



Nürnberg
Immobilien

ERKENNEN.
QUALIFIZIEREN.
VERBESSERN.

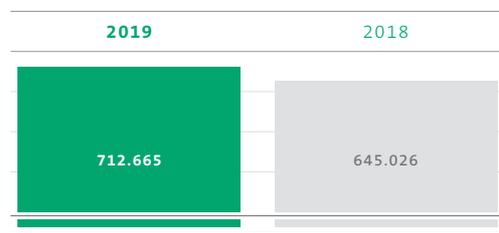
UNSER POTENTIAL.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2019.

Wir gestalten LebensRäume.

wbg TRENDS. UNTERNEHMENS DATEN 2019.

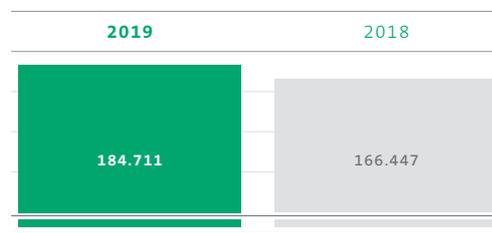
BILANZSUMME.

in TEUR



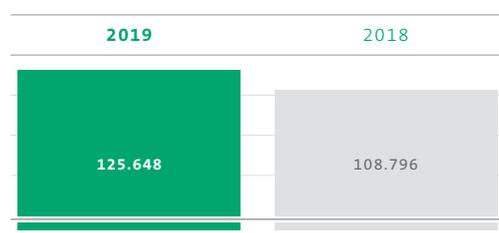
EIGENKAPITAL.

in TEUR



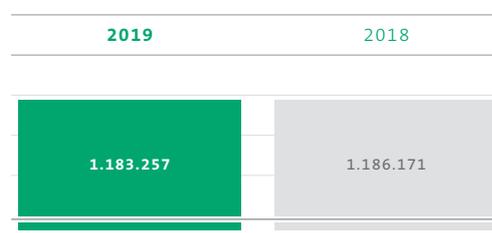
INVESTITIONEN.

in TEUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²



KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|---------|
| Bilanzsumme | 712.665 | 645.026 |
| Umsatz | 160.540 | 144.039 |
| Ergebnis (nach Steuern) | 14.634 | 15.528 |
| Jahresergebnis | 14.846 | 15.561 |
| EBIT | 24.279 | 24.728 |
| EBITDA | 38.935 | 38.445 |
| Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung | 40.119 | 34.981 |
| Eigenkapital | 184.711 | 166.447 |
| Cashflow | 29.178 | 28.775 |
| Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen) | 125.648 | 108.796 |
| : davon Investitionen in das Sachanlagevermögen | 61.870 | 41.284 |
| Anlagevermögen | 533.575 | 506.008 |

ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------------|-----------|
| Gruppeneigene Wohneinheiten | 18.162 | 18.218 |
| Sonstige gruppeneigene Einheiten | 6.217 | 6.104 |
| Wohn- und Nutzfläche in m² | 1.183.257 | 1.186.171 |
| Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG | 1.113 | 1.219 |
| Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG | 1.034 | 1.133 |
| Sondereigentumsverwaltungen | 0 | 21 |
| Verwaltete Wohneinheiten Dritter | 800 | 789 |
| Verwaltete sonstige Einheiten Dritter | 626 | 602 |

Abb. Unternehmenszahlen auf einen Blick

ANTEILSBESITZ.

Übersicht

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

Abb. Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg

NÜRNBERG. NACHHALTIG BAUEN.

INHALTSVERZEICHNIS.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2019.



86

EINBLICK & PERSPEKTIVEN

*Geschäftsbericht 2019
(in Seiten)*

| | |
|-----------|---|
| 2 | Unternehmensdaten |
| 3 | Anteilsbesitz |
| 6 | Vorwort der Geschäftsführung |
| 10 | GESCHÄFTSJAHR 2019 |
| 11 | Bericht zum Geschäftsverlauf |
| 13 | Unsere Geschäftsfelder |
| 14 | Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung |
| 16 | Der Geschäftsverlauf |
| 22 | Wirtschaftliche Lage |
| 28 | Prognose, Chancen und Risiken |
| 32 | Digitalisierungsstrategie |
| 36 | DAS JAHR 2019 |
| 40 | BAUVOLUMEN |
| 42 | Zusammenfassung |
| 52 | Baumaßnahmen WBG KOMMUNAL |
| 57 | RECHTLICHE VERHÄLTNISSE |
| 58 | BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG |
| 58 | wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen |
| 62 | wbg Unternehmensgruppe |
| 66 | KONZERNANHANG |
| 67 | Allgemeine Angaben |
| 70 | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen |
| 72 | Erläuterungen zur Konzernbilanz |
| 73 | Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung |
| 74 | Sonstige Angaben |
| 75 | Nachtragsbericht |
| 76 | Gewinnverwendungsvorschlag |
| 83 | BERICHT DES AUFSICHTSRATES |
| 84 | Impressum |



Nürnberg, Colmberger Straße

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG. UNSER ENGAGEMENT IN BEWEGTEN ZEITEN.

WIR SIND GUT GERÜSTET

Zum Zeitpunkt des Entstehens dieses Vorwortes befindet sich die Welt gerade in einer der größten Krisen seit dem 2. Weltkrieg. Das Coronavirus (COVID-19) hat von heute auf morgen unser Leben und Arbeiten radikal verändert. Die sich daraus ergebenden Folgen für die Weltwirtschaft und die wirtschaftliche Entwicklung unserer Unternehmensgruppe sind auf lange Sicht nicht absehbar. Was wir aber wissen, ist, dass wir durch unsere in den letzten Jahren festgeschriebene Digitalisierungsstrategie und deren konsequente und erfolgreiche Umsetzung vollständig arbeitsfähig sind. Mehr als zwei Drittel unserer Mitarbeiter arbeiten von zu Hause, alle systemrelevanten Aufgaben sind gesichert, so dass wir trotz allem mit Optimismus in die Zukunft blicken.

Schwerpunkte 2019

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2019 können wir feststellen, dass wir nahezu alle unsere Ziele erreicht haben. Auch in diesem Jahr sind wir

mit dem Jahresergebnis zufrieden und danken allen Mitarbeitern ausdrücklich für die erbrachten Leistungen.

Hohes Bauvolumen

Der Ausbau und die Weiterentwicklung sowie die umfassende Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes sehen wir nach wie vor als unsere Kernaufgaben an. Auch das Jahr 2019 war geprägt von der weiterhin angespannten Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Viele Projekte, die sich im Jahr 2018 in der Planung befanden, konnten in diesem Jahr begonnen werden. Daraus ergibt sich eines der höchsten Bauvolumen der letzten Jahrzehnte unserer Unternehmensgeschichte. Auf 53 Baustellen waren insgesamt 960 Wohnungen und zahlreiche Schul- und Sozialprojekte im Bau. Von den 960 Wohneinheiten wurden 280 fertig, und 680 werden in 2020 fortgeführt.

Bei diesen 960 Wohneinheiten handelt es sich um 507 Neubau-Wohnungen, 40 Wohneinheiten

53

BAUSTELLEN GESAMT

in 2019

960

WOHNEINHEITEN GESAMT

in 2019 im Bau

14

SCHUL- UND SOZIALPROJEKTE

in 2019 im Bau

280

WOHNEINHEITEN

in 2019 insgesamt fertig gestellt

680

WOHNEINHEITEN

in 2020 fortgeführt



507

NEUBAU-
WOHNUNGEN



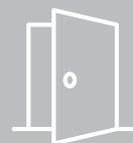
40

UMBAU-
WOHNUNGEN



271

MODERNISIERTE
WOHNUNGEN



134

EIGENTUMSWOHNUNGEN
EINFAMILIENHÄUSER

*Geschäftsbereich
Bauträger*



WIR ENTWICKELN
IMMOBILIEN

Ralf Schekira, Frank Thyroff
Geschäftsführung

STETS DIE RICHTIGE STRATEGIE. KOMPETENZTRÄGER FÜR STADT, GESELLSCHAFT UND UMWELT.

im Umbau und 271 Mietwohnungen in der Modernisierung. Ebenso enthalten sind 142 Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäuser, die durch den Geschäftsbereich Bauträger errichtet wurden.

Mit dem hohen Bauvolumen, der Errichtung von geförderten Wohnungen und einer sozialverträglichen Mietpolitik leisten wir einen positiven Beitrag für den Nürnberger Wohnungsmarkt und damit auch für die Menschen in unserer Stadt.

Erfolgreiche Projekte

Der Neubau und der Vertrieb von Eigentumswohnungen und Eigenheimen auf den Baufeldern SchönLebenPark in Nürnberg-Langwasser, GroßreuthGrün an der Wallensteinstraße, im RieterBogen in Kornburg und in Mimberg konnten mit Erfolg weitergeführt bzw. abgeschlossen werden. Die Planungen für die neuen Baufelder EichQuartier in Nürnberg-Langwasser und Herzogenaurach wurden intensiv weiterverfolgt.

Den Erwerb weiterer Grundstücke haben wir stets im Fokus. Aufgrund der sehr hohen Grundstückspreise erhalten wir jedoch auf dem freien Markt selten den Zuschlag, da wir unseren Kalkulationen bezahlbares Wohnen zugrunde legen. Mit dem Erwerb des Areals der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung haben wir jedoch ein Grundstück auf Basis der Verbilligungsrichtlinie des Bundes erhalten. Dieses haben wir im Laufe des Jahres im Rahmen eines moderierten Werkstattverfahrens mit Bürgerbeteiligung zur Baureife entwickelt, so dass im Jahr 2020 nicht nur mit den Abbrucharbeiten begonnen werden kann, sondern auch Sicherheit für die weiteren Planungsschritte besteht.

SCHUL- UND SOZIALPROJEKTE

Die WBG KOMMUNAL GmbH konnte in ihrem 10. Gründungsjahr erneut unter Beweis stellen, dass sie aus dem Baugeschehen für die Stadt Nürnberg nicht mehr wegzudenken ist. So wurden die Dachsanierung des Pirckheimer

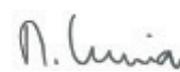
Gymnasiums und die Pausenhofmodernisierung der Friedrich-Hegel-Schule abgeschlossen und der Neubau der Zweifachturnhalle mit Schulerweiterung der Gretel-Bergmann-Schule, Außenstelle Zugspitzstraße, seiner Bestimmung übergeben. Durch die Fertigstellung der Kinderhorte Friedrich-Hegel-Schule, Bauernfeindstraße, Forsthofstraße und Reichelsdorfer Schulgasse wurden über 500 neue Betreuungsplätze geschaffen und an zwei Stellen zusätzliche Schulräume.

Die Großbaustelle der neuen Bertolt-Brecht-Schule sowie der Neubau der Grundschule am Thoner Espan wurden weitergeführt. Allein diese beiden Schulen haben ein Investitionsvolumen von deutlich mehr als 200 Mio. Euro. Alle weiteren Baustellen in der Tiroler Straße, der Grimmstraße und an der Uhlandschule wurden fortgeführt und die in der Hugo-Distler-Straße und der Forchheimer Straße neu begonnen.

„Bei der Erfüllung unserer vielfältigen 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.“

Nürnberg, den 31. März 2020

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

PLANUNG.
ABSTIMMUNG.
WEITSICHT.

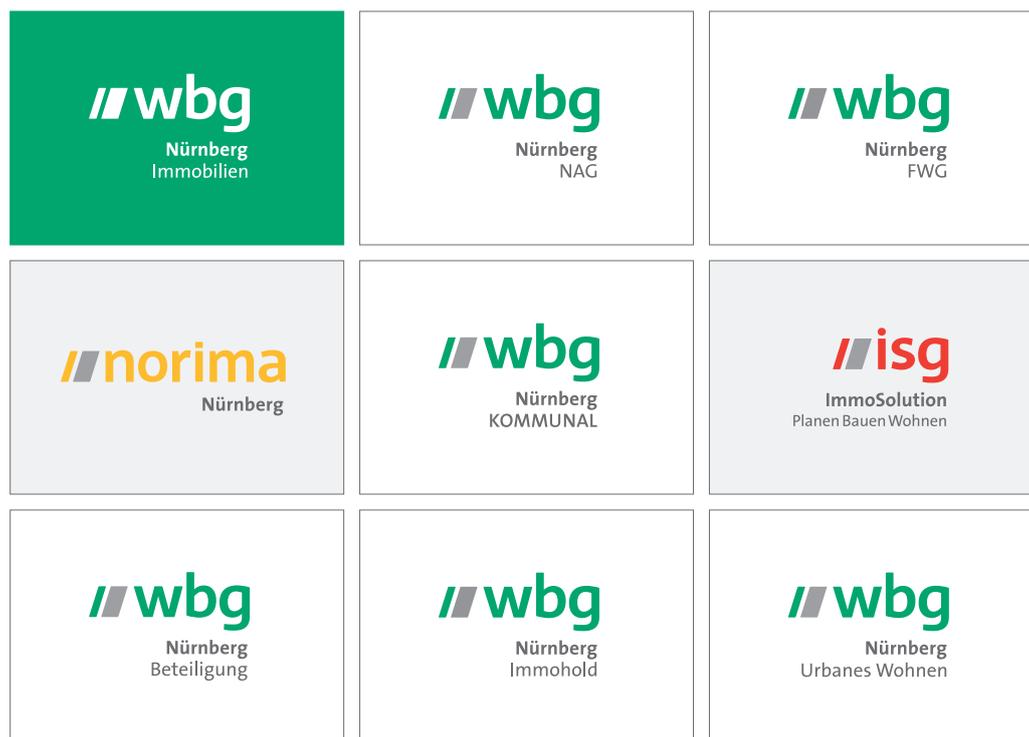
DAS GESCHÄFTSJAHR.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2019.

BERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF. wbg Unternehmensgruppe.

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

Unter dem Dach der wbg Unternehmensgruppe firmieren folgende neun Gesellschaften, wobei die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Führungsgesellschaft fungiert:



| 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 |
| NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (NORIMA) | HRB 665 | AG Nürnberg |
| WBG KOMMUNAL GmbH (WBG K) | HRB 25555 | AG Nürnberg |
| IS ImmoSolution GmbH (ISG) | HRB 23136 | AG Nürnberg |
| WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBG B) | HRB 29244 | AG Nürnberg |
| wbg Immohold GmbH & Co. KG (Immohold) | HRA 17061 | AG Nürnberg |
| WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBG J) | HRB 34993 | AG Nürnberg |

Abb. Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen



Nürnberg, Ossietzkystraße 39-45

wbg Kompetenzfelder

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

: Bestandsmanagement

: Bauträger

: Immobilienmanagement Stadt Nürnberg*

Die wbg Unternehmensgruppe errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verwaltet Immobilien aller Nutzungsformen und erbringt darüber hinaus Dienstleistungen rund um die Immobilie. Alle angebotenen Leistungen sind

nutzerorientiert und den jeweiligen Marktanforderungen bzw. Kundenwünschen angepasst. Alle Unternehmen der Gruppe haben ihren Sitz in Nürnberg. Zwischen den Tochtergesellschaften NAG, FWG, WBG J sowie ISG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen der NORIMA und der FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren oben genannten Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 21.11.2019 wurde von Seiten der Stadt Nürnberg beschlossen, die direkte Beteiligung an der wbg weiter zu erhöhen und einen Anteilerwerb von 4,32 % von der Städtische Werke Nürnberg GmbH durchzuführen. Die Beurkundung des entsprechenden Kaufvertrags soll im März 2020 stattfinden.

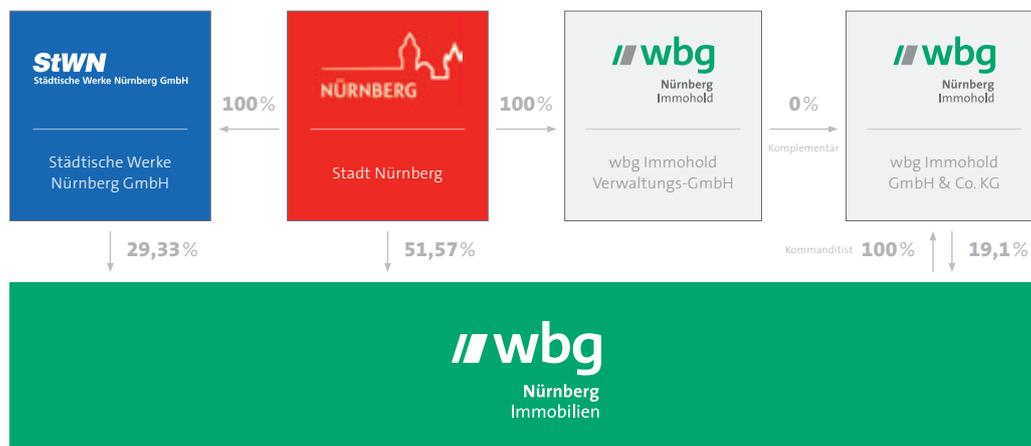


Abb. Gesellschafterstruktur der wbg zum 31.12.2019

*) Im Weiteren wird dieses Segment mit WBG KOMMUNAL bezeichnet.

BESTANDSMANAGEMENT.

Wir sind das größte kommunal-verbundene Immobilienunternehmen in der Metropolregion Nürnberg und verwalten rund 20.000 gruppeneigene und fremde Wohneinheiten sowie über 7.000 sonstige Einheiten.

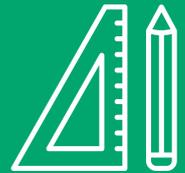
wbg Unternehmensgruppe



BAUTRÄGER.

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

wbg Unternehmensgruppe



WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG.

Wir betreuen 43 Eigentümergemeinschaften mit über 1.100 Eigentumswohnungen sowie gewerbliche Objekte. Diese werden nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet.

NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH



VERSICHERUNGSSCHUTZ.

Wir bieten als Vermittler der Allianz Versicherungs-AG dank jahrelanger Erfahrung nicht nur Privatkunden, sondern stets auch Wohnungsunternehmen oder Eigentümergemeinschaften Beratungen zum Thema Versicherung.

NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH



IMMOBILIENMANAGEMENT STADT NÜRNBERG.

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

WBG KOMMUNAL GmbH



GESCHÄFTSJAHR 2019.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG.

KONJUNKTUR UND AUSSICHTEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit zehn Jahre in Folge gewachsen, allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. So drohte das Bruttoinlandsprodukt zwei Quartale in Folge zu sinken.

In Deutschland waren im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals mehr als 45 Millionen Menschen erwerbstätig, etwa 400.000 Personen mehr als 2018. Wie in den Vorjahren überwogen die höhere Erwerbsbeteiligung und die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Der starke Taktgeber

Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase, der Zuwachs im Bereich Baugewerbe war im Vergleich zu allen anderen Wirtschaftsbereichen mit 4,0 % am stärksten. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 11 % der gesamten Wertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1,4 % erhöhen (Vorjahr: 1,1 %). Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um

3,8 % (Vorjahr + 2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden 2019 rund 228 Milliarden Euro investiert. Historisch niedrige Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch weiterhin anheizen.

Der EZB-Rat geht davon aus, dass die Leitzinsen bis auf Weiteres auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter 2,0 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.

Nachfrage vs. Baugenehmigungen

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Betrachtet man hingegen die Baugenehmigungen, so sind diese seit zwei Jahren bereits wieder rückläufig und künden einen möglichen Abschwung in der Bautätigkeit an. Insbesondere in den Ballungszentren, wie auch in der Metropolregion Nürnberg, herrscht deshalb weiterhin 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, die hohen Grundstückspreise und die Kosten bei Neubauten sind die Treiber der aktuellen Mietenentwicklung.

Neben der Wohnungsnachfrage steigen im Rahmen des Bevölkerungswachstums auch die Investitionsausgaben der Städte. Die Bevölkerung in Nürnberg ist alleine seit 2012 um rund 32.000 Einwohner gewachsen. Die geplanten Investitionen der nächsten vier Jahre (2020-2023) sind gemäß Haushaltsplan der Stadt Nürnberg gegenüber der Vorjahresplanung um rund 15 % gestiegen.

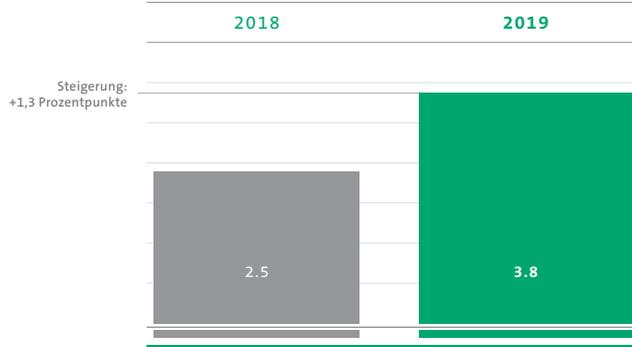
Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Damit lag die Jahresteuersatzrate etwas niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %).

Übrige Branchen
Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft



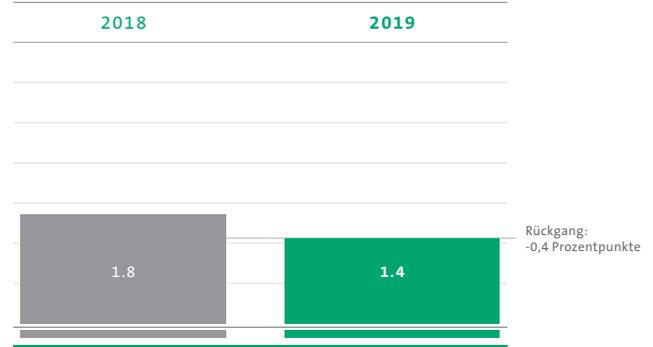
VERGLEICH. BAUINVESTITIONEN.

in Prozent



VERGLEICH. VERBRAUCHERPREISE.

in Prozent



Der saison-, arbeitstäglich- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben von Destatis im Oktober 2019 um 2,0 % niedriger als im Vormonat. Im Vorjahresvergleich war der arbeitstäglich- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Oktober 2019 um 0,8 % niedriger. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland lagen im November 2019 um 3,8 % über dem Stand November 2018. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten von November 2018 bis November 2019 um 3,6 %. Im gleichen Zeitraum nahmen die Preise für Ausbauarbeiten um 3,9 % zu. Die Baupreise sind zusammen mit den in den letzten Jahren gestiegenen gesetzlichen Anforderungen (z. B. EnEV, EEWärmeG) Haupttreiber der Entwicklung der Bauwerkskosten.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland führt die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im gesellschaftlichen Bereich als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können derzeit noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Nürnberg, Guerickeweg 7, 9



GESCHÄFTSJAHR 2019. DER GESCHÄFTSVERLAUF.

GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT

Die Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 18.162 eigene Mietwohnungen. Davon sind 4.407 Wohnungen öffentlich sowie 767 Wohnungen einkommensorientiert gefördert (EOF). Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien werden zum Bilanzstichtag 800 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen verwaltet. Die Mieterfluktuationsrate ging im Jahr 2019 auf 6,9 % zurück (Vorjahr 7,1 %). Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2019 rund 1.324 Haushalte ein neues Zuhause. Die durchschnittliche Grundmiete (Jahresdurchschnitt) aller Wohnungen der Unternehmensgruppe ist von 6,33 EUR/m² in 2018 auf 6,53 EUR/m² in 2019 gestiegen.

Bautätigkeit

Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in der Gottliebstraße 1-7 (32 WE) und in der Giesbertsstraße (72 WE) konnten in 2019 abgeschlossen werden. Weitere 109 Wohnungen wurden in der Werderau (34 WE), der Ossietzkystraße 39-45 (24 WE), der Hermann-/Nelkenstraße (19 WE) und der Reinerzer Straße 61-67 (32 WE) im Rahmen von Basismodernisierungen ertüchtigt. Zudem erfolgte die Fertigstellung des Cafés am Wöhrder See (Café Strandgut), das im Rahmen eines Inklusionsprojektes betrieben wird. In 2019 wurden keine Neubauwohnungen fertig gestellt. Die Neubauprojekte in der Fuggerstraße (12 WE), Bernhardstraße (31 WE), Neuburger Straße (56 WE), Hinterm Bahnhof

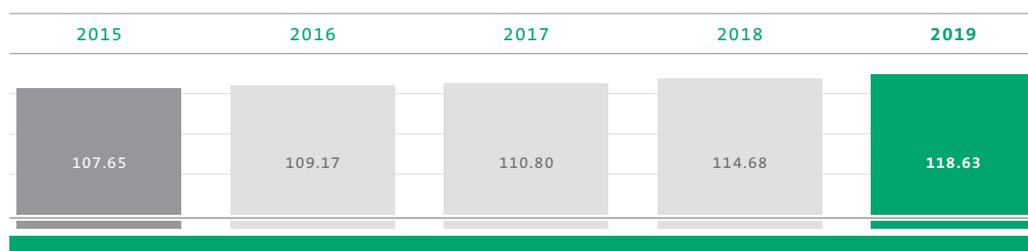
(17 WE), Colmberger Straße (193 WE), Oskar-von-Miller-Straße (16 WE), Neusalzer Straße (36 WE) und Galvani-/Schilling-/Sperber-/Pillenreuther Straße (EUROPAN - 132 WE) befanden sich in der Bauphase. In der Bernadottestraße 1-9 wurde im Mai 2019 mit dem Umbau und der Aufstockung des Bestandsgebäudes (40 + 7 WE) begonnen.

Im Rahmen der weiteren Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde im Quartier Langwasser Südost die Projektentwicklung für verschiedene Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vorangetrieben, so beispielsweise für die in 2020 startende ergänzende Neubaumaßnahme in der Reinerzer Straße, den Neubau eines Pflegeheimes in der Salzbrunner Straße sowie weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Reinerzer Straße. Mit diesen Planungen soll das Wohnquartier qualitativ und infrastrukturell für eine marktgerechte Vermietbarkeit ausgerichtet werden.

Zudem wurde im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens ein städtebauliches Konzept für das geplante Bauprojekt an der Äußeren Sulzbacher Straße entwickelt, das die Basis für die weitere Projektentwicklung darstellt und auch die Bewahrung ausgewählter Bestandsgebäude vorsieht. Im Ausschuss für Stadtentwicklung wurde im Dezember 2019 der Beschluss zum Rahmenplan gefasst. Des Weiteren wurden die für 2020 vorgesehenen Abbrucharbeiten geplant.

UMSATZERLÖSE. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.

in Mio. EUR



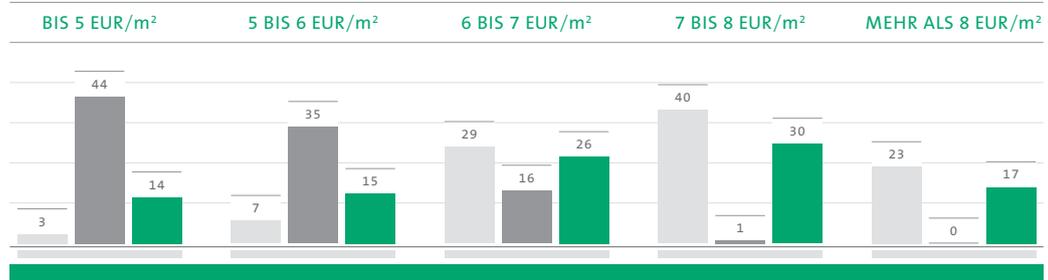


Nürnberg, Neuberger Straße

**VERTEILUNG.
GRUNDMIETE.**

in Prozent

■ Freifinanziert
■ Öffentlich gefördert
■ Gesamt



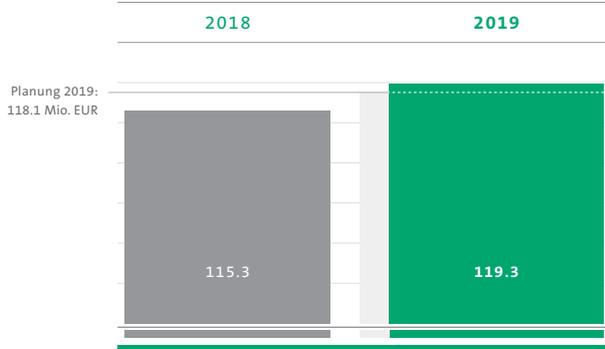
**ÜBERSICHT.
VERWALTETER BESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE.**

in Anzahl der Einheiten



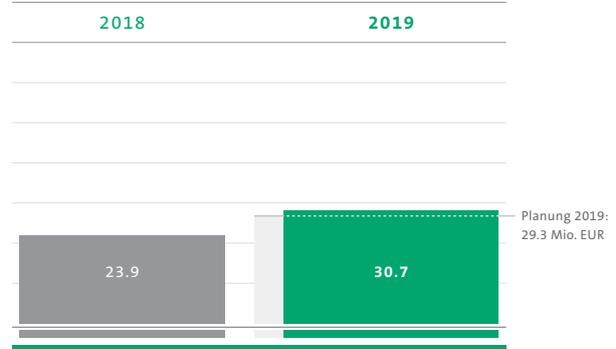
**UMSATZERLÖSE.
BESTANDSMANAGEMENT.**

in Mio. EUR



**UMSATZERLÖSE.
BAUTRÄGER.**

in Mio. EUR



Aus strategischer Sicht wurde die Projektentwicklung in der Diebacher Straße sowie der Dunantstraße vorangetrieben. Des Weiteren wurden erste Konzeptideen zu potentiellen, zukünftigen Projekten (Altenfurt, Christoph-Weiß-Straße, Nordklinikum) entwickelt. Das Grundstück Großweidenmühlstraße wurde vom Gesellschafter Stadt Nürnberg Ende 2019 in die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH eingelegt. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Vorbereitung eines Realisierungswettbewerbes eine umfassende Instruktion innerhalb der Stadt Nürnberg und eine Bürgerbeteiligung. Ein im Berichtsjahr abgegebenes Kaufangebot für eine Grundstücksfläche von rund 8.000 m² im Stadtquartier Lichtenreuth wurde mittlerweile negativ beschieden. Im Jahr 2019 hat die wbg wieder eine Mieterbefragung durchgeführt, an der sich 38 % der Mieter beteiligten. Davon haben 14 % der Kunden den Online-Fragebogen genutzt. In 2015 waren es noch 9 %. Verglichen mit den Ergebnissen der Mieterbefragung 2015 ist die Zufriedenheit der Mieter in fast jeder Kategorie gestiegen. So liegt die Weiterempfehlungsrate nun bei 90 % (+ 3 %).

**Ergebnis Geschäftsbereich
Bestandsmanagement**

Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 35,2 Mio.

EUR erreicht werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr (38,4 Mio. EUR) einen Rückgang um 3,2 Mio. EUR. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus gegenüber 2018 deutlich gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (+ 4,5 Mio. EUR).

Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 119,3 Mio. EUR (Vj. 115,3 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt. Geplant waren für 2019 Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement in Höhe von 118,1 Mio. EUR.

GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 68 Einheiten und sechs Bauplätze übergeben. 58 Objekte, davon 12 Bauplätze im Baugebiet RieterBogen, Kornburg, wurden verkauft. Zum Jahreswechsel befanden sich 75 Einheiten im Bau. Die sechs noch nicht übergebenen Bauplätze sind fertig gestellt, werden aber erst im Jahr 2020 übergeben. Die Nachfrage nach den vom Bauträger angebotenen Produkten ist weiterhin hoch. Das konstant niedrige Zinsniveau führte bisher trotz immer noch steigender Verkaufspreise zu keinem Rückgang der Nachfrage.

Neben der stetigen Bautätigkeit in den laufenden Siedlungsgebieten GroßreuthGrün und SchönLebenPark (Langwasser) konnte nach dem ersten Baubeginn von acht Reihenhäusern

im Baugebiet RieterBogen, Kornburg (WBG B) im Vorjahr bei 20 weiteren Einheiten mit dem Bau begonnen werden.

Die beiden letzten Häuser des Projekts in Mimberg (ISG) wurden im Berichtsjahr übergeben. Des Weiteren hat die ISG eine Bewerbung für verschiedene Grundstücksabschnitte des Neubaugebietes „Herzo-Base BA III“ in Herzogenaurach abgegeben und für einen Grundstücksabschnitt von ca. 3.166 m² den Zuschlag erhalten. Die aktuelle Planung sieht eine Reihen- und Doppelhausbebauung mit insgesamt 10 Häusern vor. Der Grundstückskaufvertrag wurde im Januar 2020 beurkundet.

Zudem wurde mit den Erschließungsarbeiten auf dem Grundstück des ehemaligen Langwasserbades (EichQuartier) begonnen. Hier soll im Jahr 2020 der Baubeginn erfolgen.

Ergebnis Geschäftsbereich Bauträger

In 2019 konnten die Umsatzerlöse und Übergaben im Vergleich zum Vorjahr um rund 6,8 Mio. EUR (auf 30,7 Mio. EUR) bzw. 18 Einheiten (auf 74 Einheiten inkl. Bauplätze) deutlich gesteigert werden. Aufgrund dieser Steigerung konnte das Bauträgersegment in 2019 mit knapp 4,2 Mio. EUR ein gutes Ergebnis erzielen. Im Vergleich zum Vorjahr (3,2 Mio. EUR) ist das Ergebnis um 1,0 Mio. EUR gestiegen. Das für 2019 geplante Ergebnis von 3,6 Mio. EUR konnte um 0,5 Mio. EUR übertroffen werden.

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 (Schulen) für die Stadt Nürnberg. Im Rahmen der ÖÖP-Projekte werden durch die WBG KOMMUNAL GmbH auch die Leistungen des Facility Managements übernommen. Zusätzlich werden seit dem 01.01.2018 Wohnungen für die Stadt Nürnberg (aktuell 51 WE) verwaltet.

Im Jahr 2019 wurden wie geplant der Kinderhort Forstthofstraße, eine Taekwondohalle, der Kinder-

hort Reichelsdorfer Schulgasse, der Kinderhort Bauernfeindstraße, die Turnhalle Zugspitzstraße, der 1. Bauabschnitt Grundschule mit Hort Neue Hegelstraße, die Dachsanierung des Pirckheimer Gymnasiums und die Schulhofumgestaltung der Grundschule Neue Hegelstraße aus dem Rahmenvertrag übergeben.

Die Planung der im Jahr 2017 beauftragten Sanierungen (zwölf Projekte) und Neubauten (sechs Projekte) von Feuerwehrgerätehäusern wurde entsprechend des Prioritätenplanes der Feuerwehr begonnen. Es sind bereits sechs Baugenehmigungen vorhanden. Für diese Projekte wird in 2020 der Bau beginnen. Die Abwicklung dieser 18 Projekte ist für den Zeitraum bis 2026 geplant. Zudem befanden sich in 2019 neun weitere Bauprojekte aus dem „Bildungspaket 2022“ in der Planungs- und sieben Projekte in der Bauphase.

Zusätzlich wurde die WBG KOMMUNAL GmbH von der Stadt Nürnberg im Baubetreuungsbereich für 20 weitere Projekte zur Ausführung bevollmächtigt. Eines dieser Projekte (Neubau Palmenhof) beinhaltet neben einem 2-gruppigen Kindergarten dabei erstmalig auch Wohnungsbau (9 WE). Der Abschluss der Verträge soll im Jahr 2020 erfolgen. Die Abwicklung der Projekte ist bis 2029 geplant.



Im Rahmen der Baubetreuung wurde die WBG KOMMUNAL GmbH im Berichtsjahr zudem mit der Projektsteuerung zum Neubau der Sporthalle Tillypark beauftragt. Diese Leistung war 2019 im Wesentlichen von der Durchführung eines EU-weiten Vergabeverfahrens geprägt. Im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens wurde ein Generalunternehmer für die Planung und den Bau der Sporthalle gesucht. Der Beschluss zur Auftragsvergabe und Realisierung des Projektes erfolgte im Februar 2020.

Die ÖÖP-Projekte Michael-Ende-Ganztagesgrundschule mit integriertem Kinderhort sowie die Gretel-Bergmann-Grundschule befinden sich seit den Übergaben 2016 bzw. 2017 in der Bewirtschaftung.

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 erfolgt. Mit der Fertigstellung des Neubaus wird im 1. Quartal 2022 gerechnet.

Im Berichtsjahr wurde die WBG KOMMUNAL GmbH mit den beiden ÖÖP-Projekten Martin-Behaim-Gymnasium und Neues Gymnasium beauftragt. Der Baubeginn ist jeweils im 1. Quartal 2022 vorgesehen und die Fertigstellung im 4. Quartal 2025 geplant.

Ergebnis WBG KOMMUNAL

Das Segmentergebnis WBG KOMMUNAL lag im Jahr 2019 bei 674.000 Euro, im Vorjahr wurden -80.000 Euro erreicht. Während in 2018 insgesamt zwei Baubetreuungsprojekte übergeben wurden, konnten in 2019 acht Projekte fertig gestellt werden.

Im Vergleich zur Planung, bei der mit einem Jahresergebnis von -49.000 Euro gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis um 723.000 Euro auf 674.000 Euro erhöht.

Nürnberg, Bertolt-Brecht-Schule



WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

GESCHÄFTSJAHR 2019. WIRTSCHAFTLICHE LAGE.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Steuerung der wbg Unternehmensgruppe erfolgt insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen (siehe Abbildung unten).

Die Umsatzsteigerung von 16,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsätzen im Bauträgergeschäft (+ 6,8 Mio. EUR), in der Hausbewirtschaftung (+ 4,0 Mio. EUR) und der Betreuungstätigkeit bzw. Baubetreuung (+ 5,4 Mio. EUR). Das angestrebte Investitionsziel wurde aufgrund eines ungeplanten Grundstücksankaufs deutlich über-

schritten (+ 6,50 EUR/m²), die Instandhaltungskosten fielen ebenso etwas höher aus als geplant (+ 1,20 EUR/m²). Da sich die Baufertigstellungen einiger Neubauvorhaben in das Jahr 2020 verschoben haben, liegen die Einheiten im Bestand zum Jahresende 2019 unterhalb des Planwerts.

Die Kennzahl FFO stellt das operative Ergebnis des Bestandsmanagements dar und beinhaltet das Segmentergebnis des Bestandsmanagements ohne Verkaufsergebnis und ohne Ergebnis aus Wertveränderungen.

Instandhaltungskosten beinhalten alle Instandhaltungsaufwendungen ohne Aufwendungen

KENNZAHLEN.

wbg Unternehmensgruppe.

2018 vs. 2019

| UNTERNEHMENSKENNZAHLEN. | IST (2018) | PLAN (2019) | IST (2019) |
|--|---------------|----------------|---------------|
| Umsatz (in Mio. EUR) | 144,0 | 156,6 | 160,5 |
| Jahresergebnis (in Mio. EUR) | 15,6 | 12,0 | 14,8 |
| Eigenkapitalquote (in %) | 25,8 | 22,2 | 25,9 |
| Tilgungskraft (Faktor) | 2,5 | 2,4 | 2,4 |
| BESTANDSKENNZAHLEN. | | | |
| FFO - Funds From Operations (in Mio. EUR) | 38,4 | 34,0 | 35,2 |
| Ø Miete Wohnen (EUR/m ²) | 6,33 | 6,41 | 6,53 |
| Erlösschmälerung aus Leerstand (in %) | 2,4 | 2,3 | 2,3 |
| Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr) | 23,5 | 24,7 | 25,9 |
| Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr) | 40,4 | 52,9 | 59,4 |
| Einheiten im Bestand | | | |
| : Wohnen | 18.218 | 18.381 | 18.162 |
| : Gewerbe | 252 | 270 | 265 |
| : Stellflächen / Stellplätze | 5.847 | 6.076 | 5.947 |
| BAUTRÄGERKENNZAHLEN. | | | |
| Segmentergebnis (in Mio. EUR) | 3,2 | 3,6 | 4,2 |
| Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR) | 23,8 | 29,3 | 30,7 |
| Übergaben Bauträger | 56 | 62 | 74 |



Nürnberg, Bertolt-Brecht-Schule

für Baumaßnahmen. Investitionen beinhalten die Aktivierungen in das Sachanlagevermögen sowie die Aufwendungen für Baumaßnahmen.

Zum Stichtag 31.12.2019 beschäftigte die Unternehmensgruppe insgesamt 340 Mitarbeiter, davon 15 Auszubildende (14 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und eine Auszubildende zur Bauzeichnerin Fachrichtung Architektur). Rund 19 % der Beschäftigten arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr erzielte die Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 14,8 Mio. EUR (Vj. 15,6 Mio. EUR). Das gegenüber der Planung um 2,8 Mio. EUR höhere Jahresergebnis resultiert aus einem besseren Dienstleistungsergebnis sowie Auflösungen von Rückstellungen im sonstigen Ergebnis. Die Aufwendungen im Wertveränderungsergebnis lagen hingegen aufgrund höherer Abschreibungen sowie interner Planungs- und Steuerungs aufwendungen über dem Planwert.

ERTRAGSLAGE. wbg Unternehmensgruppe.

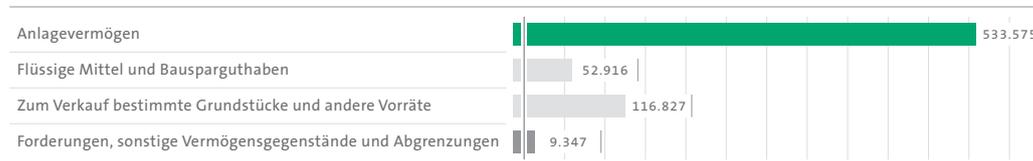
2018 vs. 2019

| ERGEBNISSE. | IST (2018) | PLAN (2019) | IST (2019) |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------|
| : Bewirtschaftungsergebnis | 53,5 | 52,3 | 51,4 |
| : Verkaufsergebnis | 4,5 | 6,3 | 6,6 |
| : Dienstleistungsergebnis | 6,7 | 6,4 | 9,2 |
| : Wertveränderungsergebnis | -15,2 | -14,9 | -16,0 |
| : Beteiligungsergebnis | 0,3 | 0,2 | 0,2 |
| : Finanzergebnis | -8,7 | -8,9 | -8,6 |
| : Sonstiges Ergebnis | 6,0 | 0,9 | 2,6 |
| Rohergebnis | 47,1 | 42,3 | 45,3 |
| : Personalaufwand | -21,8 | -23,3 | -23,2 |
| : Sachaufwand | -9,0 | -6,1 | -6,8 |
| : Steuern | -0,8 | -0,1 | -0,6 |
| : Ergebnisabführung | 0,0 | -0,8 | 0,2 |
| Jahresergebnis | 15,6 | 12,0 | 14,8 |

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

**ÜBERSICHT.
VERMÖGENSSTRUKTUR.**

in TEUR



KAPITALSTRUKTUR.

in TEUR

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

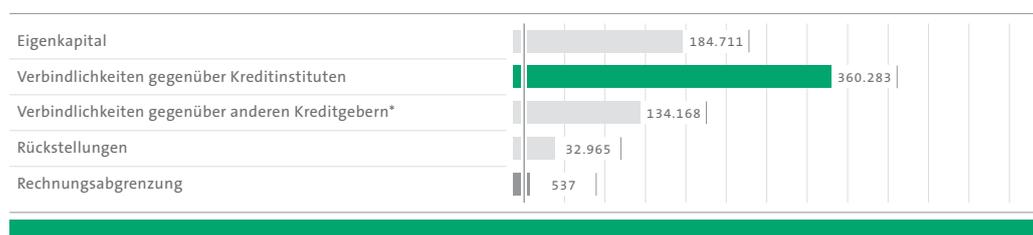


Abb. Vermögen und Kapital der wbg Unternehmensgruppe

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Kapital- und Vermögensstruktur

Das Eigenkapital der Unternehmensgruppe beläuft sich auf 184,7 Mio. EUR (Vj. 166,4 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 25,9 %. Auf Rückstellungen entfallen 33,0 Mio. EUR (Vj. 30,3 Mio. EUR) bzw. 4,6 %, und die Verbindlichkeiten betragen 494,5 Mio. EUR (Vj. 447,9 Mio. EUR), was einem Anteil von 69,4 % entspricht. In den Verbindlichkeiten sind langfristige Finanzierungen in Höhe von 435,4 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 61,1 %. Das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Zum Ende des Berichtsjahres 2019 entfällt auf das Anlagevermögen mit 533,6 Mio. EUR (Vj. 506,0 Mio. EUR) ein Anteil von 74,9 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen hat damit einen Anteil von 25,1 % mit 178,9 Mio. EUR (Vj. 138,9 Mio. EUR) an der Bilanzsumme.

Alle Investitionen im Umlaufvermögen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für Investitionen in das Anlagevermögen (ohne Umschuldungen) wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 21,1 Mio. EUR valutiert.

Liquidität

Die Cashflow-Marge aus der operativen Tätigkeit (Cashflow im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) liegt mit rund 18 % auf dem Niveau des Vorjahres (rund 20 %). Aus dem Cashflow sind unter anderem die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. In 2019 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 12,0 Mio. EUR (Vj. 11,7 Mio. EUR) geleistet. Daraus ergibt sich für 2019 eine Tilgungskraft im Konzern von 2,4.

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

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

„Mit Schreiben vom 06.09.2019 wurde der wbg Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.“

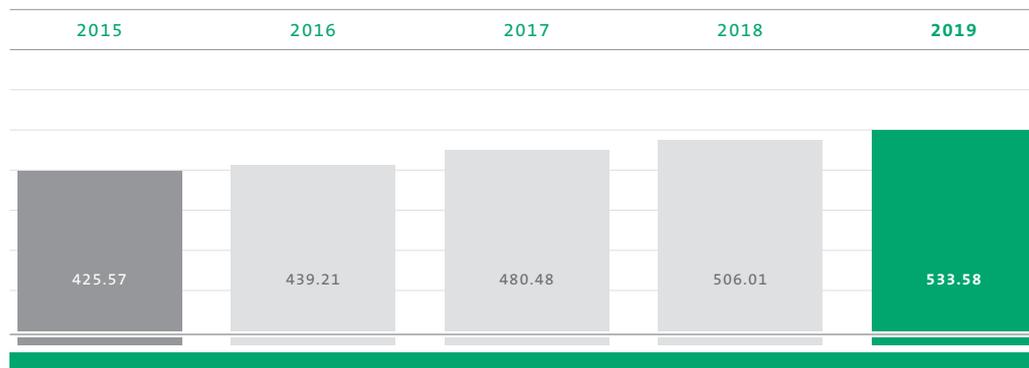
ÜBERSICHT.
BILANZSUMME.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

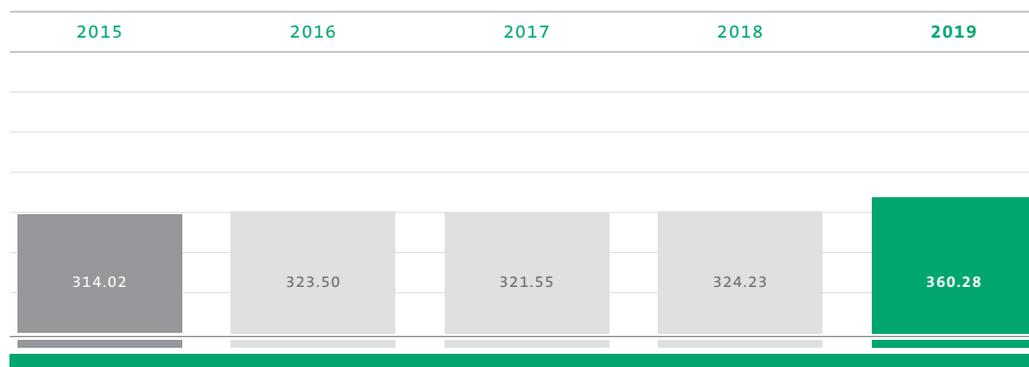


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe



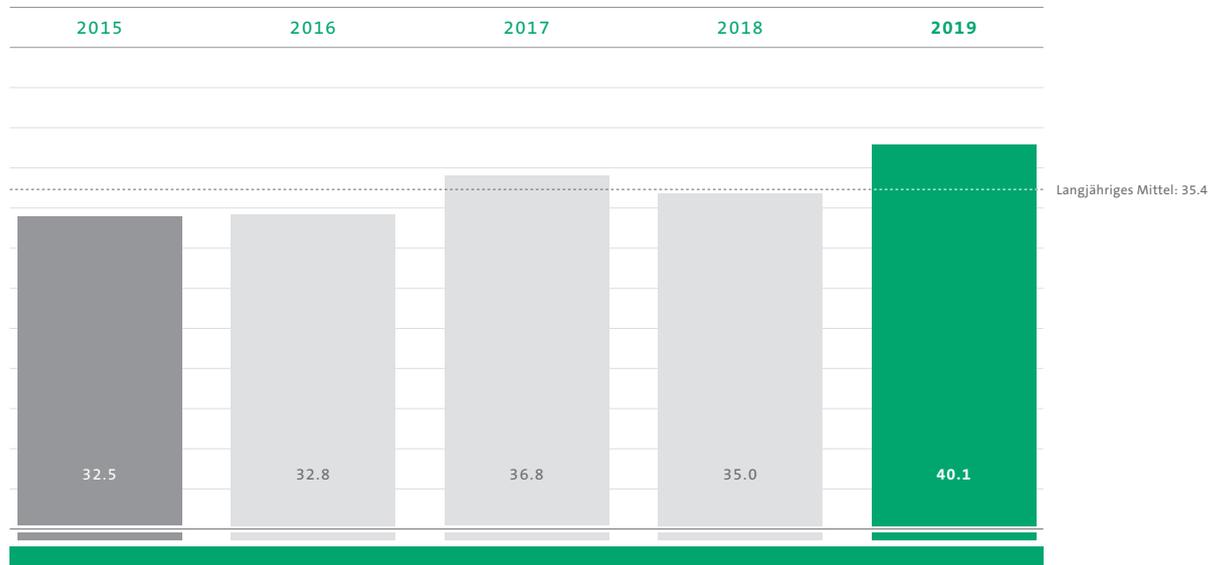
WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Fortsetzung von Seite 25

**AUFWAND.
INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.**

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)



**KAPITALSTRUKTUR.
ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.**

in Mio. EUR



Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

GESCHÄFTSJAHR 2019. PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN.

PROGNOSEBERICHT

Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand von einer positiven Entwicklung ausgegangen. Für 2020 wird ein Konzernergebnis von voraussichtlich 11,8 Mio. EUR erwartet. Das Ergebnis ist vorrangig durch die Ergebnisse aus dem Bestandsmanagement und der Bauträgertätigkeit geprägt.

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis des Bestandsmanagements (FFO) wird im Jahr 2020 voraussichtlich etwa 34,2 Mio. EUR betragen. Das im Vergleich zum Jahr 2019 geringfügig niedrigere Ergebnis wird vorrangig durch höhere Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beeinflusst. Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 4 % gegenüber 2019 erwartet. 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 ef-

fizientem Wohnraum ein. So sind für Modernisierungen (Aufwand Baumaßnahmen) im Jahr 2020 Ausgaben von über 10,4 Mio. EUR geplant. Zusätzlich werden mit 61,9 Mio. EUR verstärkt Investitionen in den Neubau und Umbau getätigt mit dem Ziel der Schaffung von rund 250 neuen Bestandswohnungen im Jahr 2020.

Geschäftsbereich Bauträger

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt in 2020 ca. 5,3 Mio. EUR. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei ca. 32,6 Mio. EUR. Das Jahresergebnis und die dazugehörigen Umsatzerlöse ergeben sich maßgeblich aus den zu übergebenden Wohneinheiten in den Baugebieten SchönLebenPark (Langwasser), GroßreuthGrün und RieterBogen (Kornburg). Der Großteil der Einheiten ist bereits in den Vorjahren verkauft worden.

WBG KOMMUNAL

Im Jahr 2020 wird in diesem Segment ein Jahresüberschuss in Höhe von 307.000 Euro erwartet. Im Rahmen des Bildungspaketes 2022 sind vier weitere Fertigstellungen in 2020 geplant.

Nürnberg, Wöhrder See-Café



Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Hiervon sind einkommensschwache Haushalte besonders betroffen. Die Unternehmensgruppe gewährleistet einen hohen Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau, der bei den geplanten Neubauprojekten in der Regel mindestens 30 % beträgt. Dies trägt zum einen zur Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation bei und gewährleistet andererseits eine geringe Leerstandsquote.

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 Unternehmensgruppe mit einer typisierten Gebäudeplanung entgegenzutreten. Verschiedene Gebäudetypen wurden entwickelt, die den Anforderungen an Förderkriterien, Wohnqualitäten, flexibler Abbildung unterschiedlicher Lebensmodelle und die den städtebaulichen und formalen Gestaltungsanforderungen gerecht werden sollen. Man 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. Neben

dem altersgerechten Umbau von Wohnungen steht die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren vor vielfältigen weiteren Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Klimaschutz, Instandsetzung, Quartiersentwicklung und auch eine zunehmende Digitalisierung. Die vorgenannten Chancen und Risiken fließen in die Entwicklung und Fortschreibung von Quartierskonzepten ein. Es wird das Ziel verfolgt, die Verwaltung von Fremdimmobilien zu erweitern und dieses Geschäftsfeld zu vergrößern. So wurden beispielsweise mit der Sparkasse Nürnberg Ende 2019 erste Gespräche zur Ausweitung der bisherigen Kooperation aufgenommen.

Mietrechtlich war das Jahr 2019 durch verschiedene Neuregelungen geprägt, die den mieterrechtlichen Rahmen für Anbieter von Mietwohnungen weiter eingeschränkt haben.

So ist am **01.01.2019** das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (MietAnpG)“ in Kraft getreten.

Die Stadt Nürnberg hat zum **30.05.2019** eine Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZweEVS) erlassen, die Regelungen insbesondere für die gewerbliche oder berufliche Nutzung von Wohnraum, die Fremdenbeherbergung, den Leerstand ab drei Monaten und die Veränderung bzw. Beseitigung (Abbruch) von Wohnraum vorsieht.

Am **09.10.2019** wurde im Bundeskabinett die Verlängerung der Mietpreisbremse (Neuvermietungsmiete maximal zu ortsüblicher Vergleichsmiete, zuzüglich 10 %) bis 2025 beschlossen. Somit ist der entsprechende Gesetzesentwurf gebilligt; der Bundestag hat am 14.02.2020 zugestimmt.

Am **19.12.2019** hat der Bundestag ein weiteres Gesetz zur Dämpfung von Mieterhöhungen (Verlängerung des Berechnungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre) beschlossen.

Das derzeit laufende bayerische Volksbegehren Mietenstopp möchte die Mieten in den bayerischen Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (unter anderem in Nürnberg), für 6 Jahre einfrieren. Ebenso soll die Neuvermietungsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen dürfen.

Die in 2019 neu gefassten Reglementierungen können und werden sich auf das Steigerungspotential der Sollmieten auswirken. Da die wbg Unternehmensgruppe in ihrer Mietpreispolitik jedoch bereits freiwillig unter dem Mietenspiegel agiert, werden die Auswirkungen eher mittel- bis langfristig sichtbar werden. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage wird sich jedoch die Marktlage insbesondere für sozial benachteiligte Mietergruppen nicht verbessern. Die gesetzlichen Beschränkungen könnten zudem sogar als Investitionshemmnis für Neubau und Modernisierungen wirken und somit das eigentliche Problem – den Wohnungsmangel – verstärken.

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 Einflussfaktoren 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 städtischen Richtlinien förderfähig sind.

WBG KOMMUNAL

Sämtliche Bauleistungen werden im Rahmen der Baubetreuung im Namen und auf Rech-

nung der Stadt Nürnberg veranlasst. In diesem Zusammenhang besteht für die WBG KOMMUNAL GmbH kein Risiko aus Insolvenzen von Bauunternehmen und nur ein begrenztes Haftungsrisiko. Im Rahmen der Baubetreuungsdienstleistungen beschränkt sich das Risiko daher auf die Projektsteuerungsleistungen. Die im Rahmen der abgeschlossenen KiTa-Neubauten gewonnenen Erfahrungen fließen in die Umsetzung der Projekte des Bildungspaketes 2022 ein. Im Falle einer verspäteten Fertigstellung des ÖÖP-Projektes Kooperative Gesamtschule Bertolt Brecht ist im ÖÖP-Vertrag eine Vertragsstrafe vereinbart. Um frühzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können, wird hierfür ein darauf ausgerichtetes Projektcontrolling eingesetzt. Die angestrebten Auftrags-erweiterungen in den Geschäftsfeldern Baubetreuungsdienstleistungen und ÖÖP lassen durch Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte Potenziale zur Ertragsteigerung für zukünftige Projekte erwarten. Durch die steigende Investitionstätigkeit der Stadt Nürnberg ist eine Auslastung der nächsten vier Jahre gegeben, und auch für die Zeit ab 2025 ist durch das erwartete Bevölkerungswachstum mit Aufträgen durch die Stadt Nürnberg zu rechnen.

Corona-Pandemie

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der wbg Unternehmensgruppe zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenden Risiken und reagiert bedarfsweise

unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die wbg Unternehmensgruppe waren für 2019 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

„Die Entwicklungen rund um die Ausbreitung der Viruserkrankung COVID-19 wurden in das Risikomanagementsystem der wbg eingebunden und werden intensiv beobachtet und bewertet.“

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

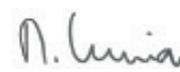
Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Generell wird wegen der damit einhergehenden Planungssicherheit der Abschluss langfristiger, festverzinslicher 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 09. März 2020

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer



ELF AUF EINEN STREICH.

DIGITALISIERUNG UND AUTOMATISIERUNG.
UNSERE AGENDA.

GESCHÄFTSJAHR 2019. DIGITALISIERUNGSSTRATEGIE.

1. Neue Bürowelten

Im Rahmen der Digitalisierung beschäftigt sich die wbg Nürnberg auch mit kreativen Lösungen für die Gestaltung moderner Arbeitsplätze. Unter dem Motto „Nürnberg“ wurde in der Unternehmenszentrale eine insgesamt 250 m² große Bürofläche umgestaltet. Bei der Ausstattung der Büromöbel wurde Wert auf ein großes Spektrum an unterschiedlichen Hersteller- und Möbelvarianten gelegt. Darüber hinaus wurde die IT-Ausstattung flexibel gestaltet. Die neu entstandenen Arbeits-, Kreativ- und Besprechungszonen können so als Testfläche genutzt werden. Dadurch ergeben sich für die Zukunft wertvolle Informationen darüber, welche Arbeitsplatzausstattung sich als praktikabel herausstellt.

2. E-Collaboration

Zur Förderung des Informationsaustauschs im digitalen Arbeitsalltag und zur Vereinfachung der Zusammenarbeit in Projekten wurde im Rahmen einer Entwicklungspartnerschaft mit einem externen Dienstleister die Einrichtung eines E-Collaboration-Tools konzipiert. Die moderne Lösung soll zur Reduzierung der „E-Mail-Flut“ beitragen, langfristig zu einer unternehmensweiten Vernetzung aller Mitarbeiter führen und eine offene Kommunikationskultur auf Augenhöhe fördern.

3. Digitalisierung administrativer Prozesse

Im Interesse der Prozessoptimierung und der Revisionsicherheit wurde die Bearbeitung administrativer Prozesse papierlos über Workflows weiterentwickelt. Aktuell stehen bereits mehr als 30 Prozesse zur Verfügung, weitere werden sukzessive eingerichtet.

4. Prozessautomatisierung

Der Einsatz von Robotic Process Automation (RPA) bietet in der Immobilienwirtschaft eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Automatisierung von manuellen, wiederkehrenden und regelbasierten Prozessen. Durch die Entlastung der Mitarbeiter von fehleranfälligen repetitiven Aufgaben ergeben sich insbesondere bei datenintensiven Tätigkeiten Effizienzsteigerungen

sowie Kosten- und Risikoreduzierungen. Die Einsatzmöglichkeiten von RPA wurden zunächst anhand der Abbildung eines Pilotprozesses evaluiert. Als nächster Schritt werden im Rahmen einer erweiterten Pilotphase geeignete Anwendungsfälle analysiert und eingerichtet. Dabei soll auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis der neuen Technologie bewertet werden.

5. 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 innerbetriebliche Leistungsverrechnung von der digitalen Lösung. Die durch die Reduzierung des Aufwands entstehenden Freiräume werden für Analysen und Interpretationen genutzt. Im vergangenen Geschäftsjahr lag der Fokus auf der Einbindung des Investitions-Controllings.

6. Digitalisierung im Energiemanagement

Für das mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2020 ausgezeichnete Quartier Neues Wohnen Sünderbühl wurden alle Voraussetzungen 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 zur Energieabrechnung erfolgt an die N-ERGIE ebenfalls digital. Außerdem werden die Daten in das ERP-System Wodis Sigma als Basis für die Energieausweise übermittelt.

7. 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 digitalen Selbstauskunft bietet.

Interessenten können sich rund um die Uhr auf die angebotenen Wohnungen bewerben und über den Fortschritt ihrer Wohnungssuche informieren. Künftig soll auch die Vermietung von Gästewohnungen, Garagen, Stellplätze und Mietergärten digitalisiert werden.

8. Mieterportal und App „Meine wbg“

Um unseren Service noch weiter zu verbessern und die Kundenzufriedenheit zu erhöhen, steht unseren Mietern seit Mitte 2019 das Mieterportal und die App „Meine wbg“ zur Verfügung. Mit dem neuen Online-Service erweitern wir unser Kommunikationsangebot und ermöglichen den Nutzern unter anderem, Anliegen direkt und zu jeder Zeit an uns zu richten. Der nächste Schritt besteht in der Erweiterung der Funktionalitäten und Prüfung des Ausbaus des inhaltlichen Angebots.

9. CTI-Integration und Kommunikationscenter

Mit Hilfe der bereits realisierten Anbindung unserer modernen Telefonanlage an das ERP-System Wodis Sigma (CTI) und der geplanten Erweiterung um ein Kommunikationscenter erhalten unsere Mitarbeiter bei einem Anruf alle Informationen zum Mieter oder Geschäftspartner verlässlich auf den Monitor. Die kanalübergreifende Übersicht über Kontakthistorie, Notizen und Aufgaben schafft Transparenz und hilft uns die Auskunftsfähigkeit gegenüber unsere Kunden sicherzustellen.

10. Virtueller Projektraum für Bauvorhaben

Die unternehmensübergreifende Zusammenarbeit und das Informationsmanagement in Bauprojekten wird durch die digitale Projektplattform think project! unterstützt. Für die Vision einer ganzheitlichen digitalen Abwicklung von Bauprojekten wird aktuell auch die Implementierung einer Bauprojektcontrolling-Software und der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) evaluiert.

11. 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 Zahl an Menschen zu informieren und unverbindlich mit ihnen in Kontakt zu treten.

„Der Einsatz mobiler Lösungen für Verkehrssicherungen und Wohnungsabnahmen befindet sich derzeit in Vorbereitung. Ziel ist die Beschleunigung und weitgehende Automatisierung der Prozesse durch die digitale Bearbeitung.“

WIR LEBEN DIGITALISIERUNG

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

12 MOMENTE SCHREIBEN GESCHICHTE.



JANUAR
PROJEKT VORZEITIG FERTIG.

Bundesstützpunkt Taekwondo

In Rekordzeit wurde durch die WBG KOMMUNAL GmbH, im Auftrag der Stadt Nürnberg, auf dem Grundstück Bertolt-Brecht-Straße 1 der Bundesstützpunkt Taekwondo Nürnberg errichtet. Dieser wird von der Deutschen Taekwondo Union e. V. (DTU) und der Bayerischen Taekwondo Union e. V. betrieben.

Die Planungen wurden im März 2016 von der Architektengemeinschaft Taekwondo, Planungsbüro Zeiser GmbH und Chrupala + Endres Architekten PartmbB, aufgenommen, der formelle Baubeginn konnte im Mai 2017 vorgenommen werden, die Grundsteinlegung fand am 14.09.2017 statt.

Die Fertigstellung und Übergabe des Bundesstützpunkts Taekwondo Nürnberg erfolgten im November 2018, geplant war März 2019.



FEBRUAR
FOKUS: WOHNUNGSBAU.

Areal der Bundesmonopolverwaltung

Nach intensiven Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat die WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH die Flächen der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein erworben. Der Kaufvertrag für das rund 25.000 m² große Grundstück wurde am 26.09.2018 unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Anfang 2019. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hatte im September 2018 die Neufassung der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“ beschlossen. Im Rahmen der Richtlinie hat die Stadt Nürnberg von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch die wbg Unternehmensgruppe das Gelände zu erwerben mit der Verpflichtung, u. a. auch Einheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten.



MÄRZ
PROJEKT SÜNDERSBÜHL.

Projekt Sündersbühl

Nach fast zweieinhalb Jahren Bauzeit wurden die Neubauten an der Berthavon-Suttner-Straße/Rothenburger Straße offiziell ihrer Bestimmung übergeben.

Auf dem Grundstück befanden sich vorher Bestandsgebäude aus den 50er Jahren mit rund 100 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 3.500 m², die nur mit nicht wirtschaftlich vertretbarem Aufwand an die heutigen Anforderungen des Wohnens hätten angepasst werden können und deshalb abgebrochen wurden.

Entstanden sind 70 freifinanzierte Mietwohnungen sowie 24 Mietwohnungen, die nach den Kriterien der Einkommensorientierten Förderung des Freistaates Bayern gefördert wurden, eine Tiefgarage mit 97 Stellplätzen und vier oberirdische Stellplätze.

4

REKORDZEIT

*Früher fertig (in Monaten)
Januar 2019*

25.000

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

*Areal der Bundesmonopolverwaltung erworben (in m²)
Februar 2019*

94

NEUE WOHNUNGEN

*Gefördert durch den Freistaat Bayern (Anzahl)
März 2019*



APRIL
wbg DENKT NEU.

Café am Wöhrder See

Anfang des 2. Quartals 2019 wurde mit dem Bau des Cafés am Wöhrder See begonnen. Auf einem ca. 400 m² großen Grundstück an der Nordseite des Wöhrder Sees in der Nähe des Parkplatzes/Kirchweihplatzes Wöhrd, entsteht dieses neue Gastronomieangebot mit einer Nutzfläche von rund 170 m² für Gastraum, Küche, Lager und Sanitäreinrichtungen sowie Außen-sitzgelegenheiten.

Bestandteil dieser Sanitäreinrichtungen ist ein öffentliches, vollständig behindertengerechtes WC als sogenannte „Toilette für Alle“.

Die Realisierung ist auf 8 Monate veranschlagt und wird im Rahmen der Neugestaltung der dortigen Grünanlagen vorgenommen. Dazu werden rund 1 Mio. EUR investiert.



MAI
GRUNDSTEIN GELEGT.

Bertolt-Brecht-Schule

In der Monatsmitte wurde auf der Baustelle an der Karl-Schönleben-Straße der Grundstein für den Neubau des Kooperativen Schulzentrums Bertolt-Brecht-Schule (BBS) gelegt. Dieses umfasst ein städtisches Gymnasium (Jgg. 5-12), eine städtische Realschule (Jgg. 5-10) und eine staatliche Mittelschule (Jgg. 5-9) sowie zwei weitere Klassen zum Erreichen der Mittleren Reife „9+2“. Die drei Schultypen werden von rund 1.850 Schülerinnen und Schülern besucht und von rund 200 Lehrkräften pädagogisch betreut. Die Planungen enthalten auch eine 3-fach-/4-fach-Sporthalle, die im Sinne der VStättV bis zu 800 Personen, zzgl. 200 Personen auf den Zuschauerrängen, fassen wird. Zusätzlich wird ein Abendgymnasium für 680 Schüler*innen und 30 Lehrkräfte integriert. Die Schulküche dient der Mittagsverpflegung von bis zu 1.600 Essensteilnehmern.



JUNI
BESTANDSMODERNISIERUNG.

Werderau

Im Rahmen des Stadtteilstestes, das 2019 erstmals die Freiwillige Feuerwehr Werderau und viele ortsansässige Institutionen organisierten, wurde auch der Abschluss der Modernisierungsarbeiten am Volckamerplatz und des Gesamtbestandes Werderau gefeiert.

Da der Volckamerplatz als Einzeldenkmal deklariert ist, wurden die Arbeiten mit hohem baukulturellen Anspruch durchgeführt und dafür rund 7,4 Mio. EUR investiert. Im Jahr 2007 hatte die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Franken GmbH 133 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten in der Werderau erworben.

Mit dem Erwerb wurde verhindert, dass der Bestand an einen ausländischen Investor verkauft wurde.

400

MIT AUSBLICK

Grundstück für das Café am Wöhrder See (in m²)
April 2019

1.850

KOOPERATIVES LERNEN

Drei Schultypen für Schüler*innen (Anzahl)
Mai 2019

7.4

DENKMAL

Investitionen in Werderau (in Mio. EUR)
Juni 2019

JEDES JAHR NEUE MASSSTÄBE SETZEN.



JULI
SPIELHOF ERÖFFNET.

Friedrich-Hegel-Schule

Im Auftrag der Stadt Nürnberg hat die WBG KOMMUNAL GmbH den Umbau und die Sanierung des Schulhofes der Friedrich-Hegel-Schule im Zuge der Erweiterung der Schulgebäude durchführen lassen.

Im Rahmen der Arbeiten wurde der Zugang zu der westlichen Turnhalle barrierefrei gestaltet. Die vorhandenen Stufen wurden durch eine Rampe ersetzt.

Die Spielgeräte wurden in Absprache mit den Schulbeauftragten für Inklusion so ausgewählt, dass auch bewegungseingeschränkte Kinder diese nutzen können.



AUGUST
15-JÄHRIGES JUBILÄUM.

Wohnprojekt Olga

Seit 2004 gibt es das Wohnprojekt Olga (bundesweit bekannt als Modellprojekt). Obwohl die Bewohnerinnen bereits viermal gewechselt haben, gilt das ursprüngliche Konzept immer noch: Die Gruppe kümmert sich bei Krankheit einer Bewohnerin um die täglichen Dinge, übernimmt Fahr- und Einkaufsdienste, versorgt den Haushalt und gibt auch die menschliche Zuwendung, die heute oft fehlt. Nach 15 Jahren waren sich alle Beteiligten einig, dass eine wissenschaftliche Befragung durchgeführt werden soll, um zu erfahren, ob sich immer noch alle wohlfühlen. „Die Untersuchung ergab, dass die Olgas mit ihrer Lebensform sehr zufrieden sind und sich das Konzept bewährt hat. Alle sind sich einig, dass sie wieder einziehen würden, wenn sie noch einmal vor der Entscheidung stünden“, erläutert die Soziologin Ulla Krämer vom Forschungsinstitut PlanPlus.



SEPTEMBER
10-JÄHRIGES JUBILÄUM.

WBG KOMMUNAL GmbH

Aufgrund der internationalen Finanzkrise, die im Jahre 2007 begann, beschloss die Bundesregierung das Konjunkturpaket II. Die Stadt Nürnberg hatte sich für mehr als 30 Projekte mit über 35 Mio. EUR Investitionsvolumen beworben und bekam den Zuschlag für alle eingereichten Projekte.

Diese Förderung war Anlass, zur Unterstützung der Stadt Nürnberg die WBG KOMMUNAL GmbH zu gründen. Sie übernahm 15 Projekte und arbeitete sie nutzerorientiert, termin- und budgetgerecht ab. Mit dieser punktgenauen Leistung hatte sich das Unternehmen für weitere Aufgaben empfohlen.

Heute ist es aus dem kommunalen Baugeschehen nicht mehr wegzudenken und bearbeitet aktuell ein Volumen von mehr als 300 Mio. EUR.

1

SANIERUNG

Barrierefreies Bauen
Juli 2019

15

SOZIALES WOHNEN

Bundesweites Modellprojekt (in Jahren)
August 2019

300

KOMMUNALE VERANTWORTUNG

Budgetvolumen der WBG KOMMUNAL GmbH (in Mio. EUR)
September 2019



OKTOBER
MODERNISIERUNGSSTART.

Freiwillige Feuerwehren

Der Rat der Stadt Nürnberg hat grünes Licht für die Weiterentwicklung der 18 Standorte der Freiwilligen Feuerwehren in Nürnberg gegeben. Die Stadt Nürnberg hat die WBG KOMMUNAL GmbH mit dieser Aufgabe betraut. Im ersten Projektteil werden die Standorte für die Feuerwehren Buch, Eibach, Gartenstadt, Kornburg, Moorenbrunn und Worzeldorf überplant. Die neuen Gebäude werden in Modulbauweise nach den Vorgaben eines Muster-FWGH erstellt, welches die eigens dafür gegründete Arbeitsgruppe Feuerwehrgerätehäuser (AG FWGH) entwickelt hat. Das Musterfeuerwehrgerätehaus erfüllt die aktuellen Vorgaben aus DIN 14092 sowie die aktuellen Unfallverhütungsvorschriften nach DGUV. Die neuen FWGH haben in der Fahrzeughalle, je nach Standort, ein bis vier Stellplätze für Feuerwehreinsatzfahrzeuge.



NOVEMBER
ERSATZNEUBAU EWGEWEIHT.

Grundschule Zugspitzstraße

Nachdem am 20.04.2015 die Turnhallen der damaligen Grundschule an der Zugspitzstraße abgebrannt sind, wurde die WBG KOMMUNAL GmbH von der Stadt Nürnberg beauftragt, den Standort der Grundschule zu überplanen und einen Neubau zu realisieren. Als Ersatz wurde eine Zweifachturnhalle mit zugehörigen Betriebsräumen und sonstigen Grundschulräumen zur Deckung des aktuellen Fehlbedarfs realisiert. Dieser wurde nach rund zweijähriger Bauzeit seiner Bestimmung übergeben. An die Zweifachturnhalle schließt westlich ein zweigeschossiges und zweibündiges Gebäude an. Dessen zur Sporthalle hin orientierte Flurseite enthält Sportgeräte Räume und die Umkleiden. Durch deren Positionierung erfolgt der Zutritt zu den Hallen über eine eigene Sauberlauf-Treppenanlage. Auf der anderen Flurseite befinden sich die sonstigen Grundschulräume.



DEZEMBER
BAUBEGINN.

193 neue Mietwohnungen

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen der Stadt Nürnberg wurde das Grundstück an der Colmberger Straße in die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH zum Zweck der Bebauung mit Mietwohnungen eingelegt. Umfang: zwölf Mehrfamilienhäuser mit 193 Mietwohnungen (43 Ein-, 39 Zwei-, 72 Drei- und 39 Vier-Zimmer mit Größen von 37,60 m² bis 99,36 m²) – 97 davon nach den Richtlinien der Einkommensorientierten Förderung (EOF). Insgesamt werden 108 Stellplätze errichtet. Angedacht ist die Schaffung einer Carsharing-Station und deren Einbindung in das wbg-Konzept „bewegt.wohnen“ (in Kooperation mit VAG und Greenwheels). Die Energieeffizienz und eine geringe CO₂-Emission durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der N-ERGIE stärken den Ansatz der Nachhaltigkeit. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 40 Mio. EUR.

14092

KONSEQUENT ZERTIFIZIERT

*Im Einsatz für die Feuerwehr (nach DIN-Norm)
Oktober 2019*

4

EINWEIHUNG

*Neustart nach Brand (in Jahren)
November 2019*

193

NACHHALTIG BAUEN

*Baubeginn 12 Mehrfamilienhäuser (in WE)
Dezember 2019*

LEBENSQUALITÄT.
GRADMESSE FÜR
INNOVATIONSKRAFT.

DAS BAUVOLUMEN.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2019.



Kornburg, RieterBogen

NACHHALTIGKEIT MIT SYSTEM. MEILENSTEINE FÜR EINE MODERNE STADTLANDSCHAFT.

UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

Wir gestalten LebensRäume

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.

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.

Wir steigern die Lebensqualität

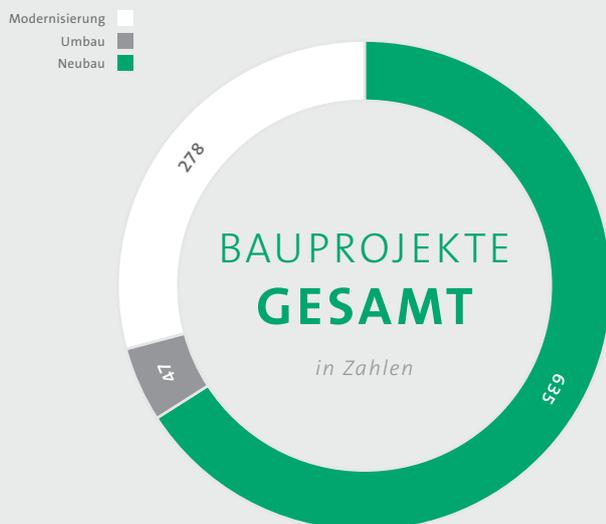
Mit jedem Bauprojekt soll auch ein Teil einer modernen Stadtlandschaft geschaffen werden, die gleichzeitig den demografischen Wandel als Chance und die Integration verschiedener Lebensweisen als Aufgabe versteht.

Alle Projekte werden in einem hohen energetischen Standard umgesetzt und mit ressourcenschonenden Versorgungskonzepten entwickelt.

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

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

ZUSAMMENFASSUNG. BAUVOLUMEN IM BERICHTSJAHR.



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

| BAUMASSNAHMEN. | WOHNEINHEITEN (insgesamt) | FERTIG GESTELLT (aus Überhang) | BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT | FERTIG GESTELLT (insgesamt) | BAUÜBERHANG |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Neubau | | | | | |
| : Anlagevermögen | 493 | 0 | 0 | 0 | 493 |
| : Umlaufvermögen | 142 | 67 | 0 | 67 | 75 |
| Umbau | | | | | |
| : Umbau | 40 | 0 | 0 | 0 | 40 |
| : Aufstockung | 7 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| Modernisierung | | | | | |
| : Modernisierung | 128 | 32 | 72 | 104 | 24 |
| : Aufstockung | 7 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| Basis-Modernisierung | | | | | |
| : PWA, QLS, Hermannstraße | 143 | 34 | 75 | 109 | 34 |
| SUMME WOHNHEITEN | 960 | 133 | 147 | 280 | 680 |
| SONSTIGE. | | | | | |
| : KundenCenter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| : SIGENA-Stützpunkt | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| : Kita / Hort | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| : Gewerbeeinheiten | 10 | 0 | 1 | 1 | 9 |
| : Garagen / Stellplätze | 515 | 199 | 0 | 199 | 316 |
| UMLAUFVERMÖGEN. | | | | | |
| : Parkdeck und Heizhaus | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |

BAUMASSNAHMEN. EIGENHEIME – TEIL 1.



AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT – TEIL 1.

| | BESCHREIBUNG | WOHNFLÄCHE (in m ²) |
|----------------------------|--|------------------------------------|
| Mimberg (ISG) | | |
| 1 | Reihenhäuser „Lea“ Am Wasserweg 25, 27 | 2 Häuser je 147 m ² |
| GroßreuthGrün (wbg) | | |
| 2 | Reihenhäuser „Fenja“ Guerickeweg 10-18 (Hauszeile 53) | 5 Häuser je 129 m ² |
| 3 | Eigentumswohnungen „Stil 55“ Guerickeweg 3 | 12 Wohnungen |
| 4 | Doppelhäuser „Ida“ Guerickeweg 7, 9 (Hauszeile 57) | 2 Häuser je 166 m ² |
| 5 | Doppelhäuser „Ida“ Kuchweg 10, 12 (Hauszeile 61) | 2 Häuser je 166 m ² |

BAUMASSNAHMEN. EIGENHEIME – TEIL 2.



AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT – TEIL 2.

SchönLebenPark (wbg)

| | BESCHREIBUNG | WOHNFLÄCHE (in m ²) |
|---|--|------------------------------------|
| 6 | Eigentumswohnungen „Viva 103“ Ursula-Wolfring-Straße 60, 62 | 22 Wohnungen |
| 7 | Eigentumswohnungen „Viva 105“ Ursula-Wolfring-Straße 50, 52 | 13 Wohnungen |
| 8 | Reihenhäuser „Lea“ Elisabeth-Nägelsbach-Weg 4, 6, 8 (Hauszeile 122) | 3 Häuser je 147 m ² |
| 9 | Reihenhäuser „Svea“ Elisabeth-Nägelsbach-Weg 10-20 (Hauszeile 123) | 6 Häuser je 151 m ² |

BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT.

RieterBogen (WBG B)

| | | |
|----|--|---------------|
| 10 | Baugrundstücke RieterBogen (Hauszeile 200) Übergabe von unbebauten Grundstücken | 6 Grundstücke |
|----|--|---------------|

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

BAUMASSNAHMEN.
EIGENHEIME – TEIL 3.



11



11



12



13



14



14

AUS ÜBERHANG ÜBERNOMMEN UND NICHT FERTIG GESTELLT.

BESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHE
(in m²)

GroßreuthGrün (wbg)

11 Eigentumswohnungen „Stil 48“
Föttingerweg 21

1 Wohnung

SchönLebenPark (wbg)

12 Eigentumswohnungen „Viva 101“
Herbert-Hisel-Weg 13, 15

18 Wohnungen

13 Eigentumswohnungen „Viva 105“
Ursula-Wolfring-Straße 50, 52
(Übergabe der restlichen 9 Einheiten in 2020)

9 Wohnungen

RieterBogen (WBG B)

14 Reihenhäuser „TREND“
Harry-Klinger-Straße 2-16 (Hauszeile 201)

8 Häuser

je 137 m²

BAUMASSNAHMEN. EIGENHEIME – TEIL 4.



BEGONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT.

| | BESCHREIBUNG | WOHNFLÄCHE (in m ²) |
|----------------------------|--|---|
| GroßreuthGrün (wbg) | | |
| 15 | Eigentumswohnungen „Stil 62“ Kuchweg 19, 21 | 10 Wohnungen |
| 16 | Reihenhäuser „Fenja“ Kuchweg 9-17 (Hauszeile 64) | 5 Häuser je 129 m ² |
| 17 | Reihenhäuser „Fenja“ Guerickeweg 2-8 | 4 Häuser je 129 m ² |
| RieterBogen (WBG B) | | |
| 18 | Doppelhaushälften „VITA“ Harry-Klinger-Straße 19-25 (Hauszeile 203) | 4 Häuser je 150 m ² |
| 19 | Reihenhäuser „PUR / PRIMO“ Schmidt-Burkhardt-Straße 2-14 Förderhaus PUR (Hauszeile 208) Förderhaus PRIMO (Hauszeile 208) | 3 Häuser je 89 m ² 4 Häuser je 105 m ² |
| 20 | Reihenhäuser „PUR / PRIMO“ Schmidt-Burkhardt-Straße 16-32 Förderhaus PUR (Hauszeile 209) Förderhaus PRIMO (Hauszeile 209) | 5 Häuser je 89 m ² 4 Häuser je 105 m ² |
| 21 | Stellplätze im Parkdeck inkl. Heizhaus (Hauszeile 207) | 20 Stellplätze |

BAUMASSNAHMEN.
NEUBAU – MIETWOHNUNGEN UND FOLGEEINRICHTUNGEN.



| AUS ÜBERHANG ÜBERNOMMEN UND NICHT FERTIG GESTELLT. | | WOHNUNGEN UND ZIMMER (Zi.) | WOHNFLÄCHE (in m ²) |
|--|------------------------------|-------------------------------|---|
| 22 | Pillenreuther Straße 130-136 | 11 Häuser mit | 10 Wohnungen à 1 Zi. je 38 m ² |
| | Galvanistraße 58 | 132 Wohnungen | 35 Wohnungen à 2 Zi. je 55 m ² |
| | Schillingstraße 3a-7 | 5 Gewerbeeinheiten | 54 Wohnungen à 3 Zi. je 82 m ² |
| | Sperberstraße 61-63 | 1 Kinderhort | 30 Wohnungen à 4 Zi. je 103 m ² 3 Wohnungen à 5 Zi. je 109 m ² |
| 23 | Bernhardstraße (WBG B) | 3 Häuser mit | 7 Wohnungen à 1 Zi. je 39 m ² |
| | | 31 Wohnungen | 4 Wohnungen à 2 Zi. je 55 m ² |
| | | | 16 Wohnungen à 3 Zi. je 75 m ² |
| | | | 4 Wohnungen à 4 Zi. je 90 m ² |
| 2019 AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT. | | | |
| 24 | Parkdecks PWA | 199 Stellplätze | |
| 2019 BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT. | | | |
| 25 | Wöhrder See-Cafè | 1 Gewerbeeinheit | |
| 2019 BEGONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT. | | | |
| 26 | Neusalzer Straße | 2 Häuser mit | 4 Wohnungen à 1 Zi. je 38 m ² |
| | | 36 Wohnungen | 20 Wohnungen à 2 Zi. je 57 m ² |
| | | 4 Gewerbeeinheiten | 6 Wohnungen à 3 Zi. je 71 m ² |
| | | 1 SIGENA | 5 Wohnungen à 4 Zi. je 97 m ² |
| | | | 1 Wohnung 5 Zi. 90 m ² |
| 27 | Oskar-von-Miller-Straße 15 | 1 Haus mit | 4 Wohnungen à 1 Zi. je 38 m ² |
| | | 16 Wohnungen | 6 Wohnungen à 2 Zi. je 65 m ² |
| | | | 3 Wohnungen à 3 Zi. je 78 m ² |
| | | | 2 Wohnungen à 4 Zi. je 99 m ² |
| | | | 1 Wohnung 5 Zi. 111 m ² |
| 28 | Fuggerstraße 41 | 1 Haus mit | 11 Wohnungen à 3 Zi. je 61 m ² |
| | | 12 Wohnungen | 1 Wohnung 4 Zi. 74 m ² |
| 29 | Hinterm Bahnhof (WBG B) | 1 Haus mit | 15 Wohnungen à 2 Zi. je 38 m ² |
| | | 17 Wohnungen | 2 Wohnungen à 3 Zi. je 75 m ² |
| 30 | Neuburger Straße (WBG B) | 4 Häuser mit | 11 Wohnungen à 1 Zi. je 38 m ² |
| | | 56 Wohnungen | 15 Wohnungen à 2 Zi. je 55 m ² |
| | | | 21 Wohnungen à 3 Zi. je 72 m ² |
| | | | 9 Wohnungen à 4 Zi. je 90 m ² |
| 31 | Colmberger Straße (WBG B) | 12 Häuser mit | 43 Wohnungen à 1 Zi. je 38 m ² |
| | | 193 Wohnungen | 39 Wohnungen à 2 Zi. je 55 m ² |
| | | | 72 Wohnungen à 3 Zi. je 74 m ² |
| | | | 39 Wohnungen à 4 Zi. je 91 m ² |

BAUMASSNAHMEN.
UMBAU, MODERNISIERUNG UND BASIS-MODERNISIERUNG.



| UMBAU – 2019 BEGONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT. | | WOHNUNGEN UND ZIMMER (Zi.) | WOHNFLÄCHE (in m ²) |
|--|---|-------------------------------|------------------------------------|
| 32 | Bernadottestraße 1-9 | 5 Häuser mit | 10 Wohnungen à 2 Zi. |
| | | 47 Wohnungen | 34 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | | 3 Wohnungen à 4 Zi. |
| | | | je 64 m ² |
| | | | je 66 m ² |
| | | | je 102 m ² |
| MODERNISIERUNG – 2019 AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT. | | | |
| 33 | Gottliebstraße 1-7 | 4 Häuser mit | 4 Wohnungen à 2 Zi. |
| | | 32 Wohnungen | 28 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | | je 64 m ² |
| | | | je 76 m ² |
| MODERNISIERUNG – 2019 BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT. | | | |
| 34 | Giesbertsstraße 17-25 | 5 Häuser mit | 12 Wohnungen à 1 Zi. |
| | | 72 Wohnungen | 44 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | | 16 Wohnungen à 4 Zi. |
| | | | je 36 m ² |
| | | | je 73 m ² |
| | | | je 84 m ² |
| MODERNISIERUNG – 2019 BEGONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT. | | | |
| 35 | Bernadottestraße 26-32 | 4 Häuser mit | 10 Wohnungen à 2 Zi. |
| | | 31 Wohnungen | 14 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | | 7 Wohnungen à 4 Zi. |
| | | | je 52 m ² |
| | | | je 65 m ² |
| | | | je 80 m ² |
| BASIS-MODERNISIERUNG – 2019 BEGONNEN UND FERTIG GESTELLT. | | | |
| 36 | Ossietzkystraße 39-45 | 4 Häuser mit | 6 Wohnungen à 2 Zi. |
| | | 24 Wohnungen | 12 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | | 6 Wohnungen à 4 Zi. |
| | | | je 53 m ² |
| | | | je 66 m ² |
| | | | je 78 m ² |
| 37 | Reinerzer Straße 61-67 | 4 Häuser mit | 16 Wohnungen à 2 Zi. |
| | | 32 Wohnungen | 15 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | | 1 Wohnung 4 Zi. |
| | | | je 49 m ² |
| | | | je 68 m ² |
| | | | 82 m ² |
| 38 | Hermannstraße 28, Nelkenstraße 17 | 2 Häuser mit | 4 Wohnungen à 1 Zi. |
| | | 19 Wohnungen | 9 Wohnungen à 2 Zi. |
| | | | 6 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | | je 34 m ² |
| | | | je 48 m ² |
| | | | je 58 m ² |
| BASIS-MODERNISIERUNG – 2019 AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT. | | | |
| 39 | 3. BA Werderau: Heisterstraße 62-64, Volckamerplatz 2-6, Volckamerstraße 4 | 6 Häuser mit | 22 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | 34 Wohnungen | 10 Wohnungen à 4 Zi. |
| | | 1 Gewerbeinheit | 2 Wohnungen à 5 Zi. |
| | | | je 67 m ² |
| | | | je 105 m ² |
| | | | je 146 m ² |
| BASIS-MODERNISIERUNG – 2019 AUS ÜBERHANG ÜBERNOMMEN UND NICHT FERTIG GESTELLT. | | | |
| 40 | 4. BA Werderau: Heisterstraße 70-74, Volckamerplatz 14-18, Volckamerstraße 3 | 7 Häuser mit | 1 Wohnung 2,5 Zi. |
| | | 34 Wohnungen | 25 Wohnungen à 3 Zi. |
| | | 4 Gewerbeinheiten | 7 Wohnungen à 4 Zi. |
| | | | 58 m ² |
| | | | je 69 m ² |
| | | | je 86 m ² |
| | | | 150 m ² |

BAUMASSNAHMEN.
WBG KOMMUNAL GMBH – TEIL 1.



| AUS ÜBERHANG FERTIG GESTELLT. | | BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) (in m ²) | INVESTITIONSSUMME (in EUR) |
|-------------------------------|---|--|-------------------------------|
| 41 | Pirckheimer Gymnasium : Dachsanierung : Dachumgestaltung : Wiederherstellung eines zentralen Dachgiebels | | 970.000 |
| 42 | Grundschule <i>Hegelstraße</i> : Pausenhofmodernisierung : Gefördert durch die „Falk-Stiftung für Gesundheit und Bildung“ (0,40 Mio. Euro) | | 1.010.000 |
| 43 | Grundschule <i>Zugspitzstraße</i> : Zweifachturnhalle und Schulerweiterung : inkl. Masterplanung für späteren kompletten Ersatzneubau | 2.334 | 6.860.000 |
| 44 | Grundschule <i>Hegelstraße</i> : Kinderhort für 150 Kinder : Schulerweiterungsräume | 1.996 | 7.190.000 |
| 45 | Kinderhort <i>Bauernfeindstraße</i> : Hort / Mittagsbetreuung für 155 Kinder auf dem Areal der Bauernfeind-Grundschule | 1.673 | 5.870.000 |
| 46 | Kinderhort <i>Forsthoftstraße</i> : Hort für 125 Kinder auf dem Areal der Holzgarten-Grundschule | 1.408 | 4.670.000 |
| 47 | Schuldependance <i>Reichelsdorfer Schulgasse</i> : Kinderhort und Teilsanierung : Hort für 75 Kinder : Brandschutzsanierung der Grundschul-Dependance | 954 | 4.240.000 |

BAUMASSNAHMEN.
WBG KOMMUNAL GMBH – TEIL 2.



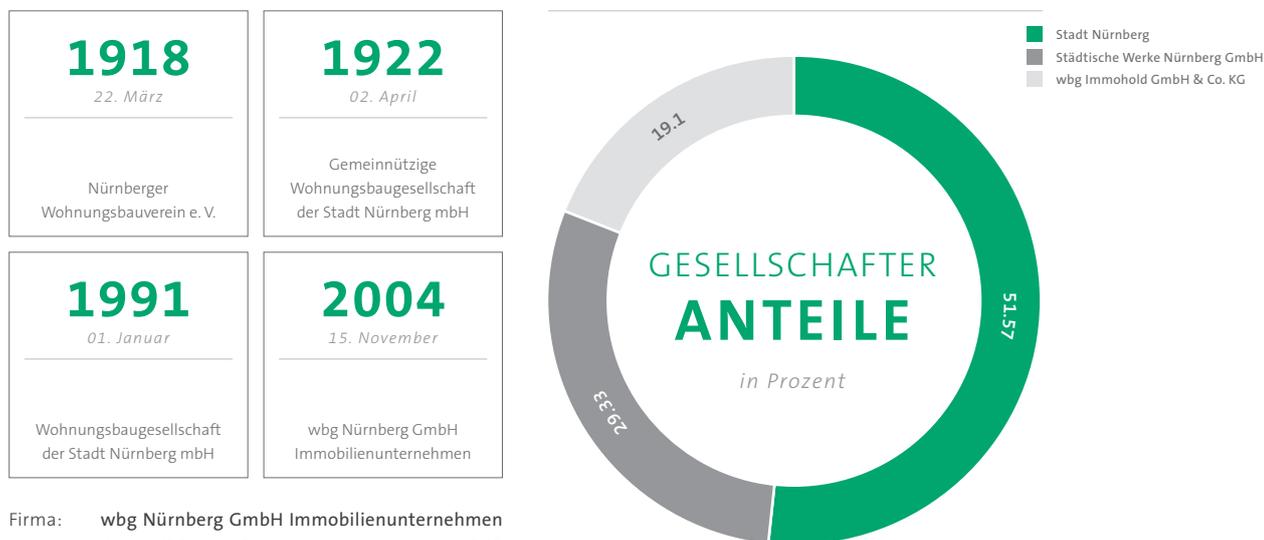
| AUS ÜBERHANG FORTGEFÜHRT. | | BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF) (in m ²) | INVESTITIONSSUMME (in EUR) |
|--|---|--|-------------------------------|
| 48 | Bertolt-Brecht-Schule : Schulzentrum: 1.900 Schüler : Abendgymnasium: 800 Erwachsene : 7 Sporthallen : zzgl. Gymnastik- und Konditionsraum | 38.346 | 176.000.000 |
| 49 | Grundschule <i>Am Thoner Espan</i> (1. Bauabschnitt) : Umsetzung in 2 Bauabschnitten : für 400 Schüler : Hort / Mittagsbetreuung für 325 Kinder : Dreifachturnhalle (2. Bauabschnitt) | 10.031 | 36.300.000 |
| 50 | Permanente Interims-Kindertagesstätte <i>Tiroler Straße</i> : Ausweichstandort für 110 Kinder aus sonstigen in Sanierung befindlichen Kita's | 1.354 | 4.830.000 |
| 51 | Kinderhort <i>Grimmstraße</i> : Hort / Mittagsbetreuung für 195 Kinder : Tiefgarage für die Grimm-Grundschule | 2.537 | 7.690.000 |
| 52 | Kleinhallenumbau <i>Uhlandschule</i> : Umnutzung der denkmalgeschützten Kleinhallen für Mensa- und Ganztagsbetreuung | 1.645 | 5.110.000 |
| BEGONNEN UND NICHT FERTIG GESTELLT. | | | |
| 53 | Kinderhort <i>Hugo-Distler-Straße</i> : Hort für 75 Kinder / drei Gruppen | 964 | 4.100.000 |
| 54 | Kindertagesstätte <i>Forchheimer Straße</i> : für 99 Kinder / zwei Krippen-Gruppen, drei Kita-Gruppen | 1.079 | 4.700.000 |
| Gesamtsumme: | | | 269.540.000 |



WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

RECHTLICHE VERHÄLTNISSSE. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.



GESCHÄFTSFÜHRUNG.

FUNKTION
(im Unternehmen)

Mitglieder der Geschäftsführung

| Name | Funktion | Unternehmen |
|---------------------------------|-----------------|---|
| Frank Thyroff, Diplom-Kaufmann | Geschäftsführer | wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen |
| Ralf Schekira, Diplom-Ingenieur | Geschäftsführer | wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen |

AUFSICHTSRAT.

Mitglieder des Aufsichtsrates

| Name | Funktion | Titel |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Dr. Ulrich Maly | Vorsitzender | Oberbürgermeister |
| Dr. Klemens Gsell | stellv. Vorsitzender | Bürgermeister |
| Josef Hasler | Vorsitzender der Geschäftsführung | Städtische Werke Nürnberg GmbH |
| Andreas Kriegelstein | Bankkaufmann, StR | |
| Karl-Heinz Pöverlein | Geschäftsführer (bis 30.06.2019) | Städtische Werke Nürnberg GmbH |
| Gerald Raschke | Diplom-Pädagoge (Univ.), StR | |
| Magdalena Weigel | Geschäftsführerin (ab 01.07.2019) | Städtische Werke Nürnberg GmbH |
| Anita Wojciechowski | Diplom-Sozialpädagogin, StRin | |

Aufsichtsratsmitglieder ohne Stimmrecht

| | |
|-------------------|---|
| Dr. Michael Fraas | Berufsmäßiger Stadtrat |
| Reiner Prölb | Berufsmäßiger Stadtrat |
| Harald Riedel | Stadtkämmerer Geschäftsführer der wbg Immohold GmbH & Co. KG |

Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Robert Schumbrutzki | Betriebsratsvorsitzender |
|---------------------|--------------------------|

Abb. Stand 31.12.2019

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019.
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

| AKTIVA , (in EUR) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| ANLAGEVERMÖGEN | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 193.678,00 | 305.566,00 |
| Sachanlagen | | |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 362.131.031,81 | 369.672.926,56 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 19.338.005,28 | 18.901.865,37 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 549.512,04 | 477.619,64 |
| : Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 2.158.516,97 | 2.158.516,97 |
| : Bauten auf fremden Grundstücken | 980.316,55 | 4,00 |
| : Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.901.736,22 | 1.794.714,22 |
| : Anlagen im Bau | 44.248.384,41 | 17.328.688,45 |
| : Bauvorbereitungskosten | 3.582.039,02 | 4.737.073,80 |
| : Geleistete Anzahlungen | 11.001.510,00 | 0,00 |
| | 445.891.052,30 | 415.071.409,01 |
| Finanzanlagen | | |
| : Anteile an verbundenen Unternehmen | 162.070.180,57 | 158.265.403,57 |
| : Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 9.955.984,00 | 23.277.854,96 |
| : Beteiligungen | 701.885,42 | 701.885,42 |
| : Ausleihungen an Gesellschafter | 0,00 | 15.000.000,00 |
| : Sonstige Ausleihungen | 65.873,98 | 55.361,98 |
| : Andere Finanzanlagen | 52,00 | 0,00 |
| | 172.793.975,97 | 197.300.505,93 |
| | 618.878.706,27 | 612.677.480,94 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 10.542.802,17 | 11.286.883,13 |
| : Bauvorbereitungskosten | 3.465.317,49 | 3.203.567,39 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 11.911.251,67 | 16.733.266,87 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 1,02 | 12.301,02 |
| : Unfertige Leistungen | 28.482.238,14 | 26.481.324,40 |
| : Andere Vorräte | 27.851,53 | 41.131,88 |
| : Geleistete Anzahlungen | 415.685,75 | 415.685,75 |
| | 54.845.147,77 | 58.174.160,44 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| : Forderungen aus Vermietung | 345.081,70 | 383.078,89 |
| : Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 1.491.945,52 | 1.514.827,73 |
| : Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 4.297,23 | 21.269,15 |
| : Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.985,16 | 250.147,30 |
| : Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 6.640.020,78 | 6.938.452,13 |
| : Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 16.699,90 | 10.619,91 |
| : Forderungen gegen Gesellschafter | 196.731,73 | 3.977,00 |
| : Sonstige Vermögensgegenstände | 830.419,88 | 1.914.111,17 |
| | 9.529.181,90 | 11.036.483,28 |
| Flüssige Mittel | | |
| : Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 39.595.306,81 | 20.352.357,60 |
| | 103.969.636,48 | 89.563.001,32 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| : Geldbeschaffungskosten | 54.861,00 | 75.074,00 |
| : Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 40.860,54 | 75.973,76 |
| | 95.721,54 | 151.047,76 |
| BILANZSUMME | 722.944.064,29 | 702.391.530,02 |

| PASSIVA. (in EUR) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| EIGENKAPITAL | | |
| Gezeichnetes Kapital | 12.600.000,00 | 12.600.000,00 |
| Gewinnrücklagen | | |
| : Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 6.300.000,00 | 6.300.000,00 |
| : Andere Gewinnrücklagen | 244.010.024,34 | 228.224.924,83 |
| | 250.310.024,34 | 234.524.924,83 |
| Jahresüberschuss | 14.828.546,61 | 15.785.099,51 |
| | 277.738.570,95 | 262.910.024,34 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | |
| : Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 6.889.829,90 | 6.356.937,00 |
| : Steuerrückstellungen | 308.659,00 | 733.540,43 |
| : Sonstige Rückstellungen | 19.384.284,26 | 19.407.628,31 |
| | 26.582.773,16 | 26.498.105,74 |
| VERBINDLICHKEITEN | | |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 297.024.579,82 | 303.346.999,67 |
| : Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 72.678.997,15 | 64.956.421,22 |
| : Erhaltene Anzahlungen | 35.291.587,28 | 32.405.521,41 |
| : Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.080.701,17 | 1.107.508,81 |
| : Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 2.021,52 | 4.089,31 |
| : Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.487.065,68 | 6.336.060,15 |
| : Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 3.484.876,03 | 3.894.190,96 |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1.492.773,41 | 49.887,22 |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 62.004,54 | 73.710,07 |
| : Sonstige Verbindlichkeiten | 499.574,00 | 509.726,65 |
| | 418.104.180,60 | 412.684.115,47 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| | 518.539,58 | 299.284,47 |
| BILANZSUMME | 722.944.064,29 | 702.391.530,02 |



WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019.
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR) | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Umsatzerlöse | | |
| : aus der Hausbewirtschaftung | 105.591.293,52 | 101.794.260,22 |
| : aus Verkauf von Grundstücken | 28.079.380,39 | 20.316.522,48 |
| : aus Betreuungstätigkeit | 1.796.153,44 | 1.758.962,53 |
| : aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.836.981,97 | 2.665.835,35 |
| | 138.303.809,32 | 126.535.580,58 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen | -2.503.373,04 | 6.696.508,13 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 1.362.056,17 | 1.046.391,52 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 5.620.425,94 | 6.231.280,40 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| : Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -61.712.191,52 | -56.784.552,32 |
| : Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -17.997.253,85 | -22.672.725,16 |
| : Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -71.421,00 | -113.205,85 |
| | -79.780.866,37 | -79.570.483,33 |
| Personalaufwand | | |
| : Löhne und Gehälter | -16.253.231,04 | -15.506.303,43 |
| : Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -5.080.453,97 | -4.707.462,82 |
| | -21.333.685,01 | -20.213.766,25 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -13.766.692,08 | -12.804.151,58 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -9.378.840,25 | -9.049.652,64 |
| Erträge | | |
| : Erträge aus verbundenen Unternehmen | 10.000,00 | 10.000,00 |
| : Erträge aus anderen Beteiligungen | 170.926,90 | 262.724,84 |
| : Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen | 4.574.066,97 | 4.855.327,65 |
| | 4.754.993,87 | 5.128.052,49 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 788.095,06 | 783.463,81 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 44.595,22 | 252.843,91 |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme | -282.657,64 | 0,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -8.578.105,25 | -8.601.295,04 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -417.504,57 | -649.672,49 |
| Ergebnis nach Steuern | 14.832.251,37 | 15.785.099,51 |
| Sonstige Steuern | -3.704,76 | 0,00 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 14.828.546,61 | 15.785.099,51 |

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019. wbg Unternehmensgruppe.

| AKTIVA. (in EUR) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| ANLAGEVERMÖGEN | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 205.013,01 | 311.332,23 |
| Sachanlagen | | |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 417.760.160,32 | 426.188.051,25 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 19.913.621,19 | 19.518.193,28 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 9.446.917,01 | 8.115.759,96 |
| : Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 2.058.507,93 | 2.058.507,93 |
| : Bauten auf fremden Grundstücken | 980.316,55 | 4,00 |
| : Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.903.134,52 | 1.796.312,32 |
| : Anlagen im Bau | 64.833.269,35 | 19.336.511,20 |
| : Bauvorbereitungskosten | 4.695.814,34 | 8.214.102,08 |
| : Geleistete Anzahlungen | 11.001.510,00 | 4.702.304,16 |
| | 532.593.251,21 | 489.929.746,18 |
| Finanzanlagen | | |
| : Beteiligungen | 701.885,42 | 703.305,63 |
| : Ausleihungen an Gesellschafter | 0,00 | 15.000.000,00 |
| : Sonstige Ausleihungen | 74.877,23 | 63.469,37 |
| : Andere Finanzanlagen | 52,00 | 0,00 |
| | 776.814,65 | 15.766.775,00 |
| | 533.575.078,87 | 506.007.853,41 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 14.274.986,07 | 16.830.707,58 |
| : Bauvorbereitungskosten | 5.430.465,54 | 4.290.424,70 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 15.832.210,09 | 17.781.863,34 |
| : Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 1,02 | 12.301,02 |
| : Unfertige Leistungen | 80.845.598,64 | 53.180.524,18 |
| : Andere Vorräte | 27.851,53 | 41.131,88 |
| : Geleistete Anzahlungen | 415.685,75 | 415.685,75 |
| | 116.826.798,64 | 92.552.638,45 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| : Forderungen aus Vermietung | 365.556,98 | 411.159,20 |
| : Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 1.637.755,03 | 1.667.163,58 |
| : Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2.608.593,60 | 3.321.642,15 |
| : Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 12.234,09 | 260.273,55 |
| : Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 16.699,90 | 10.619,91 |
| : Forderungen gegen Gesellschafter | 196.731,73 | 3.977,00 |
| : Sonstige Vermögensgegenstände | 4.304.365,30 | 3.227.365,82 |
| | 9.141.936,63 | 8.902.201,21 |
| Flüssige Mittel | | |
| : Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 52.915.752,29 | 37.397.078,79 |
| | 178.884.487,56 | 138.851.918,45 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| : Geldbeschaffungskosten | 164.339,00 | 89.334,00 |
| : Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 40.860,54 | 76.691,67 |
| | 205.199,54 | 166.025,67 |
| BILANZSUMME | 712.664.765,97 | 645.025.797,53 |

| PASSIVA. (in EUR) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 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 | 134.718.508,30 | 119.348.584,74 |
| | 141.018.508,30 | 125.648.584,74 |
| Gewinnvortrag | 1.413.568,16 | 1.222.466,69 |
| Jahresüberschuss | 14.846.080,30 | 15.561.025,03 |
| Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter | 17.239.089,81 | 13.821.352,37 |
| | 184.710.646,57 | 166.446.828,83 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | |
| : Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 6.889.829,90 | 6.356.937,00 |
| : Steuerrückstellungen | 767.279,64 | 920.031,86 |
| : Sonstige Rückstellungen | 25.308.111,80 | 23.071.128,57 |
| | 32.965.221,34 | 30.348.097,43 |
| VERBINDLICHKEITEN | | |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 360.283.149,32 | 324.226.002,21 |
| : Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 75.157.650,63 | 65.042.620,85 |
| : Erhaltene Anzahlungen | 47.352.772,85 | 48.758.009,07 |
| : Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.139.474,04 | 1.174.704,41 |
| : Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 2.021,52 | 4.089,31 |
| : Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 8.328.054,02 | 7.880.921,68 |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1.492.773,41 | 49.887,22 |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 62.004,54 | 73.710,07 |
| : Sonstige Verbindlichkeiten | 633.624,82 | 696.808,65 |
| | 494.451.525,15 | 447.906.753,47 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | |
| | 537.372,91 | 324.117,80 |
| BILANZSUMME | | |
| | 712.664.765,97 | 645.025.797,53 |



WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019. wbg Unternehmensgruppe.

| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR) | 2019 | 2018 |
|---|------------------------|-----------------------|
| Umsatzerlöse | | |
| : aus der Hausbewirtschaftung | 118.630.858,12 | 114.684.283,77 |
| : aus Verkauf von Grundstücken | 30.653.045,39 | 23.832.367,48 |
| : aus Betreuungstätigkeit | 9.796.697,18 | 4.363.624,46 |
| : aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.459.373,92 | 1.158.412,49 |
| | 160.539.974,61 | 144.038.688,20 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen | 28.766.827,22 | 13.595.603,24 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 2.861.022,99 | 2.125.556,11 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 6.129.742,13 | 9.424.247,13 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| : Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -67.661.072,23 | -62.027.205,13 |
| : Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -24.191.036,00 | -26.802.151,09 |
| : Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -34.179.765,57 | -7.437.195,48 |
| | -126.031.873,80 | -96.266.551,70 |
| Personalaufwand | | |
| : Löhne und Gehälter | -17.736.992,93 | -16.753.440,62 |
| : Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -5.503.252,73 | -5.061.722,56 |
| | -23.240.245,66 | -21.815.163,18 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -14.802.543,62 | -13.890.296,68 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -10.180.193,09 | -12.516.581,46 |
| Erträge aus anderen Beteiligungen | 170.926,90 | 262.724,84 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 570.350,00 | 622.200,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 46.137,54 | 8.384,93 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | -1.420,21 | 0,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -9.584.787,79 | -9.285.329,26 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -609.663,82 | -775.057,60 |
| Ergebnis nach Steuern | 14.634.253,40 | 15.528.424,57 |
| Sonstige Steuern | -26.005,66 | -1.500,00 |
| Konzern-Jahresüberschuss (vor nicht beherrschenden Gesellschaftern) | 14.608.247,74 | 15.526.924,57 |
| Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter | 237.832,56 | 34.100,46 |
| KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (NACH NICHT BEHERRSCHENDEN GESELLSCHAFTERN) | 14.846.080,30 | 15.561.025,03 |

FÜHREND IN DER
METROPOLREGION
NÜRNBERG.

KONZERNANHANG.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2019.



Nürnberg, Bernhardstraße

KONZERNANHANG 2019. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

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 2019 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.

Konsolidierungskreis

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden neben der wbg als Mutterunternehmen folgende Tochtergesellschaften, an denen die wbg unmittelbar oder mittelbar 100 % bzw. 51 % der Kapitalanteile hält, einbezogen (*siehe Abbildung Seite 68*).



Nürnberg, Guerickeweg 10-18

wbg KONSOLIDIERUNGSKREIS.

Übersicht

| TOCHTERGESELLSCHAFTEN. | ABKÜRZUNG |
|--|-----------|
| Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH <i>Nürnberg</i> | NAG |
| Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH <i>Nürnberg</i> | FWG |
| NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH <i>Nürnberg</i> | NORIMA |
| IS ImmoSolution GmbH <i>Nürnberg</i> | ISG |
| WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH <i>Nürnberg</i> | WBG J |
| WBG KOMMUNAL GmbH <i>Nürnberg</i> | WBG K |
| WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH <i>Nürnberg</i> | WBG B |
| wbg Immohold GmbH & Co. KG <i>Nürnberg</i> | IMMOHOLD |

Fortsetzung von Seite 67

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum **31. Dezember 2019** aufgestellt.

Kapitalkonsolidierung

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

Die Kapitalkonsolidierung der ISG, der WBG J, der WBG K, der WBG B und der IMMOHOLD erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB i. d. F. des BilMoG) auf den 11.01.2007 (ISG), 13.07.2009 (WBG K), 06.01.2013 (WBG B) bzw. 11.12.2014 (IMMOHOLD) bzw. 15.02.2018 (WBG J). Im Geschäfts-

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

Soweit der aktive Unterschiedsbetrag auf abnutzbares Sachanlagevermögen entfällt, wird er mit jährlich 2 % (bei Geschäftsbauten 4 %) abgeschrieben. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag der NORIMA wurde – dem Eigenkapitalcharakter des Betrages entsprechend – den Konzernrücklagen zugewiesen. Durch den mittelbaren Erwerb eigener Anteile durch die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird der Beteiligungsansatz von 19,1 % sowohl vom Stammkapital als auch von den freien Rücklagen passivisch abgesetzt.

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

Nürnberg, Wöhrder See-Café



BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDLAGEN. wbg Unternehmensgruppe.

BILANZIERUNGSMETHODEN

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

Aus den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ergeben sich gem. § 274 HGB aktive latente Steuerabgrenzungsbeträge aus temporären Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei Grundstücken und Gebäuden sowie bei den Rückstellungen (abziehbare temporäre Differenzen) in Höhe von 479 Mio. EUR. Aus konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB ergeben sich passive latente Unterschiedsbeträge (zu versteuernde temporäre Differenzen) für das Sachanlagevermögen (Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten). Aktive latente Steuerabgrenzungsbeträge aus den Einzelabschlüssen gem. § 274 HGB sowie die konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB werden gem. § 306 S. 6 HGB zusammengefasst. Die ausschließlich oder nach Saldierung mit passiven latenten Steuerabgrenzungsbeträgen verbleibenden aktiven Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse werden nicht angesetzt. Gleiches gilt für aktive Steuerabgrenzungsbeträge aus steuerlichen Verlustvorträgen.

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

BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert

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

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 Anschaffungskosten 150 EUR netto nicht überstiegen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 150 EUR und bis zu 1.000 EUR betragen, wurde ein jährlicher Sammelposten gebildet und dieser über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst sowie anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt. Seit dem 01.01.2018 werden Wirtschaftsgüter bis 250 EUR sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die zu einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800 EUR netto nicht übersteigen.

Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen sind zum Barwert angesetzt.

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

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten unbebauten Grundstücke sowie Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die Bewertung der Bauvorbereitungskosten erfolgt zu den angefallenen Fremdkosten. 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 Be-

treuungsleistungen 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.



Nürnberg, European 12

Der Bewertung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 % (Stand: Monatsende Dezember 2019), 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 2,71 %. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 4,0 % sowie ein Anwartschaftstrend von 1,5 % unterstellt. Die Rückstellung für Jubiläumsleistungen wird ebenfalls durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen. Der Rückstellungsberechnung liegt ein Zinssatz von 1,97 % sowie ein Anwartschaftstrend von 2 % zugrunde. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagengitter dargestellt. Baukostenzuschüsse sind bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten (83 TEUR), Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten (549 TEUR) und bei den Anlagen im Bau (3.556 TEUR) als Abgang dargestellt.

Die Ausleihungen an Gesellschafter in Höhe von 15.000 TEUR wurden in 2019 beglichen. Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 25.905 TEUR (Vj. 25.708 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 11.214 TEUR (Vj. 13.567 TEUR) sowie 43.726 TEUR (Vj. 13.905 TEUR) auf unfertige Bauleistungen auf fremden Grund und Boden.

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermie-

tung in Höhe von < 1 TEUR (Vj. 5 TEUR) enthalten. Forderungen gegen Gesellschafter sowie Forderungen gegen Beteiligungen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfällt mit 17.470 TEUR auf die Einbringung von Grundstücken durch einen konzernfremden Gesellschafter und mit 12 TEUR deren Anteil am gezeichneten Kapital bzw. mit -243 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 623 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 (3.498 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs-, Großmodernisierungs- und Hausbewirtschaftungskosten (1.171 TEUR), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (4.900 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (11.021 TEUR), die Rückstellung für Archivierung (1.257 TEUR), die Rückstellungen für Verwaltungskosten (683 TEUR) sowie Rückstellungen für Sonstiges, insbesondere für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.210 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (148 TEUR) sind mit Deckungsvermögen (27 TEUR) verrechnet.

Die Zusammensetzung der zum Erfüllungsbeitrag ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der

Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte bzw. Bürgschaften gesichert sind, ergeben sich aus dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

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

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 6.067 TEUR (Vj. 6.672 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 358 TEUR (Vj. 523 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 41 TEUR (Vj. 39 TEUR).

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 571 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 1.637 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 225 TEUR periodenfremde Erträge enthalten.

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 146 TEUR auf das Sachanlagevermögen an.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 729 EUR (Vj. 0 EUR) periodenfremde Aufwendungen enthalten, die mit 372 TEUR den Betriebskosten und mit 357 TEUR der laufenden Instandhaltung zuzuordnen sind.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beinhalten Zinsen für das Darlehen an die Städtische Werke Nürnberg GmbH. In den Personalaufwendungen sind Aufwen-

dungen für Altersversorgung in Höhe von 1.865 TEUR (Vj. 1.668 TEUR) enthalten.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 7 TEUR (Vj. 56 TEUR) enthalten.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 30 TEUR (Vj. 1 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 321 TEUR (Vj. 457 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2019 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 19.151 TEUR (Vj. 18.682 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 69,2 Mio. EUR. Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2019 in Höhe von 3.921 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 WBG K 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 zurückzahlen.

Beteiligungen

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 45,4 Mio. EUR ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Für den Konzernabschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2019 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Rückstellung erfasst:

| | |
|-------------------------------|---------|
| : Abschlussprüfungsleistungen | 93 TEUR |
|-------------------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|---------|
| : Andere Bestätigungsleistungen | 11 TEUR |
|---------------------------------|---------|

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

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

Darüber hinaus wird der Aufwand des Geschäftsjahres durch Honorar für Abschlussprüfungsleistungen für das Vorjahr in Höhe von 10 TEUR belastet.

Durchschnittszahl der Arbeitnehmer

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | |
|---------------------------|------------|
| : Angestellte | 297 |
| : Gewerbliche Mitarbeiter | 19 |
| : Auszubildende | 15 |
| Gesamt | 331 |

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff Fixum (175 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (52 TEUR) sowie Sachleistungen (11 TEUR) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (175 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (52 TEUR) sowie Sachleistungen (10 TEUR). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt rund 17 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt 203 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 31.12.2019 Rückstellungen in Höhe von 1.988 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 15.232 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 393 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

Seit Februar 2020 führen vorbeugende und zunehmend auch von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Form von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu er-

Fortsetzung von Seite 75

warten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen ab. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Konzernlagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

Abschlussbewertung

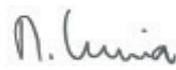
Weiter sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 eingetreten.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung des Mutterkonzerns schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 14.829 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 09. März 2020

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

Kornburg, RieterBogen



14.829

AUSGEZEICHNETES
ERGEBNIS

*Jahresüberschuss der Konzernobergesellschaft (in TEUR)
in 2019*

331

GEBÜNDELTE
KOMPETENZEN

*Beschäftigte Arbeitnehmer
in 2019*

45.4

LANGFRISTIGE
PLANUNGSSICHERHEIT

*Forward-Darlehen (in Mio. EUR)
in 2019*

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2019. wbg Unternehmensgruppe.

| BRUTTOWERTE. | | | | | | |
|---|---|---|---|--|-----------------------------------|---|
| | ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2019 <i>(in EUR)</i> | ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i> | ABGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i> | UMBUCHUNGEN *) (+/-) <i>(in EUR)</i> | ZUSCHREIBUNGEN <i>(in EUR)</i> | ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 31.12.2019 <i>(in EUR)</i> |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | 2.475.086,81 | 59.671,00 | 118.967,23 | 0,00 | 0,00 | 2.415.790,58 |
| SACHANLAGEN | | | | | | |
| : Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 792.118.028,33 | 1.559.567,67 | 452.777,04 | 2.956.584,29 | 0,00 | 796.181.403,25 |
| : Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 47.319.342,92 | 145.056,88 | 566.458,07 | 2.020.781,61 | 0,00 | 48.918.723,34 |
| : Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten | 8.116.061,96 | 4.113.224,03 | 0,00 | -2.782.066,98 | 0,00 | 9.447.219,01 |
| : Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 2.058.507,93 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.058.507,93 |
| : Bauten auf fremden Grundstücken | 120.142,51 | 0,00 | 0,00 | 982.719,30 | 0,00 | 1.102.861,81 |
| : Technische Anlagen und Maschinen | 49.475,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 49.475,38 |
| : Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.928.990,73 | 804.316,94 | 320.110,37 | 0,00 | 0,00 | 6.413.197,30 |
| : Anlagen im Bau | 19.336.511,20 | 41.476.383,04 | 3.667.662,35 | 7.688.037,46 | 0,00 | 64.833.269,35 |
| : Bauvorbereitungskosten | 8.270.410,76 | 2.779.950,13 | 100.775,70 | -6.190.315,70 *) | 0,00 | 4.759.269,49 |
| : Geleistete Anzahlungen | 4.702.304,16 | 11.001.510,00 | 0,00 | -4.702.304,16 | 0,00 | 11.001.510,00 |
| | 888.019.775,88 | 61.880.008,69 | 5.107.783,53 | 13.648.122,66 | 0,00 | 944.765.436,86 |
| | | | | -13.674.686,84 | | |
| FINANZANLAGEN | | | | | | |
| : Beteiligungen | 703.305,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 703.305,63 |
| : Ausleihungen an Gesellschafter | 15.000.000,00 | 0,00 | 15.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| : Sonstige Ausleihungen | 63.469,37 | 16.207,86 | 4.800,00 | 0,00 | 0,00 | 74.877,23 |
| : Andere Finanzanlagen | 0,00 | 52,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52,00 |
| | 15.766.775,00 | 16.259,86 | 15.004.800,00 | 0,00 | 0,00 | 778.234,86 |
| | 906.261.637,69 | 61.955.939,55 | 20.231.550,76 | 13.648.122,66 | 0,00 | 947.959.462,30 |
| | | | | -13.674.686,84 | | |
| | | | | *) davon Übertragungen Weiterverrechnung/UV: | | -26.564,18 |

| ABSCHREIBUNGEN. | | | | | | BUCHWERTE. | |
|--|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|--|------------------------|------------------------|
| KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2019 | ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR | ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE | UMBUCHUNGEN (+/-) | ZUSCHREIBUNGEN | KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2019 | BUCHWERT 01.01.2019 | BUCHWERT 31.12.2019 |
| (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) |
| 2.163.754,58 | 165.990,22 | 118.967,23 | 0,00 | 0,00 | 2.210.777,57 | 311.332,23 | 205.013,01 |
| 365.929.977,08 | 12.595.953,25 | 75.606,40 | 0,00 | 29.081,00 | 378.421.242,93 | 426.188.051,25 | 417.760.160,32 |
| 27.801.149,64 | 1.333.552,19 | 12.495,68 | 0,00 | 117.104,00 | 29.005.102,15 | 19.518.193,28 | 19.913.621,19 |
| 302,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 302,00 | 8.115.759,96 | 9.446.917,01 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.058.507,93 | 2.058.507,93 |
| 120.138,51 | 2.406,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 122.545,26 | 4,00 | 980.316,55 |
| 49.475,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 49.475,38 | 0,00 | 0,00 |
| 4.132.678,41 | 697.494,74 | 320.110,37 | 0,00 | 0,00 | 4.510.062,78 | 1.796.312,32 | 1.903.134,52 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.336.511,20 | 64.833.269,35 |
| 56.308,68 | 7.146,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 63.455,15 | 8.214.102,08 | 4.695.814,34 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.702.304,16 | 11.001.510,00 |
| 398.090.029,70 | 14.636.553,40 | 408.212,45 | 0,00 | 146.185,00 | 412.172.185,65 | 489.929.746,18 | 532.593.251,21 |
| 0,00 | 1.420,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.420,21 | 703.305,63 | 701.885,42 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.000.000,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 71.576,76 | 74.877,23 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52,00 |
| 0,00 | 1.420,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.420,21 | 15.774.882,39 | 776.814,65 |
| 400.253.784,28 | 14.803.963,83 | 527.179,68 | 0,00 | 146.185,00 | 414.384.383,43 | 506.015.960,80 | 533.575.078,87 |

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019. wbg Unternehmensgruppe.

| | GESAMTBETRAG | RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR | RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE | RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE | DAVON GESICHERT | ART DER SICHERUNG |
|--|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|---|
| | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | (in EUR) | |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 360.283.149,32 | 10.115.144,93 | 80.762.051,11 | 269.405.953,28 | 360.277.725,62 | Grundpfandrecht Bürgschaft Patronatserklärung |
| VJ | 324.226.002,21 | 10.650.958,60 | 39.569.156,24 | 274.005.887,37 | 324.226.002,21 | |
| : Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 75.157.650,63 | 3.377.136,34 | 15.010.998,49 | 56.769.515,80 | 56.572.293,15 | Grundpfandrecht |
| VJ | 65.042.620,85 | 2.873.287,86 | 11.610.307,03 | 50.559.025,96 | 57.965.165,11 | |
| : Erhaltene Anzahlungen | 47.352.772,85 | 37.729.750,29 | 9.623.022,56 | 0,00 | 0,00 | |
| VJ | 48.758.009,07 | 40.473.372,87 | 8.284.636,20 | 0,00 | 0,00 | |
| : Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.139.474,04 | 913.653,09 | 0,00 | 225.820,95 | 0,00 | |
| VJ | 1.174.704,41 | 950.815,44 | 0,00 | 223.888,97 | 0,00 | |
| : Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 2.021,52 | 2.021,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| VJ | 4.089,31 | 4.089,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| : Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 8.328.054,02 | 7.120.227,47 | 1.097.526,78 | 110.299,77 | 0,00 | |
| VJ | 7.880.921,68 | 6.585.797,60 | 1.145.575,39 | 149.548,69 | 0,00 | |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | 1.492.773,41 | 1.492.773,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| VJ | 49.887,22 | 49.887,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| : Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 62.004,54 | 62.004,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| VJ | 73.710,07 | 73.710,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| : Sonstige Verbindlichkeiten | 633.624,82 | 633.624,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| VJ | 696.808,65 | 696.808,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 494.451.525,15 | 61.446.336,41 | 106.493.598,94 | 326.511.589,80 | 416.850.018,77 | |
| VJ | 447.906.753,47 | 62.358.727,62 | 60.609.674,86 | 324.938.350,99 | 382.191.167,32 | |

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG. wbg Unternehmensgruppe.

| <i>(in TEUR)</i> | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| : Konzern-Jahresüberschuss <i>(nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)</i> | 14.846,1 | 15.561,0 |
| : Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens <i>(saldiert mit Zuschreibungen)</i> | 14.657,8 | 13.717,3 |
| : Aktivierte Eigenleistungen | -2.861,0 | -2.125,6 |
| : Zunahme langfristiger Rückstellungen <i>(ohne Saldierung Deckungsvermögen)</i> | 1.969,2 | 1.307,6 |
| : Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen <i>(saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)</i> | 460,4 | 446,1 |
| : Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 115,0 | 88,9 |
| : Abzinsung sonstige Ausleihungen | -9,5 | -4,6 |
| : Erträge aus Tilgungszuschüssen für Instandhaltungsmaßnahmen | 0,0 | -216,1 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 29.178,0 | 28.774,6 |
| : Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen | 526,1 | -9.739,3 |
| : Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -570,8 | -277,9 |
| : Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens | 3.377,6 | -5.838,7 |
| : Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva | -25.582,9 | -10.529,6 |
| : Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Passiva | -60,6 | 8.575,0 |
| : Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge | 8.267,6 | 7.896,8 |
| : Ertragssteueraufwand | 609,7 | 775,1 |
| : Ertragssteuerzahlungen | -417,5 | -1.077,3 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 15.327,2 | 18.558,7 |
| : Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -59,7 | -262,5 |
| : Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 916,0 | 298,5 |
| : Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -55.197,5 | -39.158,3 |
| : Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 15.004,8 | 36,9 |
| : Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -3,8 | 0,0 |
| : Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge | 766,3 | 887,0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -38.573,9 | -38.198,4 |
| : Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen <i>(Vj.: ohne Umschuldungen i.H.v. 7.856,5 TEUR)</i> | 63.620,3 | 20.368,8 |
| : Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen | -11.991,8 | -11.658,3 |
| : Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen <i>(Vj.: ohne Umschuldung i.H.v. 7.856,5 TEUR)</i> | -4.726,7 | -1.102,5 |
| : Einzahlung aus Baukostenzuschüssen | 897,5 | 1.602,6 |
| : Gezahlte Zinsen | -9.033,9 | -8.783,8 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 38.765,4 | 426,8 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 15.518,7 | -19.212,9 |
| FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.) | 37.397,1 | 56.610,0 |
| FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.) | 52.915,8 | 37.397,1 |
| darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten | 0,0 | 0,0 |

ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL.
wbg Unternehmensgruppe.

| ÜBERSICHT: | EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS | | | | ANTEILE NICHT BEHERSCHENDER GESELLSCHAFTER | | | | |
|---|--|--|--|-------------------------------|---|---|---|-------------|----------------|
| | (KORRIGIERTES) | | ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL | | | | | | |
| ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL | GEZEICHNETES KAPITAL <i>(in EUR)</i> | NENNENBETRAG EIGENER ANTEILE <i>(in EUR)</i> | GEZEICHNETES KAPITAL <i>(in EUR)</i> | ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL | ANTEILE AM KAPITAL <i>(in EUR)</i> | ANTEILE AM JAHRESÜBERSCHUSS/ JAHRESFEBLBEITRAG <i>(in EUR)</i> | KONZERN- EIGENKAPITAL <i>(in EUR)</i> | | |
| STAND AM 31.12.2017 | 12.600.000,00 | -2.406.600,00 | 10.193.400,00 | 112.531.680,63 | 861.877,73 | 13.477.493,07 | 13.826.250,00 | 29.202,83 | 150.919.904,26 |
| : Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen | | | | 13.116.904,11 | | -13.116.904,11 | | | 0,00 |
| : Vortrag auf neue Rechnung | | | | 360.588,96 | | -360.588,96 | | | 0,00 |
| : Konzern-Jahresüberschuss | | | | 15.561.025,03 | | -34.100,46 | | | 15.526.924,57 |
| STAND AM 31.12.2018 | 12.600.000,00 | -2.406.600,00 | 10.193.400,00 | 125.648.584,74 | 1.222.466,69 | 15.561.025,03 | 13.826.250,00 | -4.897,63 | 166.446.828,83 |
| : Anteilskauf durch nicht beherrschende Gesellschafter | | | | | | | 3.655.570,00 | | 3.655.570,00 |
| : Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen | | | | 15.369.923,56 | | -15.369.923,56 | | | 0,00 |
| : Vortrag auf neue Rechnung | | | | 191.101,47 | | -191.101,47 | | | 0,00 |
| : Konzern-Jahresüberschuss | | | | | | 14.846.080,30 | | | -237.832,56 |
| | | | | | | | | | 14.608.247,74 |
| STAND AM 31.12.2019 | 12.600.000,00 | -2.406.600,00 | 10.193.400,00 | 141.018.508,30 | 1.413.568,16 | 14.846.080,30 | 17.481.820,00 | -242.730,19 | 184.710.646,57 |

STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG. wbg AUFSICHTSRAT.



Bericht des Aufsichtsrates der wbg

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2019 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 2 Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

An der Aufsichtsratssitzung am 23.05.19 hat für den Gesellschafter Städtische Werke Nürnberg GmbH der Geschäftsführer, Herr Karl-Heinz Pöverlein, und an der Aufsichtsratssitzung am 24.10.19 die Geschäftsführerin, Frau Magdalena Weigel, persönlich und mit Stimmrechtsvollmacht von Herrn Josef Hasler, Vorsitzender der Geschäftsführung, teilgenommen.

Mit dem von den Geschäftsführern aufgestelltem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der aufgestellte 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 14.828.546,61 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 2019.“

Nürnberg, den 27. Mai 2020

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Marcus König

Oberbürgermeister

IMPRESSUM. GESCHÄFTSBERICHT 2019.

Der Geschäftsbericht 2019 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 27.05.2020 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 31.03.2020 abgeschlossen und im Juni 2020 veröffentlicht.

Jahres- bzw. Konzernabschluss der wbg werden in dieser Veröffentlichung teilweise abweichend von der aufgestellten bzw. der gesetzlichen Offenlegungspflicht entsprechenden Form wiedergegeben.

Herausgeber

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Postfach 51 01 53
90215 Nürnberg

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

Redaktion

Dieter Barth / UK, Christopher Funk / UE, Jörg Strobelt / UE

Konzept, Design und Umsetzung

2be_die markenmacher GmbH, Nürnberg
www.2be-markenmacher.de

Bildnachweise:

Wolfgang Schmitt, Schmitt Photodesign: Titelfoto, Seiten 4-5, 6, 12, 15, 17, 20, 21, 23, 26, 36 (März), 43-47, 48 (Nrn. 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31), 50, 52 (Nrn. 44, 45, 46, 47), 54, 56, 60, 64, 67, 68, 85

Thomas Geiger Fotografie: Seiten 8, 36 (Januar)

Jacco Kliesch: Seiten 41, 76

Stefan Meyer Architekturfotografie: Seiten 48 (Nr. 22), 72

Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg: Seite 83

Luftbild Nürnberg Hajo Dietz: Seite 36 (Februar)

CtrlViz GBR Beck & Hofmeier: Seite 37 (April)

Kölling Architekten PartG mbH: Seite 39 (Oktober)

Gerhard Hagen: Seite 52 (Nr. 43)

www.stock.adobe.com: alexdndz Seiten 7, 13

www.fotolia.de: Tiberius Gracchus Seiten 32, 35

wbg-Geschäftsbereich AS: Matthias Fleischmann Seiten 28, 48 (Nr. 25), 69

WBG KOMMUNAL GmbH: Stephan Gesell Seite 52 (Nr. 41)

wbg-Stab UK: Dieter Barth: Seite 48 (Nr. 29); Kristina Emilius: Seiten 37 (Juni), 52 (Nr. 42);

Julia Römer: Seiten 38 (September), 39 (Dezember); Jochen Spurny: Seite 38 (August);

Carolin Weigand: Seiten 37 (Mai), 38 (Juli), Seite 39 (November)

wbg-Stab TS: Harald Behmer, Seite 47 (Nr. 17)

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/06.20/NUR DIGITAL



WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

GEBÜNDELTE IMMOBILIEN KOMPETENZ.

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen.

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