

MODERNISIERE.

VORANGEHEN. Wb8 GESCHÄFTSBERICHT 2018. UNSER POTENTIAL.

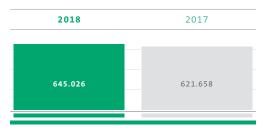


wbg TRENDS.

UNTERNEHMENSDATEN 2018.

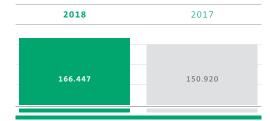
BILANZSUMME.

in TEUR



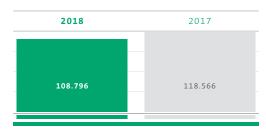
EIGENKAPITAL.

in TEUR



INVESTITIONEN.

in TEUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²



KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)	2018	2017
Bilanzsumme	645.026	621.658
Umsatz	144.039	158.480
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15.528	13.511
Jahresergebnis	15.561	13.477
EBIT	24.728	22.521
EBITDA	38.445	36.084
Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung	34.981	36.790
Eigenkapital	166.447	150.920
Cashflow	28.775	23.785
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	108.796	118.566
: davon Investitionen in das Sachanlagevermögen	41.284	55.998
Anlagevermögen	506.008	480.478
ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.	2018	2017
Gruppeneigene Wohneinheiten	18.218	17.992
Sonstige gruppeneigene Einheiten	6.104	5.974
Wohn- und Nutzfläche in m²	1.186.171	1.167.587
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1.219	1.273
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1.133	1.114
Sondereigentumsverwaltungen	21	23
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	789	763
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	602	590

Abb. Unternehmenszahlen auf einen Blick

ANTEILSBESITZ.

Übersicht

KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.	STAMM-/HAFTKAPITAL (in EUR)	ANTEIL AM KAPITAL (in %)	GESCHÄFTSFÜHRER
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) (als Muttergesellschaft)	12.600.000,00	-	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG KOMMUNAL GmbH (WBGK)	250.000,00	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH (NAG)	260.000,00	100,00	Ralf Hummer
FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG)	160.000,00	100,00	Ralf Hummer
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (NORIMA) (Anteile werden von der FWG gehalten)	30.000,00	100,00	Ruth Haring
IS ImmoSolution GmbH (ISG)	1.000.000,00	100,00	Kristian Lutz-Heinze
wbg Immohold GmbH & Co. KG (Immohold)	10.000,00	100,00	Harald Riedel
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBG Bet)	25.000,00	51,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBGJ)	1.000.000,00	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
NICHT KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.			
BZG GmbH	255.645,94	13,16	Michael-Peter Fischer
N-ERGIE Immobilien GmbH	2.250.000,00	25,10	Roland Scheuerlein
PEG Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH (Anteile werden von der IS ImmoSolution GmbH gehalten)	25.564,59	5,10	Ingo Schlick



NÜRNBERG. STRATEGISCH HANDELN.

INHALTSVERZEICHNIS. Wbg GESCHÄFTSBERICHT 2018.

- Vorwort der Geschäftsführung

10 GESCHÄFTSJAHR 2018

- 14 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung 13 Unsere Geschäftsfelder

- 25 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 28 Digitalisierungsstrategie
- Prognose, Chancen und Risiken

34 DAS JAHR 2018

38 BAUVOLUMEN

- Baumaßnahmen WBG KOMMUNAL Zusammenfassung

54 RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

- Wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen 56 JAHRESABSCHLUSS
- Wbg Unternehmensgruppe

64 KONZERNANHANG

- Allgemeine Angaben

 - 71 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

 - 72 Sonstige Angaben

79 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

80 Impressum

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG. WIR BAUEN NÜRNBERG ...



243

506.008

6.33

18.218

Fertig gestellte Neubauwohnungen Anlagevermögen wbg Gruppe

in TEUR

Durchschnittliche Grundmiete

in EUR/m²

Gruppeneigene Wohneinheiten

INTELLIGENTE LÖSUNGEN FÜR NÜRNBERG

Im Geschäftsjahr 2018 konnten wir gemeinsam mit unseren Gesellschaftern, unseren Kunden und unseren Mitarbeitern das 100-jährige Gründungsjubiläum unserer Muttergesellschaft begehen. Ein breitgefächertes Angebot an Veranstaltungen für die genannten Zielgruppen macht das Jubiläum unvergessen. Dass wir dann auch noch den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft zum Thema "Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung" gewonnen haben, rundete das Jubiläumsjahr ab.

Schwerpunkte 2018

Nahezu alle unsere Ziele konnten wir, soweit wir das selbst in der Hand hatten, erreichen. Mit dem Jahresergebnis 2018 sind wir auch in diesem Jahr wieder zufrieden und danken all unseren Mitarbeitern an dieser Stelle ausdrücklich für die erbrachten Leistungen.

Die Weiterentwicklung unserer sieben Kernwohnanlagen und die umfassende Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes sind unsere Kernaufgaben. Diesen haben wir Rechnung getragen und im Geschäftsjahr 2018 rund 35,0 Mio. EUR für den Bestandserhalt investiert.

Mit Tatendrang Herausforderungen angehen

Auch das Geschäftsjahr 2018 war geprägt durch die angespannte Situation des Nürnberger Wohnungsmarktes. Im Sinne der Menschen, die in der Stadt Nürnberg wohnen wollen und eine Wohnung suchen, haben wir alle anstehenden Neubauprojekte angeschoben und auf den Weg gebracht. Gegen Ende des Geschäftsjahres lagen uns dann die erwarteten Baugenehmigungen vor. Somit konnten die weiteren Aktivitäten starten und zahlreiche Neubauvorhaben Ende 2018 sowie Anfang 2019 beginnen.





FÜR STADT, GESELLSCHAFT UND UMWELT. NACHHALTIGKEIT IST UNSERE MAXIME.

Die bereits laufenden Neubauprojekte im Stadtteil St. Johannis, an der Coburger Straße, in der Wohnanlage Nordostbahnhof und an der Rothenburger Straße konnten abgeschlossen und auch bezogen werden. Das Neubauprojekt an der Pillenreuther Straße wurde fortgeführt, und der Neubau an der Bernhardstraße wurde begonnen.

Der Neubau und der Vertrieb von Eigentumswohnungen und Eigenheimen auf den Baufeldern SchönLebenPark in Nürnberg-Langwasser, GroßreuthGrün an der Wallensteinstraße, in Kornburg-Nord und in Mimberg wurden intensiv und sehr erfolgreich weitergeführt.

Entlastung für die Stadt

Die WBG KOMMUNAL GmbH konnte den Eingang der Baugenehmigung für den Neubau der neuen Bertolt-Brecht-Schule (BBS) verzeichnen. Es folgten schwierige und intensive Preis- und Vertragsverhandlungen, die ebenfalls erfolgreich zum Abschluss gebracht wurden. So konnte zum Ende des Jahres mit dem Bau des größten Schulprojektes in Nürnberg begonnen werden. 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 bzw. abgeschlossen. So konnte der neue Bundesstützpunkt Taekwondo an der Karl-Schönleben-Straße termin- und budgetgerecht fertig gestellt werden. Die Einweihung erfolgte Anfang 2019. Als weitere Aufgabe hat es die WBG KOMMUNAL GmbH übernommen, die Standorte der 18 Freiwilligen Feuerwehren in Nürnberg zu überplanen und Vorschläge für deren Weiterentwicklung zu erarbeiten. Im Jahr 2019 werden die ersten Baumaßnahmen folgen.

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 ZUKUNFT IST DIGITAL

Insgesamt hat sich unsere bisherige strategische Ausrichtung erneut bestätigt. Mit der zunehmenden Vielfalt der Aufgaben wird auch weiterhin ein dynamisches Wachstum einhergehen. Wir werden mit großem Engagement die umfangreichen Aufgaben und Herausforderungen im Sinne unserer Gesellschafter erfüllen. Dafür sind wir gut gerüstet.

Die Herausforderungen des digitalen Wandels nehmen wir selbstverständlich an und konnten bereits erste Projekte umsetzen und abschließen. Weitere befinden sich in der Planung bzw. es wird an deren Umsetzung gearbeitet. Dabei stehen insbesondere die Kunden und Geschäftspartner sowie die Prozesse im Fokus unserer Betrachtung.

"Wir nehmen Klimawandel ernst, Nachhaltigkeit ist die Grundlage unseres Handelns. Das zeigen unter anderem die Ergebnisse der Fortschreibung unserer Endenergie- und CO₂-Bilanz 2018. Somit leisten wir auch weiterhin einen wichtigen Beitrag für die Stadt, die Gesellschaft und unsere Umwelt."

Nürnberg, den 31. März 2019

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Ralf Schekira Geschäftsführer Frank Thyroff Geschäftsführer



ON A CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PROPERT

BERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. wbg Unternehmensgruppe.

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

Zweck der Führungsgesellschaft sind 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 den jeweiligen Marktanforderungen bzw. Kundenwünschen angepasst. Die wbg ist zudem Planungsträger für den Stadtteil Nürnberg-Langwasser.

Alle Unternehmen der Gruppe haben ihren Sitz in Nürnberg. Zwischen den Tochtergesellschaften NAG sowie FWG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen der NORIMA und der FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Die WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBGJ) wurde in 2018 neu gegründet. Gegen-

stand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, der Verkauf, die Vermittlung und Verwaltung – auch für Dritte – von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

wbg Kompetenzfelder

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der wbg Unternehmensgruppe gehören die nachfolgenden Geschäftsbereiche (alle Kompetenzen in Zusammenfassung siehe Abbildung Seite 13):

- : Bestandsmanagement
- : Bauträger
- : WBG KOMMUNAL

Mit Beschluss des Stadtrats vom 17.10.2018 stimmte dieser einer Restrukturierung des Anteilsbesitzes an der wbg zu. Sofern sich bei der indikativen Bewertung des Unternehmenswertes keine relevanten Änderungen mehr ergeben sollten, werden demnach im Laufe des Jahres 2019 etwa 11 Prozent der Unternehmensanteile der wbg von der Städtischen Werke Nürnberg GmbH an die Stadt Nürnberg veräußert.



Abb. Gesellschafterstruktur der wbg zum 31.12.2018

wbg NÜRNBERG.

 ${\tt GESELLSCHAFTEN\ DER\ UNTERNEHMENSGRUPPE}.$

Übersicht



















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

Abb. Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

FÜNF FÜR EIN ZIEL. UNSERE GESCHÄFTSFELDER.

KOMPETENZEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE.

BESTANDSMANAGEMENT.

Wir sind das größte kommunal-verbundene Immobilienunternehmen in der Metropolregion Nürnberg und verwalten rund 20.000 gruppeneigene und fremde Wohneinheiten

BAUTRÄGER.

Unser Geschäftsbereich Bauträger und Stadtentwicklung errichtet in jahrzehntelanger Tradition Eigentumswohnungen und Eigenheime. So verhelfen wir auch jungen Familien zu Wohneigentum zu guten Konditionen.

WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG.

Wir betreuen 47 Eigentümergemeinschaften mit rund 1.200 Eigentumswohnungen sowie gewerbliche Objekte. Diese werden nach den Vorschriften des Wohnungseigen-

VERSICHERUNGSSCHUTZ.

1

1

Wir bieten als Vermittler der Allianz Versicherungs-AG dank jahrelanger Erfahrung nicht nur Privatkunden, sondern stets auch Wohnungsunternehmen oder Eigentümergemein-

IMMOBILIEN STADT NÜRNBERG.

2

Wir sind ein starker Partner im Konzern Stadt Nürnberg und unterstützen die Stadt Nürnberg mit entsprechenden Leistungen.

GESCHÄFTSJAHR 2018.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG.

KONJUNKTUR, MARKT UND STRATEGIEN

Die deutsche Konjunktur war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch weiteres Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. Der Zuwachs im Bereich Baugewerbe war mit 3,6 % überdurchschnittlich stark. Die Grundstücksund Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Wertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1,1 % erhöhen. Die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft liegt aufgrund der geringeren Konjunkturabhängigkeit leicht unter dem Durchschnitt.

Preisentwicklung 2018

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9 % gegenüber 2017. Damit lag die Jahresteuerungsrate 2018 etwas höher als im Vorjahr (2017: + 1,8 %). Ohne Berücksichtigung der Preise für Energie hätte die Jahresteuerungsrate 2018 bei + 1,6 % gelegen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die Leitzinsen bis mindestens Ende 2019 auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.

Der saison-, arbeitstäglich- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben von Destatis im Oktober 2018 um 1,0 % höher als im Vormonat. Im Vorjahresvergleich war der arbeitstäglich- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Oktober 2018 um 9,3 % höher. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Stand November 2017. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit November 2007. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten von November 2017 bis November 2018 um 5,7 %. Im gleichen Zeitraum nahmen die Preise für Ausbauarbeiten um 4,0 % zu. Die Baupreise sind zusammen mit den in den letzten Jahren gestiegenen gesetzlichen Anforderungen (z. B. EnEV, EEWärmeG) Haupttreiber der Entwicklung der Bauwerkskosten.

Der Wohnungsmarkt – eine Ist-Analyse

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 aus den Jahren seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in den nächsten zehn Jahren notwendig. Betrach-

Das deutsche Baugewerbe hat 2018 so viele Aufträge erhalten, wie seit 24 Jahren nicht mehr



tet man die Baugenehmigungen, so lässt sich eher eine nachlassende Dynamik im Wohnungsbau erkennen. Damit dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen auch 2018 das Ziel von 400.000 deutlich verfehlen. Insbesondere in den Ballungszentren, auch in der Metropolregion Nürnberg, herrscht deshalb mittlerweile ein deutlicher Nachfrageüberhang an bezahlbarem Wohnraum. Haushalte mit niedrigen, aber auch mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Die Nachfrage und die hohen Kosten bei Neubauten sind die Treiber der aktuellen Mietenentwicklung.

Modulare Bauweise als Lösungsansatz

Die Immobilienwirtschaft steht somit vor der Herausforderung, die hohen baulichen Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig bezahlbare Mieten anzubieten. Als möglichen Lösungsansatz beschäftigt sich daher die Branche verstärkt mit dem Thema des seriellen Bauens. Mithilfe serieller und modularer Bauweisen sollen Kosten- und Zeitvorteile erzielt werden, um ansprechenden und günstigen Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten zu ermöglichen. Laut GdW kann eine schnelle Realisierung zur Entlastung angespannter Märkte beitragen. Dabei soll der serielle Wohnungsbau von heute nicht die "Platte von morgen" sein. Es wird großer Wert auf eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität und die Berücksichtigung baukultureller Belange gelegt. Die Wohnbauten sollen dabei so flexibel sein, dass sie an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Im Zuge der Wohnbauoffensive der Stadt Nürnberg und der wbg wurde – beginnend im Jahr 2016 – die Entwicklung einer typisierten Gebäudeplanung für das Anlagevermögen angestoßen. Ziel war es, möglichst ganzheitlich die bestimmenden Themen der Wohnraumschaffung im Zusammenhang mit der Zukunftsfähigkeit unter den Gesichtspunkten Kosten, Qualitäten und Bauzeiten in verschiedenen Typengebäuden



abzubilden. Des Weiteren müssen die Gebäude den Anforderungen der Förderkriterien, Wohnqualitäten, der flexiblen Abbildung unterschiedlicher Lebensmodelle, städtebaulichen und formalen Gestaltungsanforderungen gerecht werden. Die Auseinandersetzung mit diesen Themen ergab eine typisierte Grundrissanordnung in drei unterschiedlichen Gebäudetypologien, die diese Kriterien berücksichtigen. Die Anwendung der Typologie ist bereits an drei Grundstücken des Sonderprogramms Wohnen erfolgt.

Neue förderfähige Haustypen

Der Geschäftsbereich Bauträger hat im Geschäftsjahr 2018 zudem die Entwicklung neuer Haustypen für das Umlaufvermögen begonnen. Diese Entwicklungen wurden auf Grund der umfassenden Erfahrungen in den letzten Jahren und vor allem der Anpassungen für das neue Baugebiet in Kornburg-Nord getätigt. So wurden einmal die bisher bestehenden Typenhäuser fortentwickelt bzw. modifiziert. Weiterhin wurden gemäß der Anforderung für dieses Gebiet zwei, gemäß städtischen Richtlinien, förderfähige Haustypen entwickelt.

Im Jahr 2018 wurden für Forschung und Entwicklung rund 57 Stunden Eigenleistung und 115 TEUR Fremdleistungen aufgewendet.

GESCHÄFTSJAHR 2018. **DER GESCHÄFTSVERLAUF.**

GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT

Die wbg Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 18.218 eigene (wbg = 16.209) Mietwohnungen. Davon sind 4.614 (wbg = 4.593) Wohnungen öffentlich sowie 740 Wohnungen einkommensorientiert gefördert (EOF). Die Mieterfluktuationsrate der Unternehmensgruppe ging im Jahr 2018 bereinigt um die Leerzugsobjekte Elias-Holl-Straße 6-10 und Bernadottestraße 1-9 auf 7,1 % zurück (Vorjahr 7,8 %). Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2018 rund 1.554 Haushalte ein neues Zuhause. Die durchschnittliche Grundmiete aller Wohnungen der Unternehmensgruppe ist von 6,20 EUR/m² im Jahr 2017 auf 6,33 EUR/m² in 2018 gestiegen. Mit Blick auf die Wohnungsmarktsituation hat sich die wbg bereits 2013 das Ziel gesetzt, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und so den Mietwohnungsmarkt zu entlasten. In diesem Zusammenhang erfolgte im Dezember 2018 der Erwerb des Grundstücks Äußere Sulzbacher Straße 183 durch die WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH. Der Verkauf erfolgte durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf Basis der Verbilligungsrichtlinie (VerbR) sowie einer Betrauung durch die Stadt Nürnberg als sogenannte Erstzugriffsberechtigte.

Freifinanziert

WOHNUNGEN

GESAMT

in Zahlen

Seit September 2018 erfolgt zudem die Vermietung der verfügbaren Wohnungen online. Interessenten können sich über das Portal My Real ID für Wohnungen bewerben oder ein Suchangebot aufgeben.

Bautätigkeit

In 2018 wurden in der wbg insgesamt 179 Neubauwohnungen fertig gestellt (Coburger Straße 11 WE, Johannisstraße 74 WE, Bertha-von-Suttner-Straße 94 WE). Darüber hinaus erfolgten die Fertigstellungen einer Kindertagesstätte, zwei SIGENA-Stützpunkten, zwei KundenCentern und drei weiterer Gewerbeeinheiten. Für die Neubauprojekte der WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH in der Bernhardstraße, Gundelfinger Straße, Hinterm Bahnhof und Colmberger Straße wurden die Planungen fortgesetzt und Förderanträge gestellt. Mit dem Bau des Projektes Bernhardstraße (31 WE) wurde Ende 2018 begonnen. In der Bernadottestraße (wbg) konnte der Umbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes (40+7 WE) abgeschlossen werden. Das Neubauprojekt in der Schilling-/ Sperber-/Pillenreuther Straße (EUROPAN, wbg) mit insgesamt 132 Wohnungen (davon 49 den EOF-Kriterien entsprechende Wohnungen) befand sich 2018 weiterhin im Bau.

Im Rahmen einer komplexen Modernisierungsmaßnahme wurde in der Gottliebstraße 1-7 (32 WE) mit den Arbeiten begonnen und in der Werderau die Basismodernisierung von insgesamt 68 WE fortgeführt. Weitere Objekte mit 56 Wohnungen wurden in der Ossietzkystraße 47-53 und in der Reinerzer Straße 45-51 (wbg) im Rahmen einer Basismodernisierung ertüchtigt.

Im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat die wbg im Quartier Langwasser Südost die Projektentwicklung für verschiedene Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vorangetrieben, so beispielsweise für die in 2019 startende Neubaumaßnahme in der Neusalzer Straße. Mit diesen Planungen richtet die wbg das Wohnquartier qualitativ und infrastrukturell für eine

marktgerechte Vermietbarkeit aus. Auch die Planungen für den Bau eines Pflegeheims in der Salzbrunner Straße wurden fortgeführt. Die wbg erhielt den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018 für das energetische Quartierskonzept unter Berücksichtigung des ganzheitlichen Ansatzes von modifizierten energetischen Standards, regenerativer Energieerzeugung, intelligenter Verbrauchssteuerung und digitalisierter Datenauswertung.

ÜBERSICHT. VERWALTETER BESTAND.

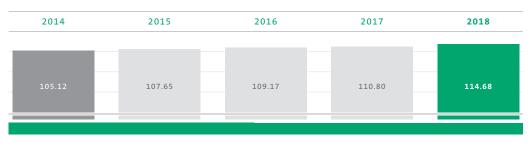
in Anzahl der Einheiten



UMSATZERLÖSE. **HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.**

in Mio. EUR

VERTEILUNG.



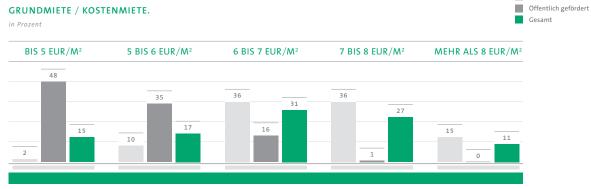


Abb. Auswertung aus 18.218 Wohneinheiten

Freifinanziert



Nürnberg, Bernadottestraße 21-29

Ergebnis Geschäftsbereich Bestandsmanagement

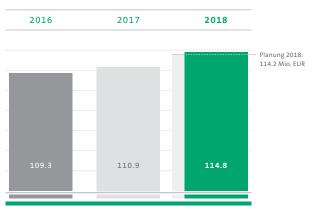
Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 38,4 Mio. EUR erreicht werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr (33 Mio. EUR) einen Anstieg um rund 5,4 Mio. EUR. Das Segmentergebnis des Bereiches Bestandsmanagement konnte im Vergleich zum Plan (20,2 Mio. EUR) um rund 3 Mio. EUR gesteigert werden. Die Abweichungen zum Plan resultieren vorrangig aus niedrigeren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, den Auswirkungen der Investitionstätigkeit sowie gestiegener Sollmieten.

Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich bei der wbg Unternehmensgruppe mit 114,8 Mio. EUR (Vj. 110,9 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt. Geplant waren für 2018 Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement in Höhe von 114,2 Mio. EUR.

Die durchschnittliche Miete Wohnen stieg inkl. Neubautätigkeit für die Unternehmensgruppe um 2,1% in 2018 (6,20 EUR/m² auf 6,33 EUR/m²). Damit liegen die Mieten deutlich unter dem Durchschnittswert des Nürnberger Mietenspiegels (7,98 EUR/m²).

UMSATZERLÖSE. BESTANDSMANAGEMENT.

in Mio. EUR



Bewirtschaftung fremder Immobilien

Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die wbg zum Bilanzstichtag 789 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 56 Einheiten übergeben und 92 Objekte verkauft. Zum Jahres-

wechsel befanden sich 102 Einheiten im Bau. Die Nachfrage ist, trotz stetig steigender Verkaufspreise, weiterhin auf einem hohen Niveau. Das angebotene Preis-Leistungs-Verhältnis in Verbindung mit dem aktuell niedrigen Zinsniveau trifft die Nachfrage der Kunden.

Im Jahr 2018 wurde zudem das Grundstück des ehemaligen Langwasserbades (Langwasser Z) durch die wbg erworben und bereits mit der Erschließungsplanung begonnen. Hier soll auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans Wohnbebauung realisiert werden.

WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH

Des Weiteren begannen auf dem in die WBG Bet eingelegten Grundstück Kornburg-Nord (RieterBogen) die Erschließungsarbeiten. Im Dezember war zusätzlich der Baubeginn der ersten acht Reihenhäuser in diesem Baugebiet.

Ergebnis Geschäftsbereich Bauträger

Das Bauträgergeschäft konnte auch in 2018 mit rund 3,2 Mio. EUR ein gutes Ergebnis erzielen. Im Vergleich zum Vorjahr (4,2 Mio. EUR) ist das Ergebnis um rund 1 Mio. EUR gesunken. In 2017 konnten bei den Übergaben in Langwasser aufgrund von historisch bedingt niedrigen Grundstücksbuchwerten höhere Margen erzielt werden. In 2018 konnten die Umsatzerlöse und Stückzahlen der Übergaben im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,0 Mio. EUR. bzw. 4 Einheiten gesteigert werden. Das für 2018 geplante Ergebnis von 2,2 Mio. EUR wurde um 1 Mio. EUR übertroffen.

WBG KOMMUNAL

Die WBG KOMMUNAL GmbH erbringt als Dienstleister Projekt- und Planungsleistungen für die als Bauherr agierende Stadt Nürnberg. Andererseits realisiert sie im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) in Bauherrenfunktion Bauprojekte (vor allem Schulen und Feuerwehrgerätehäuser) für die Stadt Nürnberg. Nach Abschluss der ÖÖP-Projekte werden durch die WBG KOMMUNAL GmbH die Leistungen des Facility Managements übernommen. Zusätzlich werden ab diesem Berichtsjahr 40 Wohnungen für die Stadt Nürnberg verwaltet.

Im Jahr 2018 wurde – wie geplant – das Kinderund Jugendhaus Pastoriussiedlung aus dem Rahmenvertrag "Bildungspaket 2022" übergeben. Das Bauprojekt Taekwondohalle wurde im Berichtsjahr nahezu fertig gestellt und im Januar 2019 übergeben. Die im Jahr 2017 beauftragten Sanierungen (zwölf Projekte) und Neubauten (sechs Projekte) von Feuerwehrgerätehäusern wurden – wie geplant – begonnen. Die Abwicklung dieser 18 Projekte ist für den Zeitraum von 2017 bis 2023 geplant.

Zudem befanden sich in 2018 17 weitere Bauprojekte aus dem "Bildungspaket 2022" in der Planungs- und neun Projekte in der Bauphase. Zusätzlich wurden der WBG KOMMUNAL GmbH in 2018 von der Stadt Nürnberg im Baubetreuungsbereich 20 weitere Projekte in Aussicht gestellt. Der Abschluss der Verträge soll im Jahr 2019 erfolgen. Die Abwicklung der Projekte ist für den Zeitraum 2019 bis 2029 geplant.

Das ÖÖP-Projekt Michael-Ende-Schule mit integriertem Kinderhort befindet sich seit der Übergabe 2016 in der Bewirtschaftung, das Projekt Grundschule und Hort Dependance Zugspitzstraße (Gretel-Bergmann-Grundschule) befindet sich ebenfalls seit der Übergabe 2017 in der Bewirtschaftung. Die beiden ÖÖP-Projekte wurden im Berichtsjahr endabgerechnet.

Der ÖÖP-Vertrag für den Abriss und Ersatzneubau Bertolt-Brecht-Schule wurde im Jahr 2018 geschlossen. Für den Bau wurde ein Generalübernehmer beauftragt. Der Abschluss des Finanzierungsvertrages ist im Jahr 2019 geplant. Mit der Fertigstellung des Neubaus wird im 4. Quartal 2021 gerechnet. Das Segmentergebnis WBG KOMMUNAL lag im Jahr 2018 bei -80 TEUR, im Vorjahr wurden 298 TEUR erreicht. In 2017 konnte mit der Übergabe der Gretel-Bergmann-Grundschule ein ÖÖP-Projekt ertragswirksam abgerechnet werden.

Im Vergleich zur Planung, bei der mit einem Jahresergebnis von -227 TEUR gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis um 147 TEUR verbessert. In der Planung wurde von höheren internen Sachaufwendungen ausgegangen.



GESCHÄFTSJAHR 2018.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE.

Im Berichtsjahr erzielte die Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 15,6 Mio. EUR (Vj. 13,5 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss der wbg lag bei 15,8 Mio. EUR (Vj. 13,3 Mio. EUR). Die Ergebnisbeiträge aus dem Bestandsmanagement und dem Bauträgergeschäft waren dabei die maßgeblichen Einflussfaktoren. Das gegenüber der Planung um 4,4 Mio. EUR höhere Jahresergebnis resultiert insbesondere aus einem besseren Bewirtschaftungsergebnis sowie Auflösungen aus Rückstellungen. Aufgrund der Endabrechnung der ÖÖP-Projekte bei der WBG KOMMUNAL GmbH ergibt sich eine Verschiebung der Positionen Sachaufwand und sonstiges Ergebnis.

Die Unternehmensgruppe weist eine positive wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Ertragslage auf.

Kapital- und Vermögensstruktur

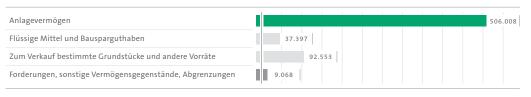
Das Eigenkapital beläuft sich auf 166,4 Mio. EUR (Vj. 150,9 Mio. EUR) in der wbg Unternehmensgruppe und bei der wbg auf 262,9 Mio. EUR (Vj. 247,1 Mio. EUR). Daraus ergibt sich

eine Eigenkapitalquote der Gruppe von 25,8 % bzw. 37,4 % 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 30,1 Mio. EUR (Vj. 38,5 Mio. EUR) bzw. 4,8 % und bei der wbg 26,5 Mio. EUR (Vj. 30,7 Mio. EUR) bzw. 3,7 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 447,9 Mio. EUR (Vj. 431,9 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 69,4 % bzw. bei der wbg mit 412,7 Mio. EUR (Vj. 400,9 Mio. EUR) einem Anteil von 58.6 %.

In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der Unternehmensgruppe langfristige Finanzierungen in Höhe von 389,3 Mio. EUR und im Einzelabschluss in Höhe von 368,3 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 60,3 % bzw. 52,4 % für die wbg. Sowohl in der wbg Unternehmensgruppe als auch in der wbg sind das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

VERMÖGENSSTRUKTUR.





KAPITALSTRUKTUR.

in TEU

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

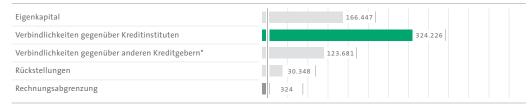


Abb. Vermögen und Kapital der wbg Unternehmensgruppe

Zum Ende des Berichtsjahres 2018 entfällt auf das Anlagevermögen der wbg Unternehmensgruppe mit 506,0 Mio. EUR (Vj. 480,5 Mio. EUR) ein Anteil von 78,4 % und bei der wbg mit 612,7 Mio. EUR (Vj. 585,5 Mio. EUR) ein Anteil von 87,2 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 21,5 % mit 138,9 Mio. EUR (Vj. 141,0 Mio. EUR) und bei der wbg einen Anteil von 12,8 % mit 89,6 Mio. EUR (Vj. 93,4 Mio. EUR) an der Bilanzsumme.

Alle Investitionen im Umlaufvermögen der wbg wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für Investitionen in das Anlagevermögen (ohne Umschuldungen) wurden durch die wbg Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 20,3 Mio. EUR (wbg 18,9 Mio. EUR) valutiert.

Die Cashflow-Marge aus der operativen Tätigkeit (Cashflow im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) der Unternehmensgruppe konnte im Vergleich zum Vorjahr von 15 % auf 20 % (wbg 18 % auf 19 %) gesteigert werden.

Aus dem Cashflow sind unter anderem die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. In 2018 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 11,7 Mio. EUR (Vj. 10,8 Mio. EUR) geleistet (wbg: 10,9 Mio. EUR, Vj. 10,1 Mio. EUR). Daraus ergibt sich für 2018 eine Tilgungskraft von 2,5 im Konzern.

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

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

"Mit Schreiben vom 23.08.2018 wurde sowohl der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als auch der wbg Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt."





ÜBERSICHT.

BILANZSUMME.

in Mio. EUR

2014	2015	2016	2017	2018
534.78	541.90	583.44	621.66	645.03

ÜBERSICHT.

ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

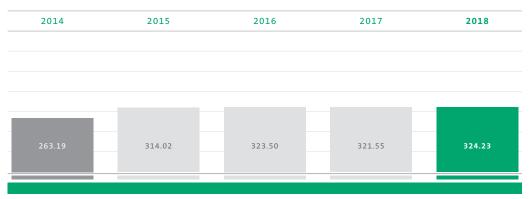


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

AUFWAND.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)

2014	2015	2016	2017	2018

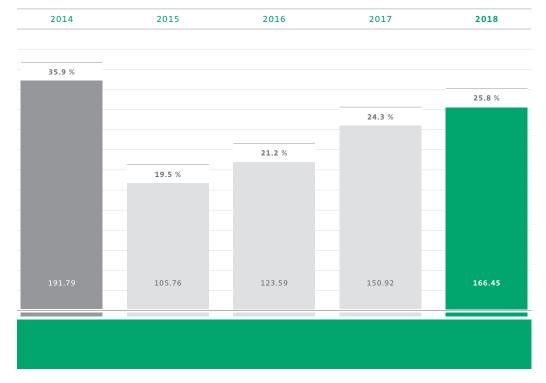
Langjähriges Mittel: 34.4



KAPITALSTRUKTUR.

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.

in Mio. EUR



GESCHÄFTSJAHR 2018.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.

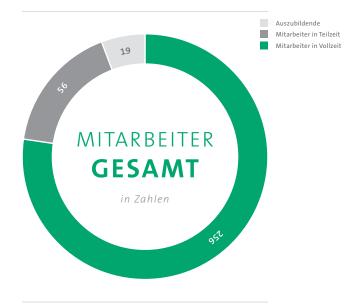
PERSONALBERICHT 2018

Zum Stichtag 31.12.2018 beschäftigte die Unternehmensgruppe insgesamt 331 Mitarbeiter, davon 19 Auszubildende (16 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und drei Auszubildende zur/zum Bauzeichner/in Fachrichtung Architektur). Rund 17 % der Beschäftigten (56 Beschäftigte) arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.

"Engagierte, gut qualifizierte Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen, sie weiterzuentwickeln und im Unternehmen zu halten, ist zentraler Bestandteil der strategischen Ausrichtung der Personalarbeit."

Maßnahmen der Personalgewinnung und des Arbeitgebermarketings, der Personalentwicklung sowie die praxisgerechte Umsetzung der Führungs- und Unternehmenskultur als wichtigen Teil einer wertschätzenden Zusammenarbeit genießen höchste Priorität. Ein Anspruch ist es, den Bekanntheitsgrad als hoch attraktiver Arbeitgeber der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg weiter auszubauen.

Deswegen hat sich das Unternehmen einer weiteren Re-Auditierung (Dialogverfahren) zum audit berufundfamilie unterzogen. Das im Mai überreichte dauerhafte Zertifikat dokumentiert und bestätigt, dass eine nachhaltige Verankerung einer familien- und lebensphasenorientierten Personalpolitik im Unternehmen gelungen ist.



Zudem ist das Unternehmen durch diverse Veranstaltungen und Publikationen im Rahmen des 100-jährigen Firmenjubiläums als Arbeitgeber mit vielseitigen Aufgaben, einer hohen Werteorientierung und sicheren Arbeitsplätzen für eine "breite Öffentlichkeit" sichtbar geworden.

Eine echte Erfolgsstory ist das neu eingeführte Recruitingprogramm Mitarbeiter werben Mitarbeiter. Beschäftigte, durch deren Empfehlungen neue Mitarbeiter gewonnen werden, erhalten eine Prämie.







Nürnberg, Kuchweg 2-4

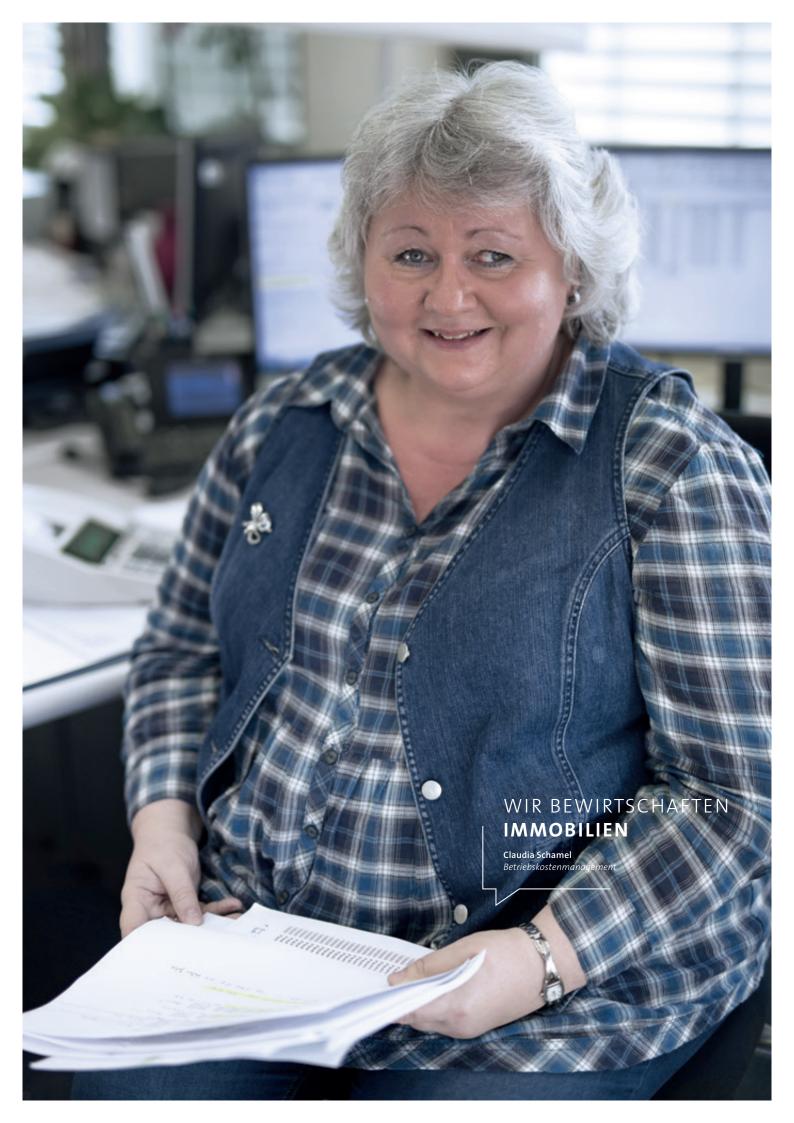
Karriere mit spannenden Facetten

Gestartet wurde die neue Entwicklungsreihe Persönliche Performance next Generation, die auf Beschäftigte mit Potential zur Fachkarriere abzielt. Auch für die Azubi-Beauftragten, die in den einzelnen Organisationseinheiten die Auszubildenden mit viel Engagement betreuen, wurde eine Entwicklungsreihe konzipiert. Diese dient ganz bewusst auch der innerbetrieblichen Netzwerkbildung und soll die sehr wertvolle Arbeit der Azubi-Beauftragten unterstützen.

Ein Beitrag nicht nur zur fachlichen, sondern auch zur persönlichen Entwicklung der Auszubildenden sind die **Azubi-Austauschprogramme** – sie sind für die Auszubildenden ein Highlight. Im Jahr 2018 haben zwei der Auszubildenden jeweils zwei Wochen bei einem anderen deutschen Immobilienunternehmen verbringen können. Für zwei Auszubildende wurde zudem ein über die Berufsschule organisierter Auslandsaufenthalt in Dublin ermöglicht.

Die zunächst nur für eine Pilotphase geltende Vereinbarung zum Mobilen Arbeiten wurde verlängert. Dass ein Teil der Belegschaft regelmäßig Arbeitsleistungen auch von einem anderen Ort als dem Büro aus erbringt, ist inzwischen Alltag. Um die Vielzahl der permanenten unterschiedlichen Veränderungsprojekte einheitlich und professionell zu gestalten, wurde im Berichtsjahr ein zentrales Change-Management aufgebaut und organisatorisch im Personalbereich verankert. Im Jahr 2018 wurde der Bestellprozess zum VGN-Firmen-Abo (öffentlicher Nahverkehr) auf einen digitalen Prozess umgestellt – die Abos werden über einen Online-Zugang durch die Mitarbeiter selbst bestellt.

"Gut gelingende Kommunikation ist die Basis für erfolgreiches unternehmerisches Handeln. Um diese weiter zu optimieren, wurde ein unternehmensweites Projekt zur Verbesserung der internen persönlichen Kommunikation gestartet."



GESCHÄFTSJAHR 2018. **DIGITALISIERUNGSSTRATEGIE.**

UNSERE NEU[E]N WIRKUNGSKREISE

Die digitale Transformation der Unternehmensgruppe wurde auch 2018 erfolgreich fortgeführt. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Weiterentwicklung der Jedox BI Suite, der Umstellung des Archivsystems sowie der Einführung der digitalen Immobilienvermittlungsplattform My Real ID. Zudem wurde an der Einführung einer App auf Basis eines Mieter-Portals gearbeitet.

Controlling

Seit 2014 ist die bereichsübergreifende Anwendung Jedox BI Suite (Business Intelligence) im Einsatz und wird kontinuierlich weiterentwickelt. Die multidimensionale Datenbank wird unter anderem für die Wirtschaftsplanung, die Quartalsberichterstattung und das Budget-Controlling eingesetzt. Zudem profitieren auch Human Resources sowie die inner-



















betriebliche Leistungsverrechnung von der digitalen Lösung. Die durch die Reduzierung des Aufwands für die Erhebung und Aufbereitung der Daten entstehenden Freiräume werden für Analysen und Interpretationen genutzt. Der nächste Schritt besteht in der Einbindung des Investitions-Controllings.

Digitalisierung der Quartiersentwicklung

Für das Quartier Neues Wohnen Sündersbühl wurden alle Vorrausetzungen getroffen, um mit einem Messstellenkonzept die Verbrauchsdaten digital erfassen zu können. Im Rahmen eines Smart-Meter-Ansatzes werden intelligente, digitale Zähler installiert. Die Anlagensteuerung erfolgt über Gebäudeleittechnik und die Verbrauchsdatenübertragung für die Energieausweise an die N-ERGIE ebenfalls digital. Zeitgleich werden die Daten in das ERP-System Wodis Sigma aufgenommen und weiter in das Geoinformationssystem Osiris übertragen.

Digitaler Vermietungsprozess

Seit Herbst 2018 ist der gesamte Vermietungsprozess der Unternehmensgruppe digital. Dafür wird das Immobilienvermittlungsportal My Real ID genutzt, das unter anderem die Möglichkeit einer digitale Selbstauskunft bietet. Interessenten können sich rund um die Uhr auf die angebotenen Wohnungen bewerben und über den Fortschritt ihrer Wohnungssuche informieren.

Virtueller Projektraum für Bauvorhaben

Für die unternehmensübergreifende Zusammenarbeit und das Informationsmanagement in Bauprojekten arbeitet die Unternehmensgruppe mit der Projektplattform think project! Im Rahmen einer Entwicklungspartnerschaft soll der virtuelle Projektraum künftig mit einem erweiterten Funktionsumfang bei allen größeren Bauprojekten zum Einsatz kommen.

BIM

Building Information Modeling (BIM) wird in der wbg an zwei Pilotprojekten als Planungsmodell genutzt. Ziel ist, einerseits eine Optimierung des Planungsprozesses und andererseits die für die Bewirtschaftung notwendigen Daten zu generieren.

E-Collaboration

Für den bereichsübergreifenden Austausch der Mitarbeiter und das Sammeln und Teilen von Wissen ist die Implementierung eines E-Collaboration-Tools geplant. Als erste Maßnahme soll zunächst ein Social Intranet eingeführt werden. Die Umsetzung wird gemeinsam mit einem externen Dienstleister im Rahmen einer Entwicklungspartnerschaft gestaltet.

Social Media

Ein Teil der digitalen Informationsstrategie ist die Verwendung und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Social Media-Kanäle der wbg Nürnberg. Im digitalen Zeitalter ist Social Media eine weitverbreitete und etablierte Methode, eine breite Anzahl an Menschen zu informieren und unverbindlich mit ihnen in Kontakt zu treten.

Archivsystem

Das bestehende Archivsystem wurde aufgrund der höheren Integration in das ERP-System Wodis Sigma auf Aareon Archiv kompakt migriert. Die revisionssichere und vorkonfigurierte digitale Archivlösung bietet vor allem im Hinblick auf die Einführung weiterer mobiler Lösungen zahlreiche Vorteile.

Mieterkommunikation

Um unseren Service künftig noch weiter zu verbessern und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen, wurde das Mieterportal und die App "Meine wbg" entwickelt. Von dieser zeitgemäßen Lösung für die Kundenkommunikation werden Mieter und Vermieter gleichermaßen profitieren.

"Für die Prozesse der Post- und Rechnungsbearbeitung befindet sich derzeit eine Digitalisierung in der Vorbereitung. Ziel ist die Beschleunigung und weitgehende Automatisierung des Rechnungsdurchlaufs durch die digitale Bearbeitung von eingehenden Kreditorenrechnungen."

GESCHÄFTSJAHR 2018.

PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die wbg Unternehmensgruppe folgende Entwicklung: Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand von einer positiven Entwicklung der Gesellschaft ausgegangen.

Für 2019 wird ein Jahresergebnis von voraussichtlich 12 Mio. EUR (wbg 12,3 Mio. EUR) erwartet. Das Ergebnis ist vorrangig durch die Ergebnisse aus dem Bestandsmanagement und der Bauträgertätigkeit geprägt.

GESCHÄFTSBEREICH BESTANDSMANAGEMENT

Seit nunmehr fast 15 Jahren verzeichnet die Stadt Nürnberg sowohl bei den Beschäftigten als auch bei den Einwohnern kontinuierlich Zuwächse. So sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2010 beispielsweise um rund 40 000 gestiegen.

Allerdings sind große Stadterweiterungen kaum mehr möglich, und die kleinteilige Nutzung der inneren Entwicklungsreserven stoßen ebenfalls an ihre Grenzen. Die Gesellschaften der wbg Unternehmensgruppe versuchen kontinuierlich, Grundstücke für den Bestand zu erwerben. Zuletzt geschah dies im größeren Maße mit dem Erwerb der ehemaligen Fläche der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein. Hierfür wurde eigens eine neue Tochtergesellschaft gegründet (WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH).

PROGNOSE UMSATZERLÖSE. GESCHÄFTSBEREICH BESTANDSMANAGEMENT.

2019

in Mio. EUR (gerundet)

2018

115.0	Steigerung: +2,7 % —		1	
115.0 118.0				
115.0				_
		115.0		118.0

Ein Blick auf den Wohnungsmarkt

Der zunehmend angespannte Wohnungsmarkt zeigt sich nicht zuletzt in der Entwicklung des Nürnberger Mietenspiegels, dessen Durchschnittsmiete von 7,31 EUR/m² (2016) um rd. 9,2 % auf 7,98 EUR/m² (2018) gestiegen ist. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind einkommensschwache Haushalte. Die wbg gewährleistet den Anteil an sozialgefördertem Wohnungsbau, der bei den geplanten Objekten in der Regel 30 % beträgt. Dies trägt zum einen zur Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation im Sinne des Gesellschaftszweckes der Unternehmensgruppe bei und gewährleistet andererseits eine geringe Leerstandsquote.

Generell ist zu verzeichnen, dass sowohl die gestiegenen Baukosten 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. Diesem Trend versucht die wbg mit einer typisierten Gebäudeplanung entgegenzutreten. Verschiedene Gebäudetypen wurden entwickelt, die den Anforderungen an Förderkriterien, Wohnqualitäten, flexibler Abbildung unterschiedlicher Lebensmodelle, städtebauliche und formale Gestaltungsanforderungen gerecht werden. Preisgünstige und sozialgeförderte Wohnungen waren auch 2018 problemlos zu vermieten. Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass sich die Erstvermietung von insbesondere großen freifinanzierten Neubauwohnungen (mit einer Wohnfläche von deutlich über 100 m²) in mittleren Wohnlagen schwieriger gestaltet. Dies ist insbesondere auf die flächenbedingt hohen Mieten zurückzuführen, die in diesem Segment aufgrund der niedrigen Kapitalmarktzinsen in Konkurrenz zum Wohneigentum stehen.

Die wbg geht 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 Komplettsanierungen der Bestände statt, die eine Barrierefreiheit der Zugänge innerhalb und außerhalb der Häuser anstreben.

Die vorgenannten Chancen und Risiken fließen in die Entwicklung und Fortschreibung von Quartierskonzepten ein.

Das operative Ergebnis des Bestandsmanagements (FFO) wird im Jahr 2019 etwa 34 Mio. EUR betragen. Das im Vergleich zum Jahr 2018 niedrigere Ergebnis wird vorrangig durch höhere Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (ca. 4 Mio. EUR) beeinflusst. Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse in 2019 (ca. 118 Mio. EUR) von ca. 2,7 % gegenüber 2018 (ca. 115 Mio. EUR) erwartet.

Investitionsstrategie 2019

Ausgehend von den positiven Daten und Prognosen für die deutsche Wirtschaft (niedriges Zinsniveau, moderater Inflationsanstieg, hohe Beschäftigung) und der Wohnungsnachfrage im Raum Nürnberg (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 Unternehmensgruppe auf die unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem, demografisch angepasstem und energetisch effizientem Wohnraum ein. So sind bei der wbg für Modernisierungen im Jahr 2019 Ausgaben von über 19 Mio. EUR geplant. Zusätzlich wird die wbg mit 46 Mio. EUR verstärkt Investitionen in den Neubau und Umbau tätigen mit dem Ziel der Schaffung von rund 200 neuen Bestandswohnungen in 2019.

GESCHÄFTSBEREICH BAUTRÄGER

Der Bauträgermarkt reagiert schneller und sensibler auf sich verändernde Marktbedingungen als beispielsweise der Vermietungsmarkt. Der Bauträger muss daher stetig ein an der Nachfrage orientiertes Produktangebot zu marktgerechten Preisen anbieten. Zwei wichtige Einflussfak-

toren für diese Bedingungen sind hierbei die aktuellen Zinskonditionen für Immobilienkredite und die aktuellen Baukosten. Beide Faktoren können bei Veränderung schnell einen positiven wie negativen Einfluss auf die Nachfrage haben. Der Faktor Baukosten hat die Entwicklung neuer Haustypen in den Fokus gerückt. So wurden einmal die bisher bestehenden Typenhäuser fortentwickelt bzw. modifiziert, andererseits zwei Haustypen entwickelt, die gemäß städtischer Richtlinien förderfähig sind.

Das eigene Potential ausschöpfen

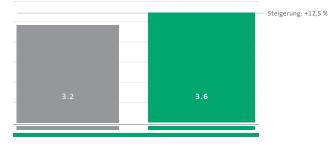
Sollte der Markt für Eigentumsimmobilien weiterhin stabil bleiben, hat der Geschäftsbereich Bauträger mit seinen aktuellen Siedlungsgebieten und Vorratsgrundstücken im Stadtgebiet in den nächsten Jahren weiterhin genug Potential, um die Nachfrage der Kunden zu bedienen.

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt ca. 3,6 Mio. EUR. für das Jahr 2019. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei ca. 29,3 Mio. EUR. Das Jahresergebnis und die dazugehörigen Umsatzerlöse ergeben sich maßgeblich aus den zu übergebenden Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich vor allem um Projekte in den Baugebieten SchönLebenPark/Langwasser, GroßreuthGrün/Großreuth und RieterBogen/Kornburg-Nord. Der Großteil der für das Jahresergebnis zugrunde gelegten Einheiten ist bereits in den Vorjahren verkauft worden.

PROGNOSE ERGEBNIS. GESCHÄFTSBEREICH BAUTRÄGER.

in Mio. EUR (gerundet)

2018	2019



WBG KOMMUNAL

Die im Rahmen der abgeschlossenen Neubauten von Kindertagesstätten gewonnenen Erfahrungen fließen in die Umsetzung der Projekte des Bildungspaketes 2022 ein. Sämtliche Bauleistungen werden im Rahmen der Baubetreuung direkt von der Stadt Nürnberg beglichen. In diesem Zusammenhang besteht für die WBG KOMMUNAL GmbH weder ein Risiko aus Insolvenzen von Bauunternehmen noch ein Haftungsrisiko. Im Rahmen der Baubetreuungsdienstleistungen beschränkt sich das Risiko daher auf die Projektsteuerungsleistungen.

Für eine verspätete Fertigstellung des ÖÖP-Projektes Kooperative Gesamtschule Bertolt Brecht ist im ÖÖP-Vertrag eine Vertragsstrafe vorgesehen. Um frühzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können, wurde hierfür ein darauf ausgerichtetes Projektcontrolling eingesetzt.

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

Für die Unternehmensgruppe waren für 2018 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.

"Im Jahr 2019 wird in diesem Segment ein Jahresfehlbetrag in Höhe von -49 TEUR erwartet. Im Rahmen des Bildungspaketes 2022 sind acht weitere Fertigstellungen für das Jahr 2019 geplant. "

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON **FINANZINSTRUMENTEN**

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel, z. B. auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt. Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt. Die Liquiditätssteuerung erfolgt über ein zentrales Cash-Management der





Konzernmuttergesellschaft. Diese hat eine risikoavers ausgerichtete Strategie für die Anlage von liquiden Mitteln und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Generell 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, in der Regel aber mindestens 10 Jahre gesichert. Bei auslaufenden Zinsbindungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss der Darlehen angestrebt, um die Zinsänderungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zum Teil mit unterschiedlichen Laufzeiten. Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit werden auch 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 18. März 2019

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Ralf Schekira Geschäftsführer Frank Thyroff

Geschäftsführer



Nürnberg, Ursula-Wolfring-Straße 50, 52

12 BLICKWINKEL.

DAS JAHR IN BILDERN.

01 JANUAR. **BEWEGT.WOHNEN**.

Das Projekt bewegt.wohnen wurde im Januar weiter ausgebaut. Grundsätzliches Ziel ist es, zukunftsorientierte und nachhaltige Quartiersentwicklung zu betreiben. Das Projekt – ein attraktives Mobilitätskonzept als Alternative zum eigenen Auto – beinhaltet neben Carsharing (Greenwheels) auch ein vergünstigtes VGN-Abo (VAG).

Nach Modellphasen in den Wohnanlagen Nordostbahnhof und St. Johannis wurde das Modell nun auch in Langwasser Südost eingeführt. Anlaufstelle für alle interessierten Bewohner von wbg-Wohnungen in Langwasser Südost ist das dortige KundenCenter.

8

02 FEBRUAR. ARCHITEKTUR-WETTBEWERB.

Ein Wettbewerb zur Realisierung eines neuen Alten- und Pflegeheims wurde in Zusammenarbeit mit der AWO ausgeschrieben. Die Jury empfahl den Bauherren die Realisierung des Wettbewerbsbeitrages des Büros Heinle, Wischer und Partner, Freie Architekten, Köln.

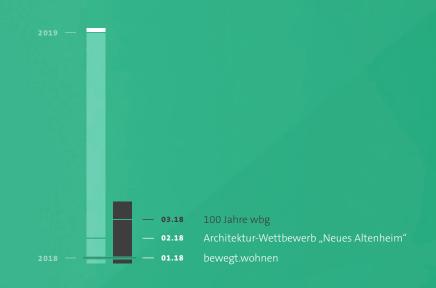
Für das Alten- und Pflegeheim ist ein Neubau mit ca. 140 Betten, mit integrierter Demenzabteilung, Verwaltungsbereich und Versorgungsküche geplant. In einem ersten Schritt wurde der gesamte Umgriff überplant und im zweiten Schritt des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes das Pflegeheim entwickelt.



03 MÄRZ. **100 JAHRE wbg**.

Vor 100 Jahren, am 22. März 1918, wurde der Nürnberger Wohnungsbauverein e. V. gegründet. Am Tag des Jubiläums fand in der Meistersingerhalle ein Festakt statt, zu dem u. a. die Vertreter der Stadtgesellschaft eingeladen wurden. Nürnbergs Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly nahm in seiner Rede Bezug auf das langjährige Wirken der wbg Nürnberg. Zudem erschien eine Jubiläumszeitung, das Maskottchen "Hausi" wurde geboren, und auch die "wbg-Straßenbahn" wurde neu gestaltet. Für die Kunden und die Mitarbeiter gab es über das Jahr verteilt ein vielfältiges Angebot an Jubiläumsveranstaltungen.





04 APRIL. STREETART "NORDBAHNHOF".

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnanlagen setzt die wbg auch auf Kunst am Bau. Das hat Tradition, passt zum Slogan *Wir gestalten LebensRäume* und wird von den Anwohnern stets positiv angenommen. So bekam der bekannte StreetArt-Künstler Julian Vogel den Auftrag zur Verschönerung der Durchfahrt am Nordring 48-50.

Heraus kamen tropische Federkleider in Kombination mit deren Trägern. Das flächige Motiv verändert sich mit dem Blickwinkel des Betrachters durch ständig wechselnde Perspektiven zwischen den Säulen hindurch.



05 MAI. "URBANE ZUKUNFT".

Anlässlich des 100. Geburtstags der wbg fand in der Nürnberger Kunstvilla die Ausstellung "Urbane Zukunft – Werke aus der Sammlung der wbg und aus städtischem Besitz" statt. Sie warf einen Blick auf die Entwicklung des Stadtbilds vom Fensterblick der Klassischen Moderne über abstrahierte Luftaufnahmen bis zu den Utopien heutiger Kunstschaffender. Das hochaktuelle Thema Urbanisierung wurde anhand von rund 50 Werken von 17 Künstlern im Zeitraum von 1928 bis heute verfolgt. Die Ausstellung behandelte dabei die wesentlichen Aspekte Wohnen, Verkehr und Erholung und ihre Darstellung in der Kunst.



06 JUNI. JUBILÄUMSKONZERT.

Im Großen Saal der Nürnberger Meistersingerhalle fand im Rahmen der Veranstaltungen zum 100. Gründungstag ein Jubiläumskonzert mit den Nürnberger Symphonikern und der Solistin Ildiko Raimondi statt. Eingeladen waren alle Kunden der Unternehmensgruppe.

Im Rahmen des Konzerts wurde ein Scheck in Höhe von 30 000 Euro für das Projekt "Jedem Kind ein Ferienerlebnis" – eine Aktion im Rahmen des Programms gegen Kinderarmut – an den Referenten für Jugend, Familie und Soziales der Stadt Nürnberg, Reiner Prölß, übergeben.





18

07 JULI. **DW-ZUKUNFTSPREIS**.

Im Juni hat die wbg im Rahmen des Aareon Kongresses 2018 den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft erhalten. Der Preis war unter dem Motto "Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung" ausgelobt.

Die Jury hat die wbg Nürnberg für ihr energetisches Quartierskonzept unter Berücksichtigung des ganzheitlichen Ansatzes von modifizierten energetischen Standards, regenerativer Energieerzeugung, intelligenter Verbrauchssteuerung und digitalisierter Datenauswertung prämiert.



08 AUGUST. "AUDIT BERUFUNDFAMILIE".

Der wbg wurde bereits zum vierten Mal das Zertifikat "audit berufundfamilie" verliehen. Sie war eines von 31 bayerischen Unternehmen, die zur Übergabe der Urkunden nach Berlin geladen wurden.

Um erneut und nun unbefristet zertifiziert zu werden, musste das Dialogverfahren zum audit erfolgreich durchlaufen werden. Dieses Verfahren steht Arbeitgebern offen, die seit mindestens neun Jahren mit dem audit eine strategisch angelegte familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik verfolgen.



09 SEPTEMBER. GRUNDSTEIN FÜR SCHULE.

Die WBG KOMMUNAL GmbH errichtet für die Stadt Nürnberg einen Schulund Hortneubau Am Thoner Espan. Das in zwei Bauabschnitten bis 2022 geplante Bauvorhaben umfasst eine Grundschule für 400 Kinder, zusätzlich ca. 320 Hort- und Mittagsbetreuungsplätze sowie eine 3-fach-Sporthalle. Schule und Hort sollen bereits 2020 fertig gestellt werden.

Damit wird mit einem Gesamtaufwand von ca. 35 Mio. EUR ein zeitgemäßer Ersatz für die Bestandsschule sowie sämtliche am Areal vorhandene Containeranlagen geschaffen.





JEDES JAHR. **NEUE MASSSTÄBE SETZEN**.

10 OKTOBER. **BAUBEGINN IN KORNBURG**.

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen der Stadt Nürnberg wurde von dieser das Grundstück Kornburg-Nord in die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH eingelegt. Diese wird das Grundstück nördlich der Straße Am Bruckweg und östlich der Seckendorfstraße in Kornburg bebauen. Nach intensiven archäologischen Untersuchungen begannen die Bauarbeiten. Bis 2025 werden ca. 150 Wohneinheiten (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) realisiert, von denen ca. 50 Einheiten die Voraussetzungen für die Förderung durch die Stadt Nürnberg und den Freistaat Bayern erfüllen.

11 NOVEMBER. **DIE NOTFALLDOSE**.

Die grüne Dose kann im Notfall Leben retten. Die Idee von Nürnbergs Zweitem Bürgermeister Christian Vogel wurde in die Tat umgesetzt: die Dose befindet sich seit November im Umlauf. In diese kommen alle notwendigen Informationen, die bei einem Einsatz des Notarztes hilfreich sein können. Deponiert wird sie an einem leicht auffindbaren Ort, den es in jeder Wohnung gibt – im Kühlschrank.

Ein Aufkleber an der Wohnungstür macht auf den stillen Helfer aufmerksam, der komplett ohne Elektronik auskommt und so für jeden leicht zu handhaben ist.

12 DEZEMBER. MIETEREHRUNGEN.

Jeder Mieter, der 50, 60 oder auch 65 Jahre in einer wbg-Wohnung lebt, wird am Jahresende geehrt. Diesmal gab es sogar eine Mietpartei mit einer 70-jährigen Vertragsdauer. Gefeiert wurde der Anlass in den Repräsentationsräumen "Nürnberger Altstadt".

Bei Kaffee und Kuchen erhalten sie die Glückwünsche der Geschäftsführung und ein weihnachtliches Blumengebinde. Die "50-jährigen" Mieter bekommen einen Geschenkkorb, die "60-jährigen" einen Scheck in Höhe einer Monatsmiete, die "65-jährigen" einen in Höhe von 1 ½ Monatsmieten. Für 70 Jahre gab es 2 Monatsmieten.









WIRBAUEN EREEN.

OANTAUSE HABEN.

12018.

FIN TEAM, FIN 71FL.

WIR REALISIEREN ZUKUNFTSWEISENDE, URBANE BAUPROJEKTE.



502



1.186.171



156



14

Neubauten im Berichtsjahr

wbg, WBG Bet

Wohn- und Nutzfläche

in m²

Modernisierungen

Kommunale Bauprojekte

WOHNEN IST MEHR ...

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, Kindertagesstätten, Turnhallen und Wettkampfflächen.

Das große Ziel 2020

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 auch ein Teil einer modernen Stadtlandschaft geschaffen werden, die gleichzeitig den demografischen Wandel als Chance und die Integration verschiedenster Lebensweisen als Aufgabe versteht.

Nachhaltige Konzepte für die Stadt

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. So steigern wir die Lebensqualität in Nürnberg.

ZUSAMMENFASSUNG. BAUVOLUMEN IM BERICHTSJAHR.



wbg, WBG Bet, NAG UND FWG. (Anzahl in Einheiten)

BAUMASSNAHMEN.	WOHNEINHEITEN (insgesamt)	FERTIG GESTELLT (aus Überhang)	BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT	FERTIG GESTELLT (insgesamt)	BAUÜBERHANG
Neubau (wbg, WBG Bet)					
: Anlagevermögen	342	179	0	179	163
: Umlaufvermögen	160	54	3	57	103
Umbau (wbg)					
: Umbau	40	40	0	40	0
: Aufstockung	7	7	0	7	0
Modernisierung (wbg)					
: Gottliebstraße 1-7	32	0	0	0	32
Basis-Modernisierung (wbg)					
: PWA, Werderau, QLS	124	0	56	56	68
SUMME WOHNEINHEITEN	705	280	59	339	366
SONSTIGE ANLAGEVERMÖGEN.					
: KundenCenter	2	2	0	2	0
: SIGENA-Stützpunkt	2	2	0	2	0
: Kita / Hort	2	1	0	1	1
: Gewerbeeinheiten	12	3	0	3	9
: Garagen / Stellplätze	501	172	0	172	329

BAUMASSNAHMEN. **EIGENHEIME – TEIL 1.**













AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT – TEIL 1.	BESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE (in m²)	
SG Mimberg			
1 Reihenhäuser "Lea"			
Am Wasserweg	8 Häuser	je 147 m²	
Catzwang			
2 Reihenhäuser "Svea"			
Rosine-Speicher-Straße 37, 39	2 Häuser	je 140 m²	
GroßreuthGrün			
3 Eigentumswohnungen Stil 44			
Gertrude-Neumark-Weg 15-19 (2. Abschnitt)	16 Wohnungen		
Gertrude-Neumark-Weg 15	16 Stellplätze (TG)		
4 Eigentumswohnungen Stil 48			
Föttingerweg 21	3 Wohnungen		
5 Eigentumswohnungen Stil 58			
Kuchweg 2, 4 (inkl. Musterwohnung)	16 Wohnungen		

BAUMASSNAHMEN. EIGENHEIME – TEIL 2.













AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT – TEIL 2.	BESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE (in m²)
GroßreuthGrün		
Hauszeile 60, Doppelhaus "lda"		
Kuchweg 6, 8	2 Häuser	je 167 m²
SchönLebenPark		
Reihenhäuser " Svea "		
Leonhard-Heiden-Straße 22, 28, 34 (2. Abschnitt)	3 Häuser	je 151 m²
8 Reihenhäuser " Ida "		
Ursula-Wolfring-Straße 41-47	4 Häuser	je 151 m²
BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT.		
SchönLebenPark		
g Reihenhäuser " Fenja "		
Leonhard-Heiden-Straße 8-12	3 Häuser	je 151 m²

BAUMASSNAHMEN. EIGENHEIME – TEIL 3.













AUS ÜBERHANG ÜBERNOMMEN UND NICHT FERTIG GESTELLT.	BESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE (in m²)
ISG Mimberg		
10 Reihenhäuser "Lea"		
Am Wasserweg 25 und 27	2 Häuser	je 147 m²
GroßreuthGrün		
11 Eigentumswohnungen Stil 48		
Föttingerweg 21	1 Wohnung	
12 Hauszeile 57, Doppelhäuser "Ida"		
Guerickeweg 7, 9	2 Häuser	je 166 m²
SchönLebenPark		
13 Eigentumswohnungen "Viva 103"		
Ursula-Wolfring-Straße 60, 62	22 Wohnungen	
BEGONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT – TEIL 1.		
GroßreuthGrün		
Reihenhäuser "Fenja"		
Guerickeweg 10-18	5 Häuser	je 129 m²
15 Hauszeile 61, Doppelhäuser "lda"		
Kuchweg 10, 12	2 Häuser	je 166 m²



BAUMASSNAHMEN. EIGENHEIME – TEIL 4.









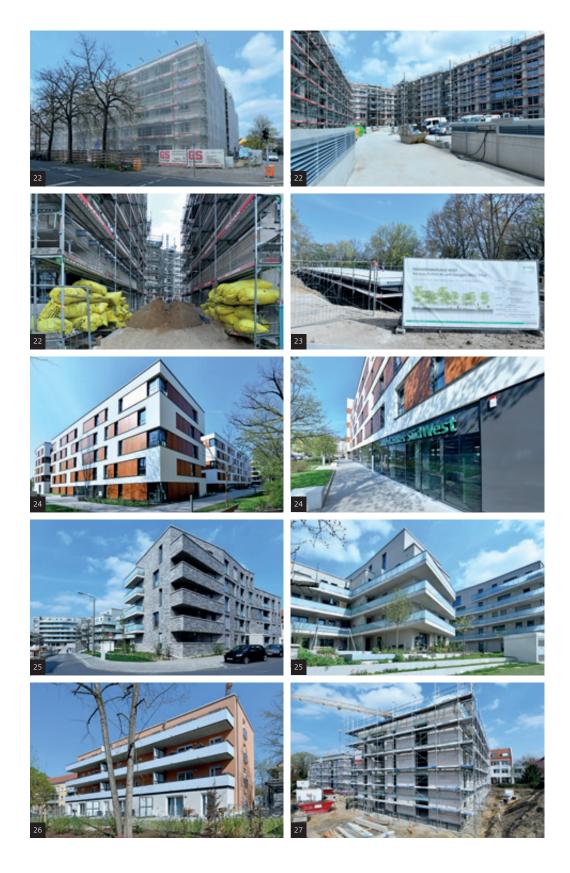




EGONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT – TEIL 2.	BESCHREIBUNG	WOHNFLÄCHE (in m²)
roßreuthGrün		
6 Eigentumswohnungen "Stil 55"		
Guerickeweg 3	12 Wohnungen	
:hönLebenPark		
Eigentumswohnungen "Viva 101"		
Herbert-Hisel-Weg 13, 15	18 Wohnungen	
8 Eigentumswohnungen " Viva 105 "		
Ursula-Wolfring-Straße 50, 52	22 Wohnungen	
g Reihenhäuser " Lea "		
Elisabeth-Nägelsbach-Weg 4, 6, 8	3 Häuser	je 147 m²
Reihenhäuser " Svea "		
Elisabeth-Nägelsbach-Weg 10-20	6 Häuser	je 151 m²
ornburg		
Reihenhäuser "Trend"		
Harry-Klinger Straße 2-16	8 Häuser	je 129 m²

BAUMASSNAHMEN.

NEUBAU – MIETWOHNUNGEN UND FOLGEEINRICHTUNGEN.



JS ÜBERHANG ÜBERNOMMEN UND NI	CHT FERT	IG GESTELLT. (wbg)		HNUNGEN D ZIMMER (Zi.)	WOHNFLÄCH (in m²)
Pillenreuther Straße 130-136	11	Häuser mit	10	Wohnungen à 1 Zi.	je 38 m
Galvanistraße 58	132	Wohnungen	35	Wohnungen à 2 Zi.	je 55 m
Schillingstraße 3a-7	4	Gewerbeeinheiten	54	Wohnungen à 3 Zi.	je 82 m
Sperberstraße 61-63	1	Kinderhort	30	Wohnungen à 4 Zi.	je 103 m
			3	Wohnungen à 5 Zi.	je 109 m
Parkdecks PWA	198	Stellplätze			
18 AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT.	(wbg)				
Rothenburger Straße 182-190	9	Häuser mit	6	Wohnungen à 1 Zi.	je 30 n
Bertha-von-Suttner-Straße 41-47	94	Wohnungen	30	Wohnungen à 2 Zi.	je 58 n
	1	KundenCenter	49	Wohnungen à 3 Zi.	je 76 r
	1	SIGENA-Stützpunkt	9	Wohnungen à 4 Zi.	je 89 r
	4	Gewerbeeinheiten			
Johannisstraße 161-169	6	Häuser mit	4	Wohnungen à 1 Zi.	je 53 r
Wilhelm-Marx-Straße 77	74	Wohnungen	18	Wohnungen à 2 Zi.	je 60 r
	1	KundenCenter	1	Wohnung mit 2,5 Zi.	67 r
	1	SIGENA-Stützpunkt	32	Wohnungen à 3 Zi.	je 84 r
	1	Kita	19	Wohnungen à 4 Zi.	je 102 r
Coburger Straße 8 a	1	Haus mit	3	Wohnungen à 2 Zi.	je 54 r
•	11	Wohnungen	7	Wohnungen à 3 Zi.	je 94 r
			1	Wohnung mit 4 Zi.	133 r
118 BEGONNEN UND NICHT FERTIG GE	STELLT. (V	VBG Bet)			
Bernhardstraße	3	Häuser mit	7	Wohnungen à 1 Zi.	je 39 r
•	31	Wohnungen	4	Wohnungen à 2 Zi.	je 55 r
		-	16	Wohnungen à 3 Zi.	je 75 r
			1	Wohnungen à 4 Zi.	je 90 n

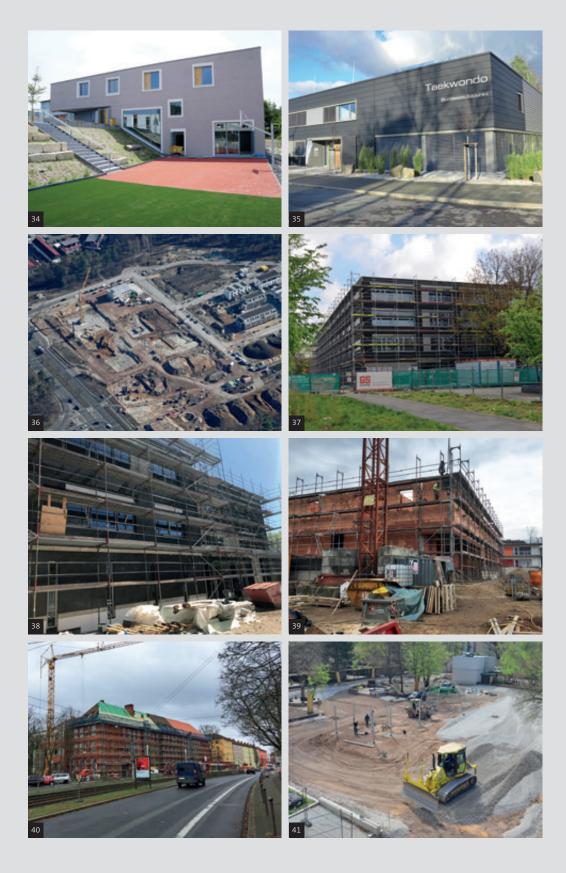
BAUMASSNAHMEN.



JME	BAU – AUS ÜBERHANG FERTIG G	ESTELLT. (wbg)			HNUNGEN D ZIMMER (Zi.)	WOHNFLÄCH (in m²)
28	Bernadottestraße 11-19	5	Häuser mit	10	Wohnungen à 2 Zi.	je 52 m
		47	Wohnungen	34	Wohnungen à 3 Zi.	je 69 m
				3	Wohnungen à 4 Zi.	je 102 m
ΛΟΓ	DERNISIERUNG – 2018 BEGONN	EN UND NICH	IT FERTIG GESTELLT. (wbg)		
29	Gottliebstraße 1-7	4	Häuser mit	4	Wohnungen à 2 Zi.	je 64 m
		32	Wohnungen	28	Wohnungen à 3 Zi.	je 76 m
BASI	IS-MODERNISIERUNG – 2018 BE	GONNEN UNI	D FERTIG GESTELLT. (v	vbg)		
30	Ossietzkystraße 47-53	4	Häuser mit	6	Wohnungen à 2 Zi.	je 53 m
		24	Wohnungen	12	Wohnungen à 3 Zi.	je 66 m
				6	Wohnungen à 4 Zi.	je 78 m
31	Reinerzer Straße 45-51	4	Häuser mit	16	Wohnungen à 2 Zi.	je 49 m
		32	Wohnungen	15	Wohnungen à 3 Zi.	je 68 m
				1	Wohnung mit 4 Zi.	82 m
BASI	IS-MODERNISIERUNG – AUS ÜBE	RHANG ÜBEF	RNOMMEN UND NICH	HT FER	TIG GESTELLT. (wbg)	
32	3. BA Werderau	6	Häuser mit	22	Wohnungen à 3 Zi.	je 67 m
	Heisterstraße 62-64	34	Wohnungen	10	Wohnungen à 4 Zi.	je 105 m
	Volckamerplatz 2-6	1	Gewerbeeinheit	2	Wohnungen à 5 Zi.	je 146 m
	Volckamerstraße 4					
BASI	IS-MODERNISIERUNG – 2018 BE	GONNEN UNI	D NICHT FERTIG GEST	ΓELLT. (vbg)	
33	4. BA Werderau	7	Häuser mit	1	Wohnung mit 2,5 Zi.	58 m
	Heisterstraße 70-74	34	Wohnungen	25	Wohnungen à 3 Zi.	je 69 m
	Volckamerplatz 14-18	4	Gewerbeeinheiten	7	Wohnungen à 4 Zi.	je 86 m
					Wohnung mit 5 Zi.	150 m

BAUMASSNAHMEN. WBG KOMMUNAL GMBH – TEIL 1.





AUS	ÜBERHANG FERTIG GESTELLT.	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) (in m²)	INVESTITIONSSUMME (in EUR)
34	Kinder- und Jugendhaus	724	2.440.000
	Pastoriusstraße		
	: KJH mit Sportschwerpunkt		
35	Bundesstützpunkt Taekwondo	1.625	4.110.000
	: 2 Trainingshallen		
	: 8 Wettkampfflächen		
BEG	ONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT.		
36	Bertolt-Brecht-Schule	38.346	176.000.000
	: Schulzentrum: 1.900 Schüler		
	: Abendgymnasium: 800 Erwachsene		
	: 7 Sporthallen		
	: zzgl. Gymnastik- und Konditionsraum		
37	Grundschule	10.031	36.300.000
	Am Thoner Espan (1. Bauabschnitt)		
	: für 400 Schüler		
	: Hort/Mittagsbetreuung für 325 Kinder		
	: Umsetzung in 2 Bauabschnitten		
	: Dreifachturnhalle (2. Bauabschnitt)		
38	Kinderhort	2.537	7.690.000
	Grimmstraße		
	: Hort/Mittagsbetreuung für 195 Kinder		
	: Tiefgarage für die Grimm-Grundschule		
39	Permanente Interims-Kindertagesstätte	1.354	4.830.000
	Tiroler Straße		
	: Ausweichstandort für 110 Kinder aus		
	sonstigen in Sanierung befindlichen Kita's		
40	Pirckheimer Gymnasium		970.000
	: Dachsanierung und -umgestaltung		
	mit Wiederherstellung eines zentralen Dachgiebels		
41	Friedrich-Hegel-Schule		1.010.000
	: Pausenhofmodernisierung		
	: mit 0,40 Mio. Euro gefördert durch		
	die "Falk-Stiftung für Gesundheit und Bildung"		

BAUMASSNAHMEN. WBG KOMMUNAL GMBH – TEIL 2.





AUS ÜBERHANG 2017 UND NICHT FERTIG GESTELL	T. BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) (in m²)	INVESTITIONSSUMME (in EUR)
Zweifachturnhalle und Schulerweiterung	2.334	6.860.000
Zugspitzstraße		
: inkl. Masterplanung für späteren kompletten		
Ersatzneubau der Zugspitz-Grundschule		
Kinderhort und Schulerweiterung	1.996	7.190.000
Hegelstraße		
: Hort für 150 Kinder		
: Schulerweiterungsräume für die Hegel-Grundsch	ule	
44 Kinderhort	1.673	5.870.000
Bauernfeindstraße		
: Hort / Mittagsbetreuung für 155 Kinder		
auf dem Areal der Bauernfeind-Grundschule		
45 Kinderhort	1.408	4.670.000
Forsthofstraße		
: Hort für 125 Kinder		
auf dem Areal der Holzgarten-Grundschule		
46 Kinderhort und Teilsanierung der Grundschul-Depe	endance 954	4.240.000
Reichelsdorfer Schulgasse		
: Hort für 75 Kinder		
: Brandschutzsanierung der Grundschul-Dependan	nce	
47 Kleinhallenumbau	1.645	5.110.000
Uhlandschule		
: Umnutzung der denkmalgeschützten Kleinhallen		
für Mensa- und Ganztagsbetreuung		
Gesamtsumme:		267.290.000

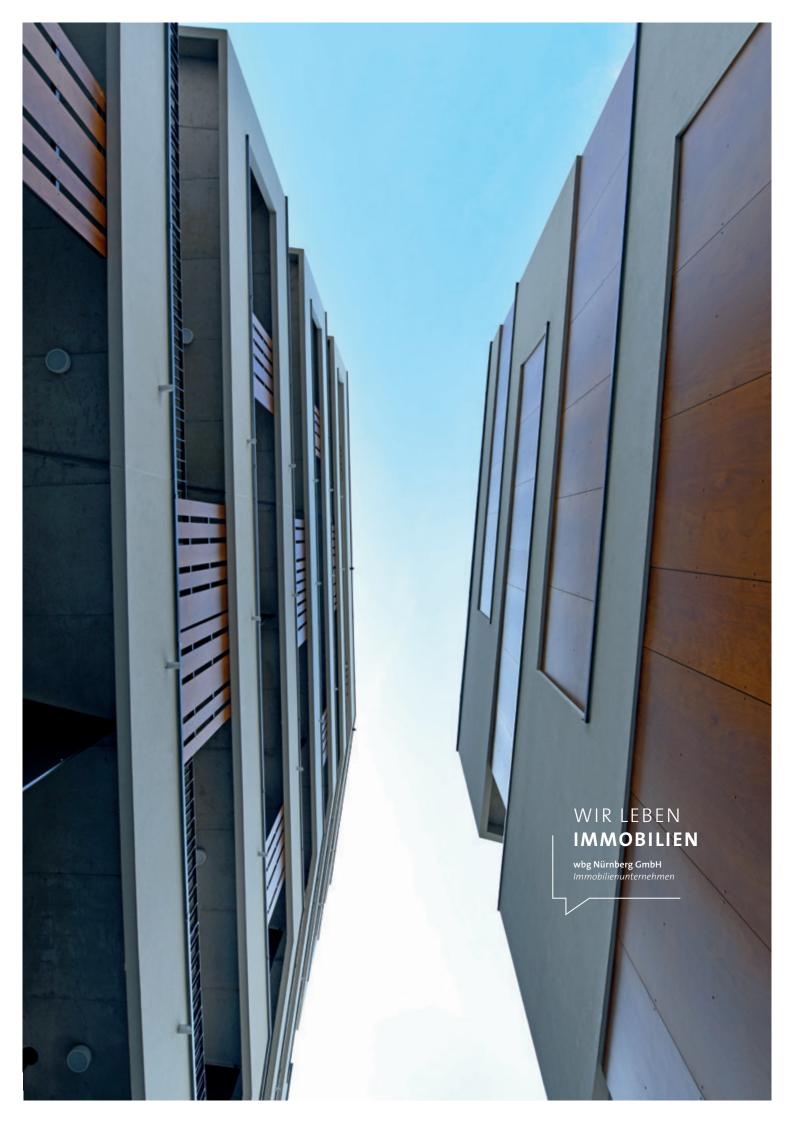
RECHTLICHE VERHÄLTNISSE.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION (im Unternehmen)	
Mitglieder der Geschäftsführur	ng	
Frank Thyroff, Diplom-Kaufmar	nn Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Ralf Schekira, Diplom-Ingenieu	r Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
AUFSICHTSRAT.		
Mitglieder des Aufsichtsrates		
Dr. Ulrich Maly	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Dr. Klemens Gsell	stellv. Vorsitzender	Bürgermeister
Sebastian Brehm		Steuerberater, StR (bis 31.01.2018)
Josef Hasler		Vorsitzender der Geschäftsführung Städtische Werke Nürnberg GmbH
Andreas KriegIstein		Bankkaufmann, StR (ab 01.02.2018)
Karl-Heinz Pöverlein		Geschäftsführer Städtische Werke Nürnberg GmbH
Gerald Raschke		Diplom-Pädagoge (Univ.), StR
Anita Wojciechowski		Diplom-Sozialpädagogin, StRin
Aufsichtsratsmitglieder ohne S	timmrecht	
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat
Reiner Prölß		Berufsmäßiger Stadtrat
Harald Riedel		Stadtkämmerer, Geschäftsführer Immohold Verwaltungs GmbH
Belegschaftsvertreter ohne Stir	mmrecht	
Petra Blank	Betriebsratsvorsitzende	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (bis 26.04.2018,
Robert Schumbrutzki	Betriebsratsvorsitzender	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (ab 02.05.2018)







BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

AKTIVA. (in EUR)		31.12.2018	31.12.2017
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		305.566,00	178.668,00
Sachanlagen			
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	369.672.926,56		332.393.751,04
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.901.865,37		14.049.280,07
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	477.619,64		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	1.794.714,22		1.412.378,22
: Anlagen im Bau	17.328.688,45		43.960.531,93
: Bauvorbereitungskosten	4.737.073,80	415 071 400 01	2.974.069,17
Finanzanlagen		415.071.409,01	396.948.678,96
: Anteile an verbundenen Unternehmen	158.265.403,57		157.265.403,57
: Ausleihungen an verbundene Unternehmen	23.277.854,96		15.302.812,68
: Beteiligungen	701.885,42		708.760,42
: Ausleihungen an Gesellschafter	15.000.000,00		15.000.000,00
: Sonstige Ausleihungen	55.361,98		63.310,10
		197.300.505,93	188.340.286,77
		612.677.480,94	585.467.633,73
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.286.883,13		11.976.900,20
: Bauvorbereitungskosten	3.203.567,39		3.145.734,40
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.733.266,87		11.193.083,23
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	12.301,02		13.289,16
: Unfertige Leistungen	26.481.324,40		25.441.193,89
: Andere Vorräte	41.131,88		12.915,22
: Geleistete Anzahlungen	415.685,75	58.174.160,44	398.885,75 52.182.001, 85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		30.174.100,44	J2.102.001,03
: Forderungen aus Vermietung	383.078,89		379.958,66
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.514.827,73		1.458.558,01
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.269,15		327.296,23
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	250.147,30		439.392,32
: Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.938.452,13		4.495.383,40
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.619,91		9.954,76
: Forderungen gegen Gesellschafter	3.977,00		1.615,17
: Sonstige Vermögensgegenstände	1.914.111,17		2.251.657,60
		11.036.483,28	9.363.816,15
Flüssige Mittel : Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		20.352.357,60	31.889.676,95
		89.563.001,32	93.435.494,95
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN Coldberchaffungskorten	75.074.00		6E 31E 00
: Geldbeschaffungskosten : Andere Rechnungsabgrenzungsposten	75.074,00 75.973,76		65.215,00 84.738,76
		151.047,76	149.953,76

PASSIVA. (in EUR)		31.12.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		12.600.000,00	12.600.000,00
Gewinnrücklagen			
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00		6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	228.224.924,83		214.938.554,82
_		234.524.924,83	221.238.554,82
Jahresüberschuss		15.785.099,51	13.286.370,01
_		262.910.024,34	247.124.924,83
RÜCKSTELLUNGEN			
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.356.937,00		5.880.572,00
: Steuerrückstellungen	733.540,43		572.230,72
: Sonstige Rückstellungen	19.407.628,31		24.247.230,17
		26.498.105,74	30.700.032,89
VERBINDLICHKEITEN			
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	303.346.999,67		301.339.671,50
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	64.956.421,22		60.125.757,16
: Erhaltene Anzahlungen	32.405.521,41		30.112.573,62
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.107.508,81		1.111.152,40
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.089,31		2.946,27
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.336.060,15		3.282.625,47
: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.894.190,96		3.801.118,19
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49.887,22		466.586,17
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	73.710,07		60.736,73
: Sonstige Verbindlichkeiten	509.726,65		588.089,81
_		412.684.115,47	400.891.257,32

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	299.284,47	336.867,40

BILANZSUMME	702.391.530,02	679.053.082,44



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2018 BIS 31.DEZEMBER 2018.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

IAHRESÜBERSCHUSS		15.785.099,51	13.286.370,01
Sonstige Steuern		0,00	-4.717,44
Ergebnis nach Steuern		15.785.099,51	13.291.087,45
tedern vom Emkommen und vom Ertrag		-049.072,49	-438.193,71
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-649.672,49	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.601.295,04	-8.600.400,5
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,0
rträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		783.463,81 252.843,91	760.046,0 13.080,8
	·	5.128.052,49	3.742.534,9
Erträge aus anderen Beteiligungen Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	262.724,84 4.855.327,65		186.363,73 3.546.171,2
erträge Erträge aus verbundenen Unternehmen	10.000,00		10.000,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-9.049.652,64	-8.310.491,09
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-12.804.151,58	-13.110.638,2
		-20.213.766,25	-18.717.316,3
Löhne und Gehälter Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-15.506.303,43 -4.707.462,82		-14.503.559,4: -4.213.756,9
Personalaufwand		-79.570.483,33	-76.413.063,5
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-113.205,85	70 570 402 22	-2.165.207,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-56.784.552,32 -22.672.725,16		-56.623.810,6 -17.624.045,1
Sonstige betriebliche Erträge		6.231.280,40	6.065.353,54
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.046.391,52	894.420,8
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		6.696.508,13	537.517,5
		126.535.580,58	126.868.237,2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.665.835,35		2.413.058,6
aus Verkauf von Grundstücken aus Betreuungstätigkeit	20.316.522,48 1.758.962,53		22.539.656,5 3.641.557,4
aus der Hausbewirtschaftung	101.794.260,22		98.273.964,5

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018.

wbg Unternehmensgruppe.

AKTIVA. (in EUR)		31.12.2018	31.12.2017
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		311.332,23	188.773,28
Sachanlagen			
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	426.188.051,25		389.038.589,56
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.518.193,28		14.706.319,98
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.115.759,96		8.490.752,84
: 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	1.796.312,32		1.413.769,46
: Anlagen im Bau	19.336.511,20		43.960.531,93
: Bauvorbereitungskosten	8.214.102,08		4.839.079,38
: Geleistete Anzahlungen	4.702.304,16		0,00
		489.929.746,18	464.507.555,08
Finanzanlagen			
: Beteiligungen	703.305,63		710.180,63
: Ausleihungen an Gesellschafter	15.000.000,00		15.000.000,00
: Sonstige Ausleihungen	63.469,37		71.726,63
		15.766.775,00	15.781.907,26
		506.007.853,41	480.478.235,62
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	16.830.707,58		17.935.831,98
: Bauvorbereitungskosten	4.290.424,70		3.345.703,39
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	17.781.863,34		11.781.794,88
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	12.301,02		13.289,16
: Unfertige Leistungen	53.180.524,18		44.898.487,90
: Andere Vorräte	41.131,88		12.915,22
: Geleistete Anzahlungen	415.685,75		398.885,75
		92.552.638,45	78.386.908,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	411.150.20		416 271 56
: Forderungen aus Vermietung	411.159,20		416.271,56
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.667.163,58		1.463.565,37
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit : Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.321.642,15		1.292.922,30
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen : Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	260.273,55 10.619,91		595.402,86 9.954,76
: Forderungen gegen Onternenmen, mit denen ein beteinigungsvernattnis bestent : Forderungen gegen Gesellschafter	3.977,00		1.615,17
: Sonstige Vermögensgegenstände	3.227.365,82		2.253.421,18
		8.902.201,21	6.033.153,20
Flüssige Mittel			
: Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		37.397.078,79	56.609.961,91
		138.851.918,45	141.030.023,39
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN Coldborchaffungskorten	00 224 00		6E 31E 00
: Geldbeschaffungskosten : Andere Rechnungsabgrenzungsposten	89.334,00 76.691,67		65.215,00 84.738,76
a orang a la ori and		166.025,67	149.953,76
BILANZSUMME		645.025.797,53	621.658.212,77

PASSIVA. (in EUR)		31.12.2018	31.12.2017
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	119.348.584,74		106.231.680,63
_		125.648.584,74	112.531.680,63
Gewinnvortrag		1.222.466,69	861.877,73
Jahresüberschuss		15.561.025,03	13.477.493,07
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		13.821.352,37	13.855.452,83
_		166.446.828,83	150.919.904,26
RÜCKSTELLUNGEN			
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.356.937,00		5.880.572,00
: Steuerrückstellungen	920.031,86		606.601,94
: Sonstige Rückstellungen	23.071.128,57		31.979.098,60
_		30.348.097,43	38.466.272,54
VERBINDLICHKEITEN			
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	324.226.002,21		321.548.674,70
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.042.620,85		60.213.015,31
: Erhaltene Anzahlungen	48.758.009,07		40.012.640,19
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.174.704,41		1.183.251,80
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.089,31		2.946,27
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.880.921,68		4.171.336,60
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteh	t 49.887,22		466.586,17
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	73.710,07		60.736,73
: Sonstige Verbindlichkeiten	696.808,65		4.275.980,80
		447.906.753,47	431.935.168,57

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	324.117,80	336.867,40

BILANZSUMME	645.025.797,53	621.658.212,77



KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2018 BIS 31.DEZEMBER 2018. wbg Unternehmensgruppe.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)		2018	2017
Umsatzerlöse			
: aus der Hausbewirtschaftung	114.684.283,77		110.800.852,91
: aus Verkauf von Grundstücken	23.832.367,48		22.888.206,55
: aus Betreuungstätigkeit	4.363.624,46		23.720.581,03
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.158.412,49		1.070.630,33
		144.038.688,20	158.480.270,82
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten			
Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		13.595.603,24	730.708,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.125.556,11	4.913.211,69
Sonstige betriebliche Erträge		9.424.247,13	6.401.271,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-62.027.205,13		-62.985.817,42
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-26.802.151,09		-18.705.279,16
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.437.195,48		-23.351.020,37
		-96.266.551,70	-105.042.116,95
Personalaufwand			
: Löhne und Gehälter	-16.753.440,62		-15.536.018,96
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.061.722,56		-4.502.544,95
		-21.815.163,18	-20.038.563,91
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.890.296,68	-14.215.701,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.516.581,46	-8.674.248,97
Erträge aus anderen Beteiligungen		262.724,84	186.363,71
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		622.200,00	622.200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.384,93	13.081,51
Times and Thelish Aufmentures		-9.285.329,26	-9.253.815,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.203.323,20	

JAHRESÜBERSCHUSS (NACH FREMDANTEILEN)	15.561.025,03	13.477.493,07
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	34.100,46	-29.202,83
Jahresüberschuss (vor Fremdanteilen)	15.526.924,57	13.506.695,90
Sonstige Steuern	-1.500,00	-4.718,60
Ergebnis nach Steuern	15.528.424,57	13.511.414,50

REFERENCE PRANKT. WAS CESCHAFTS BERICHT 2018. KONJERNAMHANC.

KON7FRNANHANG.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.



Nürnberg Immobilien // wbg

Nürnberg NAG

// wbq

Nürnberg **FWG**



ImmoSolution Planen Bauen Wohnen // wbq

Nürnberg **Urbanes Wohnen**



KOMMUNAL

// wbq Nürnberg

Beteiligung



ALLGEMEINE ANGABEN

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg, als Konzernobergesellschaft ist beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer HRB 227 eingetragen.

Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde zum 31. Dezember 2018 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 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.

wbg KONSOLIDIERUNGSKREIS.

Ühersich

OCHTERGESELLSCHAFTEN.	ABKÜRZUNG (Logo)
Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH Nürnberg	NAG
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nürnberg	FWG
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH Nürnberg	NORIMA
IS ImmoSolution GmbH Nürnberg	ISG
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH Nürnberg	WBGJ
WBG KOMMUNAL GmbH Nürnberg	WBGK
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH Nürnberg	WBG Bet
wbg Immohold GmbH & Co. KG Nürnberg	IMMOHOLD

Konsolidierungskreis

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

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum **31. Dezember 2018** aufgestellt.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften NAG, FWG und NORIMA erfolgt weiterhin nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften auf den 01.01.1995. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende aktive

Unterschiedsbetrag, der aus der Aufdeckung stiller Reserven der NAG und FWG resultiert, wurde den Positionen "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" bzw. "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" zugeordnet. Die Kapitalkonsolidierung der ISG, der WBGJ, der WBGK, der WBG Bet 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 (WBG Bet) bzw. 11.12.2014 (IMMOHOLD) bzw. 15.02.2018 (WBGJ).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 49 % der Anteile der WBG Bet an die Stadt Nürnberg verkauft. Für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurde ein entsprechender Ausgleichsposten innerhalb des Postens Eigenkapital gebildet.

Soweit der aktive Unterschiedsbetrag auf abnutzbares Sachanlagevermögen entfällt, wird er mit jährlich 2 % (bei Geschäftsbauten 4 %) abgeschrieben. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag der NORIMA wurde – dem Eigenkapitalcharakter des Betrages entsprechend – den Konzernrücklagen zugewiesen. Durch den mittelbaren Erwerb eigener Anteile durch die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

wird der Beteiligungsansatz von 19,1 % sowohl vom Stammkapital als auch von den freien Rücklagen passivisch abgesetzt.

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

Nürnberg, Föttingerweg 21



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

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

BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

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



Nürnberg, Bertha-von-Suttner-Straße 41-47

Höhe aufwandswirksam erfasst. Geschäfts- bzw. Firmenwerte werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Die Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sind mit ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet. Die angefallenen Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden wurden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führten. Die aktivierten technischen Eigenleistungen beinhalten angemessene Teile der Gemeinkosten sowie den Werteverzehr des Anlagevermögens, soweit er durch die Fertigung veranlasst war. Finanzierungskosten wurden nicht aktiviert. Zu- und Abgänge von Grundstücken werden mit dem Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums erfasst. Die planmäßigen Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsbauten erfolgen mit einem Abschreibungssatz zwischen 1,42 % und 10 %. Gebäude auf Grundstücken mit Erbbaurechten werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren zugrunde gelegt. Im Anschluss an umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer. Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abgesetzt und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Die anfallende Grundsteuer während der Bauzeit wird aktiviert.

Technische Anlagen und Maschinen werden über eine Gesamtnutzungsdauer zwischen vier und zehn Jahren abgeschrieben. Die linearen Abschreibungssätze der anderen Anlagen sowie der Büro- und Geschäftsausstattung liegen zwischen 5 % und 33,33 %.

Bis zum 31.12.2017 wurden die beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskos-

ten 150 EUR netto nicht überstiegen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 150 EUR und bis zu 1.000 EUR betrugen, wurde ein jährlicher Sammelposten gebildet und dieser über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt. Seit dem 01.01.2018 werden Wirtschaftsgüter bis 250 EUR sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800 EUR netto nicht übersteigen. 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 Anschaffungsbzw. 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 wurden 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 2018 G) gebildet. Der Bewertung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,21 % (Stand: Monatsende Dezember 2018), 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 3,21 %. 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 2,32 % sowie ein Anwartschaftstrend von 2 % zugrunde. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagengitter dargestellt. Baukostenzuschüsse sind sowohl bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten (564 TEUR) als auch beim Posten Anlagen im Bau (1.653 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 25.708 TEUR (Vj. 24.947 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, entfallen 13.567 TEUR (Vj. 8.591 TEUR) sowie 13.905 TEUR (Vj. 11.361 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 5 TEUR (Vj. 3 TEUR) enthalten. Forderungen gegen Gesellschafter sowie Forderungen gegen Beteiligungen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender 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 -5 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 684 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt wird (3.804 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (565 TEUR), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (3.417 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (10.353 TEUR), die Rückstellung für Archivierung (955 TEUR), die Rückstellungen für Verwaltungskosten (652 TEUR) sowie Rückstellungen für Sonstiges insbesondere für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.214 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (165 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 Verbindlichkeitenspiegel.

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

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 6.672 TEUR (Vj. 7.402 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 523 TEUR (Vj. 3.746 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 39 TEUR (Vj. 38 TEUR).

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 278 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 4.685 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 112 TEUR periodenfremde Erträge enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 3.009 TEUR periodenfremde Aufwendungen enthalten.

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 173 TEUR auf das Sachanlagevermögen 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 1.668 TEUR (Vj. 1.408 TEUR) enthalten.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 56 TEUR (Vj. 123 TEUR) enthalten.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 1 TEUR (Vj. 4 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 457 TEUR (Vj. 344 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2018 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 18.682 TEUR (Vj. 17.903 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 90,8 Mio. EUR und Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von 11,1 Mio. EUR. Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2018 in Höhe von 3.721 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.

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

Die wbg ist mit 565 TEUR (25,1 %) und ein weiterer Gesellschafter mit 1.685 TEUR (74,9 %) am Stammkapital der N-ERGIE Immobilien GmbH,

Nürnberg, beteiligt. Das gesamte Eigenkapital beträgt 2.250 TEUR. Darüber hinaus ist die wbg mit 13,16 % an der BZG GmbH, Nürnberg, 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 Einbeziehung aller Beteiligungen in den Konzernabschluss ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unterblieben (§ 311 Abs. 2 HGB).

Die wbg Unternehmensgruppe schloss zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen in Höhe von 35,4 Mio. EUR ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Honorarbewertung

Für den Konzernabschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2018 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Aufwand erfasst:

: Abschlussprüfungsleistungen	64 TEUR
: Andere Bestätigungsleistungen	8 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.

Durchschnittszahl der Arbeitnehmer

: Angestellte	284
: Gewerbliche Mitarbeiter	19
: Auszubildende	17
Gesamt	320

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff Fixum (169 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (50 TEUR) sowie Sachleistungen (10 TEUR) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (169 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (50 TEUR) sowie Sachleistungen (10 TEUR). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 17 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt 199 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 31.12.2018 Rückstellungen in Höhe von 1.977 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 2018 beträgt der Umlagensatz 7,75 %; für das Jahr 2019 ist mit konstanten Umlagensätzen

zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 14.412 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 347 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 wurde der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ein Darlehensantrag in Höhe von 110 Mio. EUR genehmigt. Zum 01.01.2019 erfolgte bei der WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Grundstücks an der Äußeren Sulzbacher Straße 182 / Thumenberger Weg 49. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten.

"Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 15.785 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen."

Nürnberg, den 18. März 2019

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Ralf Schekira Geschäftsführer Frank Thyroff Geschäftsführer

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2018. wbg Unternehmensgruppe.

	BRUTTOWERTE.					
	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2018	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES	ABGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES	UMBUCHUNGEN *) (+/-)	ZUSCHREIBUNGEN	ANSCHAFFUNGS- HERSTELLUNGSKOSTEN 31.12.201
	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	2.218.146,32	262.540,49	0,00	0,00	0,00	2.480.686,81
SACHANLAGEN						
: Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	743.167.546,40	1.910.845,70	766.762,60	47.806.398,83	0,00	792.118.028,3
: Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.758.833,43	165.114,98	185.521,71	5.580.916,22	0,00	47.319.342,92
: Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	8.491.054,84	640.222,08	0,00	-1.015.214,96	0,00	8.116.061,96
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,9
: Bauten auf fremden Grundstücken	120.142,51	0,00	0,00	0,00	0,00	120.142,5
: Technische Anlagen und Maschinen	49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,3
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.186.085,33	979.227,81	236.322,41	0,00	0,00	5.928.990,7
: Anlagen im Bau	43.960.531,93	27.720.277,58	1.653.000,00	-50.691.298,31	0,00	19.336.511,20
: Bauvorbereitungskosten	4.839.079,38	5.165.990,75	23.854,08	-1.710.805,29	0,00	8.270.410,76
: Geleistete Anzahlungen	0,00	4.702.304,16	0,00	0,00	0,00	4.702.304,16
	849.631.257,13	41.283.983,06	2.865.460,80	53.387.315,05	0,00	888.019.775,88
				-53.417.318,56		
FINANZANLAGEN						
: Beteiligungen	710.180,63	0,00	6.875,00	0,00	0,00	703.305,63
: Ausleihungen an Gesellschafter	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000.000,0
: Sonstige Ausleihungen	71.726,63	17.841,29	26.098,55	0,00	0,00	63.469,3
	15.781.907,26	17.841,29	32.973,55	0,00	0,00	15.766.775,00
	867.631.310,71	41.564.364,84	2.898.434,35	53.387.315,05 -53.417.318,56	0,00	906.267.237,6
	*) dav	on Übertragungen W	/eiterverrechnung:	-30.003,51		

	BUCHWERTE.					N.	ABSCHREIBUNGE
BUCHWERT 31.12.201 8	BUCHWERT 01.01.2018	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2018	ZUSCHREIBUNGEN	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE	ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2018
(in EUR,	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
311.332,23	188.773,28	2.169.354,58	0,00	0,00	0,00	139.981,54	2.029.373,04
426.188.051,25	389.038.589,56	365.929.977,08	13.322,00	0,00	192.233,82	12.006.576,06	354.128.956,84
19.518.193,28	14.706.319,98	27.801.149,64	159.713,00	0,00	183.050,76	1.091.399,95	27.052.513,45
8.115.759,96	8.490.752,84	302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00
2.058.507,93	2.058.507,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4,00	4,00	120.138,51	0,00	0,00	0,00	0,00	120.138,51
0,00	0,00	49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38
1.796.312,32	1.413.769,46	4.132.678,41	0,00	0,00	235.667,91	596.030,45	3.772.315,87
19.336.511,20	43.960.531,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.214.102,08	4.839.079,38	56.308,68	0,00	0,00	0,00	56.308,68	0,00
4.702.304,16 489.929.746,18	0,00	0,00 398.090.029,70	0,00	0,00	0,00	0,00	385.123.702,05
703.305,63	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
63.469,37	71.726,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.766.775,00	15.781.907,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
506.007.853,41	480.478.235,62	400.259.384,28	173.035,00	0,00	610.952,49	13.890.296,68	387.153.075,09
				0,00			

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2018. wbg Unternehmensgruppe.

	GESAMTBETRAG	RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR	RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	DAVON GESICHERT	ART DE SICHERUN
	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	
erbindlichkeiten gegenüber reditinstituten	324.226.002,21 VJ 321.548.674,70	10.650.958,60 10.288.405,63	39.569.156,24 38.490.276,55	274.005.887,37 272.769.992,52	324.229.002,21 321.548.674,70	Grundpfandrech Bürgschaf
erbindlichkeiten gegenüber nderen Kreditgebern	65.042.620,85 VJ 60.213.015,31	2.873.287,86 2.553.927,79	11.610.307,03 10.141.702,71	50.559.025,96 47.517.384,81	57.965.165,11 52.393.811,50	Grundpfandrech
rhaltene Anzahlungen	48.758.009,07 VJ 40.012.640,19	40.473.372,87 31.875.743,51	8.284.636,20 8.136.896,68	0,00 0,00	0,00 0,00	
erbindlichkeiten aus ermietung	1.174.704,41 VJ 1.183.251,80	950.815,44 980.049,08	0,00 0,00	223.888,97 203.202,72	0,00 0,00	
erbindlichkeiten aus etreuungstätigkeit	4.089,31 VJ 2.946,27	4.089,31 2.946,27	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
erbindlichkeiten aus ieferungen und Leistungen	7.880.921,68 VJ 4.171.336,60	6.585.797,60 3.248.719,84	1.145.575,39 904.701,20	149.548,69 17.915,56	0,00 0,00	
erbindlichkeiten gegenüber Internehmen mit eteiligungsverhältnis	49.887,22 VJ 466.586,17	49.887,22 466.586,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
erbindlichkeiten gegenüber Jesellschafter	73.710,07 VJ 60.736,73	73.710,07 60.736,73	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
onstige Verbindlichkeiten	696.808,65 VJ 4.275.980,80	696.808,65 4.275.980,80	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
	447.906.753,47 VJ 431.935.168,57	62.358.727,62 53.753.095,82	60.609.674,86 57.673.577,14	324.938.350,99 320.508.495,61	382.194.167,32 373.942.486,20	

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG.

wbg Unternehmensgruppe.

(in TEUR)	2018	2017
: Konzern-Jahresüberschuss	15.561,0	13.477,5
: Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens (saldiert mit Zuschreibungen)	13.717,3	13.563,2
: Aktivierte Eigenleistungen	-2.125,6	-4.913,2
: Zunahme langfristiger Rückstellungen	1.307,6	1.135,4
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	446,1	467,0
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	88,9	51,2
: Abzinsung sonstige Ausleihungen	-4,6	3,9
: Erträge aus Tilgungszuschüssen für Instandhaltungsmaßnahmen	-216,1	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	28.774,6	23.785,0
: Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-9.739,3	7.085,1
: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert mit Buchverlusten)	-277,9	-516,1
: Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-5.838,7	-827,9
: Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	-10.529,6	1.014,6
: Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	8.575,0	6.544,3
: Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.896,8	8.040,1
: Ertragssteueraufwand	775,1	611,3
: Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-1.077,3	-447,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.558,7	45.289,2
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	298,5	1.615,3
: Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.158,3	-42.217,1
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	36,9	7,8
: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-7,6
: Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	887,0	818,0
: Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-262,5	-111,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.198,4	-39.895,2
: Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldungen i.H.v. 7.856,5 TEUR; Vj.: 2.133,2 TEUR)	20.368,8	16.662,5
: Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-11.658,3	-10.832,4
: Auszahlung aus der platinianigen ritigung von Darlehen (ohne Umschuldung i.H.v. 7.856,5 TEUR; Vj.: 2.133,2		-9.756,0
Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	1.602,6	0,0
: Gezahlte Zinsen	-8.783,8	-8.858,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	426,8	-12.784,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-19.212,9	-7.390,0
FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.)	56.610,0	64.000,0
FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.)	37.397,1	56.610,0
	•	
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

wbg Unternehmensgruppe.

166.446.828,83	-4.897,63	13.826.250,00	15.561.025,03	1.222.466,69	125.648.584,74	10.193.400,00	-2.406.600,00	12.600.000,00	STAND AM 31.12.2018
15.526.924,57	-34.100,46		15.561.025,03						: Konzern-Jahresüberschuss
0,00			-360.588,96	360.588,96					: Vortrag auf neue Rechnung
0,00			-13.116.904,11		13.116.904,11				: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen
150.919.904,26	29.202,83	13.826.250,00	13.477.493,07	861.877,73	112.531.680,63	10.193.400,00	-2.406.600,00	12.600.000,00	STAND AM 31.12.2017
13.506.695,90	29.202,83		13.477.493,07						: Konzern-Jahresüberschuss
0,00			-313.226,70	313.226,70					: Vortrag auf neue Rechnung
0,00			-17.366.677,53		17.366.677,53				: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen
13.826.250,00		13.826.250,00							: Anteilskauf durch nicht beherrschende Gesellschafter
123.586.958,36	0,00	00,00	17.679.904,23	548.651,03	95.165.003,10	10.193.400,00	-2.406.600,00	12.600.000,00	STAND AM 31.12.2016
(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	
KONZERN- EIGENKAPITAL	ANTEILE AM JAHRESÜBERSCHUSS/ JAHRESFEHLBETRAG	ANTEILE AM KAPITAL	JAHRESÜBERSCHUSS	GEWINNVORTRAG	GEWINNRÜCKLAGEN	GEZEICH NETES KAPITAL	NENNBETRAG EIGENER ANTEILE	GEZEICHNETES KAPITAL	
	EHERRSCHENDER CHAFTER	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	TAL	IS ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL	EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS ERWIF	EIGENKAPITAL DES MU			ÜBERSICHT.

STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG. wbg AUFSICHTSRAT.



Bericht des Aufsichtsrates der wbg

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 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 15.785.099,51 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 2018."

Nürnberg, den 23. Mai 2019 Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Ulrich Maly Oberbürgermeister

IMPRESSUM.

GESCHÄFTSBERICHT 2018.

Der Geschäftsbericht 2018 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 23.05.2019 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 31.03.2019 abgeschlossen und im Juni 2019 veröffentlicht.

wbg Nürnberg GmbH

Immobilienunternehmen

UnternehmenskommunikationTelefon:+49 (0)911 / 80 04-1 39Dieter BarthFax:+49 (0)911 / 80 04-2 01Postfach 51 01 53E-Mail:barth@wbg.nuernberg.de90215 NürnbergInternet: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

Bildnachweise:

Wolfgang Schmitt, Schmitt Photodesign (Beitrag Bauvolumen / Seite 4-5, 18, 22, 25, 26, 33, 55, 67, 68, 81)

Erich Malter (Titelfoto / Seite 20, 27, 44, 58, 62)

Thomas Geiger, Tandem (Seite 9)

wbg Nürnberg (Beitrag Bauvolumen WBG KOMMUNAL GmbH / Seite 14, 34-37)

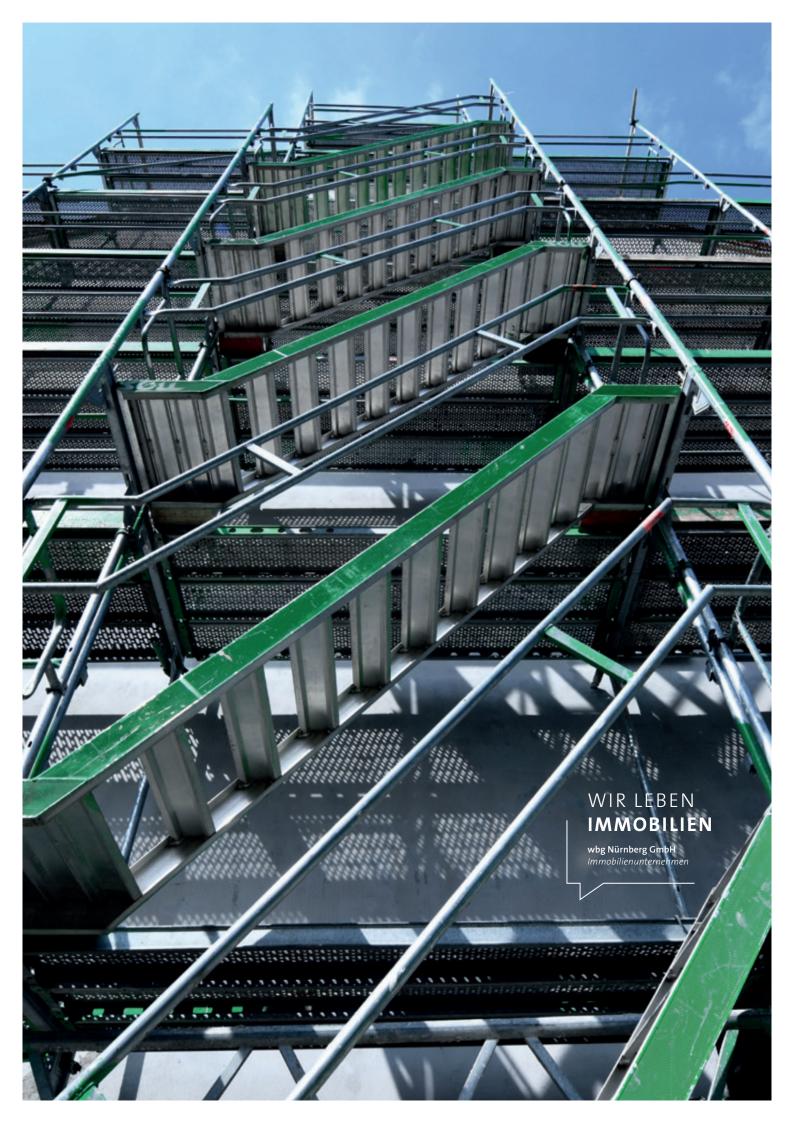
Peter Dörfel, Nürnberg, Stadt Nürnberg (Seite 79)

www.stock.adobe.com: Rawpixel.com (Seite 32)

www.fotolia.de: alexdndz (Seite 6, 39)

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

© WBG/UK/06.19/NUR DIGITAL



GEBÜNDELTE IMMOBILIEN **KOMPETENZ**.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Postfach 51 01 53 90215 Nürnberg

www.wbg.nuernberg.de