

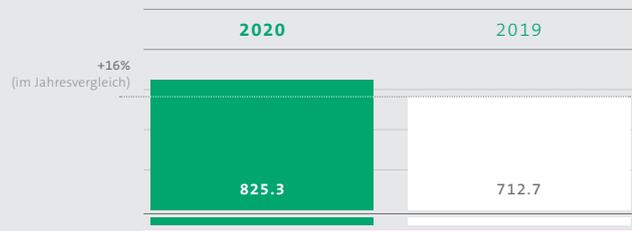
ZUHÖREN.
BEEINDRUCKEN.
MOTIVIEREN.

UNSER POTENTIAL.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2020.

wbg TRENDS. UNTERNEHMENS DATEN 2020.

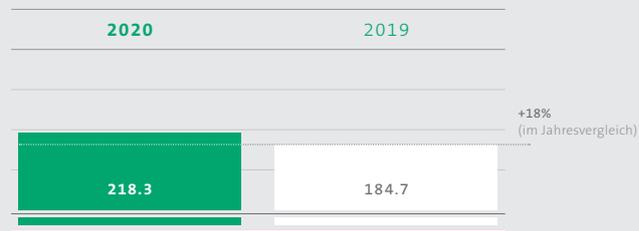
BILANZSUMME.

in Mio. EUR



EIGENKAPITAL.

in Mio. EUR



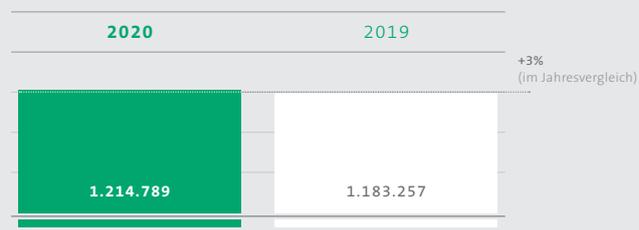
INVESTITIONEN.

in Mio. EUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²



KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)

	2020	2019
Bilanzsumme	825.320	712.665
Umsatz	166.053	160.540
Ergebnis (nach Steuern)	17.788	14.634
Jahresergebnis	17.096	14.846
EBIT	27.403	24.279
EBITDA	42.766	38.935
Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung	41.919	40.119
Eigenkapital	218.272	184.711
Cashflow	31.697	29.178
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	129.641	125.648
: davon Investitionen in das Sachanlagevermögen	82.955	61.870
Anlagevermögen	600.558	533.575

ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.

	2020	2019
Gruppeneigene Wohneinheiten	18.518	18.162
Sonstige gruppeneigene Einheiten	6.417	6.217
Wohn- und Nutzfläche in m²	1.214.789	1.183.257
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1.090	1.113
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1.035	1.034
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	824	800
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	620	626

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	Bernward Oblinger
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. BESTE LAGE

INHALTSVERZEICHNIS.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2020.



94

EINBLICK & PERSPEKTIVEN

Geschäftsbericht 2020
(in Seiten)

2	Unternehmensdaten
3	Anteilsbesitz
6	Vorwort der Geschäftsführung
10	GESCHÄFTSJAHR 2020
11	Bericht zum Geschäftsverlauf
14	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
17	Der Geschäftsverlauf
22	Wirtschaftliche Lage
30	Prognose, Chancen und Risiken
36	SOZIALES ENGAGEMENT UND INNOVATIONEN
54	DAS JAHR 2020
58	BAUVOLUMEN
59	Auf einen Blick
60	Baumaßnahmen Bauträger
62	Baumaßnahmen Bestandsmanagement
64	Baumaßnahmen WBG KOMMUNAL
67	RECHTLICHE VERHÄLTNISS
68	BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
68	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
72	wbg Unternehmensgruppe
76	KONZERNANHANG
77	Allgemeine Angaben
79	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen
82	Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
83	Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung
83	Sonstige Angaben
85	Nachtragsbericht
85	Gewinnverwendungsvorschlag
91	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
92	Impressum

ICH
DENKE.
ALSO
BAUE
ICH*

*WAS DER PHILOSOPH, MATHEMATIKER UND NATURWISSENSCHAFTLER RENÉ DESCARTES MIT SEINEM LEITSPRUCH **ICH DENKE, ALSO BIN ICH** ZU „ERBAUTES ABREISSEN, UM DINGE ZU ERSCHAFFEN, DIE ÜBER JEDEN ZWEIFEL ERHABEN SIND“, BESCHRIEB, WOLLEN WIR NEU DEFINIEREN. WIR DENKEN, ALSO ERBAUEN WIR STADT UND GESELLSCHAFT IN EINER INTAKTEN UMWELT.

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG. VERÄNDERUNGEN ALS CHANCEN VERSTEHEN.

WIR DENKEN [...]

Nach wie vor befinden wir uns in einer der größten Krisen seit dem 2. Weltkrieg. Im März 2020 wurde das Coronavirus (COVID-19) festgestellt und hat von heute auf morgen unser Leben und das Arbeiten radikal verändert. Auch zum Zeitpunkt des Entstehens dieser Zeilen gilt das noch, eine Änderung ist derzeit nicht absehbar.

Unter anderem unsere bereits vor einigen Jahren begonnene Digitalisierungsstrategie hat uns geholfen, gut durch die Krise zu kommen. Der vor einem Jahr beschriebene Optimismus war berechtigt. Wir können heute feststellen, dass nicht nur unsere Branche, sondern auch wir vergleichsweise unbeschadet geblieben sind.

Pragmatische Lösungen

Die Veränderung von Abläufen wurde durch den hohen Anteil an mobilem Arbeiten zwingend erforderlich. Unsere Mitarbeiter haben sich hier erfolgreich engagiert.

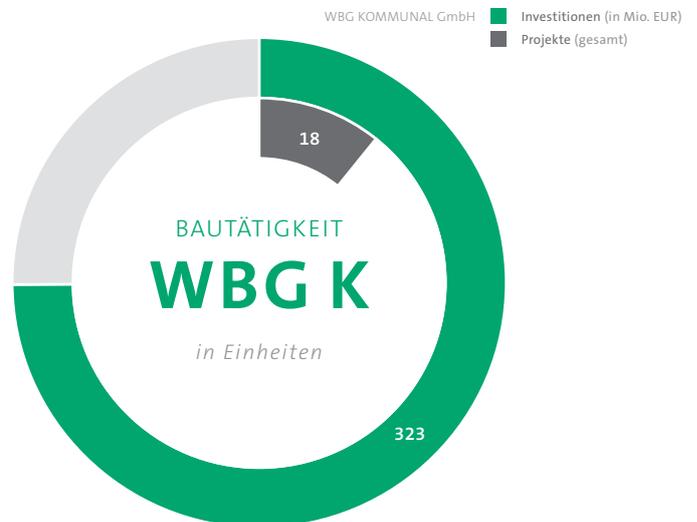
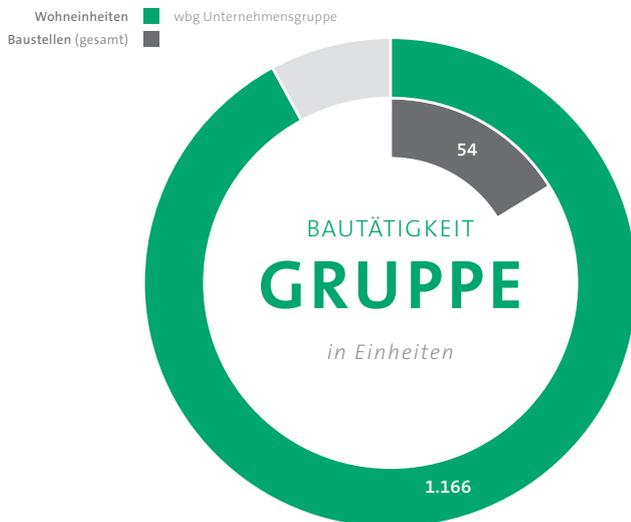
An verschiedenen Stellen musste ein erhöhter Arbeitsanfall aufgrund der Pandemie hingenommen werden. Sicherheitsvorkehrungen in der Mieterbetreuung, in der Vermietung, im Zusammenhang mit Baumaßnahmen und auch das Sozialmanagement waren besonders gefordert, da wir besonders zu Fragen der Mietzahlung bei Zahlungsschwierigkeiten beraten haben. Auch die Betreuung von Gewerbetreibenden, deren Betriebe aufgrund behördlicher Anordnung geschlossen werden mussten, erforderte zusätzlichen Aufwand, der letztlich aber weitestgehend zu einvernehmlichen Lösungen führte.

Die Vielzahl an Baustellen für unseren Bestand, aber auch des Bauträgers und der WBG KOMMUNAL konnte mit gewissen Einschränkungen fortgeführt werden. An der einen oder anderen Baustelle gab es Verzögerungen, weil Unternehmen von Corona-Erkrankungen und Quarantänen ihrer Mitarbeitenden betroffen waren, aber auch Handwerker, die zum Beispiel durch die

GroßreuthGrün, Kuchweg 9-17 (wbg)



UNSER FUNDAMENT. DAS HOHE ENGAGEMENT UNSERER MITARBEITER.



Schließung der Grenzen nicht mehr einreisen durften. Auch Lieferketten von Baumaterialien waren gestört. Mit hohem Engagement konnte erreicht werden, Verzögerungen der Bauabläufe wieder einzuholen beziehungsweise in Grenzen zu halten.

[...] UND WIR BAUEN

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2020 können wir feststellen, dass wir trotz der Pandemie nahezu alle unsere Ziele erreicht haben. Auch in diesem sehr außergewöhnlichen Jahr sind wir mit dem Jahresergebnis zufrieden und danken allen Mitarbeitenden ausdrücklich für die erbrachten Leistungen.

Weiterhin gilt, dass die angespannte Situation des Nürnberger Wohnungsmarktes unser Handeln prägt. Die rege Bautätigkeit des Vorjahres konnte nochmals gesteigert werden. So hat die Unternehmensgruppe auf insgesamt 54 Baustellen, verteilt über das Stadtgebiet Nürnberg, 1.166 Wohneinheiten bearbeitet und zahlreiche Sozial- und Sonderimmobilien für die Stadt Nürnberg realisiert.

Dazu gehören der Ausbau und die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes sowie die Errichtung und der Vertrieb von Wohnein-

heiten. So wurden insgesamt 526 Wohneinheiten in den Segmenten Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes und 66 Einheiten durch den Geschäftsbereich Bauträger fertiggestellt.

Unverzichtbarer Beitrag

Für die Stadt Nürnberg sind wir mit der WBG KOMMUNAL ein nicht mehr wegzudenkender Dienstleister in Fragen Sozial- und Sonderimmobilien. Hier wurden im Jahr 2020 18 Projekte mit einem Investitionsvolumen von rund 323 Mio. EUR bearbeitet.

„Der ausführliche Verlauf unseres Geschäftsjahres wird im folgenden Geschäftsbericht umfassend beschrieben. Besondere Kapitel haben wir der Pandemie, unserer Digitalisierungsstrategie, der Fortschreibung unserer Endenergie- und CO₂-Bilanz sowie dem 20-jährigen Jubiläum unserer wbg 2000 Stiftung gewidmet.“

Nürnberg, 31. März 2021

Ralf Schekira
Geschäftsführer

Frank Thyroff
Geschäftsführer



WIR ENTWICKELN
IMMOBILIEN

Ralf Schekira, Frank Thyroff
Geschäftsführung

NEUBAU ODER UMBAU. HAUPTSACHE WBG*

*WAS DER FUSSBALLER ANDREAS MÖLLER MIT SEINER LEGENDÄREN AUSSAGE **MAILAND ODER MADRID, HAUPTSACHE ITALIEN** ÜBER SEINEN WUNSCH „SEINE FÄHIGKEITEN IN EINEM NEUEN HERAUSFORDERNDEN UMFELD EINZUBRINGEN“ BESCHRIEB, GILT AUCH FÜR DIE WBG. WIR KÖNNEN, WAS WIR SAGEN, – EGAL OB BEI NEUBAU, UMBAU ODER MODERNISIERUNG.

GESCHÄFTSJAHR 2020. BERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF.



653

Neubauten
im Berichtsjahr

wbg, WBG B, Bauträger



1.214.789

Wohn- und
Nutzfläche

m² des Gesamtbestandes



470

Modernisierung
Aufstockung

Einheiten



18

Kommunale
Bauprojekte

in Baustellen

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unter dem Dach der wbg Unternehmensgruppe firmieren neun Gesellschaften, wobei die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Führungsgesellschaft fungiert (*Abbildung siehe Seite 13*).

Das Geschäftsmodell

Die wbg Unternehmensgruppe errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verwaltet Immobilien aller Nutzungsformen und erbringt darüber hinaus Dienstleistungen rund um die Immobilie. Die angebotenen Leistungen orientieren sich an den jeweiligen Marktanforderungen bzw. Kundenwünschen.

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 Ge-

winnabführungsverträge. Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen der NORIMA und der FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren auf Seite 13 genannten Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Die Kompetenzfelder

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der wbg Unternehmensgruppe gehören die drei nachfolgenden Segmente:

: Bestandsmanagement

: Bauträger

: Immobilienmanagement Stadt Nürnberg*

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



GroßreuthGrün, Kuchweg 19, 21 (wbg)

Die Gesellschafterstruktur

Nachdem die Stadt Nürnberg im laufenden Geschäftsjahr 4,32 % der Anteile der wbg Nürnberg GmbH von der Städtischen Werke Nürnberg GmbH erworben hat, hat der Stadtrat am 21.10.2020 den Erwerb der übrigen An-

teile (25,01 %) beschlossen. Der entsprechende Kaufvertrag soll im Laufe des Jahres 2021 geschlossen werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Gesellschafterstruktur der wbg zum 31.12.2020.

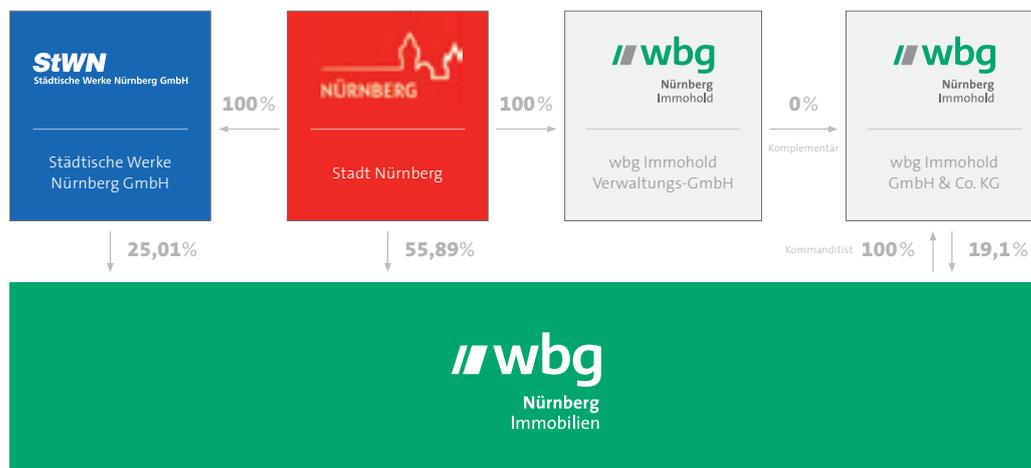
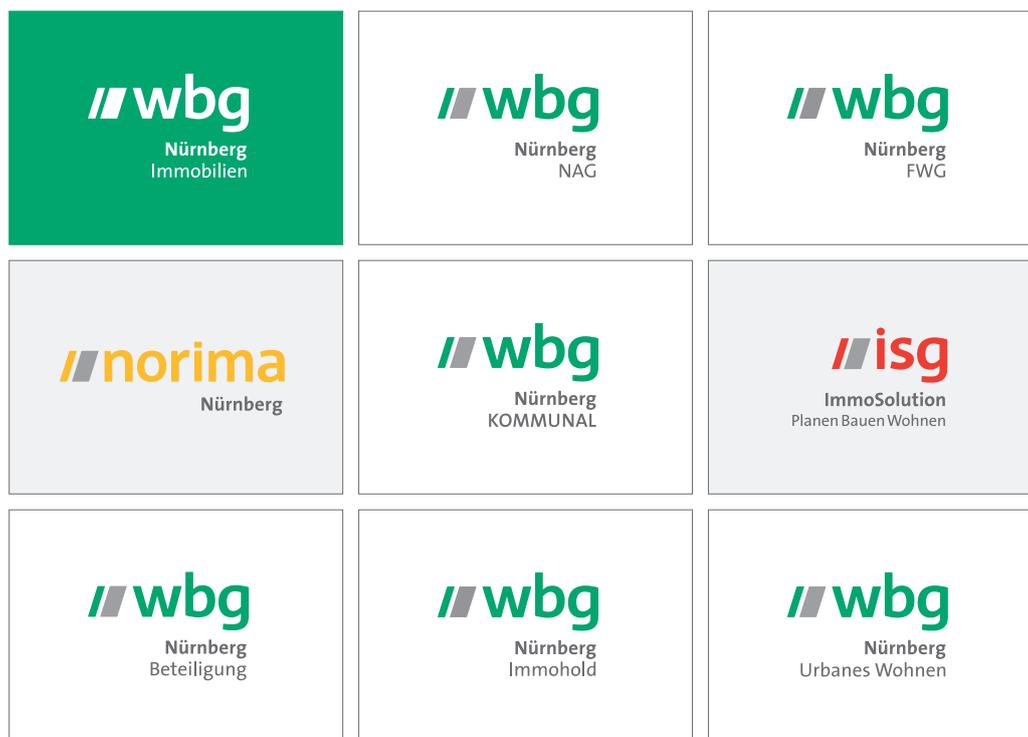


Abb. Gesellschafterstruktur der wbg zum 31.12.2020

GESCHÄFTSJAHR 2020. DIE GESELLSCHAFTEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE.



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

GESCHÄFTSJAHR 2020. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.

EIN VIRUS VERÄNDERT ALLES

Das Jahr 2020 wurde spätestens im März zum „Corona-Jahr“. Das Virus SARS-CoV-2 hatte Deutschland erreicht, fortan beherrschten die Pandemie und ihre Folgen die Nachrichten und den Alltag der Menschen. Auch in verschiedenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Statistiken wurden die Krisenfolgen sichtbar.

Gegen jeden Trend

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Bereichen. Einzig das Baugewerbe konnte sich in der Krise behaupten: Die Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung (Vj. + 1,0 %). Bei der Wohnungsvermietung sind jedoch bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Weiter positive Impulse

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2020 entgegen dem gesamtwirtschaftlich negativen Trend um 1,5 % (Vorjahr + 3,8 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR.

GroßreuthGrün, Föttingerweg 21 (wbg)



Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. In Deutschland waren im Jahresdurchschnitt 2020 rund 44,8 Millionen Menschen erwerbstätig, etwa 477.000 Personen weniger als 2019. Damit endete in der Corona-Krise der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Den stärksten Rückgang an Erwerbstätigen verzeichnete dabei der Dienstleistungsbereich (-281.000 Personen). Vom Baugewerbe kamen mit einem Anstieg von 17.000 Erwerbstätigen noch positive Impulse.

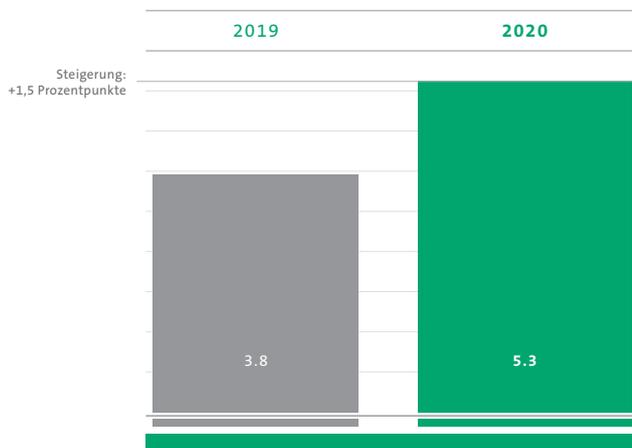
Die Nachfrage bleibt hoch

In Folge der Covid-19-Pandemie wurde auch das in den vergangenen neun Jahren bestehende Bevölkerungswachstum vorerst gestoppt. Im 1. Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerungszahl aufgrund geringerer Zuwanderung sogar leicht ab (-0,05 %). Dennoch ist die Wohnungsnachfrage vor allem in Groß- und Universitätsstädten unverändert hoch und der Wohnungsmarkt angespannt. Wohnungssuchende werden in Ballungszentren, wie auch in der Metropolregion Nürnberg, verstärkt in das Umland verdrängt. Trotz steigender Bautätigkeit wird dabei immer noch zu wenig gebaut, insbesondere im geförderten Mietwohnungsbau. Haushalte mit niedrigen, aber auch mit mittleren Einkommen

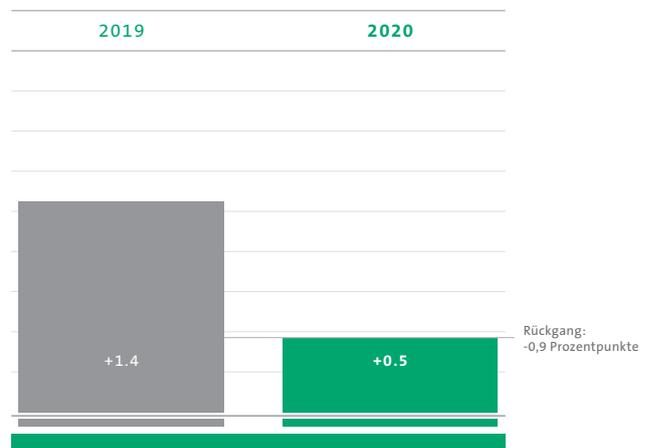


haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Die Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten sind zusammen mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen Treiber der aktuellen Mietentwicklung im Neubau. Bei Bestandsimmobilien trifft ein begrenztes Angebot an preiswertem Wohnraum auf eine steigende Nachfrage in diesem Segment. Dies führt zusammen mit den Kosten für Modernisierungen ebenso zu einem Anstieg des Miet-

VERGLEICH. BAUINVESTITIONEN. in Prozent



VERGLEICH. VERBRAUCHERPREISE. in Prozent



niveaus. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis eine nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von etwas unter 2,0 % erreicht wird. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019. Damit lag die Jahresteuersatzrate 2020 deutlich niedriger als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall in den ersten Monaten des Jahres. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2020 bei +1,1 % gelegen.

Senkung der Mehrwertsteuer

In den ersten zehn Monaten des Jahres 2020 sank der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,6 %. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland lagen im November 2020 um 0,1 % unter dem Stand November 2019. Grund dafür ist vor allem die seit Juli 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze.

Ohne Mehrwertsteuersenkung wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 % gestiegen. Einen Rückgang der Baupreise gegenüber dem Vorjahr gab es zuletzt im Februar 2002. Die Baupreise sind zusammen mit den in den letzten Jahren gestiegenen gesetzlichen Anforderungen Haupttreiber der Entwicklung der Bauwerkskosten.

Im Segment Wohneigentum (bezogen auf Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) wurden im Neubau Preissteigerungen zwischen 9 und 11 %, bezogen auf das gesamte Bundesgebiet, festgestellt. Eine signifikante Veränderung der Nachfrage nach Wohneigentum konnte während der Coronapandemie nicht beobachtet werden. Die Nachfrage liegt weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Obwohl sich auch in Nürnberg das starke Bevölkerungswachstum der Vergangenheit nicht fortgesetzt hat (+140 Einwohner in 2019, seit 2012 insgesamt ein Anstieg von rund 32.000 Einwohnern), sind die geplanten Investitionen der nächsten vier Jahre (2021-2024) gemäß Haushaltsplan der Stadt Nürnberg gegenüber der Vorjahresplanung um rund 25,0 % gestiegen. Zwar wurde der Haushalt der Stadt Nürnberg auch durch die Pandemie beeinflusst, es ist jedoch derzeit nicht davon auszugehen, dass mögliche Investitionskürzungen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der wbg Unternehmensgruppe haben.

Öffentliche Bauinvestitionen

Deutschlandweit entwickelte sich der öffentliche Hoch- und Tiefbau 2020 ebenfalls positiv (+1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Für 2021 wird aufgrund der Hilfspakete des Bundes mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen gerechnet.

Sporthalle Tillystraße (WBG K)



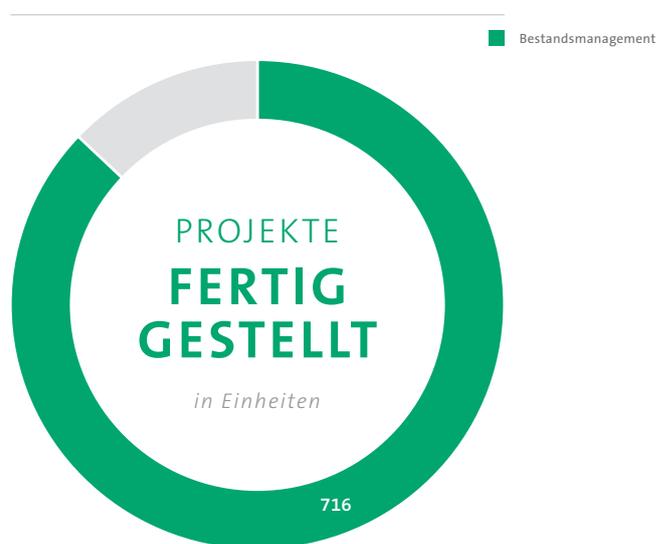
GESCHÄFTSJAHR 2020. DER GESCHÄFTSVERLAUF.

GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT

Die wbg Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 18.518 eigene Mietwohnungen. Davon sind 5.331 Wohnungen öffentlich gefördert, 915 Wohnungen hiervon sind einkommensorientiert gefördert (EOF). Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag 824 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen. Im Jahr 2020 erhielten 1.524 Haushalte ein neues Zuhause. Die Mieterfluktuationsrate stieg auf 7,3 % (Vorjahr 6,9 %). Die vergabebedingte Leerstandsquote (Leerstand >3 Monate) lag zum 31.12.2020 bei 0,8 % (Vorjahr 0,6 %), hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung. Die Leerstandsquote ist weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bautätigkeit

Mit der Fertigstellung von fünf Neubauprojekten wurden 252 neue Wohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten und eine Kindertagesstätte errichtet. Weitere 229 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten und ein SIGENA-Stützpunkt befinden sich im Bau und sollen planmäßig 2021 fertig gestellt werden. Die Modernisierungsmaßnahmen des Bestands wurden weiter fortgeführt. Im Jahr 2020 konnten 154



Wohneinheiten umfassend modernisiert und 40 Wohnungen umgebaut werden. Im Zuge dessen wurden zudem 14 Wohneinheiten aufgestockt. Weitere 32 Wohnungen konnten einer Basismodernisierung unterzogen werden.

Langfristige Projekte

Dunantstraße / wbg
Investition: rd. 50 Mio. EUR / 2025-2027

Großweidenmühlstraße / WBG B
Investition: rd. 40 Mio. EUR / 2023-2025

Diebacher Straße / WBG B
Investition: rd. 190 Mio. EUR / 2025-2030

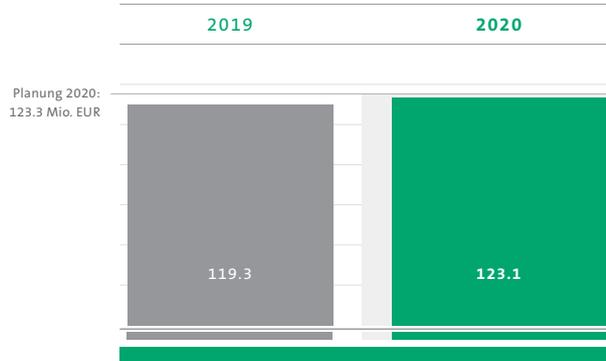
Äußere Sulzbacher Straße / WBG J
Investition: rd. 160 Mio. EUR / 2020-2029

Zudem wurde im Geschäftsjahr die Projektentwicklung o. g. Großprojekte vorangetrieben.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung war eine Verlagerung der Kündigungen in das letzte Jahresdrittel festzustellen. Bis Ende August lag die Anzahl der Kündigungen konstant unter dem Vorjahreswert. Vermutlich bedingt durch

UMSATZERLÖSE. BESTANDSMANAGEMENT.

in Mio. EUR



die Corona-Pandemie verblieben zunächst mehr Mieter in ihrer Wohnung. Erst nach der leichten Entspannung im Sommer stieg die Kündigungszahl ab September an. Gleichzeitig nahmen Infektionsgeschehen und Regulierungen im 4. Quartal wieder zu. In der Konsequenz standen Ende des Jahres einem erhöhten Mieterwechsel eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Handwerksfirmen gegenüber.

Ergebnis Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 36,0 Mio. EUR erreicht werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr (35,1 Mio. EUR) einen Anstieg um 0,9 Mio. EUR. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus gegenüber 2019 gestiegenen Sollmieten

(+ 3,8 Mio. EUR), denen höhere Aufwendungen für Modernisierungen (Aufwand Baumaßnahmen) entgegenstehen (- 2,5 Mio. EUR).

Das operative Ergebnis (FFO) erreichte ein um 1,8 Mio. EUR höheres Ergebnis als geplant. Dies ist im Wesentlichen auf geringere Instandhaltungsaufwendungen, Auflösungen von Rückstellungen sowie geringe Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Umsatzerlöse

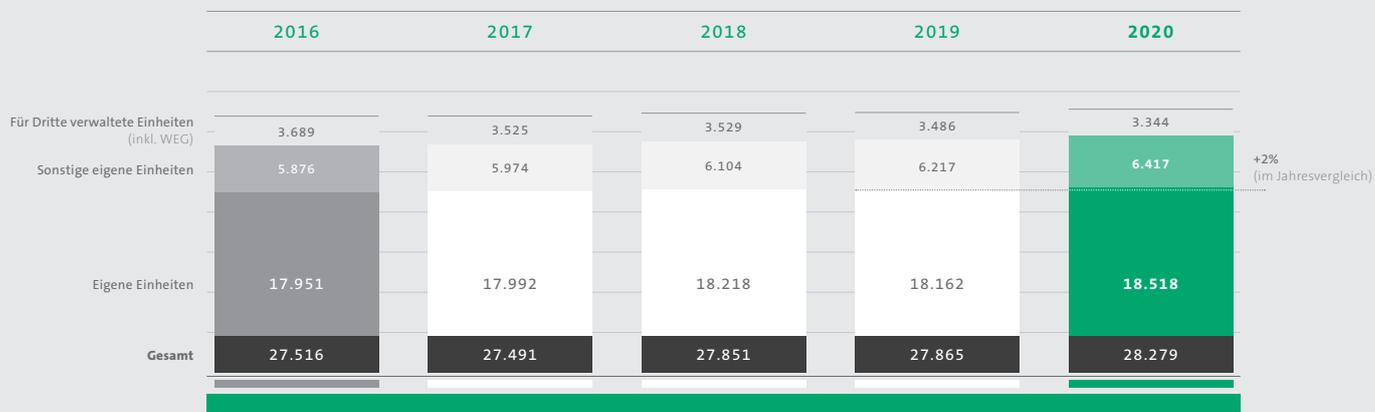
Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich mit 123,1 Mio. EUR (Vorjahr 119,3 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt. Geplant waren für 2020 Umsatzerlöse aus dem Geschäftsbereich Bestandsmanagement in Höhe von 123,3 Mio. EUR.

EUROPAN, Pillenreuther Straße (wbg)



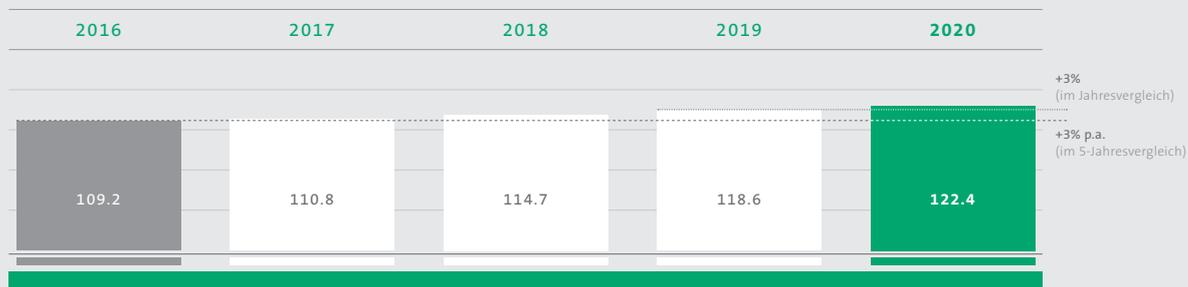
ÜBERSICHT.
VERWALTETER BESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE.

in Anzahl der Einheiten



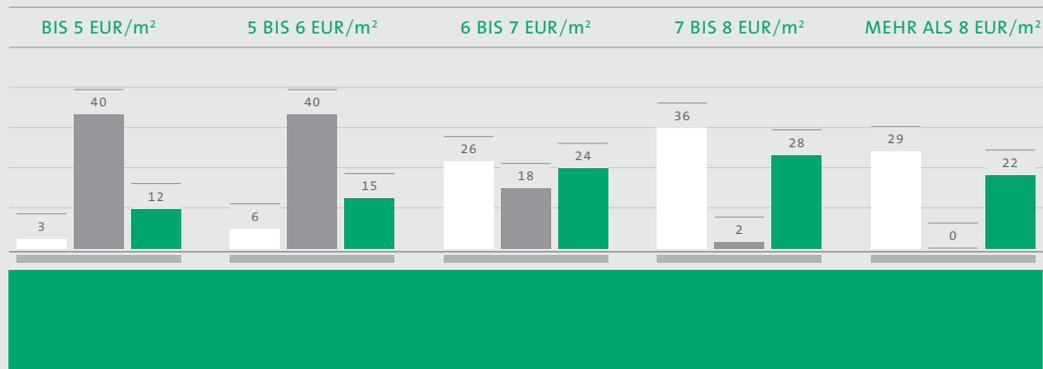
UMSATZERLÖSE.
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.

in Mio. EUR



VERTEILUNG.
GRUNDMIETE.

in Prozent



Bauträger ■



GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 66 Einheiten und 4 Bauplätze übergeben. 54 Objekte wurden im Berichtsjahr verkauft. Zum Jahreswechsel befanden sich 106 Einheiten im Bau. Neben der Bautätigkeit in den Gebieten GroßreuthGrün und SchönLebenPark (wbg) konnten im Baugebiet RieterBogen Kornburg (WBG B) die ersten 19 Reihen- und Doppelhäuser sowie vier Bauplätze übergeben werden. Auf dem Grundstück des ehemaligen Langwasserbades wurde im

Geschäftsjahr mit dem ersten Hochbauprojekt begonnen. Im Projekt EichQuartier (wbg) werden bis 2022 66 Eigentumswohnungen entstehen (Investitionsvolumen rd. 23 Mio. EUR).

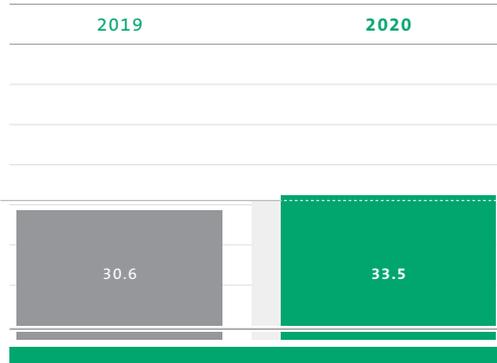
Zu Beginn des Geschäftsjahres konnte die ISG ein Grundstück mit 3.166 m² in Herzogenaurach erwerben, auf dem insgesamt 10 Reihen- und Doppelhäuser entstehen sollen. Der Baubeginn des Projektes erfolgte im Oktober 2020 (Investitionsvolumen rd. 5 Mio. EUR). Weiterhin hat die wbg ein Grundstück in der Neusalzer Straße erworben, auf dem ein Projekt mit 23 Eigentumswohnungen vorgesehen ist.

Ergebnis Geschäftsbereich Bauträger

Im Jahr 2020 konnten die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,9 Mio. EUR auf 33,5 Mio. EUR gesteigert werden. Gegenüber der Planung ergibt sich eine Steigerung von rd. 0,9 Mio. EUR, die vorrangig auf geringere Vertriebskosten zurückzuführen ist. Die Anzahl der Übergeben liegt mit 70 Einheiten (Vj. 74 Einheiten) weiterhin auf einem hohen Niveau. Aufgrund dieser Steigerung konnte das Bauträgersegment mit knapp 5,8 Mio. EUR ein gutes Ergebnis erzielen. Im Vergleich zum Vorjahr (4,4 Mio. EUR) ist das Ergebnis um 1,4 Mio. EUR gestiegen. Das für 2020 geplante Ergebnis von 5,3 Mio. EUR konnte um 0,5 Mio. EUR übertroffen werden.

UMSATZERLÖSE. BAUTRÄGER.

in Mio. EUR



WBG KOMMUNAL

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

Im Jahr 2020 wurden wie geplant fünf Baubetreuungsprojekte übergeben. Von den beauftragten Sanierungen (zwölf Projekte) und Neubauten (sechs Projekte) von Feuerwehrgereihäusern wurde bei sechs Projekten der Bau

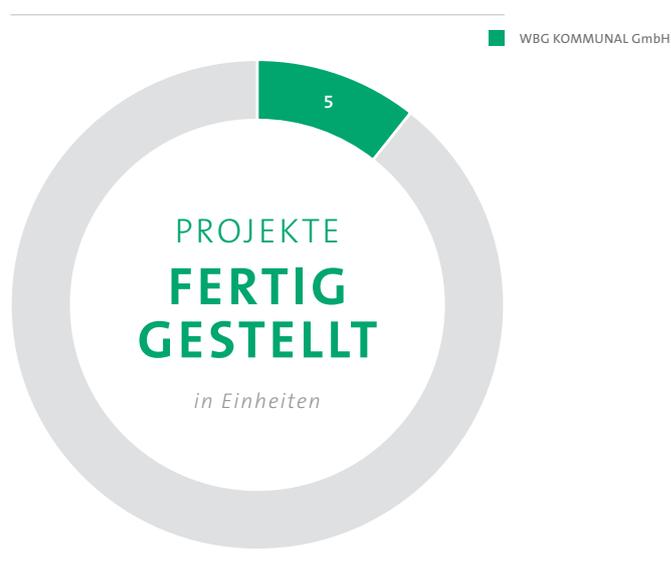
begonnen. Die Abwicklung der insgesamt 18 Projekte ist bis 2028 geplant. Zudem befanden sich in 2020 15 weitere Bauprojekte aus dem „Bildungspaket 2022“ in der Planungs- und acht Projekte in der Bauphase. Das ÖÖP-Bauvorhaben Bertolt-Brecht-Schule ist derzeit das größte Einzelprojekt der WBG KOMMUNAL GmbH. Im Jahr 2020 konnte der Rohbau fertig gestellt werden, aktuell wird der Innenausbau durchgeführt. Mit der Übergabe des Schulbaus wird im Jahr 2022 gerechnet. Zwei weitere ÖÖP-Projekte befinden sich derzeit in der Planungsphase (Sanierung Neues Gymnasium sowie Abriss und Neubau Martin-Behaim-Gymnasium). Bei dem Sonderprojekt Sporthalle Tillypark konnte trotz der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie der Bauzeitenplan und das Budget bisher weitestgehend eingehalten werden. Eine Übergabe der Sporthalle ist für das Frühjahr 2021 geplant.

Ergebnis WBG KOMMUNAL

Das Segmentergebnis Immobilienmanagement Stadt Nürnberg lag im Jahr 2020 bei 631 TEUR, im Vorjahr wurden 674 TEUR erzielt.

Umsatzerlöse

Während 2019 insgesamt acht Baubetreuungsprojekte übergeben wurden, konnten im Jahr 2020 planmäßig fünf Projekte fertig gestellt werden. Die Umsatzerlöse lagen aufgrund der



höheren Investitionskosten der abgerechneten Projekte mit 6,5 Mio. EUR in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (6,9 Mio. EUR)

Planung

Im Vergleich zur Planung, bei der mit einem Jahresergebnis von 307 TEUR gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis um 324 TEUR auf 631 TEUR erhöht. Die Veränderung beruht auf den besseren Endabrechnungen (Budgetunterschreitungen) der fünf Baubetreuungsprojekte sowie Auflösungen von Rückstellungen des Vorjahres.

BAUTÄTIGKEIT. WBG KOMMUNAL.

Anzahl in Einheiten

PROJEKTAUFTEILUNG.	FERTIG GESTELLT (2020)	BAU/PLANUNG (2020)
Bildung 2022	4	23
Feuerwehrgerätehäuser	0	18
Archäologische Bodenuntersuchung	1	0
Baubetreuung	5	41
ÖÖP	0	3

GESCHÄFTSJAHR 2020. WIRTSCHAFTLICHE LAGE.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Steuerung der wbg Unternehmensgruppe erfolgt insbesondere unter Beobachtung der untenstehenden Kennzahlen:

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

Instandhaltungskosten beinhalten alle Instandhaltungsaufwendungen ohne Aufwendungen für Baumaßnahmen. **Investitionen** beinhalten die Aktivierungen in das Immobilienvermögen (ohne BGA) sowie die Aufwendungen für Baumaßnahmen.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Jahresergebnis um 2,3 Mio. EUR gesteigert werden, das Planergebnis wurde sogar um 5,3 Mio. EUR übertroffen. Wesentliche Gründe für die Abweichung zum Plan waren hierbei geringere Zins- und Instandhaltungsaufwendungen, höhere Auflösungen von Rückstellungen sowie ein geringerer Personal- und Sachaufwand. Aufgrund des höheren Jahresergebnisses konnte sowohl eine höhere Eigenkapitalquote (+2,7 Prozentpunkte) als auch eine bessere Tilgungskraft (+0,7) im Vergleich zum Plan erzielt werden.

Die durchschnittliche Miete für Wohnen (Jahresdurchschnitt) ist in 2020 von 6,53 EUR/m² auf 6,63 EUR/m² angestiegen. Da im Geschäftsjahr geplante Mieterhöhungen aufgrund der

KENNZAHLEN.

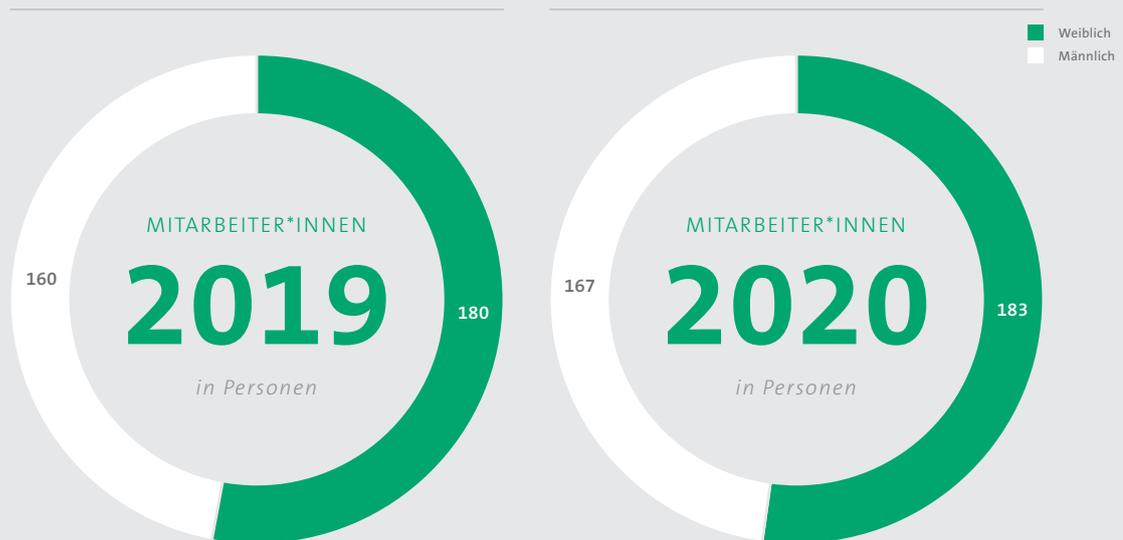
wbg Unternehmensgruppe.

2019 vs. 2020

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.	IST (2019)	PLAN (2020)	IST (2020)
Umsatz (in Mio. EUR)	160,5	168,2	166,1
Jahresergebnis (in Mio. EUR)	14,8	11,8	17,1
Eigenkapitalquote (in %)	25,9	23,7	26,4
Tilgungskraft (Faktor)	2,4	1,8	2,5
BESTANDSKENNZAHLEN.			
FFO - Funds From Operations (in Mio. EUR)	35,1	34,2	36,0
Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	6,53	6,69	6,63
Erlösschmälerung aus Leerstand (in %)	2,3	2,4	2,3
Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	25,9	26,0	24,8
Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr)	59,4	64,0	77,2
Einheiten im Bestand			
: Wohnen	18.162	18.480	18.518
: Gewerbe	265	270	279
BAUTRÄGERKENNZAHLEN.			
Segmentergebnis (in Mio. EUR)	4,2	5,3	5,8
Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	30,7	32,6	33,5
Übergaben Bauträger	74	70	70



Rieterbogen, Harry-Klinger-Straße 2-16 (WBG B)



PERSONALSTAND/AKTIVE MITARBEITERKÖPFE.	2019	2020
: weiblich	180	183
: männlich	160	167
: Vollzeit	275	279
: Teilzeit	65	71
: unbefristet	294	299
: befristet	46	51
: Angestellte	321	331
: Gewerbliche Mitarbeiter	19	19
Gesamt	340	350

Abb. Anzahl der Mitarbeiter*Innen zum 31.12. (ohne Werkstudenten / Aushilfen)

Corona-Pandemie verschoben wurden, liegt die durchschnittliche Miete unterhalb des Planwertes. Bedingt durch die Corona-Pandemie gestaltete sich die Instandhaltung im Bestand aufwändiger. So wurden zum Beispiel Mängel auf Grund der Unsicherheit der Mieter, Fremden Zutritt zu gewähren, häufig mit Verzögerung gemeldet. Entsprechend erschwerte sich auch die Terminvereinbarung mit Firmen. Auch der Wohnungszugang für geplante Maß-

nahmen im bewohnten Zustand wurde durch die Pandemie negativ beeinflusst. Insbesondere die temporäre Senkung der Umsatzsteuer in Verbindung mit eingeschränkten Firmenkapazitäten führte dazu, dass die Instandhaltungsbudgets nicht planmäßig ausgeschöpft werden konnten und sich somit das Jahresergebnis erhöht hat.

Das angestrebte Investitionsziel von 64,0 EUR/m² in den Bestand wurde deutlich überschritten

Kindertagesstätte Am Stadtpark (WBG K)



(+ 13,2 EUR/m²). Dies lag insbesondere an dem ungeplanten Ankauf eines Hausbestandes von 48 WE und 9 GE von der Stadt Nürnberg (wbg), der Sacheinlage der Züricher Straße (WBG B) sowie einer kurzfristig notwendigen Modernisierungsmaßnahme in der Schweinauer Hauptstraße (wbg).

Der gegenüber der Planung angestiegene Wohnungsbestand lässt sich vorrangig auf den ungeplanten Ankauf des Hausbestandes zurückführen.

Personalstand

Zum Stichtag 31.12.2020 beschäftigte die wbg Unternehmensgruppe insgesamt 350 Mitarbeiter, davon 16 Auszubildende (13 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann, zwei Auszubildende zur/zum Bauzeichner/-in Fachrichtung Architektur und einen dualen Studenten mit Fachrichtung Immobilienwirtschaft). Rund 21 % der Beschäftigten arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr erzielte die wbg Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 17,1 Mio. EUR (Vorjahr 14,8 Mio. EUR).

Verbesserte Rahmenbedingungen

Das gegenüber der Planung um 5,3 Mio. EUR höhere Jahresergebnis resultiert insbesondere aus einem höheren Bewirtschaftungsergebnis (+ 0,7 Mio. EUR, unter anderem aufgrund niedrigerer Instandhaltungsaufwendungen), einem besseren Finanzergebnis (+ 0,9 Mio. EUR, vorrangig aufgrund geringerer Zinsaufwendungen), einem höheren Sonstigen Ergebnis (+ 1,7 Mio. EUR, vorrangig aufgrund der Auflösung von Rückstellungen) und niedrigeren Personal- und Sachaufwendungen (in Summe + 1,5 Mio. EUR).

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

ERTRAGSLAGE. wbg Unternehmensgruppe.

in Mio. EUR

ERGEBNISSE.	IST (2019)	PLAN (2020)	IST (2020)
: Bewirtschaftungsergebnis	51,4	53,0	53,7
: Verkaufsergebnis	6,6	7,8	7,8
: Dienstleistungsergebnis	9,2	8,6	9,5
: Wertveränderungsergebnis	-16,1	-16,7	-16,0
: Beteiligungsergebnis	0,2	0,2	0,2
: Finanzergebnis	-8,6	-9,8	-8,9
: Sonstiges Ergebnis	2,6	1,4	3,1
Rohergebnis	45,3	44,5	49,4
: Personalaufwand	-23,2	-25,5	-24,5
: Sachaufwand	-6,8	-6,5	-6,0
: Steuern	-0,6	-0,3	-1,2
: Ergebnisabführung	0,2	-0,4	-0,6
Jahresergebnis	14,8	11,8	17,1



Bertolt-Brecht-Schule (WBG K)

KAPITAL- UND VERMÖGENSSTRUKTUR.

wbg Unternehmensgruppe.

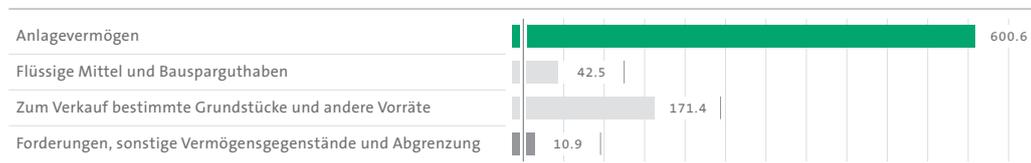
Übersicht

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN / LIQUIDITÄT.	2019	2020
: Konzern-Jahresüberschuss	14.846	17.096
: Abschreibungen Finanz-/Anlagevermögen (saldiert mit Zuschreibungen)	14.658	15.363
: Aktivierte Eigenleistungen	-2.861	-3.554
: Zunahme langfristiger Rückstellungen	1.969	2.228
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	460	428
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	115	139
: Abzinsung sonstige Ausleihungen	-10	-3
Cashflow nach DVFA/SG	29.178	31.697

Fortsetzung von Seite 25

ÜBERSICHT. VERMÖGENSSTRUKTUR.

in Mio. EUR



KAPITALSTRUKTUR.

in Mio. EUR

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

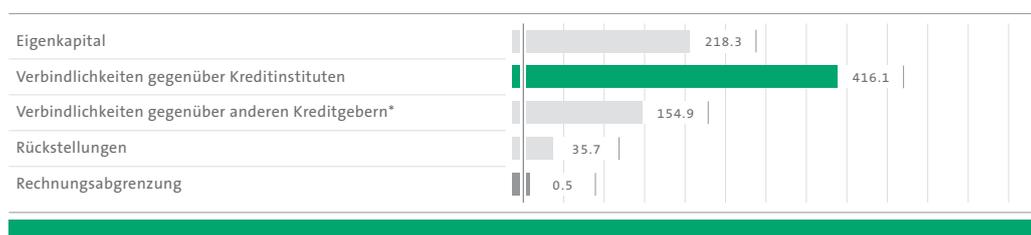


Abb. Vermögen und Kapital der wbg Unternehmensgruppe

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Kapital- und Vermögensstruktur

Das Eigenkapital der Unternehmensgruppe beläuft sich auf 218,3 Mio. EUR (Vj. 184,7 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 26,4 %. Auf Rückstellungen entfallen 35,7 Mio. EUR (Vj. 33,0 Mio. EUR) bzw. 4,3 %, und die Verbindlichkeiten betragen 570,9 Mio. EUR (Vj. 494,5 Mio. EUR), was einem Anteil von 69,2 % entspricht. In den Verbindlichkeiten sind langfristige Finanzierungen in Höhe von 510,3 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 61,8 %. Das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Zum Ende des Berichtsjahres 2020 entfällt auf das Anlagevermögen mit 600,6 Mio. EUR (Vj. 533,6 Mio. EUR) ein Anteil von 72,8 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen hat damit einen Anteil von 27,2 % mit 224,6 Mio. EUR (Vj. 178,9 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 40,1 Mio. EUR valutiert.

Liquidität

Die Cashflow-Marge aus der operativen Tätigkeit (Cashflow im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) liegt mit rd. 19 % auf dem Niveau des Vorjahres (rd. 18 %).

Aus dem Cashflow sind unter anderem die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. 2020 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 12,5 Mio. EUR (Vj. 12,0 Mio. EUR) geleistet. Daraus ergibt sich für 2020 eine Tilgungskraft im Konzern von 2,5.

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

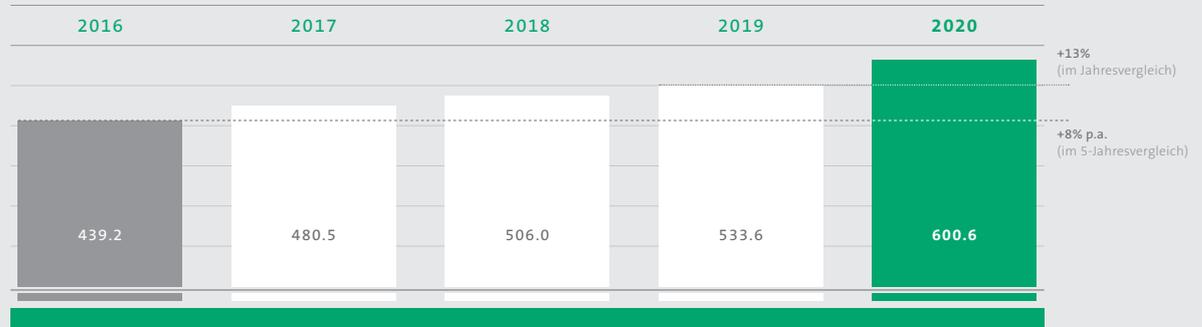
Die Finanz- und die Vermögenslage der Unternehmensgruppe ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Unternehmensgruppe positiv.

„Mit Schreiben vom 17.06.2020 wurde der Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.“

Fortsetzung von Seite 27

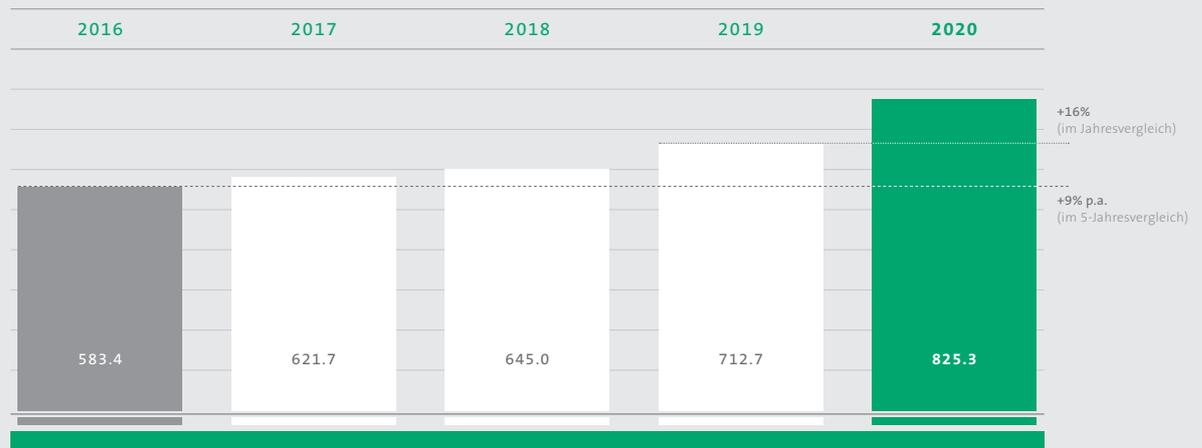
ÜBERSICHT.
ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
BILANZSUMME.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

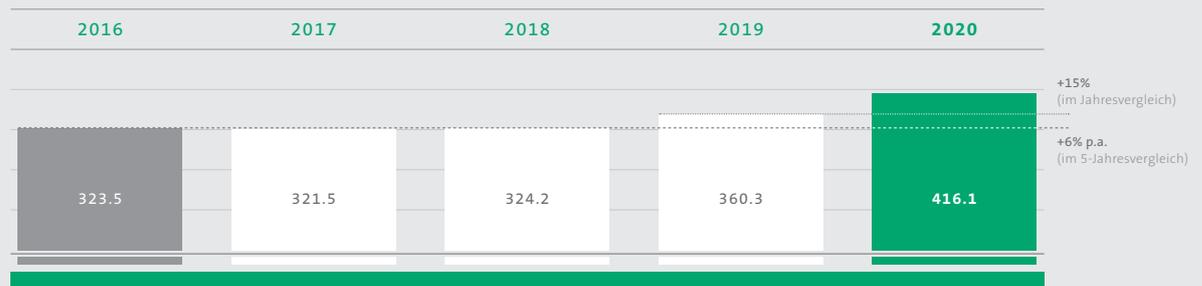
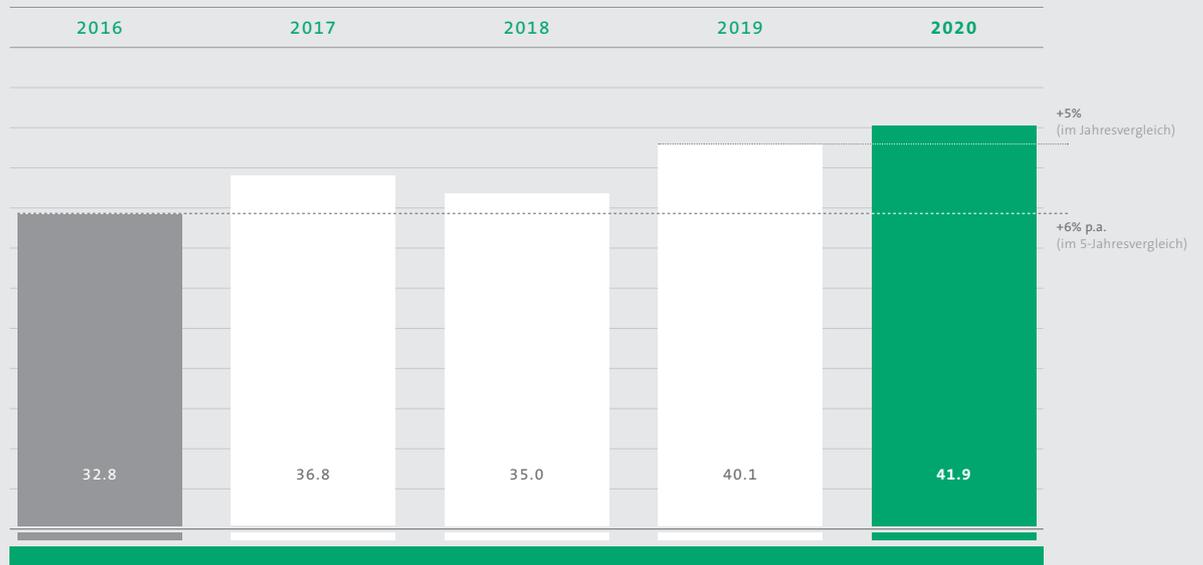


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

AUFWAND. INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)



KAPITALSTRUKTUR. ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.

in Mio. EUR

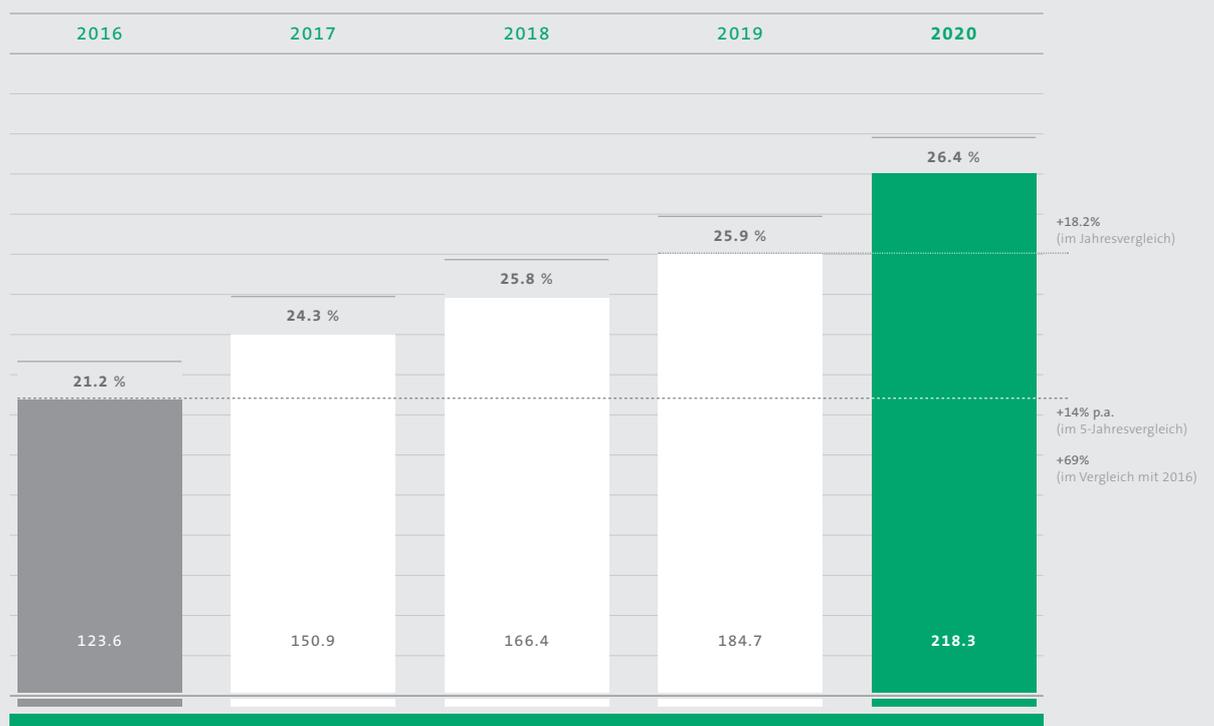


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

GESCHÄFTSJAHR 2020. PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN.

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Unternehmensgruppe untenstehende Entwicklung (*Stand gem. mittelfristiger Wirtschaftsplanung, siehe unten*):

Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand von einer positiven Entwicklung ausgegangen. Für 2021 wird ein Konzernergebnis von voraussichtlich 12,2 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 2021 voraussichtlich

etwa 38,3 Mio. EUR (2020: 36,0 Mio. EUR) betragen. Das im Vergleich zum Jahr 2020 etwas höhere Ergebnis wird vorrangig durch steigende Sollmieten (+ 3,6 Mio. EUR; neben Mieterhöhungen wird hier auch die weiterhin starke Neubautätigkeit sichtbar) beeinflusst. Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 3,3 % gegenüber 2020 erwartet. Für Modernisierungen (Aufwand Baumaßnahmen) sind im Jahr 2021 Ausgaben von rd. 8,6 Mio. EUR geplant. Zusätzlich werden mit 67,8 Mio. EUR weiterhin hohe Investitionen in den Neubau und Umbau getätigt mit dem Ziel der Schaffung von rund 240 neuen Bestandswohnungen, davon 115 öffentlich geförderte Wohnungen (EOF), im Jahr 2021. Die meisten

KENNZAHLEN.

wbg Unternehmensgruppe.

Planung 2021

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.	PLAN (2021)
Umsatz (in Mio. EUR)	156,2
Jahresergebnis (in Mio. EUR)	12,2
Eigenkapitalquote (in %)	23,5
Tilgungskraft (Faktor)	1,8
BESTANDSKENNZAHLEN.	
FFO - Funds From Operations (in Mio. EUR)	38,3
Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	6,80
Erlösschmälerung aus Leerstand (in %)	2,3
Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	25,4
Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr)	62,3
Einheiten im Bestand	
: Wohnen	18.706
: Gewerbe	283
BAUTRÄGERKENNZAHLEN.	
Segmentergebnis (in Mio. EUR)	2,1
Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	19,9
Übergaben Bauträger	38

Fertigstellungen werden dabei in der Colmberger Straße (WBG B – Investitionsvolumen rd. 50 Mio. EUR) mit 97 öffentlich geförderten (EOF) und 96 freifinanzierten Wohnungen realisiert.

Geschäftsbereich Bauträger

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt 2021 rd. 2,1 Mio. EUR (2020: rd. 5,8 Mio. EUR) und liegt damit aufgrund geringerer geplanter Übergaben (38 gegenüber 70 in 2020) deutlich unterhalb des Segmentergebnisses des Geschäftsjahres 2020. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei ca. 19,8 Mio. EUR (2020: 35,5 Mio. EUR).

Das Jahresergebnis und die dazugehörigen Umsatzerlöse ergeben sich aus den zu übergebenden Wohneinheiten in den Baugebieten Rieterbogen Kornburg (WBG B, 28 Einheiten) und Herzogenaurach (ISG, 10 Einheiten). Bei der wbg sind für 2021 keine Übergaben geplant.

WBG KOMMUNAL

Im Jahr 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 771 TEUR erwartet. Im Rahmen des Bildungspaketes 2022 sind vier weitere Fertigstellungen sowie die Übergabe von zwei Feuerwehrgerätehäusern für das Jahr 2021 geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Es sind daher Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen nicht auszuschließen.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen

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

Reinerzer Straße 26-28 (wbg)



der Regel mindestens 30 Prozent, teilweise bis zu 100 Prozent beträgt. Dies trägt zum einen zur Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation bei und gewährleistet andererseits eine **geringe Leerstandsquote**. Auch im Bereich der freien Vermietung sowie im Bauträgergeschäft ergeben sich weiterhin **gute Vermarktungschancen**. So zeichnete sich trotz weiter steigender Verkaufspreise gegen Ende des Geschäftsjahres eine verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum ab.

Aktuelle Prognosen gehen weiterhin davon aus, dass die Einwohnerzahl sowie die Haushalte im Stadtgebiet Nürnberg weiter steigen werden. Die Schaffung von neuem Wohnraum bewegte sich in den letzten Jahren in Nürnberg deutlich unterhalb der für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt eigentlich notwendigen Wohnungsmenge. Die Nachfrage nach – insbesondere preisgünstigem – Wohnraum hält unverändert an. Weiterhin sollen in den nächsten Jahren **überdurchschnittliche Investitionen** in den Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe getätigt werden. Damit soll auch in der Zukunft der Vermietungserfolg sichergestellt werden.

Der Konzern trägt zudem zu einem attraktiven und ansprechenden Stadtbild Nürnbergs bei. Die Verbindung von sozialer Verantwortung und Umweltfreundlichkeit wird in wirtschaftlich nachhaltigen Konzepten umgesetzt und leistet so einen entscheidenden Beitrag zur Nürnberger Stadtentwicklung.

Im Jahr 2020 konnten **weitere Grundstücke** in die WBG B eingebracht werden (Züricher Straße). Weiterhin steht die WBG B in Vertragsverhandlungen mit der Stadt Nürnberg zu einer Grundstückseinlage der Diebacher Straße. Damit soll mittelfristig sichergestellt werden, dass weitere Wohneinheiten dem Markt zugeführt werden können.

Im Bereich Bauträger besteht in verschiedenen Gesellschaften die Chance auf die Umsetzung weiterer **gewinnbringender Projekte**. So hat die

ISG ein Grundstück in Herzogenaurach erworben und kann aufgrund der günstigeren Grundstückspreise als im Stadtgebiet Nürnberg ein wirtschaftlich interessantes Gesamtpaket im Nürnberger Umland anbieten. Die WBG B bietet in Kornburg auch im Segment Wohneigentum den Erwerb von Förderhäusern an. Zudem ist auf einem der eingelegten Grundstücke in der Züricher Straße ebenso eine weitere Bauträgermaßnahme mit Förderanteil geplant.

In der WBG KOMMUNAL ist durch den **hohen Auftragsbestand** eine Auslastung in den nächsten Jahren gegeben. Mittelfristig ist durch die steigende Investitionstätigkeit der Stadt Nürnberg und durch das derzeit prognostizierte Bevölkerungswachstum mit weiteren Aufträgen zu rechnen. Die angestrebten Auftragserweiterungen in den Geschäftsfeldern Baubetreuungsdienstleistungen und ÖÖP lassen durch Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte Potenziale zur Ertragssteigerung für zukünftige Projekte erwarten. Die geplanten Investitionsvorhaben der Stadt Nürnberg in Schulen und Kindertagesstätten wurden auch nach Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronakrise im mittelfristigen Wirtschaftsplan beibehalten.

„Die Digitalisierung und Reorganisation von Prozessen wurden im letzten Jahr – unter anderem auch bedingt durch die Corona-Pandemie – vorangetrieben. Ein Großteil der Belegschaft hat nunmehr die Möglichkeit, mobil zu arbeiten. Auch zukünftig liegt hierin einerseits die Chance, Prozesse schneller und wirtschaftlicher zu gestalten, andererseits die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit zu erhöhen.“

Risiken

Nach wie vor ist zu verzeichnen, dass sowohl die **gestiegenen Baukosten** als auch die Anforderungen und die **Komplexität der Bauvorhaben** eine besondere Herausforderung für die Erreichung der Ziele im Rahmen der Wohnungsbauprogramme und für die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten darstellen.



Grundschule Am Thoner Espan / 1. Bauabschnitt (WBG K)

Der Faktor Baukosten hat die Entwicklung neuer Haustypen in den Fokus gerückt. So wurden beispielsweise im Bereich Bauträger die bisher bestehenden Typenhäuser fortentwickelt bzw. modifiziert und zwei Haustypen entwickelt, die gemäß städtischen Richtlinien förderfähig sind. Weiterhin sind auch im eigenen Bestand EOF-konforme Typenhäuser ein wichtiger Bestandteil des Neubauprogrammes. Bei der Planung der Investitionsmaßnahmen muss sich die Unternehmensgruppe verstärkt mit dem Problem auseinandersetzen, wie die energetischen und demografischen Anforderungen einerseits und die betriebswirtschaftlich notwendigen Mietpreise andererseits mit den finanziellen Möglichkeiten der Mieter in Einklang zu bringen sind. Der Umfang der investiven Bautätigkeit ist deshalb so auszulegen, dass die damit einhergehenden Mieten sozial verträglich gehalten werden können.

Die durch den Gesetzgeber im Jahr 2020 durchgeführten oder im Jahr 2021 geplanten Gesetzesänderungen könnten zu einer **gedämpften Mietentwicklung** bzw. **veränderten Ertrags-situation** der Unternehmensgruppe führen:

Die geplante Neuregelung im Rahmen eines Gesetzes zur Reform des Mietenspiegels (Verlängerung des Bindungszeitraums von 2 auf 3 Jahre, Verlängerung der Frist zur Neuerstellung des qualifizierten Mietenspiegels von 4 auf 5 Jahre) sowie die Verlängerung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 6 Jahre dürfte die Mietentwicklung dämpfen. Der Regierungsentwurf für das Bayerische Grundsteuergesetz wurde am 06.12.2020 vom Bayerischen Ministerrat beschlossen. Für die Unternehmensgruppe besteht dabei das Risiko steigender Grundsteuern, wodurch einerseits im Falle der Umlagefähigkeit auf die Mieter das

Mieterhöhungspotenzial beeinflusst werden könnte. Andererseits könnte ein derzeit politisch diskutiertes Umlageverbot zu einem deutlich höheren Aufwand führen, der wiederum den Spielraum für notwendige Investitionen weiter einschränken würde.

Ab dem 01.01.2021 wird eine neue CO₂-Steuer auf Diesel, Benzin, Heizöl und Erdgas erhoben (BEHG). Von den Ministerien für Umwelt, Finanzen und Justiz wurde vorgeschlagen, dass Mieter und Vermieter die Steuer jeweils zur Hälfte tragen sollen. Dies hätte entsprechende Auswirkungen auf die Ertragssituation der Unternehmensgruppe. Dem Risiko wird mit nachhaltigen Konzepten und verstärktem Fokus auf die Umsetzung der erarbeiteten Strategie zur Endenergie- und CO₂-Reduzierung der Unternehmensgruppe entgegengewirkt.

Der Bauträgermarkt reagiert sensibler auf sich verändernde Marktbedingungen als 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**. Aufgrund der aktuellen Zinspolitik der EZB wird das Risiko einer kurz- bis mittelfristigen Zinsänderung als gering eingeschätzt. Im Moment sind die aufgrund der Baukosten notwendigen Verkaufspreise noch gut erzielbar.

Auf mögliche Nachfragerückgänge kann die Unternehmensgruppe durch Verringerung oder Aussetzen von zukünftigen Bauvorhaben reagieren.

Im Bereich der Baubetreuungsdienstleistungen für die Stadt Nürnberg werden sämtliche Bauleistungen im Namen und auf Rechnung der Stadt veranlasst. In diesem Zusammenhang besteht für den Konzern kein **Risiko aus Insolvenzen von Bauunternehmen** und nur ein begrenztes Haftungsrisiko. Im Rahmen der Baubetreuungsdienstleistungen beschränkt sich das Risiko daher auf die Projektsteuerungsleistun-

gen. 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 und damit das Risiko zu minimieren, ist ein darauf ausgerichtetes Projektcontrolling im Einsatz.

Aus der **Corona-Pandemie** entstand im Geschäftsjahr 2020 kein signifikanter Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, dennoch sind die Folgen einer möglichen länger anhaltenden und deutlichen Rezession nicht direkt abschätzbar. Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen, werden daher nachverfolgt. Zum Schutz der Mitarbeiter, Kunden und zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog beschlossen, der anlassbezogen umgesetzt wird. Dies erfolgt auch unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems.

Nach wie vor ist der Nürnberger Wohnungsmarkt angespannt. Falls es zu einer stärkeren Eintrübung der wirtschaftlichen Lage infolge einer länger anhaltenden COVID-19-Pandemie kommt, könnten jedoch Umfeld- und marktbezogene Risiken entstehen. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird sich dadurch zwar nicht deutlich verringern, allerdings könnte dies zu geringeren Mietanpassungsmöglichkeiten in der Zukunft führen. Dies hat wiederum Einfluss auf den **Werterhalt und die Wertentwicklung des Immobilienbestands**.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risiko-

managementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

„Für die Unternehmensgruppe waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.“

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel, zum Beispiel auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt.

Aufgrund der aktuellen Zinslage sieht sich die wbg Unternehmensgruppe verstärkt mit der Herausforderung konfrontiert, die liquiden Mittel so anzulegen, dass Verwahrtgelte minimiert werden. 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.

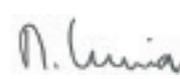
Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquidi-

tätsrisiken) 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, 3. März 2021



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

20 JAHRE SOZIALES ENGAGEMENT*

*REPORTAGEN.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2020.



<https://wbg.nuernberg.de/stiftung>

wbg 2000 Stiftung.

20 JAHRE PROJEKTE ZUM WOHLER DER MENSCHEN.

WIR FÖRDERN [...]

Auf einem Foto ist der Moment für immer festgehalten, in dem die wbg 2000 Stiftung aus der Taufe gehoben wurde. Karl Inhofer, Regierungspräsident von Mittelfranken, überreicht am 14. Juli 2000 die Stiftungsurkunde an die damaligen wbg-Geschäftsführer Peter H. Richter und Ernst Voigt. Es war eine schlichte Zeremonie, bei der jedoch Nachhaltiges geschaffen wurde - etwas, von dem viele Menschen ganz lange etwas haben sollten. 20 Jahre sind vergangen, und die Idee, das Allgemeinwohl zu fördern, wird noch immer gelebt.

Unser Selbstverständnis

Die Gründung fiel seinerzeit mit Bedacht mit einem Jubiläum zusammen: Die Stiftung wurde zu Ehren der Stadt Nürnberg zu deren 950. Jahrestag der ersten urkundlichen Erwähnung ins Leben gerufen. Aus dem tiefen Wunsch: zum Gedeihen des Gemeinwesens beizutragen. Von Anfang an setzte sich die wbg 2000 Stiftung für die Belange von Kindern und Jugendlichen besonders ein, auch wenn das förderungsfähige Spektrum viel breiter gefächert ist: Auf den Gebieten Wissenschaft und Forschung, Bildung und Erziehung, Kunst und Kultur, Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutz, Jugend- und Altenhilfe, Wohlfahrtswesen, öffentliches Gesundheitswesen und Sport greift die Stiftung finanziell unter die Arme.

Im Gründungsjahr wurde das Stiftungskapital so festgelegt, dass es heute rund 260.000 Euro beträgt. Seitdem fließen, abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung des Immobilienunternehmens, jährlich zwischen 50.000 und 100.000 Euro in den Stiftungstopf, aus dem Fördermittel beantragen darf, wer mit seinem Anliegen die festgelegten Kriterien erfüllt. Zum einen muss die geplante Maßnahme einem gemeinnützigen Zweck dienen und den Intentionen der Stiftung entsprechen. Ferner muss die Gesamtfinanzierung mit dem Zuschuss bereits gesichert sein. Denn die wbg möchte lediglich eine Anschubfinanzierung für die Umsetzung leisten. Projekte sollen nicht am Tropf der Stiftung

hängen, sondern auf eigenen Füßen stehen und möglichst lange bestehen können. Gesetzlich vertreten wird die wbg 2000 Stiftung von einem dreiköpfigen Vorstand, dem unter anderem wbg-Geschäftsführer Frank Thyroff angehört, und mit einem siebenköpfigen Stiftungsbeirat gemeinsam verwaltet. Neben wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira und Dieter Barth, Leiter der Unternehmenskommunikation, zählen fünf amtierende Nürnberger Stadträte dazu. Das Gremium sammelt Vorschläge und prüft, ob die Regularien für eine Zuteilung erfüllt sind. Dreimal im Jahr wird schließlich - und das meist einstimmig - darüber entschieden, welche Projekte finanzielle Unterstützung erfahren sollen.

„Ein Großteil der Mittel floss an Fördervereine, Kindergärten, -theater, Schulen, Jugendeinrichtungen und in die Unterstützung zur Seelsorge.“

[...] MIT AUGENMASS

Die bis dato niedrigste Spende beantragte der Deutsche Kinderschutzbund, der von den bewilligten 500 Euro am Ende sogar nur 427,36 Euro in Anspruch nehmen sollte. Den höchsten Betrag überwies die Stiftung an das Kinder- und Jugendhaus am Nordostbahnhof (nob). Rund 100.000 Euro wanderten auf das Konto der Einrichtung. Geld, das dem „Haus für Kinder“, das für Grundschüler sowie Schüler höherer Klassen als



Überreichung der Stiftungsurkunde am 14. Juli 2000 durch Karl Inhofer, Regierungspräsident von Mittelfranken, an die beiden wbg-Geschäftsführer Peter H. Richter und Ernst Voigt

Hort eine wichtige Anlaufstelle ist und auch als offener Treff bei Jugendlichen bis zum Alter von 27 Jahren sehr beliebt ist, wichtige Investitionen ermöglichte: Von Tellern über Tische bis hin zur Küchenzeile wurden weite Teile der Innenausstattung damit finanziert.

Ein Zeichen der Verbundenheit

Seit dem Gründungsjahr wurden mehr als 325 verschiedene Institutionen, Verbände, Organisationen oder Projekte gefördert. Allein für 15 Schulhöfe im Nürnberger Stadtgebiet bildete die dafür bereitgestellte Summe von jeweils 25.000 Euro oft die Grundlage, um die vom ehemaligen Bürgermeister und ehemaligen Stiftungsbeirat Klemens Gsell initiierte Umgestaltungs-Politik „vom Schulhof zum Spielhof“ voranzutreiben. Ideen, die das Zusammenleben und die Integration von deutschen und ausländischen Mitbürgern fördern, die im Allgemeinen die Situation von Kindern und Jugendlichen in der Stadt verbessern, oder auch Projekte des kulturellen Lebens genießen Priorität.

280 Anträge musste die wbg 2000 Stiftung jedoch auch schon ablehnen. Wenn Projekte bereits in der Umsetzung waren, Anträge zu Gunsten von Einzelpersonen gestellt wurden oder kein Mehrwert für die Allgemeinheit erkennbar

war, senkte sich der Daumen. Auch parteipolitischen Interessen oder kommerziellen Zwecken dürfte die Spende nicht dienen.

Die Vergabe erfolgt völlig transparent: Auf ihrer Homepage listet das Unternehmen sämtliche unterstützte Einrichtungen oder Organisationen auf. So erhielt im Jahr 2020 das **Clownprojekt e.V.** einen Betrag, um Besuche in Nürnberger Kinderkliniken zu realisieren. Der **Fränkische Albverein e.V.** bekam einen Zuschuss für den „Rundwanderweg BETHANG“. Der **Elternbeirat Hort Hermann-Kolb-Straße** schaffte sich ein Außenspielgerät an. Die **Hockey Gesellschaft Nürnberg e.V.** errichtete wiederum mit einer Stiftungs-Spende einen Kinderspielplatz, und der **Frauennotruf e.V.** finanzierte notwendige EDV-Ausstattung.

„Im Schnitt schüttet die wbg 2000 Stiftung jährlich 100.000 Euro aus. Über zwei Millionen Euro sind so gemeinnützigen Einrichtungen zugeflossen. Durch die damalige Entscheidung der Stiftungsgründung konnten schon sehr viele, sehr sinnvolle und schöne Projekte zum Wohle der Menschen und insbesondere der Kinder und Jugendlichen in der Stadt Nürnberg gefördert werden.“

325

NACHHALTIGE
PARTNERSCHAFTEN

Geförderte Projekte
seit 2000

01 3.000 Euro für einen Unterstand am Spielplatz Pleydenwurfstraße

02 25.000 Euro für einen neuen Schulhof

03 Zuwendung an Flotta & Company 2002

04 Übergaben verschiedener Zuwendungen an Vertreter der unterstützten Projekte



01



02



03

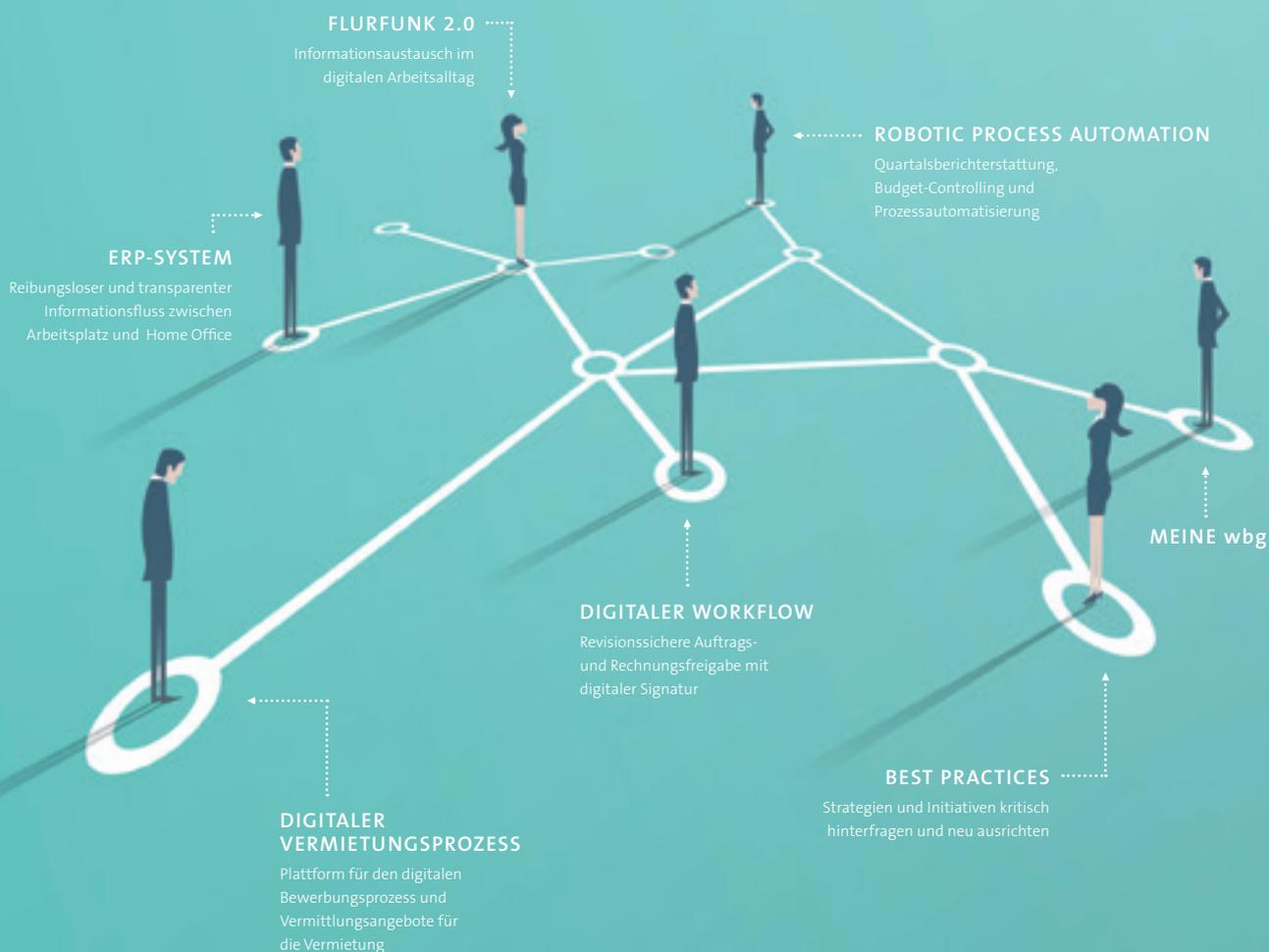


04

WBG IST MEHR

5 JAHRE DIGITALE TRANSFORMATION*

*REPORTAGEN.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2020.



wbg Unternehmensgruppe. DIGITALISIERUNG MACHT ARBEIT EFFIZIENTER.

AUS VISION [...]

Vor etwa fünf Jahren hat die Unternehmensgruppe einen Plan gefasst: Im Rahmen eines Strategie-Workshops setzten sich die Führungskräfte mit der Zielsetzung an einen Tisch, den digitalen Wandel im Unternehmen voranzutreiben. Was damals als ambitionierte Vision entwickelt und in einem Strategiepapier festgehalten wurde, bildet heute die Grundlage dafür, dass die Unternehmensgruppe nicht nur moderne Strukturen entwickelt hat, sondern durch eine innovative Unternehmenskultur glänzt und ihren Kunden einen zeitgemäßen Service bieten kann.

Die Innovationsmatrix

Als Orientierungsvorlage diente eine Innovationsmatrix, die von der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BIP) entwickelt wurde. Fünf Felder wurden herausgearbeitet (siehe Abbildung unten). Ein Teil dieses digitalen Kerns findet sich in der Unternehmenszentrale in der Glogauer Straße auf einer Fläche von 250 Quadratmetern in Form einer hochmodernen Arbeitswelt wieder. Es wurden Kreativ- und Besprechungszonen eingerichtet und eine helle, freundliche Umgebung geschaffen. Der Einsatz neuester IT-Ausstattung und Medientechnik – also eine innovative Büro-Landschaft – brachte wertvolle Informationen darüber, wie

der Arbeitsplatz der Zukunft aussehen könnte und was von den Mitarbeitern angenommen wird. Die weitreichende Umgestaltung setzte auch einen entscheidenden Impuls bei der Etablierung einer digitalen Kultur im Unternehmen, mit der der Aufbau agiler Organisationsstrukturen einhergeht.

„Flurfunk 2.0“

In Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister wurde unter dem Namen „Flurfunk 2.0“ ein E-Collaboration-Tool konzipiert und eingeführt. Es dient dazu, den Informationsaustausch im digitalen Arbeitsalltag zu vereinfachen, und hilft dabei, die Flut an E-Mails zu reduzieren. Außerdem sind somit inzwischen alle Mitarbeiter miteinander vernetzt, was einen reibungslosen Informationsfluss ermöglicht. Vor allem aber wurde eine offene Kommunikationskultur auf Augenhöhe gefördert.

Robotic Process Automation (RPA)

Die Digitalisierung erleichtert seit langem auch wirtschaftliche Planungen. Beispielsweise wird Software bei der Quartalsberichterstattung oder dem Budget-Controlling eingesetzt. Auch im Bereich der Prozessoptimierung spielt sie eine große Rolle. So wurden als Einstieg in die



Abb. Innovationsmatrix gem. Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BIP)

Prozessautomatisierung eine Vielzahl administrativer Freigabeprozesse und Checklisten sowie das Recruiting digitalisiert. Durch den Einsatz von Robotic Process Automation (RPA) werden die Mitarbeiter entlastet, Kosten gespart und die Fehleranfälligkeit insbesondere bei repetitiven Aufgaben mit datenintensiven Tätigkeiten verringert.

ERP-System und Home Office

Ein wesentlicher Punkt ist zudem die Digitalisierung der Postbearbeitung. Dokumente stehen so ortsunabhängig auch für Mitarbeiter im Home Office jederzeit zur Verfügung. Im Zusammenspiel mit dem ERP-System wird so die Beantwortungszeit zum einen deutlich verkürzt, und zum anderen gewinnen die miteinander verbundenen Vorgänge an Transparenz. Der Informationsfluss erfolgt reibungslos. Briefwechsel können jederzeit und von jedem Mitarbeiter aufgerufen und bearbeitet werden. Bei Rückfragen des Kunden ist der Wissensstand für alle Mitarbeiter gleich.

Papierlos. Digital. Kosteneffizient

Auch werden immer mehr Anschreiben und Publikationen inzwischen papierlos erstellt. Sie erreichen den Adressaten ausschließlich auf digitalem Weg. Künftig soll auch die Rechnungsbearbeitung digital erfolgen und in der Endausbaustufe eine ortsunabhängige und weitestgehend papierlose Bearbeitung der Vorgänge ermöglichen. Für eine reversionssichere Auftrags- und Rechnungsfreigabe ist der Einsatz einer digitalen Signatur geplant. Diese Schritte der Digitalisierung wirken sich positiv auf den Workflow aus und ergänzen die bestehenden internen Kontrollsysteme. Weniger gedrucktes Papier, weniger Druckerkartuschen bedeuten neben dem gelebten Umweltschutzgedanken eine signifikante Kostenersparnis.

Digitaler Vermietungsprozess

Auf ihrer digitalen Roadmap setzt das Unternehmen auch auf einen weiteren zeitgemäßen Service für die Kunden. Der digitale Vermietungsprozess bildet in der Transformation eine

weitere wichtige Säule. Über das Immobilienvermittlungsportal eines Kooperationspartners hinterlegen Wohnungssuchende online für den Bewerbungsprozess notwendige Dokumente in Form einer digitalen Selbstauskunft und werden über den Fortschritt ihrer Anfrage über diese Plattform auch auf dem Laufenden gehalten. Fragen lassen sich über das Portal in beide Richtungen auf simple Weise klären. Es ist geplant, das digitale Vermittlungsangebot auch auf die Vermietung von Gästewohnungen, Garagen, Stellplätzen und Mietergärten auszuweiten.

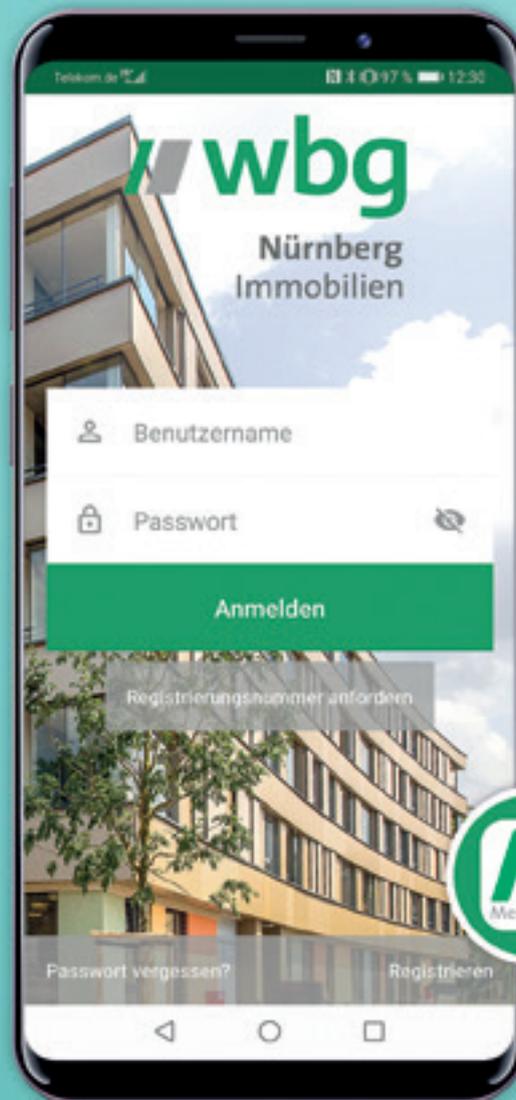
[...] WIRD REALITÄT

Im Jahr 2020 kam die Unternehmensgruppe mit viel Energie und Aufwand bei ihrem Digitalisierungsvorhaben insgesamt wieder einen weiteren großen Schritt voran. Ein Ende auf der komplexen Roadmap ist jedoch nicht in Sicht.

Perspektive 2021

Für das Jahr 2021 gibt es bereits neue Digitalisierungsvorhaben. So werden beispielsweise die **Verkehrssicherungen** und **Wohnungsabnahmen** künftig mobil erfolgen, um diese Vorgänge zu vereinfachen und dadurch auch zu beschleunigen. Auch **Baumanagementprozesse** bergen digitale Potenziale. Daneben sollen im Rahmen des Projekts „**Neue Arbeitswelten**“ mit den Erfahrungen aus der Corona-Pandemie die bestehenden Strategien und Initiativen kritisch hinterfragt und unter Berücksichtigung von branchenübergreifenden „**Best Practices**“ auf die Arbeitswelt von morgen ausgerichtet werden.

„Mit dem stetigen Wandel und der technischen Weiterentwicklung Schritt zu halten, ist für das Unternehmen deshalb auch in Zukunft die Zielsetzung.“



←..... RUND UM DIE UHR

Schnelle und unkomplizierte Abstimmung mit der wbg. Immer zum Vorteil unserer Kunden und Mieter

Meine wbg. PORTAL UND APP FÜR UNSERE KUNDEN.

Um auch dem Servicegedanken Rechnung zu tragen und die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen, wird seit gut zwei Jahren auf das Portal und die App „Meine wbg“ gesetzt. Das Kommunikationsangebot wird somit um einen wichtigen Baustein ergänzt. Es ermöglicht den Kunden, Anliegen direkt und jederzeit vorzutragen. Nach einer Registrierung lassen sich persönliche Daten unkompliziert anpassen, Formulare erfassen und Dokumente, wie beispielsweise die Betriebskostenabrechnung oder das Kundenmagazin, online einsehen.

1 JAHR CORONA PANDEMIE*

*REPORTAGEN.

wbg GESCHÄFTSBERICHT 2020.

EIN UNGEWÖHNLICHES JAHR [...]

Binnen weniger Tage, nachdem die Corona-Pandemie Deutschland im März 2020 erreicht hatte und die Gefährdungslage deutlich wurde, veränderte sich auch in der Unternehmensgruppe vieles. Die Personalleitung geht davon aus, dass Homeoffice auch in Zukunft ein Instrument darstellen wird. Rückmeldungen zeigen jedoch schon jetzt, dass ein wechselseitiges Modell, mobiles und stationäres Arbeiten zu kombinieren, von vielen Mitarbeitern präferiert wird. *(Unsere Bausteine: siehe Seite 45)*

SOZIALES MANAGEMENT

Im Sozialen Management brachten die Auswirkungen der Pandemie und die damit verbundenen Regelungen der Bundesregierung insbesondere für das Forderungsmanagement und die Schuldnerberatung erhebliche Umstellungen mit sich. Wurden bis dato im persönlichen Gespräch im KundenCenter oder bei Hausbesuchen Probleme erörtert und nach Lösungen gesucht, waren fast ausschließlich nur noch Telefongespräche möglich. Sofern ausreichend, erfolgte die Kommunikation schriftlich.

Bei der Schuldnerberatung litt die Qualität der Beratung durch die Einschränkungen der Pandemie deutlich. Das Mittel der bewährten Hausbesuche fehlte. Es fiel besonders auf, dass es Mietern im direkten Gespräch zu Hause in den eigenen vier Wänden oder bei einem Besuch im KundenCenter deutlich leichter fällt, über Probleme zu sprechen. Oft kommen die tatsächlichen Hintergründe für Mietschulden erst in einem persönlichen Gespräch ans Licht.

Bei der freiwilligen Schuldnerberatung wurde die Beratung auf dem telefonischen Weg viel stärker in Anspruch genommen. Im Vergleich zum Jahr 2019 stieg die Zahl der Kontaktaufnahmen um das Fünffache. Das Angebot der Mitarbeiter, die sich in kürzester Zeit über die gesetzlichen Corona-Sonderregelungen und -leistungen für hilfesuchende Mieter ein Bild machten, wurde in der Stoßzeit zwischen März und Juli um zusätzliche Eingangskanäle verbreitert. Hin und wieder wandten sich vor allem gewissenhafte Mieter aber nur aus ihrer Verunsicherung und ohne konkreten Anlass mit ihren Sorgen an die wbg.

Die Regulierungsquote bei vorliegenden Mietrückständen ging jedoch insbesondere auf Grund der schwereren Erreichbarkeit auf 75 Prozent (Vorjahr 87 Prozent) zurück, während die Höhe der Gesamtrückstände im Vergleich zum Vorjahr um zehn Prozent sank. Bei den Ursachen für die Mietrückstände waren Probleme im Zusammenhang mit der Berufstätigkeit in Form von Arbeitsplatzverlust, Kurzarbeit, befristeten Arbeitsverhältnissen, Zeitarbeit oder verspäteten bzw. ausbleibenden Lohnauszahlungen mit 42 Prozent der Hauptgrund. In den Vorjahren führte dies nur in 20 bis 25 Prozent der Fälle zu den Mietschulden.

Das soziale Netz der wbg

Durch den Corona bedingten Lockdown im Frühjahr 2020 wurden von März bis Juli keine fristlosen Kündigungen ausgesprochen. Mietschulden sind auf Grund des „Corona-Kündigungsschutzgesetzes“ bis spätestens 30. Juni 2022 zurückzuzahlen.



BAUSTEIN 1. INTERNE COVID-19-EINSATZGRUPPE.

In einem ersten Schritt wurden die interne COVID-19-Einsatzgruppe gegründet und ein Pandemie-Koordinator eingesetzt. Ein Leitfaden „Vorgehen im Pandemiefall Coronavirus/COVID-19“ wurde entwickelt und Vorgehensweisen definiert. Was sind die Pflichten von Reiserückkehrern aus Risikogebieten? Was mache ich, wenn ich Kontaktperson bin? Welche Quarantänemaßnahmen gelten? Ein ständiger Austausch mit den Mitarbeitern über das Intranet „Flurfunk“ wurde eingerichtet, um Informationen zu aktualisieren und schnell zu teilen. Auf diesem digitalen Weg waren auch Rückfragen möglich. Ein Corona-Blog wurde regelmäßig gepflegt und eine Rubrik mit den am häufigsten gestellten Fragen und den dazugehörigen Antworten eingerichtet.



BAUSTEIN 2. ARBEITEN IM HOMEOFFICE.

Die Veränderungen zogen einen enormen bürokratischen Aufwand für die Personalabteilung nach sich. Die bereits bestehende Betriebsvereinbarung, die das Arbeiten im Homeoffice im Unternehmen regelt, wurde ausgebaut. Waren vor Corona rund 50 Prozent der Belegschaft in der Lage, mobil zu arbeiten, wurde der Anteil sukzessive auf 80 Prozent erhöht. Die Abteilung Informationstechnologie und Kommunikationssysteme (IT) ermöglichte durch umfangreiche Aktivitäten und die Beschaffungen technischer Mittel, dass ein Großteil der Mitarbeiter zeitnah, dem Appell des Unternehmens folgend, ins Homeoffice wechseln konnte.



BAUSTEIN 3. UMGANG MIT „EIGENEN KRANKMELDUNGEN“.

Bei der Umsetzung wurde mit sehr viel Rücksicht und Feingefühl auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter reagiert. In Einzelgesprächen wurden die vielfältigen Möglichkeiten und Vorgehensweisen austariert. Es wurde großzügig mit „eigenen Krankmeldungen“ umgegangen. Einzelne Mitarbeiter wurden vorübergehend freigestellt, um zu Hause bleiben zu können oder sich um ihr Umfeld zu kümmern. Die Gesundheit der Belegschaft und ihr psychisches Gleichgewicht ging vor. Ein niederschwelliges Angebot, Hilfe in Anspruch zu nehmen, bildete eine externe Anlaufstelle.



BAUSTEIN 4. SCHULUNG „VIRTUELLES FÜHREN – FÜHREN AUF DISTANZ“.

In einem weiteren Schritt wurden Führungskräfte zum Thema „Virtuelles führen – Führen auf Distanz“ geschult. Der Kontakt zu den Mitarbeitern sollte, so gut es ging, aufrechterhalten werden. Durch den sehr guten Zusammenhalt und den Fortschritt der Digitalisierung im Unternehmen konnten die wichtigsten Arbeitsprozesse auch nahezu uneingeschränkt aufrechterhalten werden.



Betroffene Mieter wurden in psychosozialer, finanzieller und (miet-) rechtlicher Hinsicht beraten. Die angekündigten Telefontermine stießen bei ihnen allerdings tendenziell auf wenig Resonanz, weshalb ein erhöhter Aufwand betrieben werden musste, um die genannte Erreichbarkeitsquote zu erzielen. Das soziale Netz, das in Form umfangreicher Beratungsleistungen gespannt ist, hat jedoch auch 2020 und gemessen an den besonderen Umständen sehr gut funktioniert.

Mitarbeiter des Konfliktmanagements wurden im Jahr 2020 vor allem wegen Ruhestörungen in den Wohnanlagen kontaktiert. Meldungen über verwahrloste Wohnungen und Messiewohnungen wurde auf Grund der Pandemie nur bei absoluter Notwendigkeit nachgegangen. In manchen Fällen verweigerten Mieter Überprüfungen mit Verweis auf die Pandemie.

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Der Geschäftsbereich Architektur&Städtebau war den wellenartigen Schüben der Corona-Pandemie ebenfalls spürbar ausgeliefert. Die Aktivitäten, von der Modernisierung bis hin zum Neubau, konnten nur unter erschwerten Bedingungen aufrechterhalten werden. Auf Baustellen wurden Produktionsprozesse und Abläufe phasenweise stark verlangsamt – insbesondere dann, wenn internationale Arbeitertrupps ausfielen, weil ihnen nach der Heimreise übers Wochenende die Rückkehr nach Deutschland wegen der veränderten Einreisebestimmungen untersagt wurde. Manchmal fehlte auch das Baumaterial, weil Grenzen geschlossen waren. Neben dem vermehrten Planungs- und Koor-

dinierungsaufwand, der zu erhöhten Anstrengungen führte, fiel für die wbg auch ein zusätzlicher finanzieller Aufwand an. Da manche Firmen ihre Aufträge nicht fristgerecht erfüllen konnten und sie für eine spätere Fertigstellung wegen bereits vereinbarter Folgetermine nicht verfügbar waren, mussten Aufträge erneut vergeben werden.

Auswirkungen auf die Baustellen

Auf der Großbaustelle an der Colmberger Straße wurde unter größten Vorsichtsmaßnahmen einer Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus vorgebeugt. Für die rund 300 Mitarbeiter wurde mit mehreren Containern eine kleine Testeinrichtung installiert. Dort wurde Fieber gemessen und eine Station zum Desinfizieren eingerichtet. Erst im Anschluss durfte die hermetisch abriegelte Baustelle betreten werden.

Mit großem Einsatz aller Beteiligten konnten die besonderen Herausforderungen gemeistert und so alle laufenden Bauprojekte fortgeführt werden. Lediglich vereinzelt kam es bei der Fertigstellung zu Verzögerungen. Welchen Einfluss die Pandemie auf aktuelle und langfristig angelegte Bauvorhaben haben wird, lässt sich nicht prognostizieren. Fest steht jedoch, dass es in manchen Bereichen zu einer Verknappung von Rohstoffen kommen kann und mit Preissteigerungen kalkuliert werden muss. Es wird dann eine Herausforderung sein, Lieferketten aufrechtzuerhalten und benötigtes Material permanent zur Verfügung zu haben.

Auswirkungen auf den Dialog

Zu Problemen auf Grund der Pandemie kam es auch im Dialog und vor allem beim Zusammen-

1 JAHR KRISEN- MANAGEMENT

DIE CORONA-PANDEMIE

treffen mit manchen Mietern. Das Instrument der klassischen Mieterversammlung, über die bislang ein reibungsloser Informationsfluss funktionierte, fehlte. Modernisierungsmaßnahmen anzukündigen oder Terminabsprachen für die angedachten Renovierungen zu treffen, ging nur telefonisch oder auf schriftlichem Weg.

Hygienekonzepte können Vertrauen schaffen

Bei Maßnahmen in bewohnten Wohnungen lief auch nicht alles reibungslos. Vor allem ältere Menschen hatten große Bedenken, teilweise auch große Angst, fremde Menschen angesichts der stetig wachsenden Infektionszahlen in ihre Räume zu lassen. Wenn auch die meisten Ortstermine durch rechtzeitige Ankündigung, manchmal auch durch viel gutes Zureden und ein standardisiertes Hygienekonzept, schließlich doch durchführbar waren, blieb in Einzelfällen mit Verweis auf das Coronavirus die Tür verschlossen.

HOFKONZERTE UND DAS PROJEKT SIGENA

Als glücklicher Zufall erwies sich, dass im Rahmen des SIGENA-Konzeptes – **S**icher **GE**wohnt **NA**chbarschaftlich – die Serie Hofkonzerte schon vor dem Ausbruch der Pandemie aufgelegt wurde.

Corona-konform und unter freiem Himmel fanden **ab dem 26. April 2020** insgesamt 43 dieser Veranstaltungen statt. Lediglich das Konzert eines 30-köpfigen Orchesters war unter den geltenden Regeln nicht zu realisieren. Mit der Zeit entwickelte sich die Grundidee, die Hin-

terhöfe der fünf SIGENA-Nachbarschaftstreffs in den Wohnanlagen **Nordostbahnhof, St. Johannis, Mögeldorf, Gibitzenhof** und **Sünderbühl** musikalisch zu untermalen, zum Selbstläufer. Kooperationen mit Kirchengemeinden, Quartiersmanagement, Seniorennetzwerken, Gemeinschaftshäusern und der Stadt entstanden. Mehr und mehr Musiker ließen sich von der Initiative mitreißen und bereicherten das Angebot der jeweiligen SIGENA-Koordinatoren. Die Resonanz während der Veranstaltungen fiel ebenfalls überwältigend aus.

Die musikalische Geste

Lächelnd und klatschend, staunend und zuhörend standen Menschen an ihren Fenstern oder auf ihren Balkonen und ließen sich von der Musik unterhalten. Sogar das Wetter war ein gutgelaunter Begleiter bei den Konzerten, die abends oder an den Wochenenden stattfanden. Um größere Menschenansammlungen nicht zu provozieren und weniger musikaffine Mieter nicht zu stören, wurden die Darbietungen von vornherein auf 20 bis 30 Minuten zeitlich begrenzt.

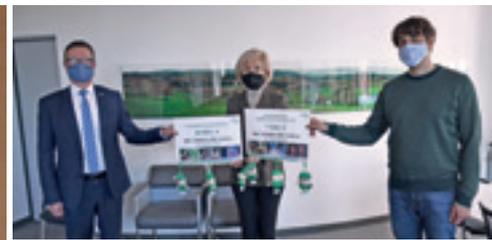
Die Veranstaltungsreihe war in dem von Corona geprägten Jahr ein emotionales Highlight und erwies sich als gute Möglichkeit, mit Mietern auf unterhaltsame Weise für einen Moment in Kontakt zu treten und sie von den Sorgen abzulenken. Die beliebten Nachbarschaftstreffen konnten wegen der Pandemie schließlich nicht stattfinden, wie auch weite Teile des bewährten SIGENA-Angebots für bedürftige Menschen. Um den Künstlern, die durch Corona keinerlei Auftritte und damit auch keine Gagen mehr hatten, zu helfen, unterstützte die wbg Nürnberg die Hofkonzerte auch finanziell.



43

VERANSTALTUNGEN

*Initiiert als musikalischer Gruß
gegen die Vereinsamung.*



SIGENA

Hofkonzerte

2020



1 JAHR PRAGMATISCHE LÖSUNGEN

DIE CORONA-PANDEMIE

Corona, Weihnachten und die Folgen

Mit großer Sorge stellten die Koordinatorinnen der Stützpunkte eine Vereinsamung gerade bei älteren Mietern fest. Kontakte konnten einseitig nicht aufrechterhalten werden.

Manche igelten sich regelrecht ein und zogen sich in die Einsamkeit zurück. Auch mit großen Anstrengungen und kreativen Ideen - von begleitenden Spaziergängen durch den heimischen Stadtteil, Mittagessen zum Abholen, ins Freie verlegten Bewegungsgruppen – konnten die SIGENA-Damen sehr zu ihrem Leidwesen nicht mehr alle bedürftigen Mieter erreichen.

Die Anlauf- und Beratungsstellen stießen unter den Corona-Bedingungen an ihre Grenzen, ließen aber nichts unversucht, dem Verkümmierungsprozess entgegenzuwirken: An Weihnachten zogen SIGENA-Mitarbeiter mit Boller-Wägen durch die Anlagen, verteilten Süßigkeiten und suchten den Austausch. Auch mit Telefonkonferenzen in Kleingruppen von bis zu fünf Personen wurde versucht, ein Stück weit Normalität aufrechtzuerhalten. Dann wurde gesungen, geplaudert oder vorgelesen. Alles, um zu demonstrieren: „Wir haben euch nicht vergessen. Wir sind da für euch!“

Einsatz für die Kultur

Neben der Förderung der Hofkonzerte wurden auch alternative Programmangebote der Stadt Nürnberg sowie das Bündnis für Kultur im Rahmen der Aktion *Freude für Alle* unterstützt. Insbesondere für das Bündnis setzte sich sowohl die Belegschaft der Unternehmensgruppe als auch das Unternehmen ein und spendeten gemeinsam den Betrag von 27.500 Euro.

Vielen Dank für dieses Engagement.
Nürnberg, 6. Mai 2021

UNSERE STANDORTE

SIGENA St. Johannis

Johannisstraße 165 / 90419 Nürnberg
Inge Spiegel, Alexandra Rippa-Reichardt

SIGENA Mögeldorf

Ostendstraße 85 / 90482 Nürnberg
Franka Schelter-Erfurt, Erika Ziebarth-Ringlein

SIGENA Gibitzenhof

Speyerer Straße 2a / 90443 Nürnberg
Bettina Jurkat, Iris Schneider

SIGENA Sündersbühl

Bertha-von-Suttner-Straße 47 / 90439 Nürnberg
Marion Beede, Heike Heptner

SIGENA Nordostbahnhof

Plauener Straße 7 / 90491 Nürnberg
Helga Beßler, Susanne Hampel, Ramona Keil

44 JAHRE GELEBTER KLIMASCHUTZ*

*REPORTAGEN.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2020.

NEUBAUTEN→
Umsetzung nachhaltiger Baukonzepte,
um den CO₂-Verbrauch zu senken

SANIERUNG→
Modernisierung des Gebäude-
bestands, um einen besseren
Energie-Zielwert zu erreichen

GEOTHERMIE→
Nutzung der Erdwärme
zur Energieerzeugung

←..... **BIO-ERDGAS**
Energiegewinnung durch
Vergärung von Biomasse
jeder Art

.....→ **FERNWÄRME**
Versorgung von Gebäuden
mit thermischer Energie, also
Warmwasser und Heizwärme

.....← **PHOTOVOLTAIK-
ANLAGEN**
Umwandlung der Sonnenenergie
in nutzbare thermische Energie
(Erneuerbare Energien)



wbg Unternehmensgruppe.

FORTSCHREIBUNG DER ENDENERGIE- UND CO₂-BILANZ.

STETS VORANGEHEN [...]

Mit über 18.600 Mieteinheiten ist die wbg Unternehmensgruppe die führende Unternehmensgruppe der Immobilienwirtschaft in der Metropolregion Nürnberg. Sie ist sich ihres ökologischen Fußabdrucks sehr bewusst und leistet seit vielen Jahren ihren Beitrag zum Klimaschutz.

80 % weniger

Laut einer Erhebung der Bundesregierung sind Gebäude für etwa 30 % der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich. Die wbg hat den Ausstoß von Treibhausgasen im Vergleich zum Jahr 1990 um rund 80 % verringert und damit das von der Bundesregierung im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 geregelte Ziel von 40 % deutlich übertroffen. Um den CO₂-Ausstoß auch zukünftig kontinuierlich und signifikant zu reduzieren, verfolgt die wbg die strengen Einsparkriterien, die im Bundesklimaschutzgesetz (KSG) für die Jahre 2020 bis 2030 verbindlich geregelt sind.

Eine Bilanz spricht für sich

Die Energieagentur Nordbayern GmbH hat im Auftrag der wbg 2020 die detaillierte Endenergie- und CO₂-Bilanz aus dem Jahr 2012 evaluiert (siehe Abbildungen auf Seite 53). Darüber hinaus wurde eine Prognose erstellt, welche Auswirkungen die geplanten Gebäudesanierungen und Neubauten, unter Berücksichtigung besonderer energetischer Anforderungen, auf Emissionen und Energieverbrauch bis 2030 haben. Abgerundet wird der Bericht von einem Ausblick in das Jahr 2050, in dem die wbg analog zum Klimaschutzplan der Bundesregierung einen weitestgehend klimaneutralen Gebäudebestand vorweisen möchte.

Die Endenergie- und CO₂-Bilanz berücksichtigt die Energieträger zur Beheizung und Warmwasserbereitung, den Allgemestrom des Gebäudebestandes, den Wärme- und Stromverbrauch für die Verwaltungsgebäude, die regenerativen Energieerzeugungsanlagen (PV, Geothermie, BHKW) sowie die Fahrzeugflotte der wbg Unternehmensgruppe.

Demnach betrug der Endenergieverbrauch im Jahr 2020 163.700 MWh. Davon entfallen 97,6 % auf den Wärmeanteil für den Gebäudebestand. Der Allgemestrom des Gebäudebestandes hat lediglich einen Anteil von 1,7 %. Der Stromanteil der Verwaltungsgebäude beträgt 0,2 %, der Wärmeanteil 0,5 %. Der Gebäudebestand wird zu 73 % mit Fernwärme beheizt, Erdgas hat einen Anteil von 28 %, Heizöl liegt lediglich noch bei 4 %. Der Heizstrom mit anteilig 4 % wird nur noch für dezentrale Warmwasserbereitung benötigt.

Die Endenergiebilanz belegt einen Rückgang des Energieverbrauchs im Vergleich zu 1990 (233,600 MWh) von über 30 %, obwohl sich die Nutz-/Wohnflächen zwischen 1990 und 2012 sowie 2012 und 2020 jeweils um rund 6 % erhöht haben.

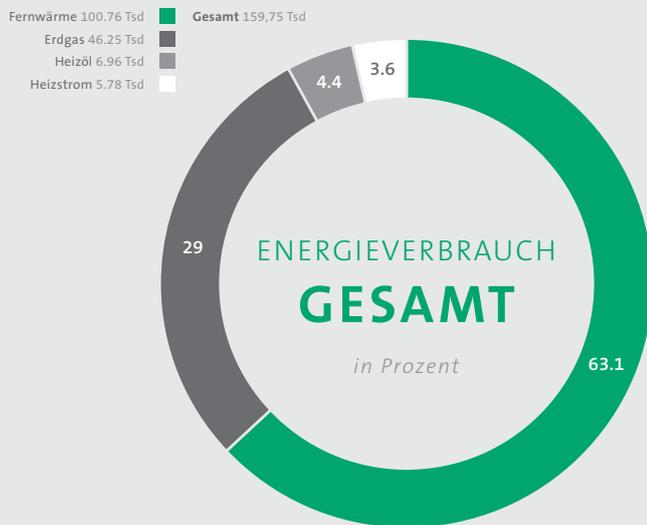
„Der positive Effekt wurde vor allem durch energieeffiziente Gebäudesanierungen und umweltfreundliche Neubauten erzielt.“

[...] UND ZURÜCKBLICKEN

14.227 Tonnen CO₂ wurden im Jahr 2020 ausgestoßen. Davon entfielen rund 70 % auf Erdgas und jeweils knapp 15 % auf Heizöl sowie Heizstrom. Die Emissionen konnten im Vergleich zum Jahr 2012 (21.000 Tonnen) um rund 30 % reduziert werden.

Damit lag man lediglich 3,5 % über der Prognose aus dem Sanierungsplan von 2012. Auch hier spielte die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen die entscheidende Rolle. Im Vergleich zum Referenzjahr 1990 (70.100 Tonnen) konnte der CO₂-Ausstoß sogar um rund 80 % verringert werden.

Durch insgesamt 81 Photovoltaikanlagen auf wbg-Dächern, die der Kooperationspartner N-ERGIE betreibt, wurden im Jahr 2020 1.408 MWh Strom erzeugt. Bei einzelnen Anlagen profitieren auch die wbg-Mieter. Der auf den Dächern umweltfreundlich produzierte Solar-



strom wird direkt als Mieterstrom eingespeist und kann im Tarif Strom Regio Solar mindestens 10 % günstiger als der Grundversorgungstarif bezogen werden.

Heute bauen wir anders

Rund 84 % der Wohn-/Nutzfläche der wbg wurden noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 und ohne jegliche Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden errichtet. Die Gebäude, die bis Ende der 1960er Jahre von der wbg gebaut wurden, verbrauchen mehr als 3/4 der gesamten Endenergie. 94 % des CO₂-Ausstoßes entfallen auf diesen Bestand, da hier oft noch dezentrale Heizungssysteme mit fossilen Brennstoffen eingesetzt werden. Heute jedoch gelten einheitliche, vor allem strengere Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude. Der Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung von Gebäuden wird durch das im Oktober 2020 verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt.

Große Potenziale bis 2050

Das größte Emissions-Einsparpotenzial für die wbg liegt auch in Zukunft in der energetischen Gebäudesanierung mit Heizungsumstellung. In einem konkreten Investitionsplan ist vorge-

sehen, bis zum Jahr 2030 etwa 140.000 m² der Bestandsfläche zu sanieren. Das entspricht einer jährlichen Quote von 1,2 %, gemessen am Gebäudebestand. Sofern möglich, erfolgt außerdem eine Heizungsumstellung von fossilen Brennstoffen auf Fernwärme. 73 % der Gebäude werden heute bereits von der N-ERGIE mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt.

Die Modernisierungen versprechen für den Zeitraum 2020 bis 2030 eine Energieeinsparung von 14 %, während sich die CO₂-Emissionen des Gebäudebestands laut Berechnungen im gleichen Zeitraum um 34 % reduzieren lassen.

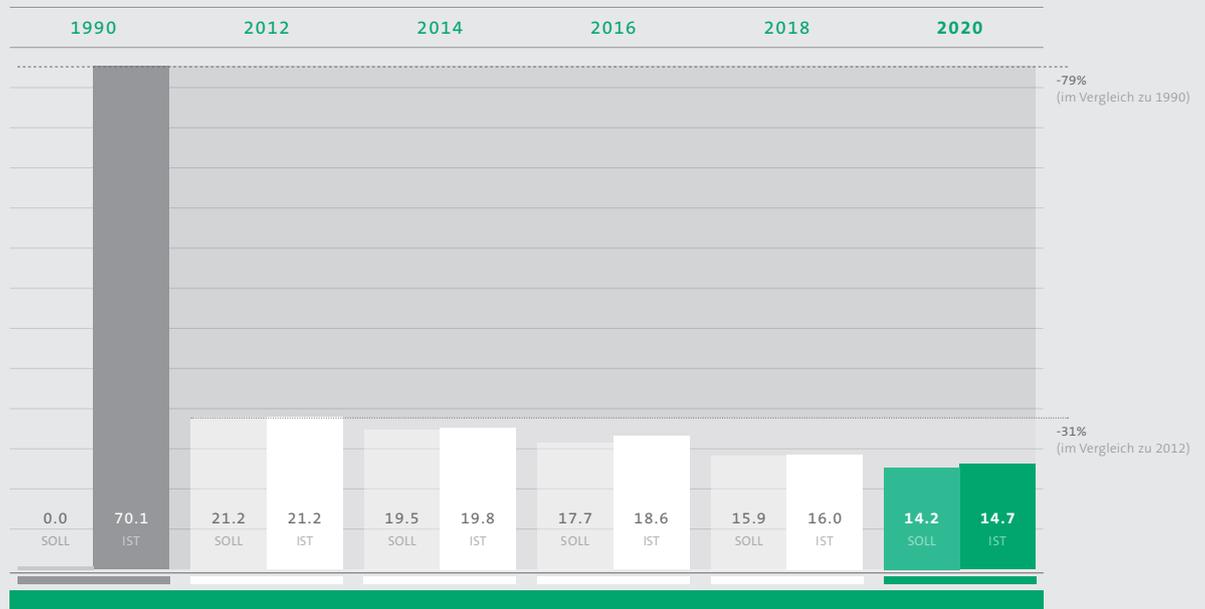
Bis 2050 lautet das große Ziel, einen weitestgehend klimaneutralen Gebäudebestand vorzuweisen. Dazu soll die Sanierungsquote von 1,2 auf 1,5 % (jährlich 16.400 m²) steigen. Der Anteil der Fernwärme, die heute schon emissionsfrei von der N-ERGIE Nürnberg bezogen wird, wird auf 85 % ausgebaut. Der übrige Bedarf an Wärmeenergie soll durch erneuerbare Energien wie Bio-Erdgas sowie durch Blockheizkraftwerke und Geothermie-Wärmepumpen erzeugt werden.

Der CO₂-Ausstoß der wbg ließe sich im Vergleich zum Jahr 2030 somit voraussichtlich um rund 90 % auf 1.000 Tonnen/Jahr reduzieren. Laut Hochrechnung könnte dieser Wert durch den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Dächern der wbg-Gebäude noch einmal mehr als halbiert werden. Denn für eine jährliche Stromerzeugung von rund 11.000 MWh im Jahr 2050 würden für die Reduzierung der Emissionen 546 Tonnen CO₂ gutgeschrieben.

„Bezogen auf das internationale Referenzjahr 1990 bedeutete dies 2050 eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um über 98 %. Das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes wäre erreicht.“

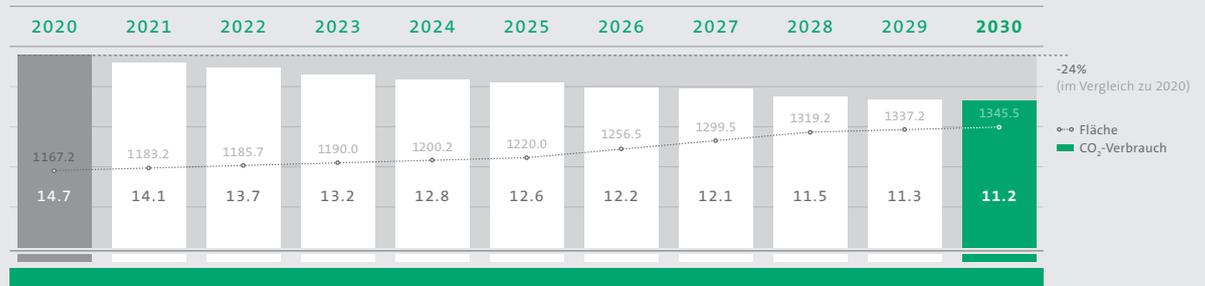
VERGLEICHENDE BETRACHTUNG.
CO₂-VERBRAUCH DER WOHNGEBÄUDE 1990-2020.

in 1.000 Tonnen



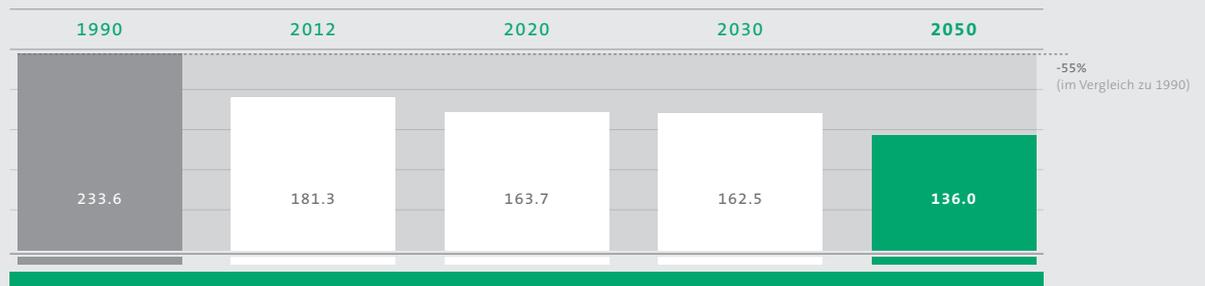
PROGNOSE.
CO₂-VERBRAUCH UND FLÄCHEN DER BESTANDSGEBÄUDE BIS 2030.

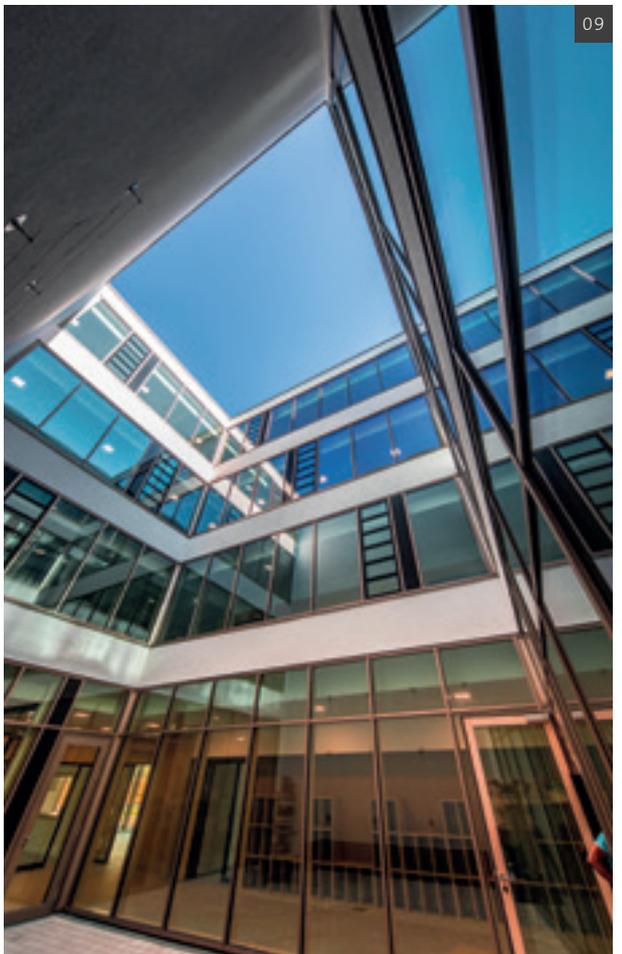
in 1.000 Tonnen bzw. 1.000 m²



PROGNOSE.
ENDENERGIEBILANZ BIS 2050.

in 1.000 MWh

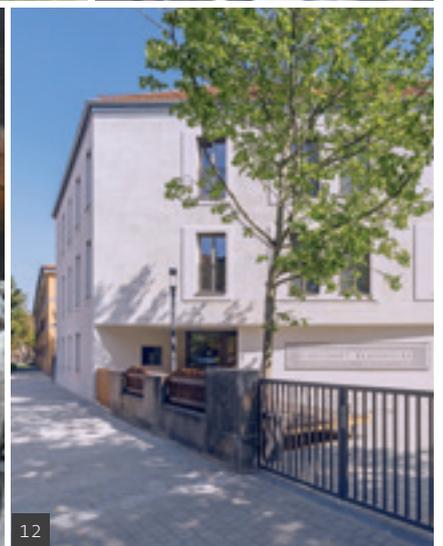
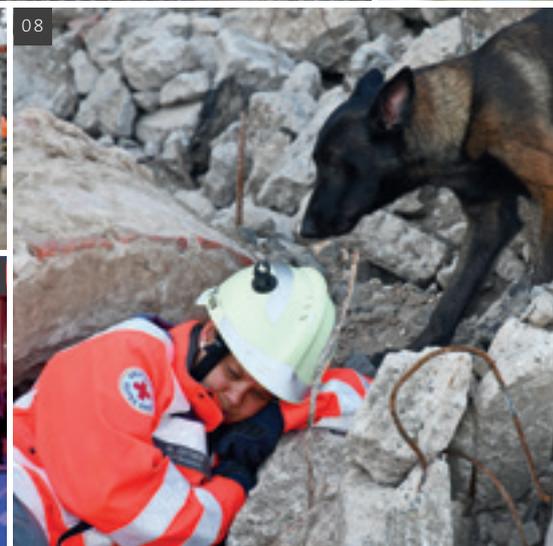




2020

EIN RÜCKBLICK

*Ein Jahr, das Geschichte schrieb
und viel Geschichten erzählt*



12 BLICK WINKEL

01 bis 04.2020

HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR.

01

Bayerischer Wohnungsbaupreis

Der Neubau in St. Johannis an der Wendeschleife der Straßenbahndaltestelle Westfriedhof wurde im Rahmen des Landeswettbewerbs Wohnungsbau Bayern 2019 mit dem Bayerischen Wohnungsbaupreis ausgezeichnet. Dabei handelt es sich laut Jury um „qualitativ hochwertige Architektur, mit der die Geschichte des baukulturellen Erbes Bayerns würdevoll fortgeschrieben und zusätzlich sorgsam mit der Umwelt umgegangen wird“, so die Laudatoren.

AUSGEZEICHNETE ARCHITEKTUR.

02

Deutscher Bauherrenpreis

Im Rahmen der Messe Bautech wurde in Berlin der Deutsche Bauherrenpreis 2020 feierlich überreicht. Gewonnen wurde er für das Projekt Neues Wohnen Sündersbühl an der Rothenburger Straße. Laut Jury trägt der Neubau auf überzeugende Weise dem sozialen Anspruch an ein generationenübergreifendes, altersgemischtes, neues Wohngebiet mit bezahlbarem Wohnraum Rechnung. Er setzt Maßstäbe im kostengünstigen, sozial ambitionierten Wohnungsbau, nicht nur in Nürnberg.

AMBITIONIERTE ARCHITEKTUR.

03

Mehr als nur ein Neubau

Eine Fachjury hat die Gewinner des offenen zweiphasigen Wettbewerbs für den Neubau des Schulgebäudes Martin-Behaim-Gymnasium sowie von sieben Turnhallen – davon vier für das MBG und weitere drei für das benachbarte Neue Gymnasium Nürnberg – und für eine gemeinsame Mensa für beide Schulen gekürt. Den 1. Preis gewannen die Büros Caramel-Architekten ZT GmbH (Architektur) und YEWO Landscapes GmbH (Freiraumplanung), beide aus Wien.

FUNKTIONALE ARCHITEKTUR.

04

Bautätigkeit im Tillypark

Die WBG KOMMUNAL GmbH baut im Auftrag der Stadt Nürnberg im Tillypark eine multifunktionale Sporthalle. Die vorbereitenden Arbeiten zur Freimachung des Geländes waren bereits abgeschlossen. Innerhalb sehr kurzer Genehmigungsphase wurde die Baugenehmigung erstellt und übergeben. Die termingerechte Errichtung wird aufgrund der Pandemie eine Herausforderung, da am Projekt Mitwirkende aus der Schweiz und Österreich maßgeblich beteiligt sind.

NACH BEDARF PLANEN

05 bis 08.2020

RICHTFEST NACH PLAN.

05

Bertolt-Brecht-Schule

Genau 2 Jahre nach der Grundsteinlegung konnte das Richtfest auf der Baustelle der neuen Bertolt-Brecht-Schule unter Einhaltung der Corona-Regeln begangen werden. Die Bauarbeiten verliefen – auch in Corona-Zeiten – planmäßig und ohne besondere Vorkommnisse. Somit konnten die Rohbauarbeiten termingerecht abgeschlossen werden. Traditionell ist das Richtfest der Dank an die Handwerker, zu dem der Bauherr Brotzeiten und Getränke ausgibt.

MOBILES CAFÉ.

07

Publikumsmagnet für die Südstadt

Die wbg 2000 Stiftung förderte die Gemeinde St. Ludwig mit einem Betrag von 10.000 Euro. Sie bezuschusste damit die Anschaffung eines Mobilen Cafés für die Südstadt. Dieses ist in den Sommermonaten auf den Plätzen in Gibitzenhof und in der Werderau zu finden. Die hier lebenden Menschen haben nun die Möglichkeit, sich am jeweiligen Standort zu treffen und sich auszutauschen. Organisiert wird das Mobile Café von den Gemeinden St. Markus und St. Ludwig.

DER ERSTE BAGGERSCHUB.

06

EichQuartier in Langwasser

Auf dem Grundstück des alten Freibades Langwasser werden in den kommenden Jahren rund 170 Wohneinheiten zur Bildung von Wohneigentum entstehen. Im EichQuartier, benannt nach dem wertvollen Baumbestand am Rande des Baugebietes, vollzog Nürnbergs neuer Oberbürgermeister als erste Amtshandlung in seiner Eigenschaft als Vorsitzender der Aufsichtsräte der Unternehmensgruppe den ersten Baggerschub. Im ersten Bauabschnitt entstehen 66 Eigentumswohnungen.

TRAINING VOR DEM ABRUCH.

08

Bundesmonopolverwaltung für Branntwein

Auf der Baustelle des ehemaligen Areals der Bundesmonopolverwaltung für Branntwein übten die Rettungshunde des Bayerischen Roten Kreuzes, Bezirksverband Ober- und Mittelfranken. Trainiert wurde das Suchen von verschütteten und schwer auffindbaren Menschen. Vor dem Abbruch konnten in den Hallen und Tanks auch die Feuerwehren der Stadt Nürnberg, das Technische Hilfswerk und die Spezialeinheiten der mittelfränkischen Polizei vollumfänglich üben.

— 09 bis 12.2020



MIT EFFIZIENZ BAUEN

TERMINTREU – WIE VERSPROCHEN.

09

Grundschule Am Thoner Espan

Termin- und budgetgerecht wurde die neue Grundschule Am Thoner Espan von der WBG KOMMUNAL GmbH fertig gestellt. Die 4-zügige Grundschule für 400 Kinder und 320 Hort- und Mittagsbetreuungsplätzen in 10 Hortgruppen nahm pünktlich zum neuen Schuljahr ihren Betrieb auf. Aus den Händen der Geschäftsführung nahmen Oberbürgermeister Marcus König und Schulreferentin Cornelia Trinkl symbolisch den Schlüssel für das neue Gebäude entgegen.

NEUBAU MIT PFLEGEEINRICHTUNG.

11

Großweidenmühlstraße in St. Johannis

Die Jury für den Realisierungswettbewerb mit integriertem Ideenteil Großweidenmühlstraße in St. Johannis entschied sich für das Büro Köppen Rumetsch Architekten aus Nürnberg als 1. Preisträger und Wettbewerbsgewinner.

Auf dem Grundstück Brückenstraße/Großweidenmühlstraße soll ein Neubau mit Pflegeeinrichtung, öffentlich geförderten Seniorenwohnungen und weiteren ergänzenden Nutzungen entstehen.

SCHNELL UND EFFIZIENT BAUEN.

10

Größte Wohnungsbaustelle

Nach einem Jahr Bauzeit wurde Richtfest auf der größten Wohnungsbaustelle des Unternehmens in der Colmberger Straße gefeiert. Trotz Corona-Bedingungen konnten die Rohbauten für rund 200 neue Mietwohnungen abgeschlossen werden. Die im Unternehmen entwickelten Typenhäuser ermöglichten eine äußerst kurze Rohbauzeit, die trotz Corona planmäßig verlief. An dieser Wohnanlage wird zu sehen sein, dass Typenhäuser auch eine städtebauliche Qualität und individuelle Gestaltung haben können.

LOBENDE ERWÄHNUNG ERHALTEN.

12

Architekturpreis der Stadt Nürnberg

Drei Projekte der Unternehmensgruppe gekürt:

1. Wohnungsneubau in St. Johannis

„Prägnante Großform mit intelligenter Nutzungsmischung – sensibel in den Stadtraum eingefügt“.

2. Neubau Kinderhort neben Bauernfeindschule

„Ein Neubau in der Rangierbahnhofsiedlung, der beides zugleich ist: Eigenständig und doch perfekt eingepasst“.

3. Denkmalgerechte Sanierung Volckamerplatz

„Vorbildliche Sanierung der ehemaligen Werksiedlung – ein Wohnmodell auch heute“.

ICH BIN DANN MAL ERREICHBAR*

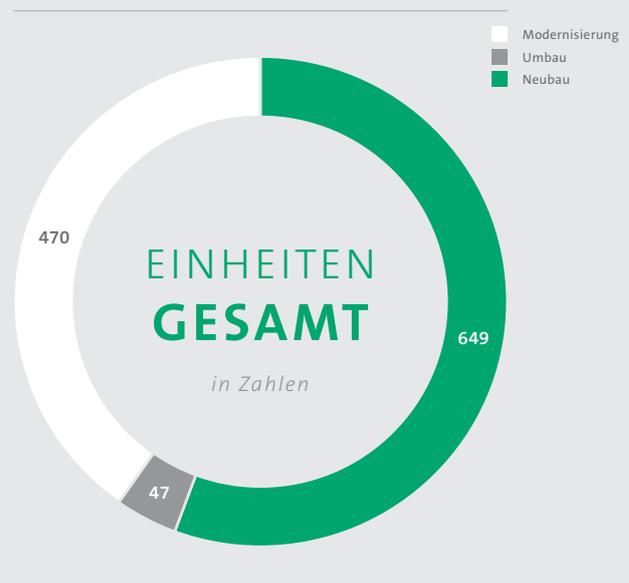
*WAS DER KOMIKER UND AUTOR HAPE KERKELING IN SEINEM BUCH **ICH BIN DANN MAL WEG** ÜBER SEINEN WUNSCH „ABSTAND ZU GEWINNEN, UM ZU SICH SELBST ZU FINDEN“ BESCHRIEB, GILT NICHT FÜR DAS TEAM DER WBG. WIR WOLLEN UNS MIT ENGAGEMENT EINBRINGEN UND ANSPRECHPARTNER FÜR STADT UND UNSERE MIETER SEIN – ZU JEDER ZEIT.

ZUSAMMENFASSUNG. wbg Unternehmensgruppe.

BAUVOLUMEN GESAMT

Die Unternehmensgruppe hat auf insgesamt 54 Baustellen im Stadtgebiet 252 Mietwohnungen, 38 Eigentumswohnungen und 28 Eigenheime im Neubau, gesamt 318 Wohneinheiten, fertig gestellt. Dazu kommen weitere 14 neue Mietwohnungen, die durch Bestandsaufstockungen entstanden sind. 40 umgebaute Mietwohnungen konnten der Vermietung ebenfalls wieder zugeführt werden. Weitere 220 Mietwohnungen wurden im Jahr 2020 modernisiert.

In den Bauüberhang genommen wurden 229 Mietwohnungen, 66 Eigentumswohnungen, 40 Eigenheime, 232 Wohnungen aus der Modernisierung und 11 Mieteinheiten, die durch Aufstockung entstehen werden. In den 54 Baustellen sind 18 Projekte der WBG K enthalten.



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

BAUMASSNAHMEN.	WOHNEINHEITEN (insgesamt)	FERTIG GESTELLT (insgesamt)	BAUÜBERHANG
Neubau			
: Anlagevermögen	481	252	229
: Umlaufvermögen	172	66	106
Umbau			
: Umbau	40	40	0
: Aufstockung	7	7	0
Modernisierung			
: Modernisierung	216	154	62
: Aufstockung	18	7	11
Basis-Modernisierung	236	66	170
SUMME WOHNHEITEN	1.170	592	578
SONSTIGE.			
: SIGENA-Nachbarschaftstreff	1	0	1
: Kita / Hort	1	1	0
: Gewerbeeinheiten	7	5	2
: Garagen / Stellplätze	298	184	114



UNSER BEITRAG ZUR STADTENTWICKLUNG

Durch den Geschäftsbereich Bauträger wurden auf 17 Baustellen 38 Eigentumswohnungen und 28 Eigenheime fertig gestellt. Weitere 66 Eigentumswohnungen sowie 40 Eigenheime befanden sich im Bau und gingen in den Bauüberhang über. Zudem wurden vier unbebaute Baugrundstücke im RieterBogen verkauft.

GroßreuthGrün

1 2 3 4

SchönlebenPark

5 6

RieterBogen (WGB B)

7 8 9 10 11 12 13 14 15

EichQuartier

16

HerzoBase (ISC)

17

BAUVOLUMEN

BEREICH

BAUTRÄGER



BAUVOLUMEN.		STATUS (in 2020)
1	Föttingerweg 21 (wbg)	1 ETW fertig gestellt
2	Kuchweg 19, 21 (wbg)	10 ETW fertig gestellt
3	Guerickeweg 2-8 (wbg)	4 RH fertig gestellt
4	Kuchweg 9-17 (wbg)	5 RH fertig gestellt
5	Herbert-Hisel-Weg 13, 15 (wbg)	18 ETW fertig gestellt
6	Ursula-Wolfring-Straße (wbg)	9 ETW fertig gestellt
7	Harry-Klinger-Straße 2-16 (WBG B)	8 RH fertig gestellt
8	Harry-Klinger-Straße 19-25 (WBG B)	4 DH fertig gestellt
9	Schmidt-Burkhardt-Straße 2-14 (WBG B)	7 RH fertig gestellt
10	Schmidt-Burkhardt-Straße 16-32 (wbg)	9 RH Bauüberhang

		STATUS (in 2020)
11	Harry-Klinger-Straße 34-40 (wbg)	4 DH Bauüberhang
12	Harry-Klinger-Straße 3-9a (wbg)	5 RH Bauüberhang
13	Harry-Klinger-Straße (wbg)	4 DH Bauüberhang
14	Schmidt-Burkhardt-Straße 11-17 (wbg)	4 DH Bauüberhang
15	Schmidt-Burkhardt-Straße 3-9 (wbg)	4 DH Bauüberhang
16	Maria-Haas-Straße 2-26 (wbg)	66 ETW Bauüberhang
17	Julius-Leber-Straße 1-11 (ISG)	10 RH Bauüberhang



WIR VERWALTEN WOHNUNGEN

Die Geschäftsbereiche Bestandsmanagement und Architektur & Städtebau realisierten auf 19 Baustellen 252 Mietwohnungen im Neubau, 40 durch Umbau sowie 14 durch Bestandsaufstockung. 154 Mieteinheiten konnten modernisiert werden, 66 wurden einer Basismodernisierung unterzogen. Ebenfalls der Vermietung zugeführt wurden 1 Kinderhort, 5 sonstige Gewerbeeinheiten sowie 184 Kfz-Stellplätze. In den Bauüberhang übernommen wurden 229 Mietwohnungen und 11 Mietwohnungen, die durch Aufstockung entstehen, 66 Mieteinheiten in der Modernisierung und 170 in der Basismodernisierung. Dazu kommen 1 SIGENA-Nachbarschaftstreff, 2 Gewerbeeinheiten und 114 Kfz-Stellplätze.

Neubau / Umbau

18 19 20 21 22 23 24 30 31

Basis- / Modernisierung

25 26 27 28 29 32 33 34 35 36

BAUVOLUMEN

BEREICH BESTANDSMANAGEMENT



BAUVOLUMEN.			STATUS (in 2020)
18	Pillenreuther Straße* (wbg)	132 WE, 4 GE, 1 KH	fertig gestellt
19	Oskar-von-Miller-Straße 13-15 (wbg)	16 WE	fertig gestellt
20	Fuggerstraße 41 (wbg)	1 Sozialimmobilie	fertig gestellt
21	Hinterm Bahnhof 29 (WBG B)	17 WE	fertig gestellt
22	Bernhardstraße 8a, 8b, 8c (WBG B)	31 WE	fertig gestellt
23	Neuburger Straße 47-53 (WBG B)	56 WE	fertig gestellt
24	Bernadottestraße 1-9 (wbg)	40 WE, 7 WE Aufstockung	fertig gestellt
25	Bernadottestraße 26-32 (wbg)	24 WE, 7 WE Aufstockung	fertig gestellt
26	Weimarer Straße 11-19 (wbg)	29 WE, 1 GE	fertig gestellt
27	Giesbertsstraße 29-41 (wbg)	91 WE	fertig gestellt

*) Pillenreuther Straße (EUROPAN): KH = Kinderhort

			STATUS (in 2020)
28	Reinerzer Straße 53-59 (wbg)	32 WE	fertig gestellt
29	Werderau (wbg)	34 WE, 3 GE	fertig gestellt
30	Neusalzer Straße 2-4 (wbg)	36 WE, 2 GE, 1 SIGENA-Treff	Bauüberhang
31	Colmberger Straße 11-21 (WBG B)	193 WE	Bauüberhang
32	Bernadottestraße 18-24 (wbg)	24 WE, 7 WE Aufstockung	Bauüberhang
33	Reinerzer Straße 20-22 (wbg)	20 WE, 4 WE Aufstockung	Bauüberhang
34	Reinerzer Straße 26-28 (wbg)	12 WE	Bauüberhang
35	Reinerzer Straße 24 (wbg)	6 WE	Bauüberhang
36	Schweinauer Hauptstraße 118-148 (wbg)	170 WE, 2 GE	Bauüberhang



IM AUFTRAG DER STADT NÜRNBERG

Die WBG KOMMUNAL GmbH übernimmt neben der Planung, Steuerung und Durchführung von kommunalen Bauprojekten auch Projekte im Rahmen von Öffentlich-Öffentlichen-Partnerschaften (ÖÖP) in Bauherrenfunktion für die Stadt Nürnberg. Die WBG KOMMUNAL GmbH hatte im Jahr 2020 im Stadtgebiet Nürnberg verteilt 18 Baustellen mit einem Investitionsvolumen von rund 323 Mio. EUR.

Neubau 37 38 39 40 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51

Sanierung (Um- und Anbau) 52 53 54

Umnutzung 41

BAUVOLUMEN

WBG KOMMUNAL



BAUVOLUMEN.		INVESTITION (in Mio. EUR)	BGF (in m ²)	STATUS (in 2020)
37	Grundschule Am Thoner Espan (1. BA)	25,90	10.031	fertig gestellt
38	Permanente Interims-KTS Tiroler Straße*	5,13	1.354	fertig gestellt
39	KH Grimmstraße**	7,99	2.537	fertig gestellt
40	Bertolt-Brecht-Schule	176,00	38.346	Bauüberhang
41	Kleinhallenumbau Uhlandschule	5,81	1.645	Bauüberhang
42	KH Hugo-Distler-Straße**	4,09	964	Bauüberhang
43	KTS Forchheimer Straße*	4,70	1.195	Bauüberhang
44	KH Glogauer Straße**	5,29	944	Bauüberhang
45	KTS Am Stadtpark*	6,27	862	Bauüberhang
46	KTS Grünewaldstraße (1. BA)*	11,58	2.650	Bauüberhang

*) KTS = Kindertagesstätte, **) KH = Kinderhort

	INVESTITION (in Mio. EUR)	BGF (in m ²)	STATUS (in 2020)
47	Max-Beckmann-Grundschule	7,81	1.271 Bauüberhang
48	Sporthalle Tillystraße	39,98	k. A. Bauüberhang
49	FWGH Buch Neubau***	4,78	847,5 Bauüberhang
50	FWGH Eibach Neubau***	4,57	889,2 Bauüberhang
51	FWGH Gartenstadt Neubau***	5,41	1.051,8 Bauüberhang
52	FWGH Kornburg Sanierung***	1,90	425,6 Bauüberhang
53	FWGH Moorenbrunn Sanierung***	2,31	863,9 Bauüberhang
54	FWGH Worzeldorf Sanierung***	3,32	807,8 Bauüberhang

***) FWGH = Feuerwehrgerätehaus



WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE. AUSICHTSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.

FUNKTION
(im Unternehmen)

Mitglieder der Geschäftsführung

Frank Thyroff, Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Ralf Schekira, Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

AUSICHTSRAT.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Ulrich Maly	Vorsitzender	Oberbürgermeister (bis 30.04.2020)
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister (ab 01.05.2020)
Fabian Meissner	stellv. Vorsitzender	Jugendreferent, StR (ab 01.05.2020)
Dr. Klemens Gsell	stellv. Vorsitzender	Bürgermeister (bis 30.04.2020) Richter am Finanzgericht, StR (ab 01.05.2020)
Josef Hasler		Vorsitzender der Geschäftsführung Städtische Werke Nürnberg GmbH
Andreas Kriegelstein		Bankbetriebswirt, StR (bis 30.04.2020)
Maximilian Müller		Prokurist Alpha-Gruppe, StR (ab 01.05.2020)
Gerald Raschke		Diplom-Pädagoge (Univ.), StR (bis 30.04.2020)
Cengiz Sahin		Handwerksmeister, StR (ab 01.05.2020)
Magdalena Weigel		Geschäftsführerin Städtische Werke Nürnberg GmbH
Anita Wojciechowski		Diplom-Sozialpädagogin, StRin (bis 30.04.2020)

Aufsichtsratsmitglieder ohne Stimmrecht

Dr. Michael Fraas	Berufsmäßiger Stadtrat
Reiner Prölb	Berufsmäßiger Stadtrat (bis 30.04.2020)
Elisabeth Ries	Berufsmäßige Stadträtin (ab 01.05.2020)
Harald Riedel	Stadtkämmerer Geschäftsführer der wbg Immohold Verwaltungs-GmbH

Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht

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

WBG KOMMUNAL GMBH.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.

FUNKTION
(im Unternehmen)

Mitglieder der Geschäftsführung

Frank Thyroff, Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH
Ralf Schekira, Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH

AUSICHTSRAT.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Ulrich Maly	Vorsitzender	Oberbürgermeister (bis 30.04.2020)
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister (ab 01.05.2020)
Harald Riedel	stellv. Vorsitzender	Berufsmäßiger Stadtrat für Finanzen
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat für Wirtschaft
Daniel Ulrich		Berufsmäßiger Stadtrat für Bau

Abb. Stand 31.12.2020

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
: Immaterielle Vermögensgegenstände	179.218,00	193.678,00
: Geleistete Anzahlungen	104.226,06	0,00
	283.444,06	193.678,00
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	408.618.963,90	362.131.031,81
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.776.003,77	19.338.005,28
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	716.395,38	549.512,04
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.158.516,97	2.158.516,97
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	980.316,55
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.650.089,02	1.901.736,22
: Anlagen im Bau	16.819.988,12	44.248.384,41
: Bauvorbereitungskosten	5.421.867,02	3.582.039,02
: Geleistete Anzahlungen	11.001.510,00	11.001.510,00
	470.163.337,18	445.891.052,30
Finanzanlagen		
: Anteile an verbundenen Unternehmen	178.551.180,57	162.070.180,57
: Ausleihungen an verbundene Unternehmen	21.727.041,67	9.955.984,00
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	72.000,29	65.873,98
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	201.052.159,95	172.793.975,97
	671.498.941,19	618.878.706,27
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.702.953,98	10.542.802,17
: Bauvorbereitungskosten	3.429.091,80	3.465.317,49
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.612.350,72	11.911.251,67
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	28.423.748,94	28.482.238,14
: Andere Vorräte	25.668,87	27.851,53
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	415.685,75
	50.591.005,33	54.845.147,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	396.766,31	345.081,70
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.088.652,98	1.491.945,52
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	42.807,81	4.297,23
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.225,79	3.985,16
: Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.439.918,66	6.640.020,78
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.747,90	16.699,90
: Forderungen gegen Gesellschafter	35.529,34	196.731,73
: Sonstige Vermögensgegenstände	406.861,77	830.419,88
	9.436.510,56	9.529.181,90
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	29.231.880,56	39.595.306,81
	89.259.396,45	103.969.636,48
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	12.162,00	54.861,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.348,70	40.860,54
	25.510,70	95.721,54
BILANZSUMME	760.783.848,34	722.944.064,29

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	12.600.000,00	12.600.000,00
Gewinnrücklagen		
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00	6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	258.838.570,95	244.010.024,34
	265.138.570,95	250.310.024,34
Jahresüberschuss	16.197.693,24	14.828.546,61
	293.936.264,19	277.738.570,95
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.182.789,00	6.889.829,90
: Steuerrückstellungen	258.657,16	308.659,00
: Sonstige Rückstellungen	18.085.069,87	19.384.284,26
	25.526.516,03	26.582.773,16
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	297.416.921,82	297.024.579,82
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.586.703,76	72.678.997,15
: Erhaltene Anzahlungen	31.594.417,95	35.291.587,28
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.165.911,72	1.080.701,17
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	313,00	2.021,52
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.467.181,68	6.487.065,68
: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.654.894,69	3.484.876,03
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.270.315,07	1.492.773,41
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	94.478,07	62.004,54
: Sonstige Verbindlichkeiten	596.979,31	499.574,00
	440.848.117,07	418.104.180,60
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	472.951,05	518.539,58
BILANZSUMME	760.783.848,34	722.944.064,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020.
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2020	2019
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	108.841.580,64	105.591.293,52
: aus Verkauf von Grundstücken	22.479.569,03	28.079.380,39
: aus Betreuungstätigkeit	4.471.876,38	1.796.153,44
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.883.085,39	2.836.981,97
	138.676.111,44	138.303.809,32
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	-5.348.434,34	-2.503.373,04
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.391.657,91	1.362.056,17
Sonstige betriebliche Erträge	5.903.634,03	5.620.425,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-63.269.327,73	-61.712.191,52
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-12.769.169,68	-17.997.253,85
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-42.531,90	-71.421,00
	-76.081.029,31	-79.780.866,37
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-17.058.275,96	-16.253.231,04
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.074.383,79	-5.080.453,97
	-22.132.659,75	-21.333.685,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.357.972,20	-13.766.692,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.504.961,87	-9.378.840,25
Erträge		
: Erträge aus verbundenen Unternehmen	10.000,00	10.000,00
: Erträge aus anderen Beteiligungen	179.468,23	170.926,90
: Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	5.323.938,06	4.574.066,97
	5.513.406,29	4.754.993,87
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	233.555,21	788.095,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	218.552,23	44.595,22
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-240.789,01	-282.657,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.347.739,54	-8.578.105,25
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-698.109,93	-417.504,57
Ergebnis nach Steuern	16.225.221,16	14.832.251,37
Sonstige Steuern	-27.527,92	-3.704,76
JAHRESÜBERSCHUSS	16.197.693,24	14.828.546,61

WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020.

wbg Unternehmensgruppe.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	290.767,27	205.013,01
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	482.628.582,36	417.760.160,32
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.310.907,68	19.913.621,19
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.347.028,20	9.446.917,01
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	980.316,55
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.651.287,52	1.903.134,52
: Anlagen im Bau	44.560.297,45	64.833.269,35
: Bauvorbereitungskosten	8.917.406,58	4.695.814,34
: Geleistete Anzahlungen	11.001.510,00	11.001.510,00
	599.475.530,72	532.593.251,21
Finanzanlagen		
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	89.845,67	74.877,23
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	791.783,09	776.814,65
	600.558.081,08	533.575.078,87
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.970.313,68	14.274.986,07
: Bauvorbereitungskosten	5.768.746,65	5.430.465,54
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.811.046,74	15.832.210,09
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	132.379.750,36	80.845.598,64
: Andere Vorräte	25.668,87	27.851,53
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	415.685,75
	171.352.717,32	116.826.798,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	415.893,45	365.556,98
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.343.567,85	1.637.755,03
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.262.781,23	2.608.593,60
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.403,03	12.234,09
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.747,90	16.699,90
: Forderungen gegen Gesellschafter	39.907,33	196.731,73
: Sonstige Vermögensgegenstände	2.602.786,78	4.304.365,30
	10.724.087,57	9.141.936,63
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	42.532.799,74	52.915.752,29
	224.609.604,63	178.884.487,56
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	138.640,00	164.339,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.348,70	40.860,54
	151.988,70	205.199,54
BILANZSUMME	825.319.674,41	712.664.765,97

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
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	149.290.689,04	134.718.508,30
	155.590.689,04	141.018.508,30
Gewinnvortrag	1.687.467,72	1.413.568,16
Jahresüberschuss	17.096.338,43	14.846.080,30
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	33.703.726,48	17.239.089,81
	218.271.621,67	184.710.646,57
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.182.789,00	6.889.829,90
: Steuerrückstellungen	867.176,20	767.279,64
: Sonstige Rückstellungen	27.601.642,70	25.308.111,80
	35.651.607,90	32.965.221,34
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	416.057.298,97	360.283.149,32
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	94.289.231,16	75.157.650,63
: Erhaltene Anzahlungen	47.319.229,89	47.352.772,85
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.259.701,66	1.139.474,04
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	313,00	2.021,52
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.772.137,96	8.328.054,02
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.270.315,07	1.492.773,41
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	188.251,78	62.004,54
: Sonstige Verbindlichkeiten	754.180,97	633.624,82
	570.910.660,46	494.451.525,15
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	485.784,38	537.372,91
BILANZSUMME	825.319.674,41	712.664.765,97

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG
FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020.
wbg Unternehmensgruppe.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2020	2019
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	122.421.256,13	118.630.858,12
: aus Verkauf von Grundstücken	33.518.978,03	30.653.045,39
: aus Betreuungstätigkeit	8.735.410,95	9.796.697,18
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.377.749,29	1.459.373,92
	166.053.394,40	160.539.974,61
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	48.729.409,28	28.766.827,22
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.553.598,05	2.861.022,99
Sonstige betriebliche Erträge	6.745.931,60	6.129.742,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-68.965.741,89	-67.661.072,23
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-24.184.000,36	-24.191.036,00
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-54.788.090,54	-34.179.765,57
	-147.937.832,79	-126.031.873,80
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-18.892.168,31	-17.736.992,93
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.591.299,30	-5.503.252,73
	-24.483.467,61	-23.240.245,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.450.214,78	-14.802.543,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.177.287,64	-10.180.193,09
Erträge aus anderen Beteiligungen	179.468,23	170.926,90
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,15	570.350,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	138.151,70	46.137,54
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-1.420,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.425.496,51	-9.584.787,79
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.137.709,67	-609.663,82
Ergebnis nach Steuern	17.787.944,41	14.634.253,40
Sonstige Steuern	-60.969,31	-26.005,66
Konzern-Jahresüberschuss (vor nicht beherrschenden Gesellschaftern)	17.726.975,10	14.608.247,74
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-630.636,67	237.832,56
KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (NACH NICHT BEHERRSCHENDEN GESELLSCHAFTERN)	17.096.338,43	14.846.080,30

A photograph of a construction site. Two multi-story buildings are under construction, completely encased in metal scaffolding. The ground is dirt and gravel, with some concrete structures visible. In the background, a smaller, finished two-story house with a grey roof and white walls stands. The sky is clear and blue.

WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

ATTRAKTIVES WOHNEN IST DAS ZIEL*

*WAS DER CHINESISCHE PHILOSOPH KONFUZIUS MIT SEINER LEHRE **DER WEG IST DAS ZIEL** ÜBER „DAS STREBEN ZUM ERREICHEN DES IDEALEN ZUSTANDS“ BESCHRIEB, IST FÜR DIE WBG SELBSTVERSTÄNDNIS. WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME – GEWACHSEN AUS DER SOZIALEN VERANTWORTUNG GEGENÜBER STADT UND GESELLSCHAFT.

KONZERNANHANG 2020.

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 2020 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 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 untenstehende Tochtergesellschaften, an denen die wbg unmittelbar oder mittelbar 100 % bzw. 51 % der Kapitalanteile hält, einbezogen.

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum **31. Dezember 2020** aufgestellt.

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

Abb. Konsolidierungskreis der wbg Unternehmensgruppe

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften NAG, FWG und NORIMA erfolgt weiterhin nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften auf den 01.01.1995. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende aktive Unterschiedsbetrag, der aus der Aufdeckung stiller Reserven der NAG und FWG resultiert, wurde den Positionen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ bzw. „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ zugeordnet. Die Kapitalkonsolidierung der ISG, der WBG J, der WBG K, der WBG B und der IMMOHOLD erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB i. d. F. des BilMoG) auf den 11.01.2007 (ISG), 13.07.2009 (WBG K), 06.01.2013 (WBG B) bzw. 11.12.2014 (IMMOHOLD) bzw. 15.02.2018 (WBG J). Im Geschäftsjahr 2017 wurden 49 % der Anteile der WBG B an die Stadt Nürnberg verkauft.

Für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurde ein entsprechender Ausgleichsposten innerhalb des Postens Eigenkapital gebildet.

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

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

GroßreuthGrün, Kuchweg 9-17 (wbg)



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 468 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 akti-

viert 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 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 vollständig mit zu den Herstellungskosten aktiviert.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreu-

ungsleistungen 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



SchönlebenPark, Herbert-Hisel-Weg 13, 15 (wbg)

der PuC-Methode unter Berücksichtigung der Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) gebildet. Der Bewertung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte, durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,3 % (Stand: Monatsende Dezember 2020), 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 2,3 %. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 4,0% sowie ein Anwartschaftstrend von 1,5 % unterstellt.

Die Rückstellung für Jubiläumsleistungen wird ebenfalls durch ein versicherungsmathemati-

sches Gutachten nachgewiesen. Der Rückstellungsberechnung liegt ein Zinssatz von 1,6 % 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.



Bernadottestraße 1-9 (wbg)

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagengitter dargestellt. Baukostenzuschüsse sind bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten (276 TEUR) als Abgang dargestellt.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 25.686 TEUR (Vj. 25.905 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 13.133 TEUR (Vj. 11.214 TEUR) sowie 93.560 TEUR (Vj. 43.726 TEUR) auf unfertige Bauleistungen auf fremden Grund und Boden.

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 3 TEUR (Vj. < 1 TEUR) enthalten. Forderungen gegen Gesellschafter sowie Forderungen gegen Beteiligungen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfällt mit 33.304 TEUR auf die Einbringung von Grundstücken durch einen konzernfremden Gesellschafter und mit 12 TEUR deren Anteil am gezeichneten Kapital bzw. mit 388 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 597 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 (3.825 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs-, Großmodernisierungs- und Hausbewirtschaftungskosten (1.266 TEUR), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (5.359 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (12.423 TEUR), die Rückstellung für Archivierung (1.294 TEUR), die Rückstellungen für Verwaltungskosten (580 TEUR) sowie Rückstellungen für Sonstiges, insbesondere für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.292 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeithaben (87 TEUR) sind mit Deckungsvermögen (28 TEUR) verrechnet.

Die Zusammensetzung der zum Erfüllungsbetrag ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte bzw. Bürgschaften gesi-

chert 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 5.784 TEUR (Vj. 6.067 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 383 TEUR (Vj. 358 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 81 TEUR (Vj. 41 TEUR).

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 695 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 2.193 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 104 TEUR periodenfremde Erträge enthalten.

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 87 TEUR auf das Sachanlagevermögen an.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 1.802 TEUR (Vj. 1.865 TEUR) enthalten.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 6 TEUR (Vj. 7 TEUR) enthalten.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 129 TEUR (Vj. 30 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 279 TEUR (Vj. 321 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2020 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 20.038 TEUR (Vj. 19.151 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 30,2 Mio. EUR. Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2020 in Höhe von 254 TEUR. Für die angegebenen Bürgschaften wurden keine Rückstellungen gebildet, da die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten voraussichtlich erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht zu rechnen ist. Zum 31.12.2020 bestand eine Patronatserklärung über Kreditrückführungen i. H. v. 130,0 Mio. EUR für die WBG KOMMUNAL GmbH, Nürnberg. Aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse der WBG KOMMUNAL GmbH, Nürnberg ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen. Aus dem Kauf eines Grundstücks besteht eine Kaufpreisverbilligung in Höhe von 4,5 Mio. EUR mit Auflagen zur Bebauung und Nutzung über einen vorgegebenen Zeitraum. Diese ist bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarung ganz oder teilweise verzinslich zurückzuzahlen.

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 Ertrags-

lage 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 29,0 Mio. EUR ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Für den Konzernabschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2020 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Rückstellung erfasst:

: Abschlussprüfungsleistungen	117 TEUR
: Andere Bestätigungsleistungen	13 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 14 TEUR belastet.

Durchschnittszahl der Arbeitnehmer

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

: Angestellte	313
: Gewerbliche Mitarbeiter	19
: Auszubildende	12
Gesamt	344

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff Fixum (180 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (53 TEUR) sowie Sachleistungen (11 TEUR) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (180 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (53 TEUR) sowie Sachleistungen (10 TEUR). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt rund 16 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt 207 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 31.12.2020 Rückstellungen in Höhe von 1.983 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 2020 beträgt der Umlagensatz unverändert 7,75 %; für das Jahr 2021 ist mit konstanten Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 16.740 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 406 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 ein-

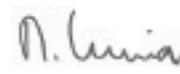
bezogen. Der Konzernabschluss der Städtische Werke Nürnberg GmbH ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und bekannt machen zu lassen. Darüber hinaus wird die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen gem. §§ 290 ff HGB in den kommunalen Konzernabschluss der Stadt Nürnberg, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG
Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 16.198 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, 3. März 2021

NACHTRAGSBERICHT

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 eingetreten.



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

16.198

AUSGEZEICHNETES
ERGEBNIS

*Jahresüberschuss des Mutterunternehmens (in TEUR)
in 2020*

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2020. wbg Unternehmensgruppe.

BRUTTOWERTE.						
	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2020 <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 31.12.2020 <i>(in EUR)</i>
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	2.415.790,58	138.176,62	198.094,06	0,00	0,00	2.355.873,14
: Geleistete Anzahlungen - Immat. Vermögensgegenstände	0,00	104.226,06	0,00	0,00	0,00	104.226,06
	2.415.790,58	242.402,68	198.094,06	0,00	0,00	2.460.099,20
SACHANLAGEN						
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	796.181.403,25	7.257.723,35	470.194,27	71.307.124,11	0,00	874.276.056,44
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.918.723,34	3.896.327,61	308.153,69	1.957.100,79	0,00	54.463.998,05
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.447.219,01	14.900.086,19	0,00	25,00	0,00	24.347.330,20
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	1.102.861,81	0,00	30.673,99	-982.719,30	0,00	89.468,52
: Technische Anlagen und Maschinen	49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.413.197,30	466.405,88	280.106,58	0,00	0,00	6.599.496,60
: Anlagen im Bau	64.833.269,35	51.552.593,57	123.847,25	-71.701.718,22	0,00	44.560.297,45
: Bauvorbereitungskosten	4.759.269,49	4.882.216,90	144.267,43	-579.812,38	0,00	8.917.406,58
: Geleistete Anzahlungen	11.001.510,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.001.510,00
	944.765.436,86	82.955.353,50	1.357.243,21	0,00	0,00	1.026.363.547,15
FINANZANLAGEN						
: Beteiligungen	703.305,63	0,00	0,00	0,00	0,00	703.305,63
: Sonstige Ausleihungen	74.877,23	28.352,40	13.383,96	0,00	0,00	89.845,67
: Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	778.234,86	28.352,40	13.383,96	0,00	0,00	793.203,30
	947.959.462,30	83.226.108,58	1.568.721,23	0,00	0,00	1.029.616.849,65

ABSCHREIBUNGEN.						BUCHWERTE.	
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2020 (in EUR)	ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR (in EUR)	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE (in EUR)	UMBUCHUNGEN (+/-) (in EUR)	ZUSCHREIBUNGEN (in EUR)	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2020 (in EUR)	BUCHWERT 01.01.2020 (in EUR)	BUCHWERT 31.12.2020 (in EUR)
2.210.777,57	156.648,42	198.094,06	0,00	0,00	2.169.331,93	205.013,01	186.541,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.226,06
2.210.777,57	156.648,42	198.094,06	0,00	0,00	2.169.331,93	205.013,01	290.767,27
378.421.242,93	13.336.653,01	110.421,86	0,00	0,00	391.647.474,08	417.760.160,32	482.628.582,36
29.005.102,15	1.225.805,47	-9.627,75	0,00	87.445,00	30.153.090,37	19.913.621,19	24.310.907,68
302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	9.446.917,01	24.347.028,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93	2.058.507,93
122.545,26	7.221,00	40.300,74	0,00	0,00	89.465,52	980.316,55	3,00
49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38	0,00	0,00
4.510.062,78	718.252,88	280.106,58	0,00	0,00	4.948.209,08	1.903.134,52	1.651.287,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.833.269,35	44.560.297,45
63.455,15	5.634,00	69.089,15	0,00	0,00	0,00	4.695.814,34	8.917.406,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.001.510,00	11.001.510,00
412.172.185,65	15.293.566,36	490.290,58	0,00	87.445,00	426.888.016,43	532.593.251,21	599.475.530,72
1.420,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.420,21	701.885,42	701.885,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.877,23	89.845,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
1.420,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.420,21	776.814,65	791.783,09
414.384.383,43	15.450.214,78	688.384,64	0,00	87.445,00	429.058.768,57	533.575.078,87	600.558.081,08

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2020. 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		416.057.298,97	9.758.245,78	125.572.498,26	280.726.554,93	416.057.298,97	Grundpfandrecht Bürgschaft Patronatserklärung
	VJ	360.283.149,32	10.115.144,93	80.762.051,11	269.405.953,28	360.277.725,62	
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		94.289.231,16	3.952.377,18	15.647.523,13	74.689.330,85	85.100.874,36	Grundpfandrecht
	VJ	75.157.650,63	3.377.136,34	15.010.998,49	56.769.515,80	56.572.293,15	
: Erhaltene Anzahlungen		47.319.229,89	34.622.144,87	12.697.085,02	0,00	0,00	
	VJ	47.352.772,85	37.729.750,29	9.623.022,56	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.259.701,66	1.040.304,38	0,00	219.397,28	0,00	
	VJ	1.139.474,04	913.653,09	0,00	225.820,95	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		313,00	313,00	0,00	0,00	0,00	
	VJ	2.021,52	2.021,52	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.772.137,96	8.074.891,69	1.553.336,09	143.910,18	0,00	
	VJ	8.328.054,02	7.120.227,47	1.097.526,78	110.299,77	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis		1.270.315,07	1.270.315,07	0,00	0,00	0,00	
	VJ	1.492.773,41	1.492.773,41	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		188.251,78	188.251,78	0,00	0,00	0,00	
	VJ	62.004,54	62.004,54	0,00	0,00	0,00	
: Sonstige Verbindlichkeiten		754.180,97	754.180,97	0,00	0,00	0,00	
	VJ	633.624,82	633.624,82	0,00	0,00	0,00	
		570.910.660,46	59.661.024,72	155.470.442,50	355.779.193,24	501.158.173,33	
	VJ	494.451.525,15	61.446.336,41	106.493.598,94	326.511.589,80	416.850.018,77	

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG.

wbg Unternehmensgruppe.

(in TEUR)	2020	2019
: Konzern-Jahresüberschuss <i>(nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)</i>	17.096,3	14.846,1
: Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens <i>(saldiert mit Zuschreibungen)</i>	15.362,8	14.657,8
: Andere Eigenleistungen	-3.553,6	-2.861,0
: Zunahme langfristiger Rückstellungen <i>(ohne Saldierung Deckungsvermögen)</i>	2.228,3	1.969,2
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen <i>(saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)</i>	428,1	460,4
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	138,7	115,0
: Abzinsung sonstige Ausleihungen	-3,3	-9,5
Cashflow nach DVFA/SG	31.697,3	29.178,0
: Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	437,2	526,1
: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-695,2	-570,8
: Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	2.618,7	3.377,6
: Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-54.548,3	-25.582,9
: Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	2.300,9	-60,6
: Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.698,8	8.267,6
: Ertragssteueraufwand	1.137,7	609,7
: Ertragssteuerzahlungen	-1.116,8	-417,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-9.469,7	15.327,2
: Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-242,4	-59,7
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.286,1	916,0
: Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-69.198,7	-55.197,5
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	13,4	15.004,8
: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-28,4	-3,8
: Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	192,9	766,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-67.977,1	-38.573,9
: Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen <i>(2020: ohne Umschuldungen i.H.v. 15.058,5 TEUR)</i>	90.433,4	63.620,3
: Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-12.512,3	-11.991,8
: Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen <i>(2020: ohne Umschuldung i.H.v. 15.058,5 TEUR)</i>	-3.183,8	-4.726,7
: Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	1.218,2	897,5
: Gezahlte Zinsen	-8.891,7	-9.033,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	67.063,8	38.765,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-10.383,0	15.518,7
FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.)	52.915,8	37.397,1
FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.)	42.532,8	52.915,8
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL. wbg Unternehmensgruppe.

ÜBERSICHT.	EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS				ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER				
	GEZEICHNETES KAPITAL (in EUR)	NENNBEETRAG EIGENER ANTEILE (in EUR)	(KORRIGIERTES) GEZEICHNETES KAPITAL	ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL	ANTEILE AM KAPITAL (in EUR)	ANTEILE AM JAHRESÜBERSCHUSS/ JAHRESFEHLBETRAG (in EUR)	KONZERN-EIGENKAPITAL (in EUR)		
			GEWINNRÜCKLAGEN	GEWINNVORTRAG	JAHRESÜBERSCHUSS				
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
: Anteilskauf durch nicht beherrschende Gesellschafter							15.834.000,00		15.834.000,00
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen			14.572.180,74			-14.572.180,74			0,00
: Vortrag auf neue Rechnung				273.899,56		-273.899,56			0,00
: Konzern-Jahresüberschuss				17.096.338,43				630.636,67	17.726.975,10
STAND AM 31.12.2020	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	155.590.689,04	1.687.467,72	17.096.338,43	33.315.820,00	387.906,48	218.271.621,67

STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG. wbg AUFSICHTSRAT.



Bericht des Aufsichtsrates der wbg

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2020 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 2 Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

An den Aufsichtsratssitzungen am 27.05.2020 und 22.10.2020 hat für den Gesellschafter Städtische Werke Nürnberg GmbH die Geschäftsführerin, Frau Magdalena Weigel, persönlich und mit Stimmrechtsvollmacht von Herrn Josef Hasler, Vorsitzender der Geschäftsführung, teilgenommen.

Mit dem von den Geschäftsführern aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 Jahresabschlusses, die Zuweisung des Jahresüberschusses in Höhe von 16.197.693,24 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 2020.“

Nürnberg, 20. Mai 2021

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Marcus König
Oberbürgermeister

IMPRESSUM. GESCHÄFTSBERICHT 2020.

Der Geschäftsbericht 2020 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 20.05.2021 vorgelegt. Er wurde redaktionell am 31.03.2021 abgeschlossen und im Juni 2021 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, Frank Jedzik / KS-FR

Konzept, Design und Umsetzung

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

Bildnachweise:

Wolfgang Schmitt, Schmitt Photodesign: Titelfoto, 7, 12, 14, 16, 18, 23, 24, 26, 31, 54 (Nr. 5), 60-66, 71, 75, 78, 81, 82, 93

Erich Malter Fotografie: Seiten 4-5

Bernhard Schwarz Photography: Seiten 33, 54 (Nr. 9)

Thomas Geiger Fotografie: Seite 9

Steffen Leiprecht, www.sl-pictures.de: Seite 54 (Nr. 1)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: Seite 54 (Nr. 2)

wbg-Stab UK: Dieter Barth: Seiten 37, 39 (Nr. 2, 3), 48, 54 (Nr. 3, 4, 6, 7, 8); Julia Römer: Seite 54 (Nr. 10)

Doris Lindner, Stadt Nürnberg: Seite 39 (Nr. 1)

Inge Spiegel, Diakoneo: Seite 48

Köppen Rumetsch Architekten GmbH Nürnberg: Seite 54 (Nr. 11)

Felix Meyer: Seite 54 (Nr. 12)

Claudia Höhnisch: Seite 39 (Nr. 4)

Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg: Seite 91

www.stock.adobe.com: davooda: Seiten 11, 45, 46; macrovector: Seite 36; jozefmicic: Seite 40; He-GraDe: Seite 43; J-A-Photography: Seite 50; by-studio: Seiten 60-65; Production Perig: Seiten 60-65; eyetronic: Seiten 60, 61; zhu difeng: Seite 61-65; Vasily Ulyanov: Seite 62, 63; jarma: Seite 64

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/06.21/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