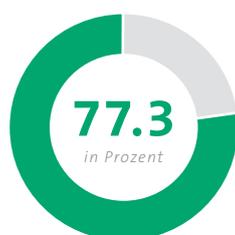
Alle Investitionen im Umlaufvermögen der Muttergesellschaft wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für den Mietwohnungsbau wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 16,7 Mio. EUR valutiert.

Die Unternehmensgruppe verfügt über Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gewährleistet und ist auch für die weitere überschaubare Zukunft gesichert. Die Finanz- und die Vermögenslage der Unternehmensgruppe ist geordnet.

Der Cashflow 2017 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 23,8 Mio. EUR (Vj. 30,1 Mio. EUR) und bei der wbg auf 22,9 Mio. EUR (Vj. 25,2 Mio. EUR).

Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2017 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 10,8 Mio. EUR (Vj. 10,3 Mio. EUR) geleistet (wbg: 10,1 Mio. EUR, Vj. 9,6 Mio. EUR).

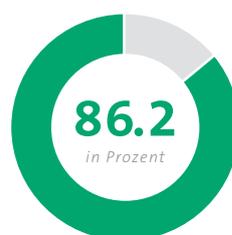
„Mit Schreiben vom 27.07.2017 wurde sowohl der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als auch der wbg Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.“



Anlagevermögen
Unternehmensgruppe



Umlaufvermögen
Unternehmensgruppe



Anlagevermögen
wbg



Umlaufvermögen
wbg

A woman with long brown hair and bangs, wearing a black button-down shirt, is smiling and looking towards the camera. She is holding a green pen in her right hand and two rolled-up blueprints in her left hand. The background is a wall covered with various architectural drawings, including floor plans and site plans. The lighting is bright and even.

WIR PLANEN
IMMOBILIEN

Katarzyna Smierciak
Projektplanerin

Fortsetzung von Seite 21

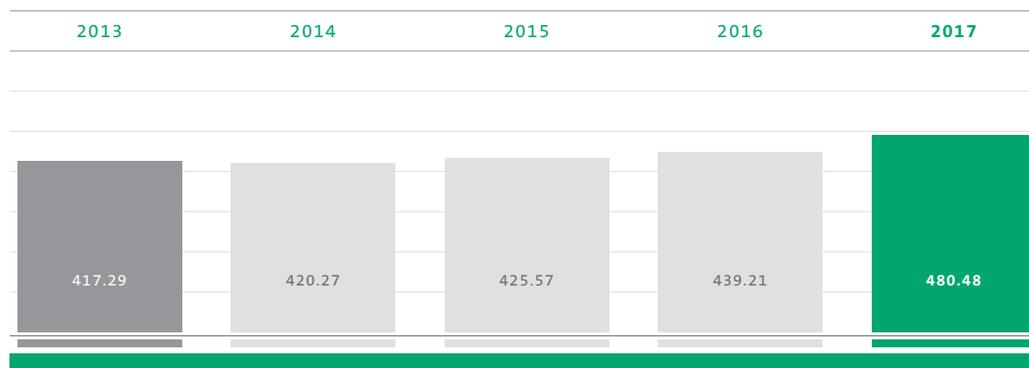
ÜBERSICHT.
BILANZSUMME.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

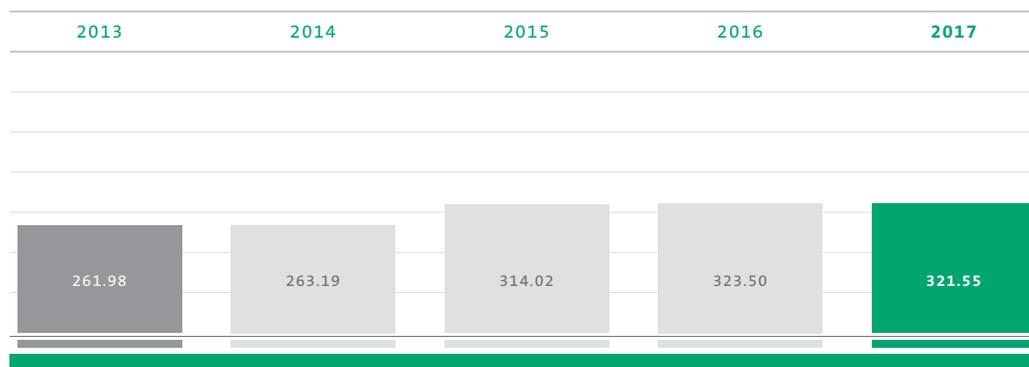


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

LAGEBERICHT 2017. ERTRAGSLAGE.

Jahresergebnis

Im Berichtsjahr erzielte die Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 13,5 Mio. EUR (Vj. 17,7 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss der wbg lag bei 13,3 Mio. EUR (Vj. 17,5 Mio. EUR). Geprägt ist der Jahresüberschuss hauptsächlich durch die Ergebnisbeiträge aus dem Bestandsmanagement und aus dem Bauträgergeschäft.

Das gegenüber der Planung um rd. 1 Mio. EUR höhere Jahresergebnis resultiert insbesondere aus einem besseren Ergebnis des Bauträgerbereichs sowie aus einem höheren Beteiligungs- und Finanzergebnis.

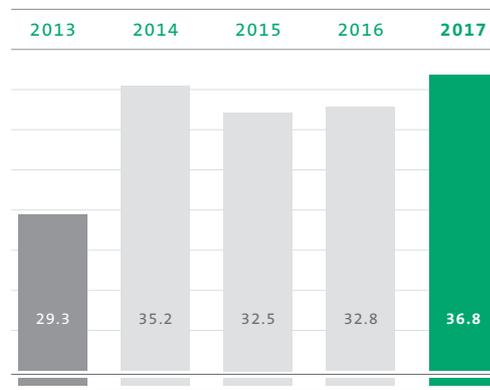
Eigenkapitalrendite

Daraus errechnet sich für die Unternehmensgruppe eine Eigenkapitalrendite von 8,5 % (Vj. 14,9 %) und für die wbg von 5,6 % (Vj. 7,8 %). Die wbg weist eine positive wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Ertragslage auf.

AUFWAND.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)



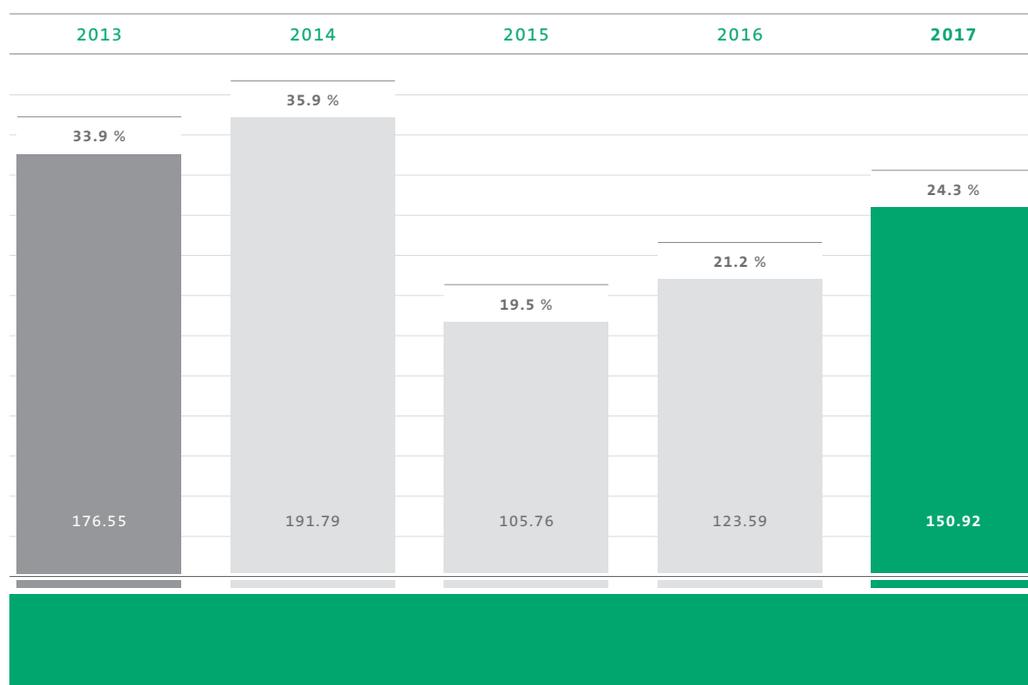
Bestandserhaltende Maßnahmen

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind im Jahr 2017 36,8 Mio. EUR (wbg 32,8 Mio. EUR) aufgewendet worden.

KAPITALSTRUKTUR.

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.

in Mio. EUR



LAGEBERICHT 2017.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.

Personalbericht

Zum 31.12.2017 beschäftigte die Unternehmensgruppe insgesamt 312 Mitarbeiter, davon 18 Auszubildende (16 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und zwei Auszubildende zur/zum Bauzeichner/in Fachrichtung Architektur). Rund 15 % der Beschäftigten (46 Mitarbeiter) arbeiten zum Stichtag in Teilzeit.

Informationstechnologie

Als ERP-System zur Durchführung der immobilienwirtschaftlichen Kernprozesse wird die Branchenlösung Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH, in Verbindung mit der Bau-trägersoftware esi.bau der sidata.com GmbH, eingesetzt. Die Prozesse in den Bereichen Controlling, Darlehens-, Beleihungs- und Portfoliomanagement werden durch die Business Intelligence-Lösung Jedox BI-Suite der Jedox AG sowie durch das Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagementsystem avestategy der BBT GmbH unterstützt. Als weiterer Baustein der integrierten Informationslandschaft stellt die Branchenlösung epiqr® der CalCon Deutschland AG automatisiert Daten zur technischen Bestandsbewertung für Auswertungen im Portfoliomanagement bereit. Zur Bewirtschaftung von Schulneubauten im Rahmen der ÖÖP mit der Stadt Nürnberg wird von der WBGK die CAFM-Software SPARTACUS der N+P Informationssysteme GmbH eingesetzt. Im Geschäftsjahr 2017 wurde unter anderem die Anwendung TimePro.NET der Firma Altmann IV-Systeme für das Controlling von immobilien-nahen Dienstleistungen (Projektzeiterfassung,

Kapazitätsplanung und -steuerung) implementiert sowie das bisher bei der itecPlus GmbH gemietete Siemens HiPath 400 TK-System auf eine Cisco VoIP-Telefonanlage umgestellt.

Digitalisierung

Die Strategie der Unternehmensgruppe zur Gestaltung des digitalen Wandels wurde erarbeitet und in einem Strategiepapier zusammengefasst. Im Geschäftsjahr 2017 waren bereits mehrere konkrete Initiativen der digitalen Roadmap in der Umsetzung, weitere werden sukzessive aufgesetzt. Der Schwerpunkt liegt dabei zunächst auf der Weiterentwicklung der Jedox BI-Suite, der Anbindung des ERP-Systems an die VoIP-TK, der Implementierung einer workflow-gestützten elektronischen Post- und Rechnungsverarbeitung sowie der Einführung einer Mieter-App auf Basis eines CRM-Portals.

Organisation

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus einer Intranet-Lösung, dem Organisationshandbuch und einer reversionssicheren Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2017 ausgebaut. Unter anderem wurden im neu gestalteten Intranet-Auftritt Inhalte ergänzt, das eingesetzte Workflow-Management-System JobRouter der JobRouter AG weiterentwickelt und das Organisationshandbuch um zusätzliche Richtlinien erweitert. Im Rahmen der digitalen Roadmap wird aktuell der Aufbau agiler Organisationsstrukturen und der Einsatz von E-Collaboration-Tools evaluiert.

Eigenheime 2017 fertig gestellt: Gertrude-Neumark-Weg 2-16



LAGEBERICHT 2017. PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN.

PROGNOSEBERICHT

Ausgehend von den positiven Daten und Prognosen für die deutsche Wirtschaft (niedriges Zinsniveau, moderater Inflationsanstieg, hohe Beschäftigung) und der hohen Wohnungsnachfrage im Raum Nürnberg (u.a. wachsender Bedarf durch Zuwanderung), wird die Unternehmensgruppe auch in den nächsten Jahren ihren Immobilienbestand weiter nachhaltig bewirtschaften und entwickeln. Mit der Weiterentwicklung und Erweiterung des Portfolios im Rahmen der geplanten Investitionsstrategie stellt sich die wbg auf die unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem, demografisch angepasstem und energetisch effizientem Wohnraum ein. So sind für Modernisierungen und Umbauten in den nächsten fünf Jahren Ausgaben über 135 Mio. EUR geplant. Zusätzlich wird die wbg verstärkt Investitionen in den Neubau tätigen mit dem Ziel der Schaffung von etwa 1.800 neuen Bestandswohnungen in den nächsten Jahren. Herausforderung wird hier vor allem sein, die Balance zwischen den gestiegenen Baukosten und der Bereitstellung von günstigem Wohnraum zu halten.

Positive Entwicklung sichern

Das Bauträgergeschäft leistet einen wichtigen Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Es wird davon ausgegangen, dass die gute Marktsituation für das Bauträgergeschäft, geprägt durch anhaltende Nachfrage in der Metropolregion und ein niedriges Zinsniveau, auch in den nächsten Jahren bestehen bleibt. Auch die Resonanz für die im Jahr 2018 geplanten Bauträgerobjekte ist weiterhin stabil. Das Bauträgerumsatzvolumen der Unternehmensgruppe soll in den

nächsten fünf Jahren auf jährlich durchschnittlich 28 Mio. EUR weiter gesteigert werden, sofern es die Marktsituation zulässt.

Im Bereich Immobilienmanagement Stadt werden in den nächsten Jahren die Betreuungsleistungen des Bildungspaketes 2022 sowie von drei Kleinprojekten und zusätzlichen 18 Projekten im Rahmen der Sanierung und des Neubaus von Feuerwehrgerätehäusern (Zeitraum von 2017 bis 2023) für stabile Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sorgen. Der in 2018 geplante Abschluss des ÖÖP-Vertrages Bertolt-Brecht-Schule (geplante Fertigstellung Ende 2022) wird im Geschäftsfeld ÖÖP weiterhin eine positive Entwicklung sichern.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der geplante Gesamtumsatz in Höhe von ca. 143,6 Mio. EUR innerhalb der Unternehmensgruppe (davon wbg ca. 125,4 Mio. EUR) für 2018 erreicht wird.

„Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwarten wir in 2018 ein positives Jahresergebnis der Unternehmensgruppe von ca. 10,8 Mio. EUR (wbg ca. 11,2 Mio. EUR). Für die weitere Zukunft gehen wir von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung für die Unternehmensgruppe aus.“

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Nachfrage nach Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte im unteren Preissegment ist weiterhin hoch. Durch die sinkende Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen rückt die wbg Unternehmensgruppe als kommunaler Marktteilnehmer und Anbieter in diesem Segment verstärkt in den Fokus.



Niedriges
Zinsniveau



Moderate
Inflation



Hohe
Beschäftigung



Hohe
Nachfrage

Herausforderungen der nächsten Jahre

Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung wurde von der wbg zusätzlich zum geplanten Wohnungsbau ein umfangreiches Neubauprogramm mit hohem EOF-Anteil verabschiedet, welches fest in die strategischen Planungen der Stadt Nürnberg eingebunden ist. Studien sagen voraus, dass sich die urbane Gesellschaft in den nächsten Jahren aufgrund von drohender zunehmender Altersarmut, einer älter werdenden Bevölkerung, von mehr Single-Haushalten mit gleichzeitig höherem Flächenbedarf und durch Zuwanderung verändern wird.

„Über Quartierskonzepte, basierend auf den Betreuungsstützpunkten SIGENA, will die wbg, ergänzend zu baulichen Eingriffen, mit sozialen Maßnahmen die einzelnen Gebiete sozial stabil, lebenswert und attraktiv für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen halten.“

So geht die wbg davon aus, dass in absehbarer Zeit der Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum steigt. Im eigenen Wohnungsbestand gibt es neben der Wohnungsanpassungsberatung die Möglichkeit, gezielt Barrieren entfernen zu lassen. Über Umbauprogramme finden Komplettanierungen der Bestände statt, die eine Barrierefreiheit der Zugänge innerhalb und außerhalb der Häuser anstreben. Auch wird in den Neubauten der Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit im Zuge des demografischen Wandels gelegt. In den nächsten Jahren ist geplant, in jeder wbg-Kernwohnanlage einen SIGENA-Stützpunkt zu errichten. Dieser dient allen Mietern als Quartierstreffpunkt und in der Zusammenarbeit mit externen Partnern als Pflegestützpunkt.

Die vorgenannten Chancen und Risiken fließen in die Entwicklung und Fortschreibung von Quartierskonzepten ein (wie z. B. die Erkenntnisse aus INSEK Südost in die Quartiersentwicklung Langwasser). Die Analysen und Konzepte stehen dabei stets unter der Prämisse des sozialen Auftrags mit dem Ziel stabiler, funktionierender Nachbarschaften und wirtschaftlicher, marktgerechter Lösungen.

Generell ist zu verzeichnen, dass sowohl gestiegene Baupreise als auch begrenzte Baukapazitäten eine besondere Herausforderung für die Erreichung der Ziele im Rahmen der Wohnungsbauprogramme und für die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten, vor allem vor dem Hintergrund bezahlbaren Wohnraums, darstellen.

Der Markt definiert die Leitplanken

Die zunehmende Digitalisierung geht mit technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen einher. Diese Entwicklung beinhaltet sowohl Chancen, z. B. hinsichtlich Kommunikation und Geschäftsmodellen, weist jedoch auch Herausforderungen bei Themen wie Sicherheit (Datenschutz) oder der Geschwindigkeit des technischen Wandels auf. Themenbereiche sind hier die Digitalisierung von Prozessen, Assistenzsysteme, Services und das Internet.

Die Angebote im Geschäftsbereich Bauträger orientieren sich weiterhin an den Marktgegebenheiten und Anforderungen der Kaufinteressenten. Es wird dabei verstärkt darauf geachtet, durch die entwickelte Produktvielfalt unterschiedliche Kundengruppen anzusprechen. Bisher konnten die deutlich gestiegenen Kosten für Wohnbauland, Erschließung und Bau über die Verkaufspreise an den Markt weitergegeben werden. Die Entwicklung muss jedoch aufmerksam beobachtet werden.

Im Bereich Immobilienmanagement Stadt fließen die im Rahmen der Kita-Neubauvorhaben gewonnenen Erfahrungen nun in die Umsetzung der Projekte des Bildungspaketes 2022 ein. Alle Bauleistungen werden im Rahmen der Baubetreuung direkt von der Stadt Nürnberg beglichen. So besteht weder ein Risiko aus Insolvenzen von Bauunternehmen noch ein Haftungsrisiko. Im Rahmen der Baubetreuungsdienstleistungen beschränkt sich das Risiko daher auf die Projektsteuerungsleistungen.

Die angestrebten Auftragsweiterungen in den Geschäftsfeldern Baubetreuungsdienstleistungen und ÖÖP lassen durch Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte Potentiale zur Ertragsteigerung und Risikominimierung für zukünftige Projekte erwarten.

LAGEBERICHT 2017.

RISIKOMANAGEMENT UND RISIKOBERICHTERSTATTUNG.

RISIKOMANAGEMENT

Unter Risikomanagement versteht die wbg den Einsatz eines umfassenden Instrumentariums für den Umgang mit Risiken und deren Kommunikation. Das Risikomanagementsystem umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Tätigkeit. Es ist auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet und identifiziert bzw. handhabt auch latent vorhandene oder neue Risiken so früh wie möglich. Die Risikosituation der Unternehmensgruppe, insbesondere die der strategischen Geschäftsfelder, wird kontinuierlich überprüft. Regeln zur Vermeidung bzw. Verminderung von Risiken wurden festgelegt.

Für die Unternehmensgruppe waren für 2017 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.

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 auf Geschäftsbanken und Sparkassen 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 konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage von liquiden Mitteln und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko dienen Liquiditätspläne.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu aus-

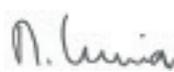
schließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Generell wird wegen der damit einhergehenden Planungssicherheit der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden häufig bis zur planmäßigen Gesamttilgung, i. d. R. aber mindestens 10 Jahre, gesichert. Bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss der Darlehen angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, z. T. mit unterschiedlichen Laufzeiten. Vergleichbares gilt auch für die Finanzanlagen.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit werden auch langfristige Zinssicherungsinstrumente in Form von Forward-Darlehen abgeschlossen. 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 12. März 2018

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer



WIR PFLEGEN
IMMOBILIEN

Herbert Oswald
Mitarbeiter Bestandssicherheit

PERSÖNLICHKEITEN. SCHREIBEN GESCHICHTE[N].

12

Unser Motto für jedes Jahr: Wir wollen den Menschen in Nürnberg Räume zum Wohnen und Leben schaffen – ihnen ein Zuhause geben. Dabei haben wir nicht nur die breiten Schichten der Bevölkerung im Blick, sondern auch diejenigen, die es auf dem freien Markt schwer haben.



01 JANUAR. SIGENA-STÜTZPUNKT.

Im Jahr 2016 führte der Betriebsrat in der Vorweihnachtszeit eine Sammlung bei aktiven und ehemaligen wbg`lern durch. Es kamen knapp 2.000 EUR zusammen, die durch das Unternehmen aufgerundet und verdoppelt wurden. Die Vorsitzende des wbg-Betriebsrats, Petra Blank, konnte **4.000 EUR** an den vom BRK-Kreisverband Nürnberg-Stadt getragenen SIGENA-Stützpunkt Nordostbahnhof zweckgebunden für den Mittagstisch, an dem täglich bis zu 25 betagte Menschen teilnehmen, überreichen. So wird eine Vergünstigung des Mittagstisches für besonders bedürftige Senioren ausgereicht. Der Essenspreis sinkt für zwei Jahre von 3,50 EUR auf 1,50 EUR.



02 FEBRUAR. „FUSSBALL TRIFFT KULTUR“.

Die Organe der wbg 2000 Stiftung hatten für das Projekt „Fußball trifft Kultur“ an der Johann-Daniel-Preißler-Schule einen Betrag in Höhe von **5.000 EUR** bewilligt. Das Projekt förderte durch die Kombination aus Fußballtraining, Förderunterricht sowie kulturellen Events die Entwicklung eines besseren sozialen und kommunikativen Verhaltens im Team und das Interesse an Bildung und Kultur.

Es richtete sich speziell an Kinder und Jugendliche aus problematischem Umfeld und bildungsfernen Haushalten und war auch für geflüchtete Kinder geeignet.



03 MÄRZ. DIE JUGEND IM FOKUS.

Sechs sehr unterschiedliche Einrichtungen und Organisationen wurden von der wbg 2000 Stiftung mit rund **14.000 EUR** bedacht. Dabei kamen die Zuwendungen wieder überwiegend Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zugute.

Vom Inklusionsprojekt für Kinder mit und ohne Beeinträchtigungen, über die Förderung eines neuen Wasserspielplatzes bis zur Anschaffung von Spiel- und Lesebüchern waren die Verwendungen breit gefächert.

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

MAI

JUNI

JULI

AUGUST

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DEZEMBER



04 APRIL. MODERNISIERUNG 2017.

Im April begannen die Arbeiten für das Modernisierungsprogramm, in dem 198 Wohneinheiten technisch überarbeitet wurden. Trotz des umfangreichen Bauvolumens im Neubau wurden auch Verbesserungen im Bestand zum Wohle der Menschen realisiert und der CO₂-Ausstoß sowie der Heizwärmebedarf erheblich gesenkt.

Allein für die geplante Modernisierung mit verschiedenen Standards wurden rund **18,3** Mio. EUR aufgewendet.



05 MAI. PROJEKT OSTENDSTRASSE.

Nach knapp zwei Jahren Bauzeit konnte der Ersatzneubau an der Ostendstraße 85-87 fertiggestellt werden. An gleicher Stelle stand früher ein fast einhundert Jahre altes Bestandsgebäude mit 14 Wohneinheiten. Entstanden sind **28** moderne und barrierefreie Wohneinheiten, davon 16 nach den Rahmenbedingungen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) finanziert.

Zusätzlich entstanden eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen und zwei Gewerbeeinheiten. In einer davon ist der neue SIGENA-Stützpunkt für die Wohnanlage Mögeldorf untergebracht, der von der Lebenshilfe Nürnberg betrieben wird.



06 JUNI. PROJEKT JOHANNISSTRASSE.

Nach gut einem Jahr Bauzeit konnte das Richtfest für den Neubau auf dem ehemaligen Garagengrundstück Johannisstraße neben der Wendeschleife der Straßenbahn gefeiert werden.

Es entstehen dort nach den Plänen des Architekturbüros BLAUWERK Architekten, München, **74** neue Mietwohnungen, davon 18 gefördert nach den Kriterien der EOF des Freistaates Bayern.

Zusätzlich werden eine Tiefgarage mit 69 Stellplätzen, eine Kindertagesstätte mit 29 Plätzen, der SIGENA-Stützpunkt St. Johannis und das neue wbg-Kunden-Center NordWest errichtet.

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

MAI

JUNI

JULI

AUGUST

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

DEZEMBER



07 JULI.
GRUNDSTEINLEGUNG.

Grundsteinlegung für den Neubau nach dem Entwurf der FABRIK-B Architekten auf dem Karree Galvani-, Sperber-, Schilling- und Pillenreuther Straße.

Es entstehen anstelle der bisherigen 71 Mietwohnungen mit rund 4 000 m² Wohnfläche auf dem Grundstück **132** moderne, barrierefreie Mietwohnungen mit rund 10.000 m² Wohnfläche, davon 49 nach EOF gefördert, sowie ein Kinderhort mit 25 Plätzen und vier weitere Gewerbeeinheiten. Dazu investiert die wbg Nürnberg rund 28,2 Mio. EUR. Die vorherigen, aus dem Jahr 1920 stammenden Gebäude konnten nicht erhalten werden.



08 AUGUST.
NEUE SCHULRÄUME IN B12.

Im Auftrag der Stadt Nürnberg hat die WBG KOMMUNAL GmbH unter einer im Obergeschoss gelegenen Turnhalle Teile des Schulhofs der B12, Städtische und Staatliche Wirtschaftsschule Nürnberg, Nunnenbeckstraße, zu Schulräumen ausgebaut.

Mit einer Bauzeit von 12 Monaten konnten rund 80 Plätze für eine Ganztagsbetreuung an der Wirtschaftsschule errichtet werden. Seitens der Stadt Nürnberg wurden **1,2** Mio. EUR investiert. Rechtzeitig vor dem neuen Schuljahr konnten die neuen Räume an die Schule zur Nutzung übergeben werden.



09 SEPTEMBER.
NEUER BUNDESSTÜTZPUNKT.

Auf einem Grundstück der Stadt Nürnberg, nahe der künftigen Bertolt-Brecht-Schule, wurde der Grundstein für den Bundesstützpunkt Taekwondo gelegt. Er wird von der WBG KOMMUNAL GmbH im Auftrag der Stadt Nürnberg errichtet und nach seiner Fertigstellung von der Deutschen Taekwondo Union e. V. und der Bayerischen Taekwondo Union e. V. betrieben. Dieser – bisher **einzigartig** in Deutschland – dient als Zentrum für den Vereins-Nachwuchs dieser Sportart sowie für die professionelle Fortbildung der Leistungssportler. Zwischen dem Sportleistungszentrum der Bertolt-Brecht-Schule und dem Bundesstützpunkt ist eine enge Kooperation geplant.

JEDES JAHR. NEUE MASSSTÄBE SETZEN.

17

Wir richten auch jedes Mal den Blick zurück auf vergangene Ereignisse, die unsere Mieter, Partner, Kollegen und die wbg als Unternehmen bewegt haben. Lassen Sie uns nochmals gemeinsam 12 der spannendsten – aber auch herausforderndsten – Momente des Jahres 2017 Revue passieren.



10 OKTOBER. „WOHNEN IM ALTER“.

Die demografische und auch die gesellschaftliche Veränderung rücken seit einigen Jahren die Themen „Wohnen im Alter“ und „Hilfe im Alltag“ in den Blickpunkt der Öffentlichkeit.

Als kommunal-verbundenes Immobilienunternehmen sieht sich die wbg hier in einer besonderen Pflicht und hat sich deshalb das Konzept für die SIGENA-Stützpunkte ausgedacht. Der **vierte** dieser Art wird in der Wohnanlage Gibitzenhof entstehen und von der Rummelsberger Diakonie betrieben. Der entsprechende Betreuungsvertrag gilt seit Oktober 2017.



11 NOVEMBER. NEUER JUGENDTREFF.

Nach einer Bauzeit von 18 Monaten wurde der neue Jugendtreff (Planung: Architekturbüro Hering, Nürnberg) an der Karl-Schönleben-Straße eröffnet. Die Stadt Nürnberg, vertreten durch die WBG KOMMUNAL GmbH, hat auf dem stadteigenen Grundstück, direkt neben der Feuerwache 5, den maroden Jugendtreff abbrechen und ein neues Gebäude errichten lassen. Der Treffpunkt in der Form eines Containers mit der Nr. 471 bietet auf zwei Etagen helle, moderne und funktionale Räume. Seitens der Stadt Nürnberg wurden inklusive Übergangsquartier rund **1,9** Mio. EUR investiert. Das Projekt wurde rein aus Mitteln der Stadt Nürnberg finanziert.



12 DEZEMBER. REGIONALER ÖKOSTROM.

Vor dem Inkrafttreten des Mieterstromgesetzes Ende Juli 2017 war es Hauseigentümern vorbehalten, den in ihrer PV-Anlage erzeugten Strom zu nutzen. Dazu haben die wbg und N-ERGIE ein gemeinsames Projekt auf dem Dach des Neubaus an der Ingolstädter Straße realisiert. Mehr als **85** % der Mieter haben sich beteiligt, und so konnte zum Jahreswechsel der Strom vom Hausdach in die Leitungen der Mieter fließen. Reicht der Strom vom Hausdach nicht aus, nutzen die teilnehmenden Mieter regional erzeugten Ökostrom aus Wasserkraft- und Solaranlagen. Ganz unabhängig von der Wetterlage sind die Stromkosten für die Nutzer stets gleich niedrig.

ZUHAUSE. VON UND FÜR GENERATIONEN.

DAS BAUVOLUMEN.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2017.



597

Neubauten
im Jahr



3

SIGENA
Stützpunkte



199

Modernisierungen



619

Garagen und
Stellplätze



UNSER AUFTRAG. UNSERE VERANTWORTUNG. „1.000 NEUE WOHNUNGEN BIS 2020“.

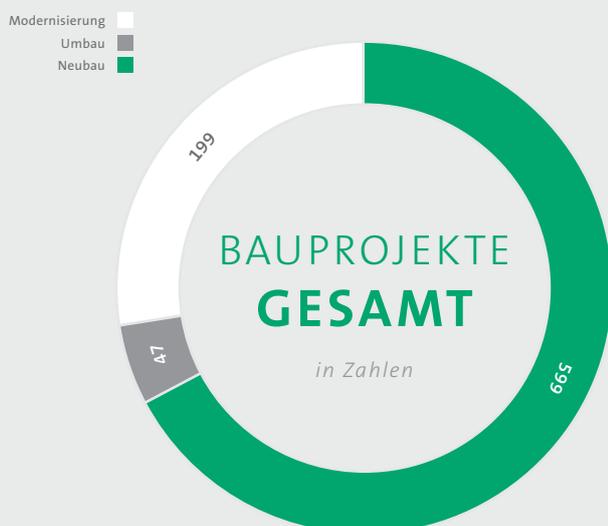
Die Entwicklung unserer Bestandsimmobilien sowie der Neubau von Wohngebäuden, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen gehören zu den Aufgaben der Unternehmensgruppe. Wir ersetzen alte Bestandsgebäude, die nicht mehr sanierungsfähig sind, durch Neubauten. Areale, die noch unbebaut sind, werden entwickelt und entsprechend bebaut. Im Auftrag der Stadt Nürnberg realisiert die WBG KOMMUNAL den Bau von Schulen. Mit unserem Wohnungsprogramm „1.000 neue Wohnungen bis 2020“ leisten wir unseren Beitrag zur Entlastung des Nürnberger Wohnungsmarktes. Dabei nehmen wir unseren sozialen Auftrag und unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft wahr und realisieren zukunftsweisende, urbane Bauprojekte. Mit jedem Bauprojekt soll ein Teil einer

modernen Stadtlandschaft geschaffen werden, die gleichzeitig den demografischen Wandel als Chance und die Integration verschiedener Lebensweisen als Aufgabe versteht. Alle Projekte werden in einem hohen energetischen Standard umgesetzt und mit ressourcenschonenden Versorgungskonzepten entwickelt.

„Bei der Umsetzung streben wir stets nach moderner und ansprechender Architektur und setzen dabei immer wieder Meilensteine. Dies war schon früher so und gilt auch heute noch.“

Unser Wohnungsbauprogramm reicht von kleineren Mehrfamilienhäusern bis hin zu Bauprojekten mit 100 Wohneinheiten, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

ZUSAMMENFASSUNG. BAUVOLUMEN IM BERICHTSJAHR.



wbg, WBGBet, NAG, FWG UND ISG. (Anzahl in Einheiten)

BAUMASSNAHMEN.	WOHNEINHEITEN (insgesamt)	FERTIG GESTELLT (aus Überhang)	BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT	FERTIG GESTELLT (insgesamt)	BAUÜBERHANG
Neubau					
: wbg, WBGBet (Anlagevermögen)	464	152	0	152	312
: wbg, ISG (Umlaufvermögen)	133	52	0	52	81
Umbau					
: wbg Umbau	40	0	0	0	40
: wbg Aufstockung	7	0	0	0	7
Modernisierung (wbg)					
: Wartburgstraße 20-32, Kieslingstraße 20-22	59	0	59	59	0
Basis-Modernisierung (wbg)					
: PWA, Werderau	58	24	24	24	34
Basis-Modernisierung (NAG)					
: Reuterstraße 9	10	0	10	10	0
Modernisierung (FWG)					
: Steiglehnerstraße 19-31	72	0	72	72	0
SUMME WOHNHEITEN	843	228	165	369	474
SONSTIGE ANLAGEVERMÖGEN.					
: KundenCenter	2	0	0	0	2
: SIGENA-Stützpunkt	3	1	0	1	2
: Kita / Hort	3	1	0	0	2
: Gewerbeeinheiten	8	1	0	0	7
: Garagen / Stellplätze	619	136	0	136	483

EIGENHEIME. AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT – TEIL 1.



OBJEKTE.	BESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE (in m ²)
GroßreuthGrün		
1	Reihenhäuser „Atrium“ Hauszeile 41 / Gertrude-Neumark-Weg 6	1 Haus 158 m ²
2	Reihenhäuser „Stella/Lea“ Hauszeile 45 / Föttingerweg 1	1 Haus 147 m ²
3	Reihenhäuser „Fenja“ Hauszeile 46 / Föttingerweg 9, 11, 13	3 Häuser je 129 m ²
4	Eigentumswohnungen „Stil 44“ Gertrude-Neumark-Weg 17	8 Wohnungen 52 - 98 m ²
5	Eigentumswohnungen „Stil 51“ Föttingerweg 2+4 Guggenheimerstraße 9a	16 Wohnungen 19 Stellplätze (TG) 51 - 100 m ²
SchönLebenPark		
6	Doppelhaus „Stella“ Herbert-Hisel-Weg 3	1 Haus 147 m ²

EIGENHEIME. AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT – TEIL 2.



7



8



9



10



11



11

OBJEKTE.

BESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHE (in m²)

SchönLebenPark

7 Doppelhaus „Svea“ + „Svea2.0“
Herbert-Hisel-Weg 7+9

1 Haus

151 m²

1 Haus

182 m²

8 Reihenhäuser „Svea“
Leonhard-Heiden-Straße 22-34

4 Häuser

je 151 m²

9 Reihenhäuser „Fenja 2.0“
Elisabeth-Nägelsbach-Weg 3-11

5 Häuser

je 129 m²

10 Reihenhäuser „Svea 2.0“
Leonhard-Heiden-Straße 14-20

4 Häuser

je 151 m²

Katzwang

11 Reihenhäuser „Svea“
Rosine-Speicher-Straße 25-41

7 Häuser

je 140 m²

EIGENHEIME. AUS ÜBERHANG ÜBERNOMMEN, NICHT FERTIG GESTELLT.



12



12



13



14



15



16

OBJEKTE.	BESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE (in m ²)
GroßreuthGrün		
12 Eigentumswohnungen „Stil 44“ Gertrude-Neumark-Weg 17+19 Gertrude-Neumark-Weg 15	16 Wohnungen 16 Stellplätze (TG)	52 - 98 m ²
13 Doppelhaus „Ida“ Hauszeile 60 / Kuchweg 6+8	2 Häuser	je 167 m ²
SchönLebenPark		
14 Reihenhäuser „Svea“ Leonhard-Heiden-Straße 22-34	3 Häuser	je 151 m ²
15 Reihenhäuser „Ida“ Ursula-Wolfring-Straße 41-47	4 Häuser	je 167 m ²
Katzwang		
16 Reihenhäuser „Svea“ Rosine-Speicher-Straße 25-41	2 Häuser	je 140 m ²

EIGENHEIME.
BEGONNEN, JEDOCH NICHT FERTIG GESTELLT.



OBJEKTE.	BESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE (in m ²)
GroßreuthGrün		
17	Eigentumswohnungen „Stil 48“ Föttingerweg 21	4 Wohnungen je 117 m ²
18	Eigentumswohnungen „Stil 58“ Kuchweg 2, 4	16 Wohnungen 64 - 116 m ²
19	Doppelhäuser „Ida“ Hauszeile 57 / Guerickeweg 7, 9	2 Häuser je 166 m ²
SchönLebenPark		
20	Eigentumswohnungen „Viva 103“ Ursula-Wolfring-Straße 60+62	22 Wohnungen 49 - 128 m ²
ISG / Mimberg		
21	Reihenhäuser „Lea“ Am Wasserweg	10 Häuser je 147 m ²



WIR BAUEN
IMMOBILIEN

Enrico Reusch
Gruppenleiter Planung 3

BAUMASSNAHMEN.
NEUBAU – MIETWOHNUNGEN UND FOLGEEINRICHTUNGEN.



OBJEKTE.	BESCHREIBUNG	WOHNUNGEN UND ZIMMER (Zi.)	WOHNFLÄCHE (in m ²)
AUS BAUÜBERHANG FORTGEFÜHRT UND NICHT FERTIG GESTELLT. (wbg)			
22	Rothenburger Straße 182-190	9 Häuser mit	6 Wohnungen à 1 Zi. je 36 m ²
	Bertha-von-Suttner-Straße 43-47	95 Wohnungen	30 Wohnungen à 2 Zi. je 63 m ²
		1 KundenCenter	50 Wohnungen à 3 Zi. je 83 m ²
		1 SIGENA-Stützpunkt	9 Wohnungen à 4 Zi. je 97 m ²
		3 Gewerbeeinheiten	
23	Johannisstraße 161-169	6 Häuser mit	4 Wohnungen à 1 Zi. je 53 m ²
	Wilhelm-Marx-Straße 77	74 Wohnungen	18 Wohnungen à 2 Zi. je 60 m ²
		1 KundenCenter	1 Wohnung mit 2,5 Zi. 67 m ²
		1 SIGENA-Stützpunkt	32 Wohnungen à 3 Zi. je 84 m ²
		1 Kita	19 Wohnungen à 4 Zi. je 102 m ²
2017 AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT. (wbg, WBGBet)			
24	Ostendstraße 85-87	2 Häuser mit	14 Wohnungen à 2 Zi. je 57 m ²
		28 Wohnungen	6 Wohnungen à 3 Zi. je 75 m ²
		1 SIGENA-Stützpunkt	8 Wohnungen à 4 Zi. je 108 m ²
		1 Gewerbeeinheit	
25	Eduardstraße 7, 7a (WBGBet)	2 Häuser mit	6 Wohnungen à 2 Zi. je 51 m ²
		18 Wohnungen	12 Wohnungen à 3 Zi. je 71 m ²
26	Am Nordostbahnhof 6-22	9 Häuser mit	28 Wohnungen à 2 Zi. je 58 m ²
		106 Wohnungen	12 Wohnungen à 2 Zi. je 54 m ²
		1 Kita (Bauteil A)	32 Wohnungen à 3 Zi. je 77 m ²
			12 Wohnungen à 3 Zi. je 84 m ²
			17 Wohnungen à 4 Zi. je 94 m ²
			1 Wohnung mit 5 Zi. 105 m ²
		4 Wohnungen à 5 Zi. je 126 m ²	
2017 BEGONNEN, JEDOCH NICHT FERTIG GESTELLT. (wbg, WBGBet)			
27	Pillenreuther Straße 130-136	11 Häuser mit	10 Wohnungen à 1 Zi. je 38 m ²
	Galvanistraße 58	132 Wohnungen	35 Wohnungen à 2 Zi. je 55 m ²
	Schillingstraße 3a-7	4 Gewerbeeinheiten	54 Wohnungen à 3 Zi. je 82 m ²
	Sperberstraße 61-63	1 Kinderhort	30 Wohnungen à 4 Zi. je 103 m ²
			3 Wohnungen à 4 Zi. je 109 m ²
28	Coburger Straße 8a	1 Haus mit	2 Wohnungen à 1 Zi. je 50 m ²
		11 Wohnungen	1 Wohnung mit 2 Zi. 68 m ²
			7 Wohnungen à 3 Zi. je 97 m ²
			1 Wohnung mit 4 Zi. 136 m ²
29	Parkdecks PWA	198 Stellplätze	

BAUMASSNAHMEN.
UMBAU, MODERNISIERUNG UND BASIS-MODERNISIERUNG.



OBJEKTE.	BESCHREIBUNG	WOHNUNGEN UND ZIMMER (Zi.)	WOHNFLÄCHE (in m ²)
UMBAU – 2017 BEGONNEN, JEDOCH NICHT FERTIG GESTELLT. (wbg)			
30	Bernadottestraße 11-19	5 Häuser mit	10 Wohnungen à 2 Zi. je 52 m ²
		47 Wohnungen	34 Wohnungen à 3 Zi. je 69 m ²
			3 Wohnungen à 4 Zi. je 102 m ²
MODERNISIERUNG – 2017 BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT. (wbg)			
31	Wartburgstraße 20-32	9 Häuser mit	52 Wohnungen à 2 Zi. je 50 m ²
	Kieslingstraße 20-22	59 Wohnungen	7 Wohnungen à 3 Zi. je 69 m ²
BASIS-MODERNISIERUNG – 2017 BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT. (wbg)			
32	Ossietzkystraße 55-61	4 Häuser mit 24 Wohnungen	24 Wohnungen à 3 Zi. je 66 m ²
BASIS-MODERNISIERUNG – 2017 BEGONNEN, JEDOCH NICHT FERTIG GESTELLT. (wbg)			
33	3. BA Werderau	6 Häuser mit	22 Wohnungen à 3 Zi. je 67 m ²
		34 Wohnungen	10 Wohnungen à 4 Zi. je 105 m ²
		1 Gewerbeeinheit	2 Wohnungen à 5 Zi. je 146 m ²
BASIS-MODERNISIERUNG – 2017 BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT. (NAG)			
34	Reuterstraße 9	1 Haus mit 10 Wohnungen	2 Wohnungen à 2 Zi. je 61 m ² 8 Wohnungen à 2 Zi. je 76 m ²
MODERNISIERUNG (UMSTELLUNG AUF FW) – 2016 BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT. (FWG)			
35	Steiglehnerstraße 3-15	7 Häuser mit 72 Wohnungen	17 Wohnungen à 2 Zi. je 55 m ² 55 Wohnungen à 3 Zi. je 68 m ²



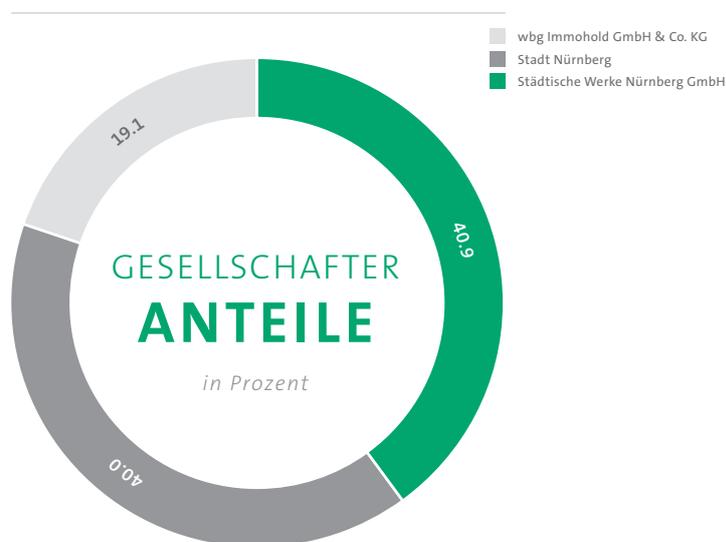
WIR SIND
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GESCHÄFTSLEITUNG.		FUNKTION <i>(im Unternehmen)</i>
Mitglieder der Geschäftsführung		
Frank Thyroff, Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Ralf Schekira, Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
AUFSICHTSRAT.		
Mitglieder des Aufsichtsrates		
Dr. Ulrich Maly	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Dr. Klemens Gsell	stellv. Vorsitzender	Bürgermeister
Sebastian Brehm		Steuerberater, StR <i>(bis 31.01.2018)</i>
Josef Hasler		Vorsitzender der Geschäftsführung <i>Städtische Werke Nürnberg GmbH</i>
Andreas Krieglstein		Bankkaufmann, StR <i>(ab 01.02.2018)</i>
Karl-Heinz Pöverlein		Geschäftsführer <i>Städtische Werke Nürnberg GmbH</i>
Gerald Raschke		Diplom-Pädagoge (Univ.), StR
Anita Wojciechowski		Diplom-Sozialpädagogin, StRin
Aufsichtsratsmitglieder ohne Stimmrecht		
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat
Reiner Pröbß		Berufsmäßiger Stadtrat
Harald Riedel		Stadtkämmerer, Geschäftsführer Immohold Verwaltungs GmbH
Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht		
Petra Blank	Betriebsratsvorsitzende	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

<h3>1918</h3> <p>22. März</p> <hr/> <p>Gründung als Nürnberger Wohnungsbauverein e. V.</p>	<h3>1922</h3> <p>02. April</p> <hr/> <p>Übergang des Vereins in die Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Nürnberg mbH</p>
<h3>1990</h3> <p>seit 15. November</p> <hr/> <p>wbg Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Nürnberg mbH</p>	<h3>2004</h3> <p>seit 15. November</p> <hr/> <p>wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen</p>



Firma: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Handelsregister: HRB 227 Stammkapital: 12.600.000 EUR

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017.
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

AKTIVA , (in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	178.668,00	206.069,00
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	332.393.751,04	313.918.968,43
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.049.280,07	14.212.296,63
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147,56	147,56
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.158.516,97	2.158.516,97
: Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.412.378,22	1.287.493,22
: Anlagen im Bau	43.960.531,93	33.405.257,01
: Bauvorbereitungskosten	2.974.069,17	3.603.525,00
: Geleistete Anzahlungen	0,00	613.610,98
	396.948.678,96	369.199.819,80
Finanzanlagen		
: Anteile an verbundenen Unternehmen	157.265.403,57	142.899.816,83
: Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15.302.812,68	9.275.088,72
: Beteiligungen	708.760,42	204.929,45
: Ausleihungen an Gesellschafter	15.000.000,00	15.000.000,00
: Sonstige Ausleihungen	63.310,10	66.651,94
	188.340.286,77	167.446.486,94
	585.467.633,73	536.852.375,74
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.976.900,20	12.369.053,11
: Bauvorbereitungskosten	3.145.734,40	3.505.129,72
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.193.083,23	10.955.895,42
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13.289,16	13.304,16
: Unfertige Leistungen	25.441.193,89	24.847.122,55
: Andere Vorräte	12.915,22	17.900,46
: Geleistete Anzahlungen	398.885,75	398.885,75
	52.182.001,85	52.107.291,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	379.958,66	389.114,99
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.458.558,01	997.134,79
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	327.296,23	90.931,90
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	439.392,32	247.682,87
: Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.495.383,40	4.615.587,54
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.954,76	26.664,52
: Forderungen gegen Gesellschafter	1.615,17	38.406,58
: Sonstige Vermögensgegenstände	2.251.657,60	2.541.636,29
	9.363.816,15	8.947.159,48
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	31.889.676,95	51.205.400,17
	93.435.494,95	112.259.850,82
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	65.215,00	74.430,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	84.738,76	30.682,04
	149.953,76	105.112,04
BILANZSUMME	679.053.082,44	649.217.338,60

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	12.600.000,00	12.600.000,00
Gewinnrücklagen		
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00	6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	214.938.554,82	197.404.038,78
	221.238.554,82	203.704.038,78
Jahresüberschuss	13.286.370,01	17.534.516,04
	247.124.924,83	233.838.554,82
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.880.572,00	5.717.174,00
: Steuerrückstellungen	572.230,72	315.615,00
: Sonstige Rückstellungen	24.247.230,17	20.965.140,13
	30.700.032,89	26.997.929,13
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.339.671,50	293.207.778,37
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.125.757,16	62.125.826,28
: Erhaltene Anzahlungen	30.112.573,62	26.833.476,62
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.111.152,40	1.156.155,60
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.946,27	4.323,94
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.282.625,47	3.655.438,80
: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.801.118,19	33.580,87
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	466.586,17	544.119,89
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	60.736,73	59.349,59
: Sonstige Verbindlichkeiten	588.089,81	441.307,71
	400.891.257,32	388.061.357,67
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	336.867,40	319.496,98
BILANZSUMME	679.053.082,44	649.217.338,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017.
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	98.273.964,51	96.811.712,95
: aus Verkauf von Grundstücken	22.539.656,55	19.291.022,58
: aus Betreuungstätigkeit	3.641.557,47	980.874,08
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.413.058,69	2.186.215,66
	126.868.237,22	119.269.825,27
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	537.517,51	9.289.711,86
Andere aktivierte Eigenleistungen	894.420,81	832.274,85
Sonstige betriebliche Erträge	6.065.353,54	5.004.185,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-56.623.810,66	-51.917.179,37
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-17.624.045,14	-21.719.418,36
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.165.207,70	-2.429.109,40
	-76.413.063,50	-76.065.707,13
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-14.503.559,42	-13.378.763,21
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-4.213.756,96	-3.573.656,92
	-18.717.316,38	-16.952.420,13
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.110.638,21	-11.577.113,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.310.491,09	-8.332.520,46
Erträge		
: Erträge aus verbundenen Unternehmen	10.000,00	10.000,00
: Erträge aus anderen Beteiligungen	186.363,71	369.347,80
: Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	3.546.171,24	3.789.428,54
	3.742.534,95	4.168.776,34
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	760.046,01	746.386,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.080,83	181.377,85
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-160.419,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.600.400,53	-8.274.234,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-438.193,71	-595.606,70
Ergebnis nach Steuern	13.291.087,45	17.534.516,04
Sonstige Steuern	-4.717,44	0,00
JAHRESÜBERSCHUSS	13.286.370,01	17.534.516,04

A man with short brown hair, wearing a purple button-down shirt, stands in a technical facility. He is holding a large, unrolled architectural blueprint that features various diagrams, including a floor plan with yellow and green highlighted areas. The background is filled with rows of industrial equipment, possibly electrical control panels or machinery, with circular components and gauges. The lighting is bright and even.

WIR VERWALTEN
IMMOBILIEN

Michael Krause
Projektplaner TGA

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017. wbg Unternehmensgruppe.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	188.773,28	225.414,00
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	389.038.589,56	367.810.065,22
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.706.319,98	14.910.048,54
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.490.752,84	147,56
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.413.769,46	1.288.894,22
: Anlagen im Bau	43.960.531,93	33.405.257,01
: Bauvorbereitungskosten	4.839.079,38	3.611.652,42
: Geleistete Anzahlungen	0,00	613.610,98
	464.507.555,08	423.698.187,88
Finanzanlagen		
: Beteiligungen	710.180,63	206.349,66
: Ausleihungen an Gesellschafter	15.000.000,00	15.000.000,00
: Sonstige Ausleihungen	71.726,63	75.801,32
	15.781.907,26	15.282.150,98
	480.478.235,62	439.205.752,86
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.935.831,98	12.752.406,75
: Bauvorbereitungskosten	3.345.703,39	3.581.069,30
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	11.781.794,88	10.955.895,42
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13.289,16	13.304,16
: Unfertige Leistungen	44.898.487,90	45.521.903,52
: Andere Vorräte	12.915,22	34.738,35
: Geleistete Anzahlungen	398.885,75	405.603,70
	78.386.908,28	73.264.921,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	416.271,56	429.638,17
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.463.565,37	1.004.509,29
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.292.922,30	1.668.807,59
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	595.402,86	1.151.416,07
: Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	9.954,76	26.664,52
: Forderungen gegen Gesellschafter	1.615,17	38.406,58
: Sonstige Vermögensgegenstände	2.253.421,18	2.544.285,26
	6.033.153,20	6.863.727,48
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	56.609.961,91	63.999.989,13
	141.030.023,39	144.128.637,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	65.215,00	74.430,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	84.738,76	32.342,09
	149.953,76	106.772,09
BILANZSUMME	621.658.212,77	583.441.162,76

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
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	106.231.680,63	88.865.003,10
	112.531.680,63	95.165.003,10
Gewinnvortrag	861.877,73	548.651,03
Jahresüberschuss	13.477.493,07	17.679.904,23
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	13.855.452,83	0,00
	150.919.904,26	123.586.958,36
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.880.572,00	5.717.174,00
: Steuerrückstellungen	606.601,94	442.518,49
: Sonstige Rückstellungen	31.979.098,60	23.922.035,57
	38.466.272,54	30.081.728,06
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	321.548.674,70	323.502.954,85
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.213.015,31	62.132.130,45
: Erhaltene Anzahlungen	40.012.640,19	37.079.359,63
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.183.251,80	1.225.930,00
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.946,27	4.323,94
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.171.336,60	4.210.030,61
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	466.586,17	544.119,89
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	60.736,73	59.349,59
: Sonstige Verbindlichkeiten	4.275.980,80	693.340,40
	431.935.168,57	429.451.539,36
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	336.867,40	320.936,98
BILANZSUMME	621.658.212,77	583.441.162,76

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG
 FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2017 BIS 31.DEZEMBER 2017.
 wbg Unternehmensgruppe.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	110.800.852,91	109.165.337,66
: aus Verkauf von Grundstücken	22.888.206,55	19.291.022,58
: aus Betreuungstätigkeit	23.720.581,03	24.377.168,71
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.070.630,33	1.009.372,49
	158.480.270,82	153.842.901,44
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	730.708,29	9.302.606,14
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.913.211,69	832.274,85
Sonstige betriebliche Erträge	6.401.271,30	5.221.227,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-62.985.817,42	-57.768.833,65
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-18.705.279,16	-21.738.331,78
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-23.351.020,37	-23.936.078,06
	-105.042.116,95	-103.443.243,49
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-15.536.018,96	-14.292.386,05
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-4.502.544,95	-3.830.105,01
	-20.038.563,91	-18.122.491,06
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.215.701,89	-12.676.824,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.674.248,97	-8.763.525,14
Erträge aus anderen Beteiligungen	186.363,71	369.347,80
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	622.200,00	622.200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.081,51	184.982,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.253.815,70	-8.936.849,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-611.245,40	-752.702,09
Ergebnis nach Steuern	13.511.414,50	17.679.904,23
Sonstige Steuern	-4.718,60	0,00
Jahresüberschuss (mit Fremddanteilen)	13.506.695,90	17.679.904,23
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-29.202,83	0,00
JAHRESÜBERSCHUSS (NACH FREMDANTEILEN)	13.477.493,07	17.679.904,23

A middle-aged man with a mustache, wearing a white long-sleeved shirt and white pants, stands in a workshop. He is smiling and holding a paint roller in his right hand and a paint bucket in his left. The workshop is filled with shelves of paint cans and tools. The text 'WIR RENOVIEREN IMMOBILIEN' is overlaid in the top right corner.

WIR RENOVIEREN
IMMOBILIEN

Gerhard Morgeneier
Maler

MIT DYNAMIK
NEUE MEILENSTEINE
DEFINIEREN.

KONZERNANHANG.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2017.

ALLGEMEINE ANGABEN.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

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 2017 gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Konzern-Bilanz und der Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015

sowie § 42 GmbHG. Die nach den gesetzlichen Vorschriften wahlweise in der Konzern-Bilanz bzw. Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung oder dem 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.

Konsolidierungskreis

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden neben der wbg als Mutterunternehmen folgende Tochtergesellschaften, an denen die wbg unmittelbar oder mittelbar 100 % bzw. 51 % der Kapitalanteile hält, einbezogen.

wbg KONSOLIDIERUNGSKREIS.

Übersicht

TOCHTERGESELLSCHAFTEN.

FIRMENZEICHEN
(Logo)

Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH

Nürnberg
NAG



Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH

Nürnberg
FWG



NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH

Nürnberg
NORIMA



IS ImmoSolution GmbH

Nürnberg
ISG



WBG KOMMUNAL GmbH

Nürnberg
WBGK



WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH

Nürnberg
WBGBet



wbg Immohold GmbH & Co. KG

Nürnberg
IMMOHOLD



Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum **31. Dezember 2017** 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, der WBGK, der WGBBet und der IMMOHOLD erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB i. d. F. des BilMoG) auf den 11.01.2007 (ISG), 13.07.2009 (WBGK), 06.01.2013 (WGBBet) bzw. 11.12.2014 (IMMOHOLD). Zum 01.01.2017 wurden 49 % der Anteile

der WGBBet an die Stadt Nürnberg verkauft. Für Anteile anderer 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.

2007 <i>11. Januar</i> Kapitalkonsolidierung IS ImmoSolution GmbH Nürnberg	2009 <i>13. Juli</i> Kapitalkonsolidierung WBG KOMMUNAL GmbH Nürnberg	2013 <i>06. Januar</i> Kapitalkonsolidierung WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH Nürnberg	2014 <i>11. Dezember</i> Kapitalkonsolidierung wbg Immohold GmbH & Co. KG Nürnberg	2017 <i>01. Januar</i> Verkauf 49% Anteile WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH Nürnberg
--	---	--	--	--

2017 fertig gestellt: Elisabeth-Nägelsbach-Weg 3-11



BEWERTUNGSGRUNDLAGEN.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

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 506 Mio. EUR. Aus konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB ergeben sich passive latente Unterschiedsbeträge (zu versteuernde temporäre Differenzen) für das Sachanlagevermögen (Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten). Aktive latente Steuerabgrenzungsbeträge aus den Einzelabschlüssen gem. § 274 HGB sowie die konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB werden gem. § 306 S. 6 HGB zusammengefasst. Die ausschließlich oder nach Saldierung mit passiven latenten Steuerabgrenzungsbeträgen verbleibenden aktiven Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse werden nicht angesetzt. Gleiches gilt für aktive Steuerabgrenzungsbeträge aus steuerlichen Verlustvorträgen.

Die bei der wbg zur Sicherung der Langzeitwertguthaben bestehenden Festgelder wurden mit der Rückstellung für Arbeitszeitguthaben saldiert.

BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever-

mögens 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 150 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.

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 %.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 EUR netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 150 EUR und bis zu 1.000 EUR betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Ausleihungen an Gesellschafter sind mit der bestehenden Restschuld 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. Das Wahlrecht gem. § 255 Abs. 3 HGB wurde bei den ÖÖP-Projekten im Umlaufvermögen angewendet und die Zinsen für die Projektfinanzierungen vollständig mit zu den Herstellungskosten aktiviert.

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.

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 2005 G) gebildet. Der Bewertung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,68 % (Stand: Monatsende Dezember 2017), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, zugrunde

gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt; der Anwartschaftstrend wurde mit 2,0 % bzw. 1,5% angesetzt.

Der Rückstellung für Beihilfeverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Der Zinssatz beträgt 3,68 %. 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 2,8 %, sowie ein Anwartschaftstrend von 2,0 % zugrunde.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagengitter dargestellt. Beim Posten Anlagen im Bau sind Baukostenzuschüsse von 655 TEUR als Abgang dargestellt.

Gegen Gesellschaftern bestehen Ausleihungen in Höhe von 15.000 TEUR (Vj. 15.000 TEUR). Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch

nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 24.947 TEUR (Vj. 24.256 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 8.591 TEUR (Vj. 6.255 TEUR) sowie 11.360 TEUR (Vj. 15.011 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 3 TEUR (Vj. 3 TEUR) enthalten.

Forderungen gegen Gesellschafter sowie Forderungen gegen Beteiligungen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter entfällt mit 13.814 TEUR auf die Einbringung von Grundstücken durch einen konzernfremden Gesellschafter und mit 12 TEUR deren Anteil am gezeichneten Kapital bzw. mit 29 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 605 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden (5.140 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (2.304 TEUR), Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (3.613 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (15.927 TEUR) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.200 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (137 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.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter sowie Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen kommen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 7.321 TEUR (Vj. 7.613 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 3.746 TEUR (Vj. 446 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 38 TEUR (Vj. 40 TEUR).

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 516 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 1.995 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 65 TEUR periodenfremde Erträge enthalten.

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 149 TEUR auf das Sachanlagevermögen und 504 TEUR auf das Finanzanlagevermögen an. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beinhalten Zinsen für das Darlehen an die Städtische Werke Nürnberg GmbH.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 1.408 TEUR (Vj. 1.090 TEUR) enthalten.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 123 TEUR (Vj. 1 TEUR) enthalten.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 4 TEUR (Vj. 147 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 344 TEUR (Vj. 306 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2017 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 17.903 TEUR (Vj. 17.281 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 50,2 Mio. EUR. Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2017 in Höhe von 3.696 TEUR. Für die angegebenen Bürgschaften wurden keine Rückstellungen gebildet, da die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten voraussichtlich erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht zu rechnen ist bzw. Ansprüche seitens der WBGK mindestens in gleicher Höhe der Bürgschaft gegenüberstehen.

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. Die Einbeziehung der N-ERGIE Immobilien GmbH, Nürnberg, in den Konzernabschluss gemäß den §§ 311 und 312 HGB ist unterblieben, da das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist (§ 311 Abs. 2 HGB).

Darüber hinaus ist die wbg mit 13,16 % an der BZG GmbH, Nürnberg, und die ISG mit 5,1 % am Stammkapital der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH Siedlungsmodell Nürnberg, Nürnberg, beteiligt. Das Stammkapital der BZG GmbH beträgt 256 TEUR und das der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH Siedlungsmodell Nürnberg 26 TEUR. Die wbg hält Anteile an der WIN-B Wohnen in Bayern Verwaltungs GmbH (Gesellschaft in Liquidation), München (Anteilsbesitz 27,5 %, Stammkapital 25 TEUR). Die Einbeziehung in den Konzernabschluss ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unterblieben (§ 311 Abs. 2 HGB).

Die wbg schloss zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen in Höhe von 2.986 TEUR ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Für den Konzernabschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2017 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Aufwand erfasst:

: Abschlussprüfungsleistungen	58 TEUR
: Andere Bestätigungsleistungen	7 TEUR
: Steuerberatungsleistungen	0 TEUR
: Sonstige Bestätigungsleistungen	0 TEUR

Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von < 1 TEUR.

2017 fertig gestellt: Ostendstraße 85-87



Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

: Angestellte	266
<hr/>	
: Gewerbliche Mitarbeiter	16
<hr/>	
: Auszubildende	18
<hr/>	
Gesamt	300

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff 162 TEUR (Fixum), 45 TEUR (erfolgsbezogene Komponenten) 9 TEUR (sowie Sachleistungen) und für Herrn Ralf Schekira 162 TEUR (Fixum), 45 TEUR (erfolgsbezogene Komponenten) sowie 10 TEUR (Sachleistungen). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 18 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2017 insgesamt 194 TEUR Versorgungsbezüge.

Für aktive Mitglieder der Geschäftsführung bestehen Versorgungszusagen über laufende Ruhestandsbezüge in Höhe von 60 % des Unterschiedsbetrages zwischen der von der Gesellschaft zuletzt bezahlten Vergütung und den bei dem früheren Arbeitgeber zustehenden Bezügen bzw. in Höhe von 1,68 % des zuletzt bezogenen Jahresentgeltes pro Jahr der Betriebszugehörigkeit. Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen zum Bilanzstichtag 31.12.2017 Rückstellungen in Höhe von 1.959 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 2017 beträgt der Umlagensatz 7,75 %; für das Jahr 2018 ist mit konstanten Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 13.292 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 315 Arbeitnehmer.

Der Jahresabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird gem. §§ 290 ff HGB in den Konzernabschluss der Städtische Werke Nürnberg GmbH, Nürnberg, HRB 1070, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, at equity einbezogen. Der Konzernabschluss der Städtische Werke Nürnberg GmbH ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und bekannt machen zu lassen.

Darüber hinaus wird die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen gem. §§ 290 ff HGB in den kommunalen Konzernabschluss der Stadt Nürnberg, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen.

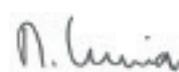
NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

„Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 13.286 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.“

Nürnberg, den 12. März 2018

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer



WIR SIND
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2017.
wbg Unternehmensgruppe.

BRUTTOWERTE.						
	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2017 <i>(in EUR)</i>	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	ABGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	UMBUCHUNGEN *) (+/-) <i>(in EUR)</i>	ZUSCHREIBUNGEN <i>(in EUR)</i>	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 31.12.2017 <i>(in EUR)</i>
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	2.149.273,61	111.616,97	42.744,26	0,00	0,00	2.218.146,32
SACHANLAGEN						
: Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	709.631.062,67	66.284,55	590.313,21	34.060.512,39	0,00	743.167.546,40
: Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.020.396,26	2.797,04	35.355,96	770.996,09	0,00	41.758.833,43
: Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	449,56	8.490.605,28	0,00	0,00	0,00	8.491.054,84
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	120.142,51	0,00	0,00	0,00	0,00	120.142,51
: Technische Anlagen und Maschinen	49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.895.373,67	537.568,00	246.856,34	0,00	0,00	5.186.085,33
: Anlagen im Bau	33.405.257,01	43.044.130,00	735.043,80	-31.753.811,28	0,00	43.960.531,93
: Bauvorbereitungskosten	3.611.652,42	3.856.955,11	131.922,97	-2.497.605,18	0,00	4.839.079,38
: Geleistete Anzahlungen	613.610,98	0,00	0,00	-613.610,98	0,00	0,00
	795.405.928,39	55.998.339,98	1.739.492,28	34.831.508,48	0,00	849.631.257,13
				-34.865.027,44		
FINANZANLAGEN						
: Beteiligungen	710.180,63	0,00	0,00	0,00	0,00	710.180,63
: Ausleihungen an Gesellschafter	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000.000,00
: Sonstige Ausleihungen	75.801,32	7.558,84	11.633,53	0,00	0,00	71.726,63
	15.785.981,95	7.558,84	11.633,53	0,00	0,00	15.781.907,26
	813.341.183,95	56.117.515,79	1.793.870,07	34.831.508,48	0,00	867.631.310,71
				-34.865.027,44		
				*) davon Übertragungen Umlaufvermögen:		-33.518,96

ABSCHREIBUNGEN.						BUCHWERTE.	
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2017	ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ZUSCHREIBUNGEN	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2017	BUCHWERT 01.01.2017	BUCHWERT 31.12.2017
(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
1.923.859,61	148.257,69	42.744,26	0,00	0,00	2.029.373,04	225.414,00	188.773,28
341.820.997,45	12.417.325,58	109.366,19	0,00	0,00	354.128.956,84	367.810.065,22	389.038.589,56
26.110.347,72	1.114.541,93	23.696,20	0,00	148.680,00	27.052.513,45	14.910.048,54	14.706.319,98
302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	147,56	8.490.752,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93	2.058.507,93
120.138,51	0,00	0,00	0,00	0,00	120.138,51	4,00	4,00
49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38	0,00	0,00
3.606.479,45	412.692,76	246.856,34	0,00	0,00	3.772.315,87	1.288.894,22	1.413.769,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.405.257,01	43.960.531,93
0,00	122.883,93	122.883,93	0,00	0,00	0,00	3.611.652,42	4.839.079,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	613.610,98	0,00
371.707.740,51	14.067.444,20	502.802,66	0,00	148.680,00	385.123.702,05	423.698.187,88	464.507.555,08
503.830,97	0,00	0,00	0,00	503.830,97	0,00	206.349,66	710.180,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000.000,00	15.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.801,32	71.726,63
503.830,97	0,00	0,00	0,00	503.830,97	0,00	15.282.150,98	15.781.907,26
374.135.431,09	14.215.701,89	545.546,92	0,00	652.510,97	387.153.075,09	439.205.752,86	480.478.235,62
			0,00				

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 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)	(in EUR)
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	321.548.674,70	10.288.405,63	38.490.276,55	272.769.992,52	321.548.674,70	Grundpfandrecht Bürgschaft
VJ	323.502.954,85	19.486.941,98	38.722.668,92	265.293.343,95	313.893.173,33	
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.213.015,31	2.553.927,79	10.141.702,71	47.517.384,81	52.393.811,50	Grundpfandrecht
VJ	62.132.130,45	2.497.191,00	10.062.831,89	49.572.107,56	54.089.753,48	
: Erhaltene Anzahlungen	40.012.640,19	31.875.743,51	8.136.896,68	0,00	0,00	
VJ	37.079.359,63	31.234.711,21	5.844.648,42	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.183.251,80	980.049,08	0,00	203.202,72	0,00	
VJ	1.225.930,00	982.412,33	0,00	243.517,67	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.946,27	2.946,27	0,00	0,00	0,00	
VJ	4.323,94	4.323,94	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.171.336,60	3.248.719,84	904.701,20	17.915,56	0,00	
VJ	4.210.030,61	3.391.214,86	735.850,79	82.964,96	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	466.586,17	466.586,17	0,00	0,00	0,00	
VJ	544.119,89	544.119,89	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	60.736,73	60.736,73	0,00	0,00	0,00	
VJ	59.349,59	59.349,59	0,00	0,00	0,00	
: Sonstige Verbindlichkeiten	4.275.980,80	4.275.980,80	0,00	0,00	0,00	
VJ	693.340,40	693.340,40	0,00	0,00	0,00	
	431.935.168,57	53.753.095,82	57.673.577,14	320.508.495,61	373.942.486,20	
VJ	429.451.539,36	58.893.605,20	55.366.000,02	315.191.934,14	367.982.926,81	

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG. wbg Unternehmensgruppe.

<i>(in TEUR)</i>	2017	2016
: Konzern-Jahresüberschuss	13.477,5	17.679,9
: Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens <i>(saldiert mit Zuschreibungen)</i>	13.563,2	12.439,8
: Aktivierte Eigenleistungen	-4.913,2	-832,3
: Zunahme langfristiger Rückstellungen	1.135,4	222,2
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen <i>(saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)</i>	467,0	522,4
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	51,2	37,2
: Abzinsung sonstige Ausleihungen	3,9	3,0
Cashflow nach DVFA/SG	23.785,0	30.072,2
: Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	7.085,1	7.558,9
: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens <i>(saldiert mit Buchverlusten)</i>	-516,1	-277,2
: Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-827,9	-8.489,0
: Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger Aktiva	1.014,6	-2.064,3
: Zunahme kurzfristiger Passiva	6.544,3	5.456,4
: Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.040,1	7.505,9
: Ertragssteueraufwand	611,3	752,7
: Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-447,2	-368,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	45.289,2	40.146,7
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.615,3	534,0
: Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-42.217,1	-28.613,6
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7,8	19,1
: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7,6	-36,9
: Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	818,0	1.039,0
: Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-111,6	-142,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-39.895,2	-27.200,7
: Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen <i>(ohne Umschuldungen i.H.v. 2.133,2 TEUR; Vj.: 4.198,2 TEUR)</i>	16.662,5	51.523,9
: Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-10.832,4	-10.345,4
: Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen <i>(ohne Umschuldung i.H.v. 2.133,2 TEUR; Vj.: 4.198,2 TEUR)</i>	-9.756,0	-30.941,4
: Gezahlte Zinsen	-8.858,1	-8.544,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.784,0	1.692,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-7.390,0	14.638,2
FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.)	64.000,0	49.361,8
FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.)	56.610,0	64.000,0
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL.
wbg Unternehmensgruppe.

ÜBERSICHT.	EMWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL				ANTEILE NICHT BEHERSCHENDER GESELLSCHAFTER			
	GEZEICHNETES KAPITAL <i>(in EUR)</i>	NENNETRAG EIGENER ANTEILE <i>(in EUR)</i>	(KORRIGIERTES) GEZEICHNETES KAPITAL <i>(in EUR)</i>	GEWINNRÜCKLAGEN <i>(in EUR)</i>	JAHRESÜBERSCHUSS <i>(in EUR)</i>	ANTEILE AM KAPITAL <i>(in EUR)</i>	ANTEILE AM JAHRESÜBERSCHUSS <i>(in EUR)</i>	KONZERN- EIGENKAPITAL <i>(in EUR)</i>
STAND AM 31.12.2015	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	79.615.504,10	15.946.588,30	0,00	0,00	105.755.492,40
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				15.397.937,27	-15.397.937,27			0,00
: Konzern-Jahresüberschuss					17.679.904,23			17.679.904,23
: Übrige Veränderungen				151.561,73				151.561,73
STAND AM 31.12.2016	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	95.165.003,10	18.228.555,26	0,00	0,00	123.586.958,36
: Anteilskauf durch nicht beherrschende Gesellschafter						13.826.250,00		13.826.250,00
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				17.366.677,53	-17.366.677,53			0,00
: Konzern-Jahresüberschuss					13.477.493,07			13.477.493,07
								29.202,83
								13.506.695,90
STAND AM 31.12.2017	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	112.531.680,63	14.399.370,80	13.826.250,00	29.202,83	150.919.904,26

STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG. wbg AUFSICHTSRAT.



Bericht des Aufsichtsrates der wbg

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2017 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 2 Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

An den beiden Aufsichtsratssitzungen im Jahr 2017 hat für den Gesellschafter Städtische Werke Nürnberg GmbH der Geschäftsführer, Herr Karl-Heinz Pöverlein, persönlich und mit Stimmrechtsvollmacht von Herrn Josef Hasler, Vorsitzender der Geschäftsführung, teilgenommen. Mit dem von den Geschäftsführern vorgelegten Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch die GdW Revision AG, Berlin, 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 vorliegenden Jahresabschlusses, die Zuweisung des Bilanzgewinnes in Höhe von 13.286.370,01 EUR zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

„Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der wbg für ihr hohes Engagement und das erreichte Ergebnis im Geschäftsjahr 2017.“

Nürnberg, den 14. Juni 2018
Der Aufsichtsratsvorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read "U. Maly".

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

IMPRESSUM. GESCHÄFTSBERICHT 2017.

Der Geschäftsbericht 2017 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 14.06.2018 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 31.03.2018 abgeschlossen und im Juni 2018 veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht der wbg Unternehmensgruppe steht als Download im Internet zur Verfügung oder kann angefordert werden bei:

wbg Nürnberg GmbH

Immobilienunternehmen

Unternehmenskommunikation

Dieter Barth

Postfach 51 01 53

90215 Nürnberg

Telefon: +49 (0)911 / 80 04-1 39

Fax: +49 (0)911 / 80 04-2 01

E-Mail: barth@wbg.nuernberg.de

Internet: www.wbg.nuernberg.de

Herausgeber

wbg Nürnberg GmbH

Immobilienunternehmen

Unternehmenskommunikation (UK)

Redaktion

Dieter Barth, UK

Konzept, Design und Umsetzung

2be_die markenmacher GmbH, Nürnberg

www.2be-markenmacher.de

Druck

Druckerei Schembs, Nürnberg

Bildnachweise:

Wolfgang Schmitt, Schmitt Photodesign (Beitrag Bauvolumen / Seite 3, 5, 9, 10, 18, 25, 46, 58, 63, 65, 73)

Thomas Geiger, Tandem (Seite 8)

Erich Malter (Titelfoto / Seite 15, 20, 22, 29, 35, 41, 51, 55)

wbg Nürnberg (Seite 30 bis 33)

Oliver Stumpf (Seite 38)

Peter Dörfel, Nürnberg, Stadt Nürnberg (Seite 71)

www.fotolia.de: Tiberius Gracchus (Seite 4-5, 10), alexdndz (Seite 7, 11, 26, 34), KB3 (Seite 13)

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
PEVC-zertifiziertem Papier gedruckt.

© WBG/UK/06.18/400



WIR SIND
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

GEBÜNDELTE IMMOBILIEN KOMPETENZ.

wbg Nürnberg GmbH.
Immobilienunternehmen.

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Postfach 51 01 53
90215 Nürnberg

Dieter Barth
Unternehmenskommunikation

Fon: +49 (0)911 / 80 04-1 39
Fax: +49 (0)911 / 80 04-2 01
E-Mail: barth@wbg.nuernberg.de

www.wbg.nuernberg.de