



Nürnberg
Immobilien

EINSCHÄTZEN.
HERAUSFORDERN.
MEISTERN.

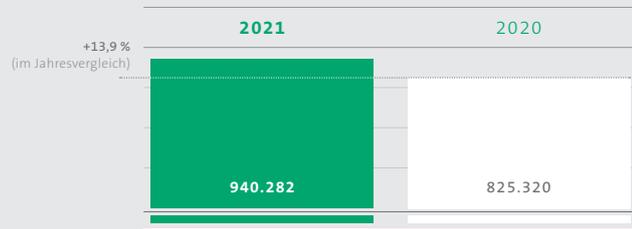
UNSER POTENTIAL.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2021.

Wir gestalten LebensRäume.

wbg TRENDS. UNTERNEHMENS DATEN 2021.

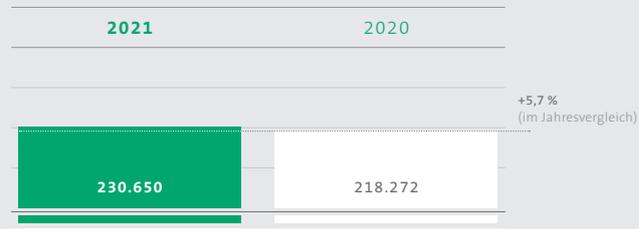
BILANZSUMME.

in TEUR



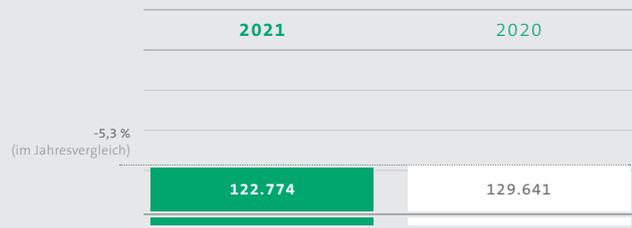
EIGENKAPITAL.

in TEUR



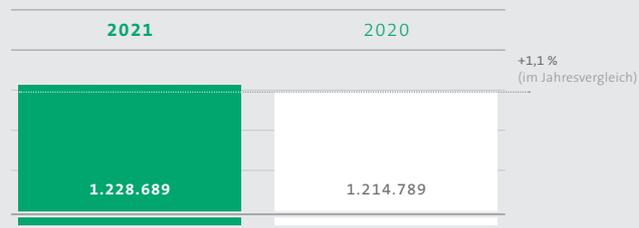
INVESTITIONEN.

in TEUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²



KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)

	2021	2020
Bilanzsumme	940.282	825.320
Umsatz	145.242	166.053
Ergebnis (nach Steuern)	12.414	17.788
Jahresergebnis	12.279	17.096
EBIT	22.156	27.403
EBITDA	39.056	42.766
Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung	45.257	41.919
Eigenkapital	230.650	218.272
Cashflow	26.686	31.697
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	122.774	129.641
: davon Investitionen in das Sachanlagevermögen	55.938	82.955
Anlagevermögen	641.385	600.558

ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.

	2021	2020
Gruppeneigene Wohneinheiten	18.703	18.518
Sonstige gruppeneigene Einheiten	6.477	6.417
Wohn- und Nutzfläche in m²	1.228.689	1.214.789
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1.200	1.090
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1.172	1.035
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	868	824
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	686	620

Abb. Unternehmenszahlen auf einen Blick

ANTEILSBESITZ.

Übersicht

KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.	STAMM-/HAFTKAPITAL <i>(in EUR)</i>	ANTEIL AM KAPITAL <i>(in %)</i>	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 <i>(bis 31.12.2021)</i> Dr. Fedor Zeyer <i>(ab 01.01.2022)</i>
N-ERGIE Immobilien GmbH	2.250.000,00	25,10	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 Claudia Hörmann (stv.) <i>(seit 01.10.2021)</i>

Abb. Sitz aller Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ist Nürnberg

NÜRNBERG. GANZ GROSS

INHALTSVERZEICHNIS.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2021.



98

EINBLICK & PERSPEKTIVEN

*Geschäftsbericht 2021
(in Seiten)*

2 Prolog und Zusammenfassung

- 2 Unternehmensdaten
- 3 Anteilsbesitz
- 6 Vorwort der Geschäftsführung

10 Geschäftsjahr 2021

- 11 Bericht zum Geschäftsverlauf
- 14 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 17 Der Geschäftsverlauf
- 23 Wirtschaftliche Lage
- 30 Prognose, Chancen und Risiken

38 Nachhaltigkeit: Reportage und Interview

48 Das Jahr 2021

62 Bauvolumen

- 64 Baumaßnahmen Bauträger
- 66 Baumaßnahmen Bestandsmanagement
- 68 Baumaßnahmen WBG KOMMUNAL GmbH

70 Rechtliche Verhältnisse

- 70 Aufsichtsrat und Geschäftsführung

72 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

- 72 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
- 76 wbg Unternehmensgruppe

80 Konzernanhang

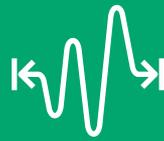
- 81 Allgemeine Angaben
- 83 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen
- 85 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 87 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung
- 87 Sonstige Angaben
- 89 Nachtragsbericht
- 89 Gewinnverwendungsvorschlag

95 Bericht des Aufsichtsrates

- 96 Impressum

JEDE
ZEIT
ERZÄHLT
**IHRE
EIGENE
GESCHICHTE**

VORWORT
DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



WIR BEFINDEN UNS BEREITS IM ZWEITEN JAHR DER CORONA-KRISE. AUCH WENN ZWISCHENZEITLICH VIELE AUFLAGEN GELOCKERT WURDEN, SIND DIE AUSWIRKUNGEN SPÜRBAR. DEUTLICHE PREISSTEGERUNGEN, LIEFERENGPÄSSE UND PERSONALAUSFÄLLE SIND NUR EINIGE BEISPIELE.

WIR KÖNNEN [...]

Trotz dieser Herausforderungen sind die Auswirkungen nicht nur in unserer Branche, sondern auch in unserem Unternehmen beherrschbar. So haben unsere Geschäftsfelder, unsere strategische Ausrichtung und unsere Digitalisierungsstrategie geholfen, gut durch die Krise zu kommen. Diesen Weg gehen wir konsequent weiter, auch wenn wir mit gezielten Maßnahmen auf diese Entwicklungen reagieren. Insofern gibt es bereits weitere unternehmensweite Projekte, die im Jahr 2022 durchgeführt werden.

Sorgen bereitet uns der kriegerische Überfall auf die Ukraine. So kommen überwiegend Frauen mit Kindern und ältere Menschen nach Deutschland und in unsere Stadt, die mit allem versorgt werden müssen, auch mit Wohnraum. Dieser ist trotz aller Anstrengungen nach wie vor nicht ausreichend vorhanden, so dass sich hier der Druck auf den Markt und damit auch auf unsere Kerntätigkeit verstärkt. Erschwert wird die Lage durch den Umstand, dass die meisten Menschen nur ukrainisch sprechen.

VERGLEICH. KOSTENENTWICKLUNG FÜR DEUTSCHLAND.

2015 = 100



*) Der VPI (Verbraucherpreisindex für Deutschland) ist ein Preisindex der durchschnittlichen prozentualen Veränderung des Preisniveaus bestimmter Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden.

Quelle: Statistisches Bundesamt DESTATIS



WIR ENTWICKELN
IMMOBILIEN

Ralf Schekira, Frank Thyroff
Geschäftsführung

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG. GEMEINSAM HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN.

[...] WEIL WIR ANPACKEN

Die Vielzahl an Baustellen für unseren Bestand, aber auch des Bauträgers und der WBG KOMMUNAL GmbH konnte mit gewissen Einschränkungen fortgeführt werden. An der einen oder anderen Stelle gab es Verzögerungen, weil Unternehmen von Corona-Erkrankungen und Quarantäne ihrer Mitarbeitenden betroffen und Lieferketten gestört waren.

Die Lieferengpässe werden jetzt noch verstärkt durch den Ukraine-Krieg und die notwendigen Sanktionsmaßnahmen gegen Russland, da viele Materialien nicht mehr oder nur eingeschränkt zu Verfügung stehen. Dies führt letztlich auch zu weiteren Baupreissteigerungen. Das Ganze vor dem Hintergrund einer unerwartet starken generellen Preissteigerung und einem ersten Anziehen der Zinssätze für Immobiliendarlehen auf den Finanzmärkten.

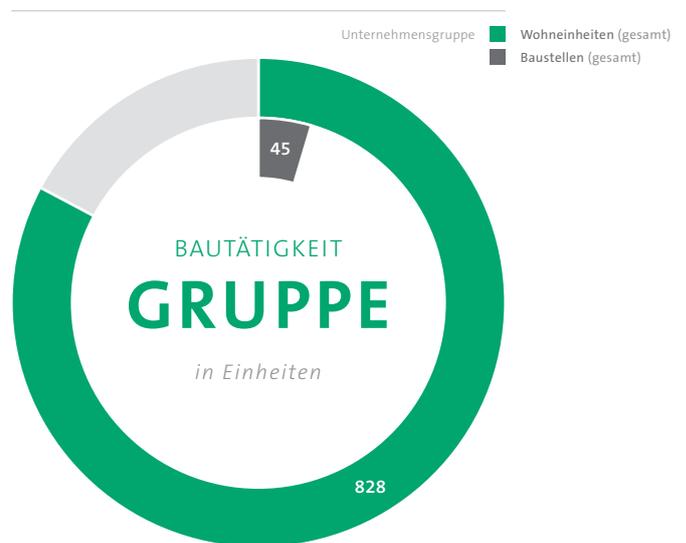
Hier bedarf es eines hohen Engagements bei allen und unternehmerischen Entscheidungen, um negative Auswirkungen in Grenzen zu halten.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2021 können wir feststellen, dass wir trotz der Pandemie nahezu alle unsere Ziele erreicht haben. Auch im zweiten Pandemie-Jahr sind wir mit dem Jahresergebnis zufrieden und danken allen Mitarbeitenden ausdrücklich für die erbrachten Leistungen.

Gemeinsam für die Gesellschaft

Weiterhin gilt, dass die angespannte Situation des Nürnberger Wohnungsmarktes unser Handeln prägt. Die rege Bautätigkeit des Vorjahres wurde fortgesetzt. So hat die Unternehmensgruppe auf insgesamt 45 Baustellen, verteilt über das Stadtgebiet Nürnberg, 828 Bestandswohneinheiten 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 Wohneigentum. So wurden insgesamt 505 Wohneinheiten



in den Segmenten Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes und 19 Einheiten durch den Geschäftsbereich Bauträger fertiggestellt.

Gemeinsam für die Stadt

Für die Stadt Nürnberg sind wir mit der WBG KOMMUNAL ein nicht mehr wegzudenkender Dienstleister in Fragen Sozial- und Sonderimmobilien. Hier wurden im Jahr 2021 17 Projekte mit einem Investitionsvolumen von rund 306 Mio. EUR bearbeitet. Vier Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wurden fertiggestellt und an die Stadt Nürnberg übergeben.

„Der ausführliche Verlauf unseres Geschäftsjahres wird im folgenden Geschäftsbericht umfassend beschrieben. Ein besonderes Kapitel haben wir diesmal einem Beitrag über die Bedeutung der ESG-Kriterien für unsere Unternehmensgruppe gewidmet.“

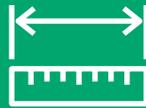
Nürnberg, 31. März 2022

Ralf Schekira
Geschäftsführer

Frank Thyroff
Geschäftsführer

DABEI
STETS
DIE
**RICHTIGE
STRATEGIE
VERFOLGEN**

BERICHT
ZUM GESCHÄFTSVERLAUF.



DIE UNTERNEHMENSGRUPPE ERRICHTET, VERWALTET, VERMITTELT, BEWIRTSCHAFTET UND BETREUT IMMOBILIEN ALLER NUTZUNGSFORMEN UND ERBRINGT DARÜBER HINAUS DIENSTLEISTUNGEN RUND UM DIE IMMOBILIE.

Das Geschäftsmodell

Alle Unternehmen der Gruppe haben ihren Sitz in Nürnberg. Zwischen den Tochtergesellschaften NAG, FWG, WBG J sowie ISG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen der NORIMA und FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren auf Seite 13 genannten Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Die Gesellschafterstruktur

Per 01.11.2021 hat die Stadt Nürnberg (weitere) 15 % der Anteile der wbg Nürnberg GmbH von

der Städtischen Werke Nürnberg GmbH erworben. Im Stadtratsbeschluss vom 21.10.2020 wurde ein Erwerb der übrigen Anteile (per 01.11.2021 noch 10,01 %) beschlossen, dieser soll voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 erfolgen.

Die Kompetenzfelder

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der wbg Unternehmensgruppe gehören diese Segmente:

: Bestandsmanagement

: Bauträger

: Immobilienmanagement Stadt Nürnberg*

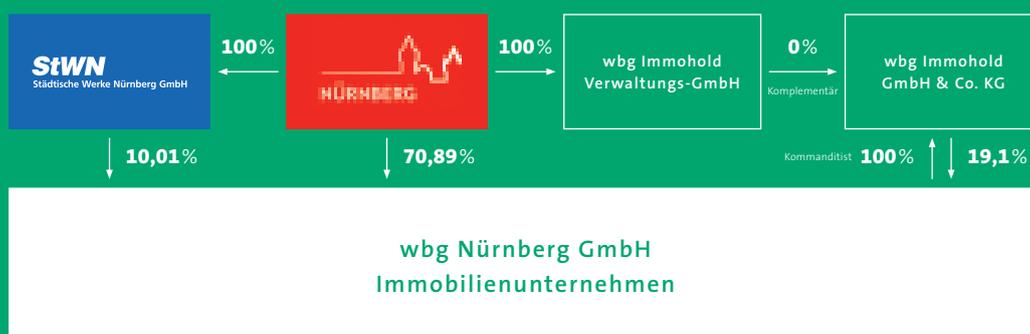


Abb. Gesellschafterstruktur der wbg zum 31.12.2021

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

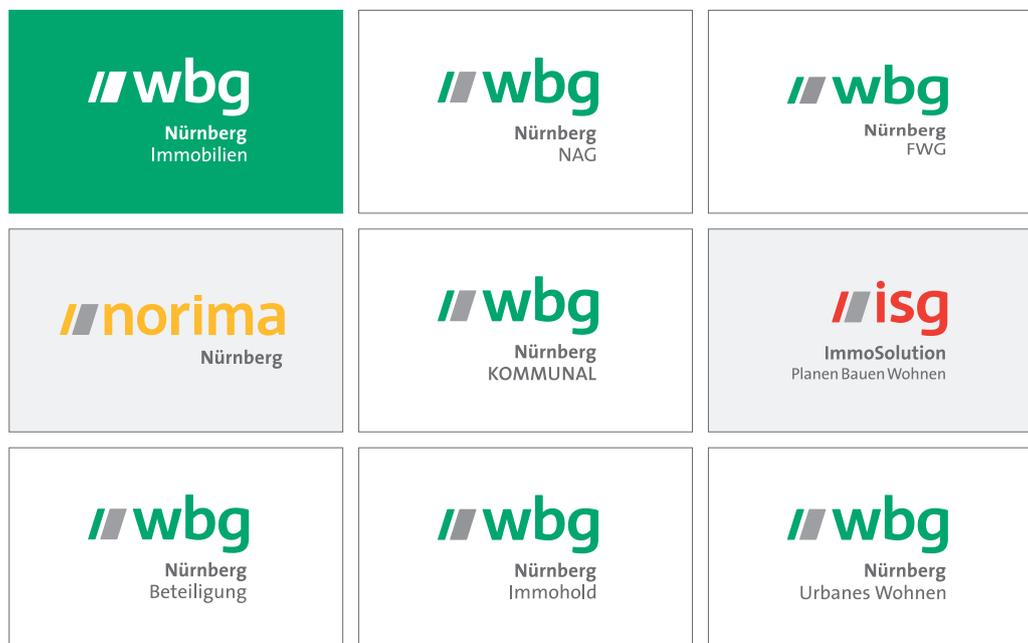


WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

GESCHÄFTSJAHR 2021. DIE GESELLSCHAFTEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE.

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



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

Abb. Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

GESCHÄFTSJAHR 2021. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.

QUER DURCH ALLE BRANCHEN

Das Jahr 2021 wurde wie das Vorjahr durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Die wirtschaftlichen Folgen der Krise sind weiterhin in verschiedenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Statistiken sichtbar.

Vorsichtiger Optimismus

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Vorjahr. Damit konnte sich die deutsche Wirtschaft trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach dem Einbruch im Vorjahr (- 5,0 %) etwas erholen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte bei ihrer Wirtschaftsleistung im Vorjahresvergleich um 1,0 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Genehmigungsverfahren, Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Neubau

und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen.

Das Baugewerbe bleibt Wirtschaftsmotor

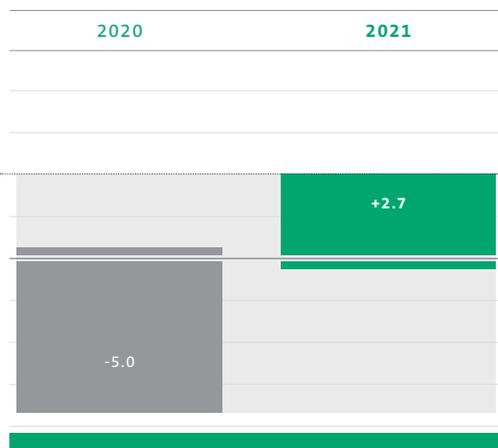
In Deutschland waren im Jahresdurchschnitt 2021 rund 44,9 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Erwerbstätigkeit liegt damit auf gleichem Niveau wie 2020 (+ 7.000 Personen). Vom Baugewerbe kamen mit einem Anstieg der Erwerbstätigen um +1,2 % weiterhin positive Impulse als Beleg einer andauernden Baukonjunktur.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland liegt nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes weiterhin bei rund 83,2 Millionen Menschen und ist damit in etwa auf dem gleichen Stand wie 2020. So konnte die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen durch eine gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden.

Die Wohnungsnachfrage ist vor allem in Groß- und Universitätsstädten unverändert hoch und der Wohnungsmarkt angespannt. Wohnungs-

VERGLEICH. BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP).

in Prozent



VERGLEICH. WIRTSCHAFTSLEISTUNG WOHNUNGSWIRTSCHAFT

in Prozent

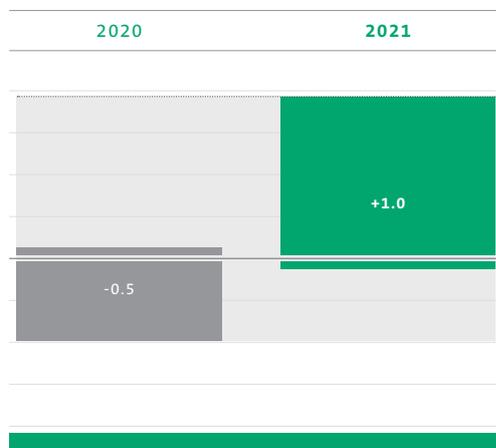


Abb. Quelle: Statistisches Bundesamt DESTATIS

suchende 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 Nachfrage, die hohen Grundstückspreise und Baukosten sind die Treiber der aktuellen Mietenentwicklung. Betrachtet man die Baugenehmigungen, so scheint zumindest der rückläufige Trend der Vorjahre gestoppt, und es ist im Jahr 2021 ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen (+2,8 % mehr genehmigte Wohnungen).

Der Kostendruck steigt

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020. Damit lag die Jahresteuerrate 2021 deutlich höher als im Vorjahr (2020: +0,5 %) und erreichte den höchsten Stand seit dem Jahr 1993. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021, welche insbesondere auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersät-

ze im 2. Halbjahr 2020 zurückzuführen sind. Weiterhin ist der Preisanstieg vorrangig auf krisenbedingte Effekte, wie z. B. Lieferengpässe, deutliche Preisanstiege bei den vorgelagerten Wirtschaftsstufen und deutlich verteuerte Energieprodukte zurückzuführen.

Zinspolitik beeinflusst die Nachfrage

Weiterhin historisch niedrige Zinsen für Baugeld dürften die Nachfrage nach Immobilien auf einem hohen Niveau halten. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigen Niveau bleiben werden, bis mittelfristig von einer stabilen Inflation von 2,0 % auszugehen ist. Dies gilt auch unter dem Umstand, dass die Inflation derzeit über dem Zielwert liegt.

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben von Destatis im Oktober 2021 um 1,2 % höher als im Oktober 2020. In den ersten zehn Monaten 2021 stiegen die realen Auftragseingänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,1 %. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen.

VERGLEICH. BAUPREISINDEX FÜR WOHNGBÄUDE.

in Prozent



Abb. Quelle: Statistisches Bundesamt DESTATIS: (Neubau, konventionelle Bauart)



Neubau Maria-Haas-Straße 2-26 (wbg)

Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit August 1970. Auf den Anstieg der Baupreise wirken sich neben dem Effekt der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg immer noch 11,6 % betragen. Weiterhin nahmen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 14,2 % zu. Die Baupreise sind zusammen mit den in den letzten Jahren gestiegenen gesetzlichen Anforderungen (z. B. EnEV, EEWärmeG, GEG) Haupttreiber der Entwicklung der Bauwerkskosten.

Trotz Rückgang sehr hohe Nachfrage

Das Wachstum der Bevölkerung in Nürnberg scheint weiterhin gebremst. Nachdem in 2019 die Bevölkerungszahl stagnierte, nahm diese in 2020 leicht ab (Rückgang von 3.555 Personen). Inwieweit es sich um eine vorübergehende Unterbrechung des Bevölkerungswachstums oder gar eine Trendumkehr handelt, werden die nächsten Jahre zeigen. Die Folgen der Corona-Pandemie sind im Haushalt der Stadt Nürnberg zwar weiterhin deutlich spürbar, dennoch wurden die geplanten Investitionen der nächsten vier Jahre (2022-2025) gemäß Haushaltsplan um 15,4 % erhöht. Es ist derzeit nicht davon aus-

zugehen, dass mögliche Investitionskürzungen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der wbg Unternehmensgruppe haben. Im Segment Wohneigentum (bezogen auf Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) wurden im Neubau Preissteigerungen zwischen sieben und neun Prozent festgestellt. Eine signifikante Veränderung der Nachfrage nach Wohneigentum konnte während der Corona-Pandemie nicht beobachtet werden. Die Nachfrage liegt weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Auswirkungen des Ukraine-Kriegs

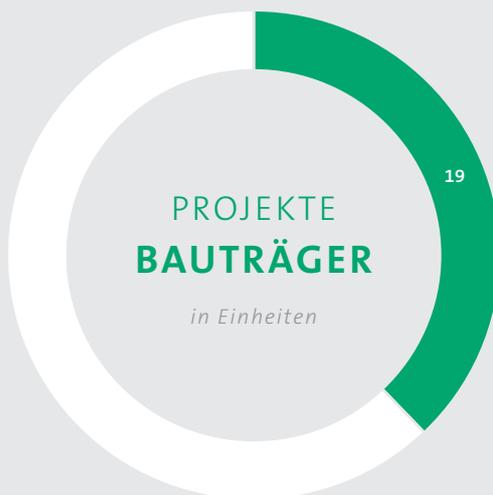
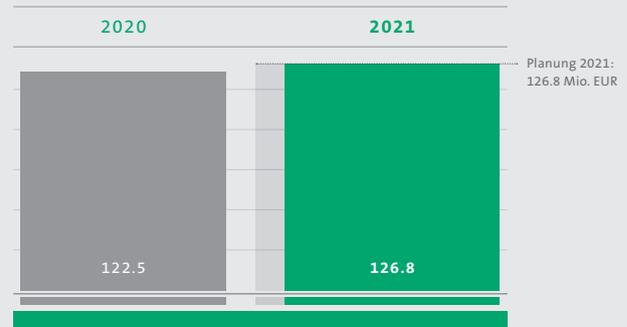
Auch in Deutschland wird der Krieg gegen die Ukraine aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch beispielsweise mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur oder verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESCHÄFTSJAHR 2021.
AUF EINEN BLICK – ERGEBNISSE DER GESCHÄFTSFELDER.



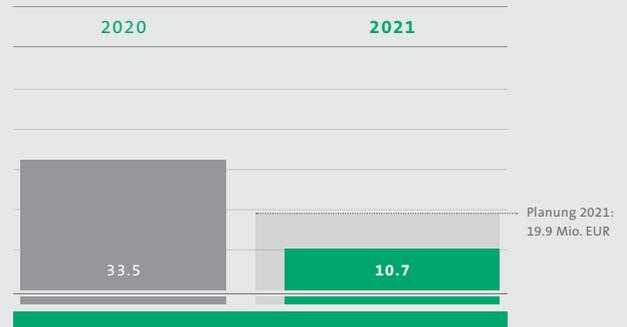
VERGLEICH.
UMSATZERLÖS 2020/2021.

in Mio. EUR



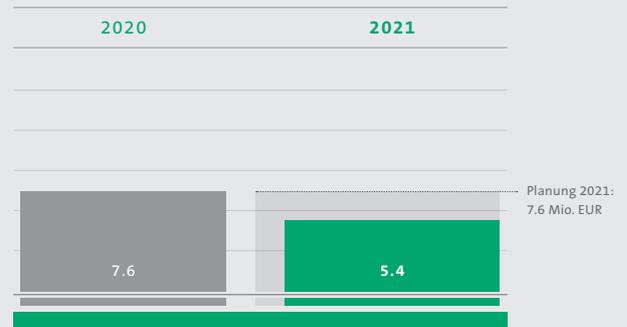
VERGLEICH.
UMSATZERLÖS 2020/2021.

in Mio. EUR



VERGLEICH.
UMSATZERLÖS 2020/2021.

in Mio. EUR



GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT

Die wbg Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 18.703 eigene Mietwohnungen. Davon sind 5.486 Wohnungen öffentlich gefördert, 1.033 Wohnungen hiervon sind einkommensorientiert gefördert (EOF). Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag 868 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen. Im Jahr 2021 erhielten 1.560 Haushalte ein neues Zuhause. Die Mieterfluktuationsrate stieg auf 7,7 % (Vorjahr 7,3 %). Die vergabebedingte Leerstandsquote (Leerstand > 3 Monate) lag zum 31.12.2021 bei 1,0 % (Vj. 0,8 %), hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung.

Bautätigkeit

Im Rahmen des Unterhalts bestehender Gebäude mussten in der **Speyerer Straße** (wbg) nach einer Unterspülung durch einen in der Bauzeit nicht ordnungsgemäß verdichteten Baugrund und eine defekte Grundleitung umfangreiche Sicherungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Neben notwendigen Verfüllarbeiten an Baugrund und Gebäudesohle mussten auch Wände erneuert werden. Daran schlossen sich komplexe vorbeugende Untersuchungen an, die weitere Folgemaßnahmen nach sich ziehen.

Im Geschäftsjahr wurden in der **Colmberger Straße** (WBG B, Investitionsvolumen rund 47 Mio. EUR) 175 von 193 Wohneinheiten fertiggestellt (davon 97 Wohneinheiten nach EOF-Kriterien). Die restlichen 18 WE sind zum 15.01.2022 zugegangen.

Mit der Fertigstellung des Objektes **Neusalzer Straße** (wbg) wurden weitere 36 Wohneinheiten (davon 18 Wohneinheiten nach EOF-Kriterien) sowie zwei Gewerbeeinheiten und ein SIGENA-Stützpunkt errichtet.

Die **Modernisierungsmaßnahmen des Bestands** wurden weiter fortgeführt. Im Jahr

2021 konnten 203 Wohneinheiten umfassend modernisiert werden. Im Zuge dessen konnten zudem durch Aufstockungen 11 Wohneinheiten geschaffen werden. Weitere 80 Wohnungen konnten einer Basismodernisierung unterzogen werden.

Mit dem Projekt **Erhardstraße** (wbg) wurde Ende 2021 der Bau von 24 Wohnungen nach EOF-Kriterien begonnen. Zugleich wird eine Gewerbeeinheit realisiert, die künftig das ImmoCenter (Vermietungseinheit) der Unternehmensgruppe beherbergen wird. Im Geschäftsjahr wurden neben Abstimmungen mit Stab Wohnen erforderliche Planungsleistungen sowie Ausschreibung und Vergabe erbracht.

In der **Großweidenmühlstraße** (WBG B) erfolgten im Geschäftsjahr Planungsleistungen für den Neubau eines Pflegeheimes und eines angrenzenden Wohngebäudes mit 39 Wohneinheiten, die nach den Kriterien der EOF-Förderung errichtet werden sollen.

In der **Züricher Straße** (WBG B) erfolgten Vor-Planungsleistungen für den Neubau von 185 Wohnungen (davon ca. 100 Einheiten EOF) sowie für die Medienversorgung.

Die Quartiersentwicklung an der **Äußeren Sulzbacher Straße** (WBG J) schreitet weiter voran. Im vierten Quartal wurde mit den vorbereitenden Maßnahmen für den Neubau von 180 geförderten (EOF) Wohneinheiten mit rund 11.200 m² Wohnfläche sowie ca. 450 m² Gewerbefläche begonnen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten wurde ein Generalübernehmer beauftragt.

Nachdem durch die wbg Unternehmensgruppe im Vorjahr bereits ein Grundstück in der Züricher Straße mit ca. 10.000 m² vertraglich gesichert werden konnte, wurde im Geschäftsjahr der Kauf eines weiteren rund 23.000 m² großen Grundstücks in der **Diebacher Straße** notariell beurkundet (WBG B).

Ergebnis Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 45,3 Mio. EUR erreicht werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr (47,0 Mio. EUR) einen Rückgang um 1,7 Mio. EUR. Der FFO erreichte ein um 2 Mio. EUR niedrigeres Ergebnis als geplant (47,3 Mio. EUR). Im Wesentlichen sind die Abweichungen beim operativen Ergebnis sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch

zum Plan auf deutlich gestiegene Kosten für den Mieterwechsel zurückzuführen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus dem Geschäftsbereich Bestandsmanagement haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 126,8 Mio. EUR (Vj. 122,4 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt, die geplanten Umsatzerlöse konnten somit erreicht werden.

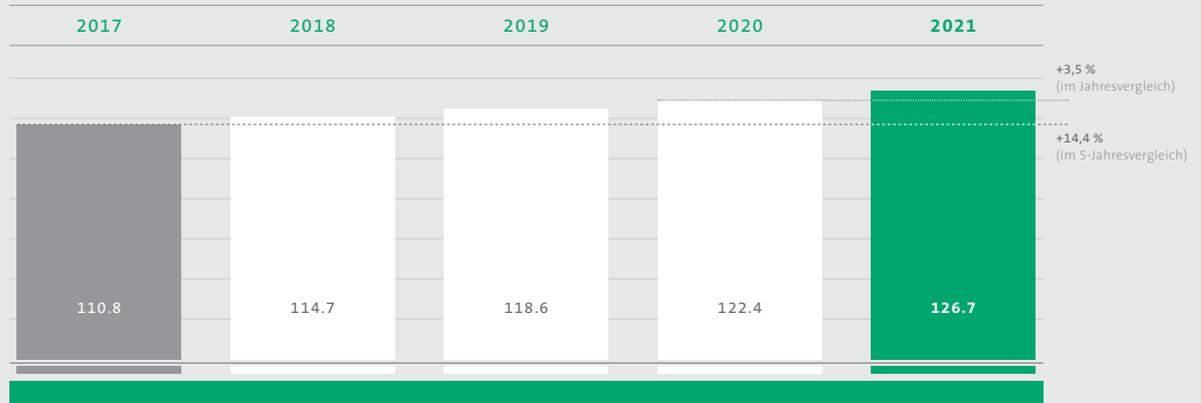
Neubau Grundschule Am Thoner Espan (WBG K)



Fortsetzung von Seite 19

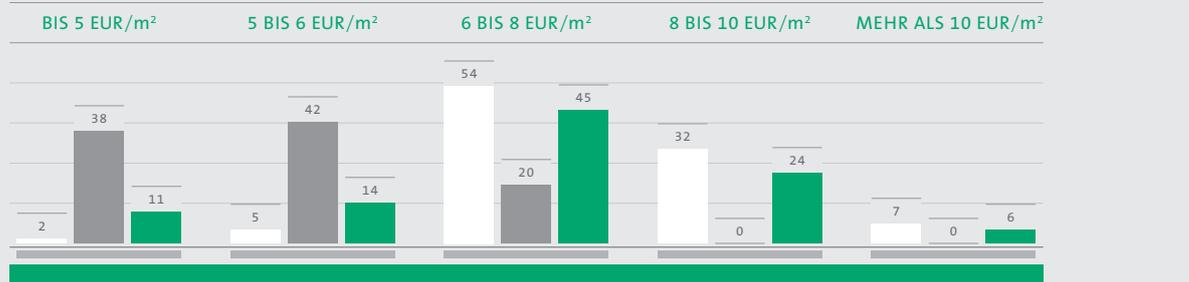
**UMSATZERLÖSE.
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.**

in Mio. EUR



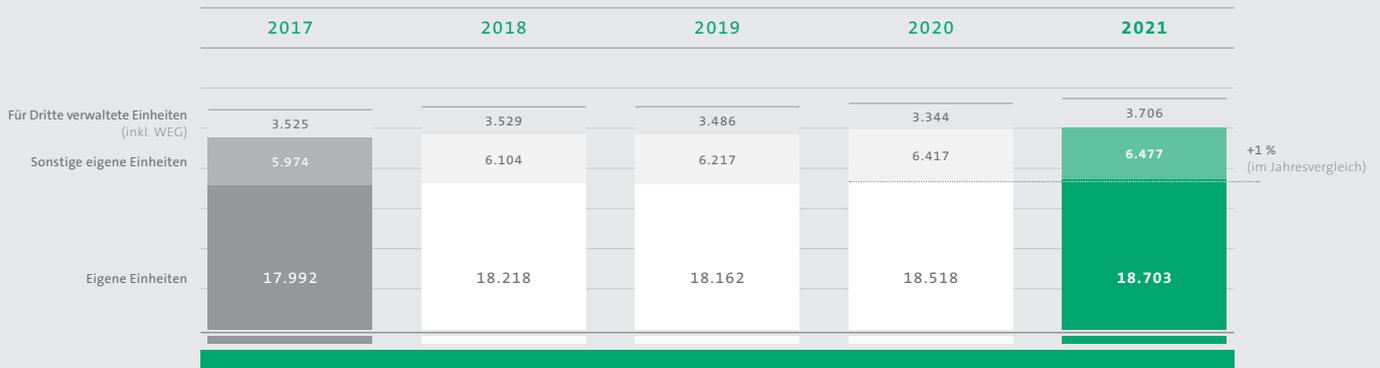
**VERTEILUNG.
GRUNDMIETE / KOSTENMIETE.**

nach Kategorie in Prozent



**ÜBERSICHT.
VERWALTETER BESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE.**

in Anzahl der Einheiten



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

GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 19 Einheiten und 2 Bauplätze übergeben. 95 Einheiten und 2 Bauplätze wurden verkauft. Zum Jahreswechsel befanden sich 136 Einheiten im Bau.

Im Baugebiet **Kornburg-Nord** (WBG B) wurden die Erschließungsarbeiten fortgesetzt. Weiterhin konnten im Berichtsjahr 15 Reihen- und Doppelhäuser sowie zwei Bauplätze übergeben werden. 26 Einheiten und zwei Bauplätze wurden verkauft. Zum Jahreswechsel befanden sich insgesamt 28 Reihen- und Doppelhäuser sowie 10 Eigentumswohnungen im Bau.

Neben der Fortführung der Bautätigkeit für 66 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück des ehemaligen Langwasserbades (wbg) wurde im Baugebiet **SchönLebenPark** mit dem Bau von 26 weiteren Eigentumswohnungen (wbg) begonnen. Die Übergaben beider Projekte sind für das Jahr 2022 vorgesehen.

Im letzten Quartal des Jahres 2021 wurden im Baugebiet **Herzogenaurach** (ISG) vier der zehn Reihen- und Doppelhäuser übergeben, sechs befinden sich zum Jahreswechsel noch im Bau.

Ergebnis Bauträger

Im Geschäftsjahr 2021 sanken die Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit gegenüber dem Vorjahr aufgrund einer geringeren Anzahl an Übergaben um 22,8 Mio. EUR auf 10,7 Mio. EUR (Vj. 33,5 Mio. EUR). Gegenüber der Planung ergibt sich eine negative Differenz von rund 9,2 Mio. EUR, die ebenso vorrangig auf die geringere Anzahl von Übergaben zurückzuführen ist. Die Anzahl der Übergaben liegt mit 19 Einheiten (Vj. 70 Einheiten) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Aufgrund dessen erzielte das Bauträgersegment im Jahr 2021 ein Jahresergebnis von rund 1,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr (5,8 Mio. EUR) ist das Ergebnis um 4,3 Mio. EUR gesunken. Das für 2021 geplante Ergebnis von 2,1 Mio. EUR wurde um 0,6 Mio. EUR unterschritten.

WBG KOMMUNAL GMBH

Die WBG KOMMUNAL GmbH erbringt als Dienstleister Projekt- und Planungsleistungen für die als Bauherr agierende Stadt Nürnberg. Weiterhin realisiert sie im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) in Bauherrenfunktion Schulbauprojekte. Im Rahmen der ÖÖP-Projekte werden auch die Leistungen des Facility Managements übernommen. Im Jahr 2021 wurden vier Baubetreuungsprojekte übergeben. Von den beauftragten Sanierungen (zwölf Projekte) und Neubauten (neun Projekte) von Feuerwehrgerätehäusern befinden sich vier in der Planungsphase, und bei sechs Projekten wurde der Bau begonnen. Die Abwicklung der insgesamt 21 Projekte ist bis 2029 geplant. Zudem befanden sich im Jahr 2021 weitere 15 Bauprojekte aus dem „**Bildungspaket 2022**“ in der Planungs- und sechs Projekte in der Bauphase.

Das ÖÖP-Bauvorhaben **Bertolt-Brecht-Schule** ist derzeit das größte Einzelprojekt der WBG KOMMUNAL GmbH. Der Bauablauf im Jahr 2021 verlief planmäßig, sodass eine fristgemäße Übergabe 2022 in Aussicht steht.

Zwei weitere ÖÖP-Projekte befinden sich derzeit in der Planungsphase (Sanierung **Neues Gymnasium** sowie der Abriss und Neubau **Martin-Behaim-Gymnasium**).

Die **Berufsoberschule Nürnberg** (BON) soll als Baudienstleistungsprojekt realisiert werden. Erste Arbeiten der Projektentwicklung wurden 2021 erbracht.

Ergebnis WBG KOMMUNAL

Das Segmentergebnis Immobilienmanagement Stadt Nürnberg betrug im Jahr 2021 0,5 Mio. EUR. Im Vorjahr wurden 0,6 Mio. EUR erzielt. Während im Jahr 2020 insgesamt fünf Baubetreuungsprojekte übergeben wurden, konnten in 2021 planmäßig vier Projekte fertiggestellt werden. Die Umsatzerlöse lagen mit 5,4 Mio. EUR rund 1,2 Mio. EUR niedriger als im Vorjahr (7,6 Mio. EUR).



Modernisierung Giesbertsstraße 29-41 (wbg)

KENNZAHLEN.
wbg Unternehmensgruppe.
 2020 vs. 2021

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.	IST (2020)	PLAN (2021)	IST (2021)
Umsatz (in Mio. EUR)	166,1	156,2	145,2
Jahresergebnis (in Mio. EUR)	17,1	12,2	12,3
Eigenkapitalquote (in %)	26,4	23,5	24,5
Tilgungskraft (Faktor)	2,5	1,8	2,0
BESTANDSKENNZAHLEN.			
FFO - Funds From Operations (in Mio. EUR)	47,0*	47,3*	45,3
Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	6,63	6,80	6,87
Erlösschmälerungen aus Leerstand (in %)	2,3	2,3	2,5
Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	24,8	25,4	29,3
Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr)	77,2	62,3	52,3
Einheiten im Bestand			
: Wohnen	18.518	18.706	18.703
: Gewerbe	279	283	281
BAUTRÄGERKENNZAHLEN.			
Segmentergebnis (in Mio. EUR)	5,8	2,1	1,5
Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	33,5	19,9	10,7
Übergaben Bauträger	70	38	19

*) In 2021 erfolgte eine Umgliederung von Sachkonten zwischen dem Bewirtschaftungs- und Wertveränderungsergebnis, weshalb der ausgewiesene FFO nicht mehr dem Lagebericht des Vorjahres entspricht. Die Aufwendungen aus Baumaßnahmen/Großmodernisierungen wurden aufgrund des Investitionscharakters in das Wertveränderungsergebnis verschoben.

GESCHÄFTSJAHR 2021. WIRTSCHAFTLICHE LAGE.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

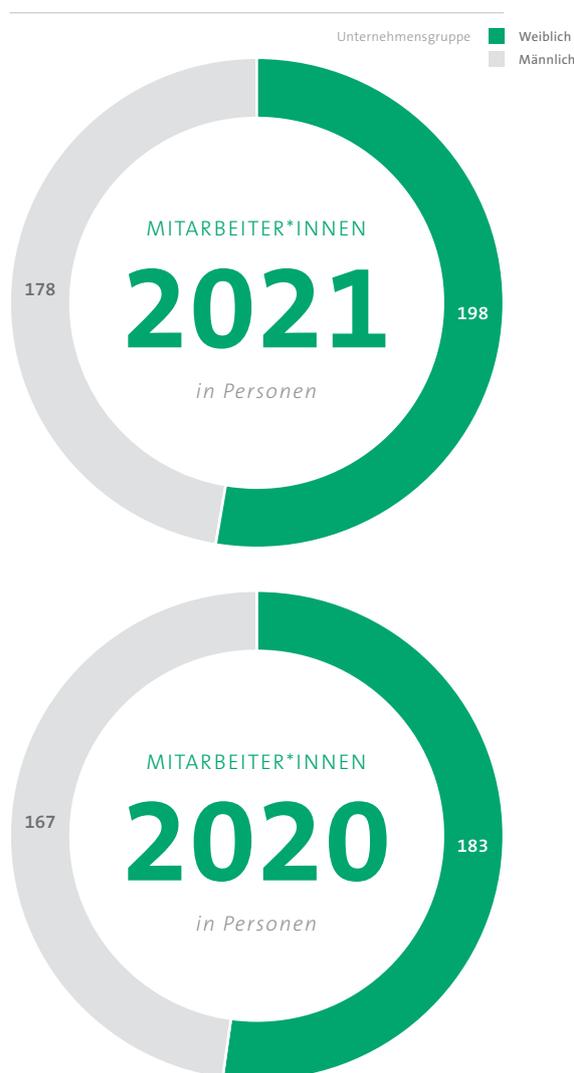
Die Steuerung der wbg Unternehmensgruppe erfolgt unter Beobachtung dieser Kennzahlen:

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. Die durchschnittliche Miete für Wohnen (Jahresdurchschnitt) ist in 2021 von 6,63 EUR/m² auf 6,87 EUR/m² gestiegen. Damit liegen die Mieten weiterhin deutlich unter dem Durchschnittswert des Nürnberger Mietspiegels (8,54 EUR/m²). In der Instandhaltung führte der Anstieg der Kündigungen im Jahresverlauf 2021 zu einem gegenüber der Planung erhöhten Instandhaltungsbedarf (insbesondere Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels). Zahlreiche Mieterwechsel erfolgten zudem nach einer Mietvertragsdauer von über 30 Jahren und bedingten somit umfangreiche Maßnahmen, wie z. B. Elektro- und Badmodernisierung. Weiterhin trugen auch die erheblichen Baupreissteigerungen zum höheren Instandhaltungsbedarf bei. Das angestrebte Investitionsziel von 62,3 EUR/m² in den Bestand wurde um rund 10 EUR/m² unterschritten. Dies ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen in der Bautätigkeit, auch coronabedingt, zurückzuführen.

Personalstand

Zum Stichtag 31.12.2021 beschäftigte die Unternehmensgruppe insgesamt 376 Mitarbeiter, davon 17 Auszubildende (14 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann, zwei Auszubildende zum/zur Bauzeichner/-in Fachrichtung Architektur und einen dualen Studenten mit Fachrichtung Immobilienwirtschaft). Rund 21 % der Beschäftigten arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.



PERSONALSTAND	2020	2021
: weiblich	183	198
: männlich	167	178
: Vollzeit	279	296
: Teilzeit	71	80
: unbefristet	299	322
: befristet	51	54
: Angestellte	331	356
: Gewerbliche Mitarbeiter	19	20
Gesamt	350	376

Abb. Anzahl aktiver Mitarbeiterköpfe zum 31.12.2021
(ohne Werkstudenten / Aushilfen)

ERTRAGSLAGE.

wbg Unternehmensgruppe.

in Mio. EUR

ERGEBNISSE.	IST (2020)	PLAN (2021)	IST (2021)
: Bewirtschaftungsergebnis	64,6	67,3	62,9
: Verkaufsergebnis	7,9	5,4	5,1
: Dienstleistungsergebnis	9,5	8,9	9,4
: Wertveränderungsergebnis	-27,0	-26,8	-27,5
: Beteiligungsergebnis	0,2	0,1	0,2
: Finanzergebnis	-8,9	-9,1	-8,9
: Sonstiges Ergebnis	3,1	1,4	4,6
Rohergebnis	49,4	47,2	45,8
: Personalaufwand	-24,5	-27,9	-26,3
: Sachaufwand	-6,0	-6,6	-6,6
: Steuern	-1,2	-0,3	-0,5
: Ergebnisabführung	-0,6	-0,2	-0,1
Jahresergebnis	17,1	12,2	12,3

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr erzielte die wbg Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 12,3 Mio. EUR (Vj. 17,1 Mio. EUR), die Abweichung zum Planergebnis beträgt 0,1 Mio. EUR.

Wirtschaftlich vorausschauend handeln

Das im Vergleich zum Plan geringere Bewirtschaftungsergebnis (- 4,4 Mio. EUR) ergibt sich vorrangig aus den um rund 4,8 Mio. EUR gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Diese höheren Aufwendungen konnten insbesondere durch ein verbessertes Sonstiges Ergebnis (+ 3,2 Mio. EUR), hierbei vorrangig Auflösungen von Rückstellungen, sowie durch den im Vergleich zum Plan geringeren Personalaufwand (1,6 Mio. EUR) kompensiert werden.

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

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Kapital- und Vermögensstruktur

Das Eigenkapital der Unternehmensgruppe beläuft sich auf 230,6 Mio. EUR (Vj. 218,3 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 24,5 %. Auf Rückstellungen entfallen 35,5 Mio. EUR (Vj. 35,7 Mio. EUR) bzw. 3,8 % und die Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten betragen 674,1 Mio. EUR (Vj. 571,4 Mio. EUR), was einem Anteil von 71,7 % entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind langfristige Finanzierungen in Höhe von 591,6 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 62,9 %. Das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Zum Ende des Berichtsjahres 2021 entfällt auf das Anlagevermögen mit 641,4 Mio. EUR (Vj. 600,6 Mio. EUR) ein Anteil von 68,2 % der Bilanzsumme.



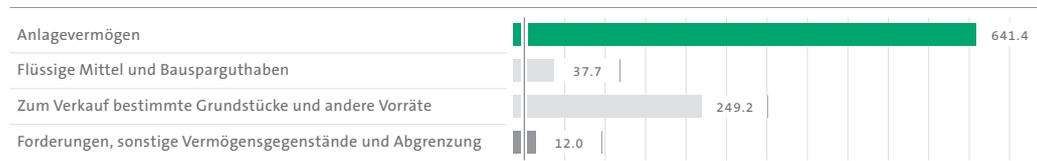
Neubau Schmidt-Burkhardt-Straße 11-17, Rieterbogen (WBG B)

Das Umlaufvermögen hat damit einen Anteil von 31,8 % mit 298,9 Mio. EUR (Vj. 224,8 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 45,1 Mio. EUR valutiert.

ÜBERSICHT. VERMÖGENSSTRUKTUR.

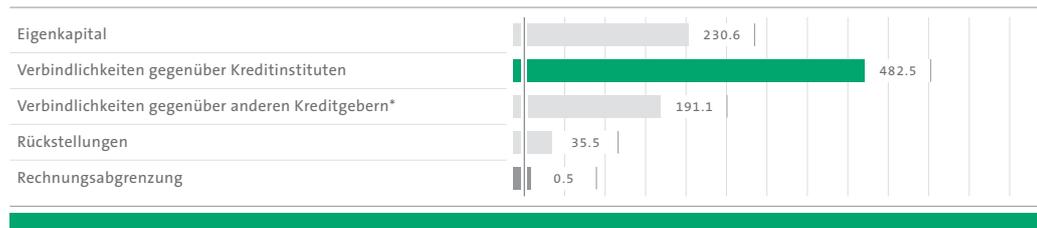
in Mio. EUR



KAPITALSTRUKTUR.

in Mio. EUR

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



KAPITAL- UND VERMÖGENSSTRUKTUR.

wbg Unternehmensgruppe.

Übersicht

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN / LIQUIDITÄT.	2020	2021
: Konzern-Jahresüberschuss	17.096	12.279
: Abschreibungen Finanz-/Anlagevermögen (saldiert mit Zuschreibungen)	15.363	16.900
: Aktivierte Eigenleistungen	-3.554	-2.926
: Zunahme langfristiger Rückstellungen	2.228	-116
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	428	410
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	139	129
: Abzinsung sonstige Ausleihungen	-3	10
Cashflow nach DVFA/SG	31.697	26.686

Liquidität

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

Aus dem Cashflow sind unter anderem die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. Im Jahr 2021 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 13,2 Mio. EUR (Vj. 12,5 Mio. EUR) geleistet. Daraus ergibt sich für 2021 eine Tilgungskraft im Konzern von 2,0.

Das sichere Fundament

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.

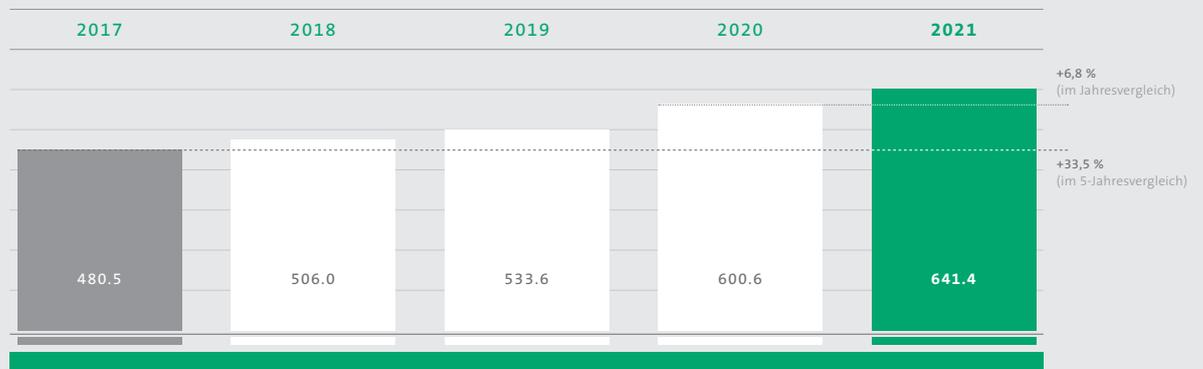
„Die Finanz- und die Vermögenslage der Unternehmensgruppe ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Unternehmensgruppe positiv.“

Basis-Modernisierung Reinerzer Straße 69-75 (wbg)



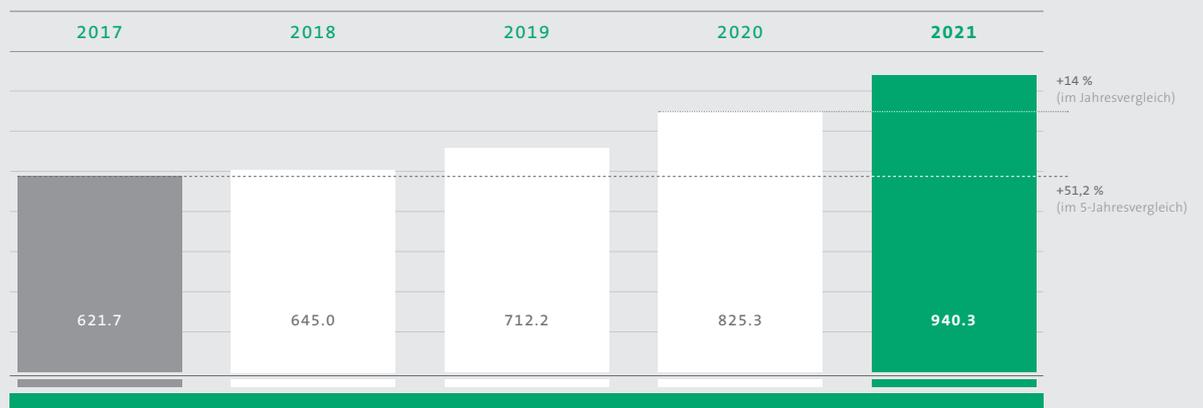
ÜBERSICHT.
ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
BILANZSUMME.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT.
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

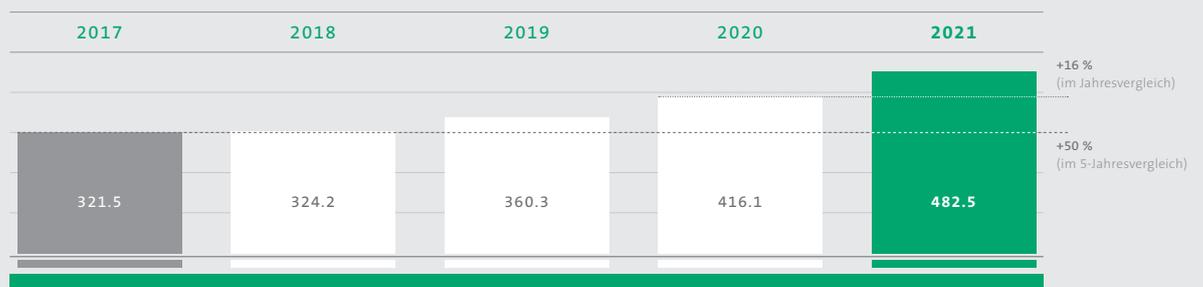
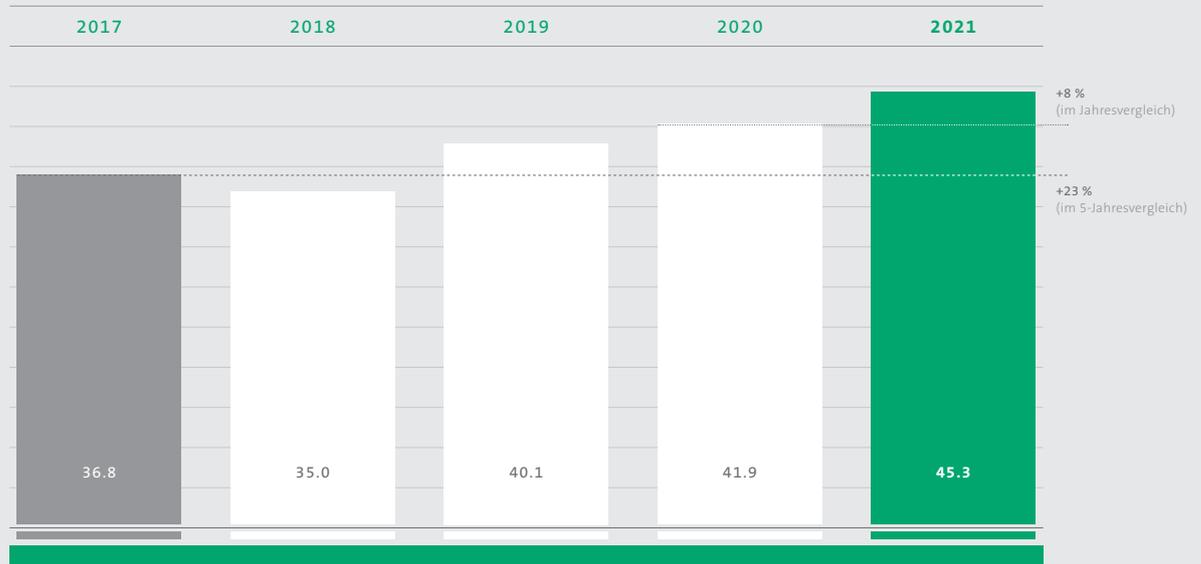


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

Fortsetzung von Seite 27

**AUFWAND.
INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.**

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)



**KAPITALSTRUKTUR.
ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.**

in Mio. EUR (inkl. Eigenkapitalquote in Prozent)

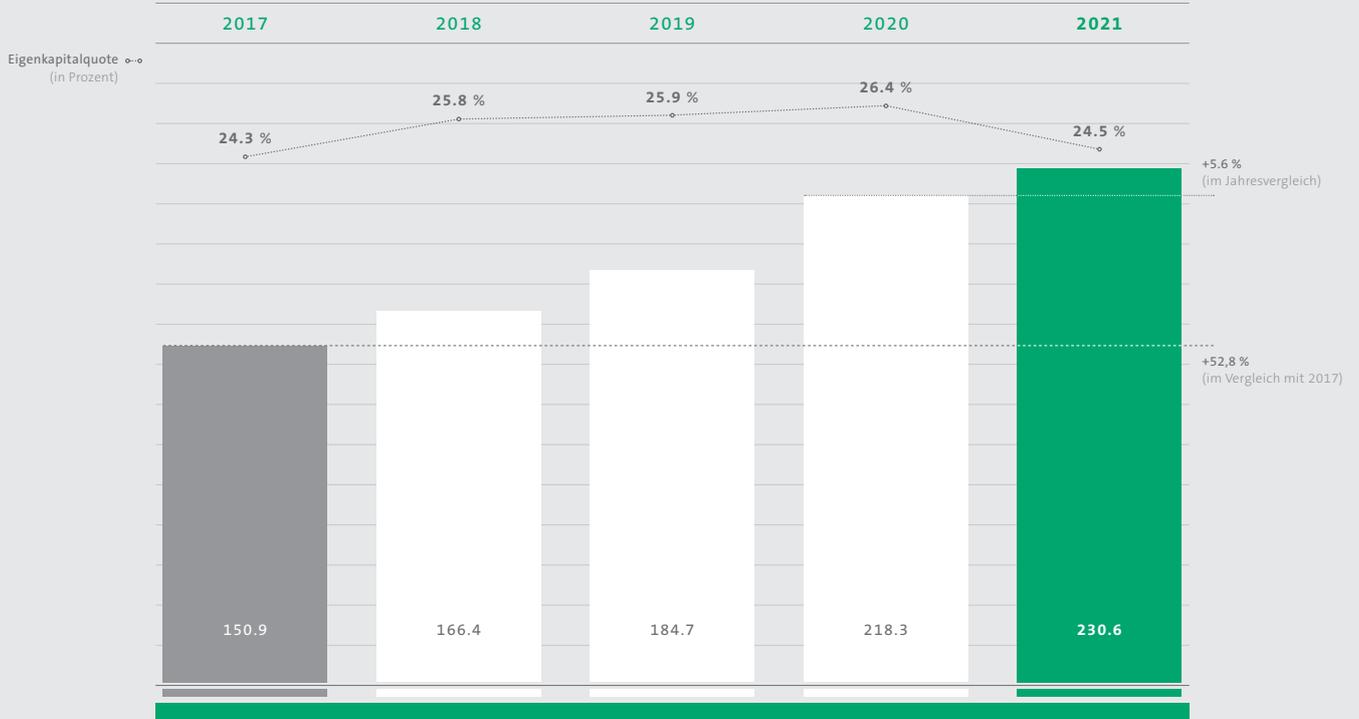


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe



WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

GESCHÄFTSJAHR 2021. PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN.

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Unternehmensgruppe untenstehende Entwicklung (*Stand gemäß Mittelfristiger Wirtschaftsplanung*):

Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand von einer positiven Entwicklung ausgegangen. Für 2022 wird ein Konzernergebnis von voraussichtlich 19,2 Mio. EUR (2021: 12,3 Mio. EUR) erwartet. Hauptgründe für das deutlich steigende Jahresergebnis sind die geplante Übergabe des ÖÖP-Bauvorhabens Bertolt-Brecht-Schule sowie deutlich steigende Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit (115 geplante Übergaben).

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis des Bestandsmanagements (FFO) wird im Jahr 2022 voraussichtlich etwa 45,6 Mio. EUR (2021: 45,3 Mio. EUR) betragen. Das im Vergleich zum Jahr 2021 höhere Ergebnis wird vorrangig durch steigende Sollmieten (+ 3,1 Mio. EUR) beeinflusst, welche durch steigende Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, einem geringeren Sonstigen Ergebnis und steigenden Zinsaufwendungen größtenteils kompensiert wird.

Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 2,7 % gegenüber 2021 erwartet.

KENNZAHLEN.

wbg Unternehmensgruppe.

Prognose 2022

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.

	PLAN (2022)
Umsatz (in Mio. EUR)	348,9
Jahresergebnis (in Mio. EUR)	19,2
Eigenkapitalquote (in %)	28,4
Tilgungskraft (Faktor)	2,4

BESTANDSKENNZAHLEN.

FFO - Funds From Operations (in Mio. EUR)	45,6
Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	7,02
Erlösschmälerung aus Leerstand (in %)	2,6
Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	29,8
Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr)	66,3
Einheiten im Bestand	
: Wohnen	18.706
: Gewerbe	283

BAUTRÄGERKENNZAHLEN.

Segmentergebnis (in Mio. EUR)	11,6
Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	52,5
Übergaben Bauträger	115

Der Baubeginn des ersten Projektabschnitts (BA 2) an der **Äußeren Sulzbacher Straße** (WBG J) wird nach aktuellem Stand für das 2. Quartal 2022 terminiert, die Baufertigstellung für diesen Abschnitt und die Bezugsfertigkeit für die geförderten Wohnungen werden im 4. Quartal 2024 erwartet. Für das Projekt **Diebacher Straße** (WBG B) (ca. 400 WE, prognostizierter Baubeginn in 2025) werden Anfang 2022 die Ergebnisse des Wettbewerbs im Rahmen der Preisgerichtssitzung ausgewertet und das Bebauungsplanverfahren begonnen. Im Jahr 2022 ist die Fortführung der Bestandssanierung mit dem Baubeginn von Modernisierung und Umbau für 174 WE mit Schwerpunkt in den **Quartieren Langwasser (QLS), Nordostbahnhof und Parkwohnanlage West (PWA)** geplant.

Geschäftsbereich Bauträger

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt in 2022 rund 11,6 Mio. EUR (2021: ca. 1,5 Mio. EUR) und liegt damit aufgrund höherer geplanter Übergaben (115 gegenüber 19 in 2021) deutlich über dem Segmentergebnis des Geschäftsjahres 2021. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei ca. 52,5 Mio. EUR (2021: 19,8 Mio. EUR).

Das Jahresergebnis und die dazugehörigen Umsatzerlöse ergeben sich aus den zu übergebenden Wohneinheiten in den Baugebieten

RieterBogen Kornburg (WBG B), **Herzogenaurach** (ISG) sowie **SchönLebenPark** und **Eich-Quartier** (wbg).

WBG KOMMUNAL GmbH

Im Jahr 2022 wird ein Ergebnis in Höhe von 2,4 Mio. EUR erwartet (2021: rd. 0,5 Mio. EUR). Das im Vergleich zum Vorjahr höhere Segmentergebnis (+1,9 Mio. EUR) resultiert vorrangig aus der geplanten Übergabe des ÖÖP-Bauvorhabens **Bertolt-Brecht-Schule** im ersten Quartal 2022. Im Rahmen des Bildungspaketes 2022 sind fünf weitere Fertigstellungen sowie die Übergabe von vier **Feuerwehrgerätehäusern** geplant.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

„Für die beobachteten finanziellen und nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Unternehmensgruppe für das Geschäftsjahr 2022 keine signifikanten Veränderungen.“

KENNZAHLEN.

JAHRESERGEBNISSE DER GESCHÄFTSBEREICHE.

in Mio. EUR

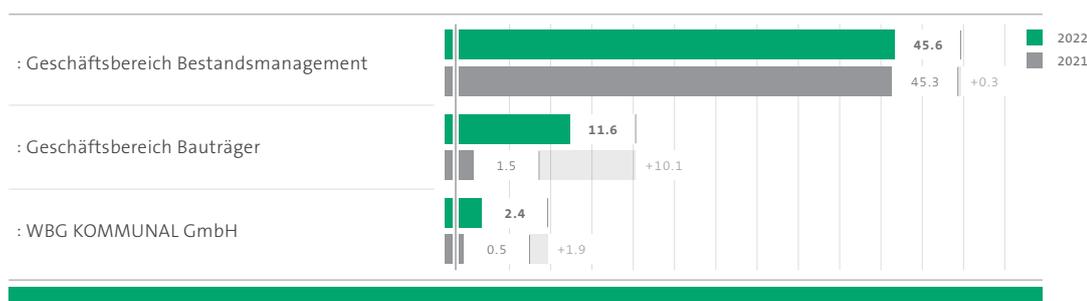


Abb. Vergleich IST für 2021 und SOLL laut Planung für 2022



Neubau Schmidt-Burkhardt-Straße 23, 25 (WBG B)

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 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 eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum ab.

Aktuelle Prognosen zeigen, dass die Einwohnerzahl sowie die Haushalte im Stadtgebiet Nürnberg in den nächsten Jahren stagnieren können. Die **Nachfrage** insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum hält jedoch unverändert an. Allerdings legen Mietinteressenten zunehmend mehr Wert auf **höherwertigere**

Ausstattungsstandards in den Wohnungen. Um auch zukünftig diesen Anforderungen gerecht zu werden, reagiert die Unternehmensgruppe auf die Nachfrage und passt ihren Bestand bedarfsgerecht an. Bei den überdurchschnittlich **hohen Investitionen**, die auch zukünftig in den Wohnungsbestand getätigt werden, steht jederzeit die Wirtschaftlichkeit im Mittelpunkt.

Der Faktor Baukosten hat die Entwicklung neuer Haustypen in den Fokus gerückt. Aufgrund dessen wurden beispielsweise im Bereich Bauträger die bisher bestehenden **Typenhäuser fortentwickelt** bzw. modifiziert. Weiterhin sind auch im eigenen Bestand EOF-konforme Typenhäuser ein wichtiger Bestandteil des Neubauprogrammes.

Zusätzlich bemüht sich das Unternehmen aktiv um **Bau- und Entwicklungsgrundstücke**, um auch zukünftig weitere Neubauvorhaben für das Anlage- und Umlaufvermögen durchführen zu können. So konnte im Jahr 2021 ein Entwicklungsareal in der Diebacher Straße von der Stadt Nürnberg erworben werden. Im Segment Wohneigentum bietet die WBG B

im Baugebiet Kornburg den Erwerb von Förderhäusern an. Zudem ist auf einem vom Gesellschafter Stadt Nürnberg in die WBG B eingelegten Grundstück in der Züricher Straße, neben der Errichtung von Wohnungen für den eigenen Bestand (freifinanzierte und geförderte WE), 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 weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Stadt Nürnberg insbesondere in Schul- und Sozialbauten mit weiteren Aufträgen zu rechnen. Die geplanten Investitionsvorhaben der Stadt Nürnberg in Schulen und Kindertagesstätten wurden auch nach Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronakrise im Mittelfristigen Wirtschaftsplan beibehalten.

In der **Digitalisierung** sieht die Unternehmensgruppe die Chance einer strategischen und zukunftsorientierten Ausrichtung der Unternehmensgruppe, um die Arbeitsabläufe kundenorientierter sowie effizienter organisieren zu können. So wurden im Jahr 2021 weitere wesentliche Geschäftsprozesse, wie z. B. die Rechnungs- und Postbearbeitung, digitalisiert.

„Die bestehende Digitalisierungsstrategie wird mit den Erfahrungen aus der Corona-Pandemie im Rahmen des Projekts „Neue Arbeitswelten wbg“ kritisch hinterfragt und unter Berücksichtigung von branchenübergreifenden Best Practices konsequent auf die Arbeitswelt von morgen ausgerichtet.“

Risiken

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

Zusammenhang mit der **hohen Auslastung der Bau- und Handwerksunternehmen** und den derzeit bestehenden **Produktions- und Lieferengpässen** könnte weiterer Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugt werden. Im Jahresschnitt 2021 stiegen beispielsweise die Baupreise um 9,1 %.

Im Bereich Bauträger stellt der **Faktor Baukosten** insbesondere im Bereich der Förderhäuser (Typenhäuser) ein wirtschaftliches Risiko dar, da für den Verkauf entsprechende Kostenobergrenzen im Rahmen des städtischen Förderprogramms vorgegeben wurden.

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

Weitere immobilienwirtschaftliche Risiken können sich insbesondere aus **geänderten Gesetzgebungen** ergeben. Hierbei können sich insbesondere die Festlegungen im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition auf die zukünftigen Rahmenbedingungen der Geschäftsfelder auswirken. Mieterhöhungen sollen in angespannten Wohnungsmärkten von derzeit 15 % auf 11 % begrenzt, die **Mietpreisbremse** bis zum Jahr 2029 verlängert und zur Berechnung von qualifizierten Mietspiegeln die Mietverträge der vergangenen sieben Jahre herangezogen werden. Weiterhin ist angedacht, dass die Vermieter nur einen Teil der **CO₂-Besteuerung** auf Mieter umlegen dürfen.

All diese politischen Maßnahmen können sich direkt bzw. indirekt auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit der wbg Unternehmensgruppe auswirken.

So wird daher die politische Debatte aktiv beobachtet und mögliche Auswirkungen für den Bestandserhalt und die Investitionstätigkeit in den strategischen Planungen berücksichtigt. Derzeit wird das Risiko auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit als mäßig eingeschätzt.

Ein weiteres wirtschaftliches Risiko besteht in der **Erhöhung der gesetzlichen energetischen Standards für Gebäude** und in der bisher nicht gegebenen Verlässlichkeit hinsichtlich der Förderkulisse für diese Maßnahmen.

Der Bauträgermarkt kann ggf. kurzfristiger auf sich stark negativ verändernde Marktbedingungen reagieren als der Vermietungsmarkt. Deshalb ist hier besondere Sorgfalt bei der Überprüfung der Marktgegebenheiten geboten, und die Einflussfaktoren des allgemeinen Immobilienmarktes sind laufend zu beobachten. Hierbei können Zinsänderungen für Immobilienkredite und überproportional steigende Bau- und Grundstückskosten eine starke Auswirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum erzeugen. Aufgrund der aktuellen **Zinspolitik der EZB** wird das Risiko einer größeren kurz- bis mittelfristigen Zinsänderung als moderat eingeschätzt. Auf mögliche Nachfragerückgänge kann die Unternehmensgruppe kurzfristig reagieren.

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

Im Falle einer **verspäteten Fertigstellung** der ÖÖP-Projekte, wie die Kooperative Gesamtschule Bertolt Brecht, sind in den ÖÖP-Verträgen Vertragsstrafen vereinbart. Um frühzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können und damit das Risiko zu minimieren,

ist ein darauf ausgerichtetes Projektcontrolling im Einsatz. Nach bisherigen Erkenntnissen zeichnet sich keine Verzögerung bei der Übergabe des ÖÖP-Schulprojekts Kooperative Gesamtschule Bertolt Brecht ab.

Der **Fachkräftemangel** wirkt sich im zunehmenden Maße auch in der Immobilienwirtschaft aus, so sind beispielsweise die angestrebten Auftragsweiterungen im Bereich der WBG KOMMUNAL nur möglich, wenn entsprechendes Fachpersonal eingestellt werden kann.

Die **Corona-Pandemie** hat sich in ihrem zweiten Jahr bislang weiterhin nur in vergleichsweise geringem Maß auf die Wohnungswirtschaft ausgewirkt. Auch für die wbg Unternehmensgruppe ergab sich kein signifikanter Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Mietforderungen, die zu Beginn der Pandemie leicht gestiegen waren, konnten mittlerweile wieder stabilisiert werden. Grundsätzlich sind die Folgen einer möglichen konjunkturellen Abschwächung nicht direkt abschätzbar. Falls es zu einer stärkeren Eintrübung der wirtschaftlichen Lage infolge einer länger anhaltenden COVID-19-Pandemie oder anderer Ursachen kommt, könnten 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.

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 aktiv nachverfolgt. Zum Schutz der Mitarbeiter, Kunden und zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs ist ein umfangreicher Maßnahmenkatalog beschlossen, der anlassbezogen umgesetzt wird.



Neubau Bertolt-Brecht-Schule (WBG K)

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

„Für die wbg Unternehmensgruppe waren für 2021 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.“

Risikoeinschätzung: Krieg in der Ukraine

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit **steigender Energiepreise**. Sollte dieser Trend anhalten oder sich weiter verstärken, könnten die Ausgaben für das Wohnen die **Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter** übersteigen. Risikomindernd sollten sich die für mehrere Jahre festgeschriebenen Preisvereinbarungen mit dem Energieversorger beim Allgemeinstrom und der Gasversorgung bei eigenbetriebenen Heizanlagen auswirken.

Darüber hinaus ist mit **verschlechterten Finanzierungsbedingungen** zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert be-

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

Ferner besteht ein Risiko in der **Unterbrechung von Lieferketten** (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung. Hier kann es möglicherweise zu Verzögerungen kommen.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel, z. B. auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt. Aufgrund der aktuellen Zinslage sieht sich die Unternehmensgruppe verstärkt mit der Herausforderung konfrontiert, die liquiden Mittel so anzulegen, dass Verwahrentgelte 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, Liquiditätsrisiken) ergeben. Generell wird wegen der damit einhergehenden Planungssicherheit der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden häufig bis zur planmäßigen Gesamttilgung, in der Regel aber mindestens 10 Jahre gesichert. Bei auslaufenden Zinsbindungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss der Darlehen angestrebt, um die Zinsänderungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zum Teil mit unterschiedlichen Laufzeiten.

„Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit werden auch Forward-Darlehen abgeschlossen. Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.“

Nürnberg, 25. Februar 2022



Ralf Schekira
Geschäftsführer

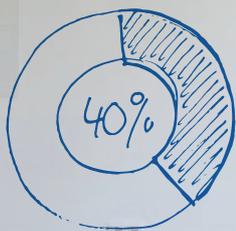


Frank Thyroff
Geschäftsführer



WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



IST CO₂-AUSSTOß
AKTIONSPROGRAMM
KLIMASCHUTZ
2020



IST
REDUKTION
TREIBHAUSGASE
(VGL. ZU 1990)

UNSERE HANDSCHRIFT FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT.

DIE REPORTAGE.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2021.



NACHHALTIGKEIT ODER NACHHALTIGE ENTWICKLUNG BEDEUTET, DIE BEDÜRFNISSE DER GEGENWART SO ZU BEFRIEDIGEN, DASS DIE MÖGLICHKEITEN ZUKÜNFTIGER GENERATIONEN NICHT EINGESCHRÄNKT WERDEN. UM DIE GLOBALEN RESSOURCEN LANGFRISTIG ZU ERHALTEN, SOLLTE NACHHALTIGKEIT DIE GRUNDLAGE ALLER POLITISCHEN ENTSCHEIDUNGEN SEIN.*

WIR SEHEN UNS [...]

ESG – drei Buchstaben, die in der breiten Gesellschaft wie im politischen Diskurs an enormer Bedeutung gewonnen haben. Doch was verbirgt sich hinter dieser Abkürzung? Sie steht für Environment (Umwelt), Social (Gesellschaftlich) und Governance (verantwortungsvolle Unternehmensführung). Mit ihnen werden Leit- und Richtlinien für Unternehmen definiert, wie sie ein nachhaltiges Wirken erzielen können. Außerdem helfen sie dabei, das Thema Nachhaltigkeit in den Fokus zu rücken und das Unternehmens-Engagement nach festgelegten Kriterien auch einheitlich bewerten zu können. In absehbarer Zeit werden verschiedene europäische Gesetzesinitiativen zudem die Bedeutung von ESG und Nachhaltigkeit weiter forcieren.

Corporate Sustainable Reporting Directive

Die Anforderungen an Unternehmen wie die wbg Nürnberg, unter ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Gesichtspunkten nachhaltig und verantwortungsvoll zu agieren, steigen deshalb immer weiter. Nach einem aktuellen europäischen Gesetzesentwurf

(Corporate Sustainable Reporting Directive - CSRD) wird die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in Deutschland von derzeit 500 auf künftig ca. 15.000 Unternehmen ausgeweitet. Dies gilt voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2025. Auch wenn die wbg Nürnberg aktuell noch keiner Berichtspflicht unterliegt, bereitet sie sich mit Weitblick schon darauf vor und legt proaktiv die Grundlagen hierfür.

Um eine kontinuierliche und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens zu gewährleisten, hat das Unternehmen zudem einen ESG-Fahrplan entwickelt und widmet sich ESG und Nachhaltigkeit dabei auf zwei Ebenen: Der Gebäude- bzw. Objektebene und der Unternehmensebene. So lassen sich Gebäude wie beispielsweise Wohnungen oder Häuser am besten anhand des klassischen Dreiecks der Nachhaltigkeit (Ökologie, Soziales sowie Wirtschaftlichkeit/Marktgängigkeit) bewerten. Die Erweiterung des Portfoliomanagementsystems, das aktuell vor allem eine ökonomische Perspektive einnimmt, um ökologische und soziale Aspekte ist dabei ein wesentlicher Baustein.

**) Definition „nachhaltige Entwicklung“ gemäß Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung.*

TUE GUTES UND REDE DARÜBER. UNSER NACHHALTIGES ENGAGEMENT.



Geförderter
Wohnraum



Soziale
Mieterpolitik



Wohnungsombau
Beratung



Schulden
Beratung



Konfliktfall
Management



wbg 2000
Stiftung

Damit wird ermöglicht, z. B. ein ESG-Rating für die Objekte zu erstellen und vor allem relevante Daten für künftige ESG-Anforderungen erheben zu können.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Auf der Unternehmensebene kommt beim ESG-Gedanken zusätzlich das Thema Governance bzw. „gute“ oder „verantwortungsvolle“ Unternehmens- und Mitarbeiterführung zum Tragen. Hier ist die Erstellung einer Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ein zentraler Baustein des ESG-Fahrplans. Diese Erklärung ist für die wbg zunächst freiwillig, gleichzeitig aber ein frühzeitiger Einstieg und eine gute Vorbereitung in die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf EU-Ebene. Der DNK soll weiterhin Grundlage für eine Nachhaltigkeitsstrategie und für -ziele des Unternehmens sein. Denn die Erwartungshaltung Unternehmen gegenüber hat sich verändert. Die Stakeholder (Anspruchsgruppen) wollen genau wissen, für welche Werte das jeweilige Unternehmen steht und nach welchen Kriterien es handelt. Das Motto: „**Tue Gutes und rede darüber**“ gewinnt immer weiter an politischer und gesellschaftlicher Bedeutung. In zahlreichen Handlungsfeldern, die im Kontext von ESG anzusiedeln sind, sieht die wbg Nürnberg als kommunales und soziales Immobilienunternehmen bereits seit Unternehmensgründung einen wichtigen Auftrag. Denn durch das Bereitstellen von gefördertem Wohnraum und einer sozialen Mieterpolitik werden soziale Interessen schon immer berücksichtigt.

[...] IN DER VERANTWORTUNG

Neben dem Anliegen, den Menschen in der Stadt bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen zu wollen, engagiert sich das Unternehmen in viel-

fältiger Weise auch für die zwischenmenschlichen Belange. So bietet die wbg im Bereich Soziales Management beispielsweise Wohnungsanpassungsberatungen (u. a. altersgerechte Umbauten), Konfliktmanagement sowie Schuldnerberatung an. Weiterhin findet das soziale Engagement seit über 20 Jahren Ausdruck in der wbg 2000 Stiftung. Jährlich werden rund 100.000 Euro für gemeinnützige Zwecke an Institutionen, Verbände, Organisationen oder Projekte ausgeschüttet.

Der wbg-Deal

Auch in ihrer Rolle als Bauherrin verfolgt die wbg Nürnberg darüber hinaus einen nachhaltigen Gedanken und setzt nach Möglichkeit auf ressourcenschonende Baumaterialien, Mobilitätskonzepte oder hat z. B. in Kornburg ein mit zu einhundert Prozent aus regenerativer Energie gespeistes Nahwärmenetz konzipiert. Diese Ansätze werden bei so vielen Bauvorhaben wie möglich verfolgt.

Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen und energetischen Modernisierungs- und Sanierungskonzepten wird ebenfalls ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Allerdings bewegt sich das Unternehmen dabei stets in einem Spannungsfeld zwischen Ökologie, Sozialem und Wirtschaftlichkeit. Nicht immer lässt sich eine soziale Mieterpolitik mit dem bestmöglichen energetischen Standard in Einklang bringen, denn ein höherer Energiestandard hat oft auch steigende Kaltmieten zur Folge. Entscheidend dafür, dass sich eine sozialverträgliche Mieterpolitik und energieeffiziente Neubauten/Sanierungen gut vereinen lassen, sind u. a. öffentliche Förderungen oder Zuschüsse.

Konzepte für
MobilitätReduktion der
TreibhausgaseNachhaltige
InvestitionenAuswahl der
BaumaterialienErneuerbare
EnergienEffiziente
Energiebilanz

Der Green Deal

Das Unternehmen wirkt aktiv daran mit, den europäischen Weg zur Klimaneutralität 2050 zu bewältigen. Dazu zählt u. a. das Abkommen von Paris, in dem als Ziel formuliert wurde, den globalen Temperaturanstieg bei maximal 1,5 Grad Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Niveau zu halten. Im so genannten Green Deal ist definiert, dass die EU bis 2050 erster klimaneutraler Kontinent sein will. Schon bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen um 55 Prozent reduziert werden.

Im Zusammenhang mit den europaweiten Klimazielen sammelt das Unternehmen mit der Erstellung einer Endenergie- und CO₂-Bilanz für die gesamte Unternehmensgruppe essenzielle Daten für künftige Berichtspflichten. Bereits im Jahr 2020 konnte der Ausstoß von Treibhausgasen im Vergleich zum Jahr 1990 um 80 Prozent verringert und damit das von der Bundesregierung im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 geregelte Ziel von 40 Prozent deutlich übertroffen werden. Um den CO₂-Ausstoß auch zukünftig kontinuierlich und signifikant zu reduzieren, verfolgt die wbg Nürnberg einen energetischen Sanierungsfahrplan, welcher neben der Festlegung von Sanierungsquoten für den Bestand auch den Ausbau von PV-Anlagen oder die sukzessive Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme sowie erneuerbare Energien vorsieht.

EU-Taxonomie-Verordnung

Auch bei der Finanzierung kommt das Thema Nachhaltigkeit ins Spiel: Ab dem Jahr 2022 greift im Rahmen des Green Deals als zentraler Baustein die EU-Taxonomie-Verordnung - ein Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Dadurch sollen Kapitalflüsse in

ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten gelenkt werden. Ein Taxonomie-Kompass soll für Orientierung sorgen: Eine wirtschaftliche Aktivität muss festgelegten Umweltzielen dienen und darf davon auch keinem widersprechen, um als nachhaltig im Sinne der Taxonomie zu gelten. Weiterhin müssen beispielweise große und kapitalmarktorientierte Unternehmen bereits für 2022 folgende Kennzahlen zur Taxonomie veröffentlichen: Umsatz, Investitionen und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit ökologisch nachhaltigen Aktivitäten. Für die wbg wird diese Pflicht voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2025 greifen. Zur Lenkung der Finanzströme in nachhaltige Branchen und Investitionen soll das Thema ESG auch Einzug in das Risikomanagement von Banken finden. Dies hätte zur Folge, dass von ihnen für nachhaltige Investitionen zukünftig günstigere Kreditkonditionen bereitgestellt werden. Setzt die wbg Nürnberg beim Bau oder bei der Sanierung beispielsweise auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien oder ökologische Baumaterialien, so könnte sich dieses Engagement zukünftig in Form von günstigeren Zinssätzen bezahlt machen.

Wir wollen vorgehen

Um einen Beitrag für die Zukunft der nachfolgenden Generationen zu leisten, stellt sich die wbg Nürnberg den vielfältigen Herausforderungen und setzt sich selbst anspruchsvolle Ziele. Das Thema ESG soll daher auch konsequent in die Unternehmensstrategie verankert werden. Damit stellt sie sicher, dass alle Unternehmensbereiche nachhaltig denken und handeln. Ganz im Sinne des Leitgedankens.

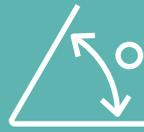
Wir gestalten Lebensräume

Sozial. Nachhaltig. Verantwortungsvoll.



WIR VERÄNDERN DEN BLICKWINKEL.

DAS INTERVIEW.
wbg GESCHÄFTSBERICHT 2021.



CHRISTOPHER FUNK – UNTERNEHMENSENTWICKLUNG / CONTROLLING – BERICHTET IM AUSFÜHRLICHEN INTERVIEW ÜBER SEINE ERFAHRUNGEN ZUM THEMA ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE) BEI DER wbg Nürnberg.

1. Manche Unternehmen nähern sich dem Thema ESG noch immer recht zaghaft. Wie weit ist die wbg Nürnberg?

Christopher Funk: Das ist eine Frage, die schwer zu beantworten ist. Ich denke nicht, dass es möglich ist, das Thema ESG oder Nachhaltigkeit genau zu bewerten. Es ist ja kein Bauprojekt, bei dem man beispielsweise den Projektfortschritt in Prozent bemessen könnte. Wir nehmen das Thema ernst. Wir haben im Frühjahr 2022 ein bereichsübergreifendes ESG-Team gegründet und sind in einzelnen Teilprojekten wie z. B. der Integration von sozialen und ökologischen Kriterien in unser Portfoliomanagementsystem bereits recht weit. Gleichzeitig wird sich dieses Thema nicht zuletzt aufgrund der politischen Bedeutung stetig weiterentwickeln und uns noch über viele Jahre weiter beschäftigen.

Allein schon, weil wir laufend auf die sich verändernden EU-Gesetzgebungen reagieren müssen. Und natürlich haben auch wir selbst noch einige Ideen für die Zukunft.

2. Welchen Beitrag leistet die wbg Nürnberg schon konkret im Bereich der Nachhaltigkeit?

Funk: Eines vorweg: In unserem Gesellschaftszweck ist bereits ein sozialer Ansatz fest verwurzelt, und zwar die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. So ist die wbg in Nürnberg z. B. mit Abstand der größte Anbieter von belegungsgebundenen Mietwohnungen. Unsere Mietpolitik wird zudem sozialverträglich gestaltet und dient nicht der Gewinnmaximierung, was man z. B. daran sieht, dass die Durchschnittsmieten der wbg Gruppe spürbar unter dem Nürnberger Mietenspiegel liegen.



wbg Unternehmensgruppe. DAS INTERVIEW ZUM THEMA ESG.

3. Ihr Engagement, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, ist ein wesentlicher Beitrag des Unternehmens, aber nicht der einzige...

Funk: Richtig. Weitere Beispiele für unsere vielen **gemeinwohlorientierten Aktivitäten** sind:

: Soziales Management
(Schuldnerberatung, Konfliktmanagement, Wohnungsanpassungsberatung und Umzugsmanagement)

: Quartierskonzepte, wie z. B. SIGENA und Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat sowie sozialen Trägern (BRK, Diakonie etc.)

: Wohnraumbereitstellung für Mietergruppen mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten

Unser **ökologisches Wirken** spiegelt sich in den nachfolgenden Stichpunkten wider:

: Klimaschonender / ökologischer Quartiersneubau

: Modernisierungskonzept für den Bestand

: Effiziente und umweltschonende Wärmeversorgung (überwiegend Fernwärme / bei den fossilen Energieträgern sukzessiver Umstieg auf erneuerbare Energien)

: Innovative Projekte / Technikkonzepte (Neubau Sündersbühl, Nahwärmenetz Kornburg)

: Photovoltaik / Mieterstrom

: E-Mobilität

: Holz- oder Holzhybridbauten

4. Oft ist die Gesetzeslage die Motivation, aktiv zu werden. Die wbg Nürnberg hat vieles bereits umgesetzt oder angestoßen, ehe es zur Pflicht wurde. Was hat sie dazu motiviert?

Funk: Ich denke, hier kommt die Motivation bereits aus dem Selbstverständnis und Ge-

schäftsmodell der wbg – wir sind also intrinsisch motiviert. So beschäftigen sich unsere KundenCenter täglich mit allen Anliegen unserer Mieter*innen oder einer sozialen Mietenpolitik. Unsere Architekten beschäftigen sich täglich mit ökologisch und sozial tragfähigen Neubau- und Modernisierungskonzepten. Das Thema ESG ist also bei der wbg sowieso fester Bestandteil des Tagesgeschäfts, es bekommt nun nur politisch noch zusätzlichen Rückenwind und führt so auch zu bestimmten Pflichten wie z. B. künftig einer Nachhaltigkeitsberichterstattung.

5. Wie ist die aktuelle Gesetzeslage? Welchen Berichtspflichten unterliegt das Unternehmen Stand heute und welche kommen auf die wbg Nürnberg zu?

Funk: Da die wbg unter 500 Mitarbeiter hat und nicht kapitalmarktorientiert ist, unterliegen wir derzeit keiner gesetzlichen CSR-Berichtspflicht (CSR-RUG). Wir haben also derzeit nur die Pflicht der Erstellung eines Lageberichts (gem. HGB) und erstellen jährlich einen Geschäftsbericht. Eine Nachhaltigkeitsberichtspflicht wird uns nach derzeitigem Stand der EU-Gesetzgebung (CSRD) erstmals für das Berichtsjahr 2025 treffen. Wir möchten aber nun bereits 2022 damit beginnen.

6. Gibt es da Unterschiede auf deutscher sowie europäischer (EU) Ebene?

Funk: Ja, der in **Deutschland** derzeit anerkannteste Berichtsstandard ist der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) – quasi der Einstieg in die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Größere und international agierende Unternehmen berichten derzeit überwiegend nach der Global Reporting Initiative (GRI).

Die **EU** erstellt zudem gerade ihren eigenen Berichtsstandard – (ESRS: European Sustainability Reporting Standard), der dann zukünftig für alle in der EU berichtspflichtigen Unternehmen gelten soll. Hier gibt es derzeit einen ersten Entwurf, der aber in den nächsten Monaten noch diskutiert und finalisiert werden muss.

7. Das klingt herausfordernd...

Funk: Die spannende Frage für alle nachhaltigkeitsberichtspflichtigen Unternehmen wird sein: Inwieweit entspricht der neue europäische Standard den bisherigen Standards wie DNK oder GRI und welche zusätzlichen Anforderungen kommen ggf. in der Berichterstattung auf die Unternehmen zu?

8. Gerade die EU-Klimapolitik hat große Auswirkungen auf den Gebäudesektor und den Wohnungsbau (z. B. energetische Neubaustandards). Wie stellen sie sich als kommunales Immobilienunternehmen diesen Herausforderungen?

Funk: Die steigenden energetischen Anforderungen führen natürlich zunächst einmal zu höheren Baukosten. Dies stellt die Wohnungswirtschaft gerade im Kontext der aktuellen weltwirtschaftlichen Situation vor große Herausforderungen. So lag beispielsweise die Baupreissteigerung für Wohngebäude in den ersten Monaten des Jahres bei rund 14 Prozent gegenüber den Vorjahresmonaten.

Die **Wohnungswirtschaft** ist daher auch auf politische Unterstützung angewiesen wie z. B. einer guten Zuschusssituation für energetisch hochwertige Neubauten. Hier wäre aus meiner Sicht derzeit auch noch deutliches Verbesserungspotenzial. Die letzten Fördermittel, die über die KfW für energieeffiziente Neubauten bereitgestellt wurden, waren beispielsweise nach einem halben Tag (!) bereits ausgeschöpft.

9. An welchen Stellschrauben kann die wbg Nürnberg selbst drehen?

Funk: Wir prüfen günstige Finanzierungsmöglichkeiten, beispielsweise über die europäische Förderbank CEB zur Unterstützung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Außerdem prüfen wir innovative Baukonzepte.

Stichwort **Typenhauskonzepte**, mit denen sich eine bestmögliche Verbindung zwischen sozialverträglichen Mieten, energieeffizienten Gebäuden und einer wirtschaftlich nachhaltigen Unternehmensentwicklung schaffen lässt.

10. Es werden permanent neue Novellen verabschiedet. Wie gelingt es, da die Übersicht zu behalten und auf Kurs zu bleiben?

Funk: Das ist in der Tat nicht immer ganz einfach. Hier helfen aus meiner Sicht nur ein regelmäßiger fachlicher Austausch, gelegentliche Seminare und das Verfolgen der Medien. Aber: aufgrund der schnellen und vielfältigen Entwicklungen rund um das Thema brauchen wir auch die Akzeptanz, mal einen Schritt zurückgehen zu können, um quasi die Segel neu zu setzen und den Kurs nachzuschärfen.

11. Wer kümmert sich im Unternehmen um die Umsetzung der ESG-Richtlinien?

Funk: Das ESG-Team. Natürlich holen wir uns bei Bedarf auch mal noch das Know-how eines externen Beraters hinzu oder pflegen den fachlichen Austausch zu anderen Unternehmen.

12. Das ESG-Team ist sicherlich keine geschlossene Abteilung für sich. Es ist generell ja ein Thema, das nicht nur einzelne Bereiche eines Unternehmens betrifft, oder?

Funk: Insbesondere sind dies: Bestandsmanagement, Architektur und Städtebau, Personalabteilung und Unternehmensentwicklung. Unser Ansatz ist, dass wir je eine/n Vertreter/-in aus den betroffenen Bereichen auch im ESG-Team vertreten haben, um einen guten bereichsübergreifenden Austausch zu gewährleisten. Diese dienen dann zudem als Multiplikatoren in ihrem Bereich. Das Team trifft sich in regelmäßigen Abständen z. B. zu Workshops oder auch digital via Teams-Meetings. Generell sind alle im Unternehmen herzlich dazu eingeladen, sich mit ihrem Know-how zum Thema ESG einzubringen.

13. Worin liegen die kleinen wie großen Herausforderungen beim Thema ESG?

Funk: Die Hauptherausforderung ist derzeit die rechtliche Unsicherheit rund um dieses Thema. Wir wissen quasi, dass verschiedene Anforderungen auf uns zukommen. Wie diese jedoch genau aussehen werden, das kann sich noch ein paar Mal in die eine oder andere

Richtung verändern – je nachdem welchen Nachhaltigkeitskurs z. B. die EU oder die Bundesregierung in der Zukunft verfolgen wird. Außerdem sind die Themen ESG und Nachhaltigkeit allumfassend, man kann diese zumindest in Teilen in allen Lebensbereichen wiederfinden und daher vermutlich auch wochenlang philosophisch darüber diskutieren. Es gibt nicht immer ein Richtig oder ein Falsch, da z. B. verschiedene Abhängigkeiten und Zielkonflikte existieren. Ökologisch ist nicht immer sozial – und umgekehrt.

14. Dem Erheben und Auswerten von Daten gerade hinsichtlich der Berichtspflichten kommt einer immer größeren Rolle zu. Wie geht die wbg mit diesen Anforderungen um?

Funk: Hierfür ist unser erstes großes Teilprojekt des ESG-Teams von großer Bedeutung: die Definition von sozialen und ökologischen Kriterien, die wir in das Portfoliomanagementsystem einbinden möchten. Konkret heißt das: Wir sammeln ökologische und soziale Daten rund um unsere Immobilien oder versuchen diese in der Zukunft zu generieren. Das wird uns helfen, auf zukünftige Anforderungen zu reagieren, auch wenn wir diese evtl. derzeit noch gar nicht oder nur unscharf kennen.

15. Wie weit ist die wbg Nürnberg auf dem Weg zu einer eigenen Nachhaltigkeitsstrategie?

Funk: Auf einem sehr guten Weg würde ich sagen. Wir möchten auf Unternehmensebene eine Nachhaltigkeitsberichterstattung aufbauen. Hier geht es auch überwiegend um strategische Themen. Deshalb heißt beispielweise gleich das erste Kriterium des DNK „Strategie“. Im Wortlaut: „Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.“

16. Plant die wbg eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex?

Funk: Ja, wir planen für 2022 eine erste DNK-Erklärung zu erstellen, möchten diese dann stetig verbessern und weiterentwickeln sowie den zukünftigen EU-Nachhaltigkeitsberichtsanforderungen anpassen.

17. Was sind die Ziele für die nächsten Jahre?

Funk: Kurz gefasst: Wir möchten das Thema ESG weiterentwickeln und hoffen, dass dies langfristig unseren Mietern, Mitarbeitern, der Stadt Nürnberg sowie weiteren Stakeholdern nutzen wird.

17

ANTWORTEN AUF WICHTIGE FRAGEN

Christopher Funk
im Interview

01 Neusalzer Straße

02 Typisierter Holzhybridbau
Reinerzer Straße 28a
Wandaufbau

03 Typisierter Holzhybridbau
Reinerzer Straße 28a
fertiggestellt

04 Treffen im SIGENA
Stützpunkt in der
Neusalzer Straße

05 Holzbau in der
Oskar-von-Miller Straße

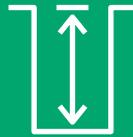
06 Photovoltaikanlage beim
Neubau „Neues Wohnen“
in Sündersbühl



WBG IST VERBESSERN

BAUEN
IST
MEHR
ALS
REINE
STATISTIK

EIN RÜCKBLICK
AUF DAS JAHR 2021.



WIR WOLLEN DEN MENSCHEN IN NÜRNBERG RÄUME ZUM WOHNEN UND LEBEN SCHAFFEN – IHNEN EIN ZUHAUSE GEBEN. UND DABEI ERLEBEN WIR JEDES JAHR SPANNENDE GESCHICHTEN, DIE IM WAHRSTEN SINNE DES WORTES GESCHICHTE SCHREIBEN.

Das sympathische Gesicht der Stadt

Projekte, die heute geplant und realisiert werden, haben eine nachhaltige Auswirkung auf das Leben in Nürnberg. Sie dienen der Stadt und der Gesellschaft noch in Jahrzehnten. Und so richten wir jedes Mal auch den Blick zurück

auf vergangene Ereignisse, die unsere Mieter, Partner, Kollegen und die wbg als Unternehmen bewegt haben. Lassen Sie uns deswegen nochmals gemeinsam 12 der spannendsten – aber auch herausforderndsten Momente – des Jahres 2021 Revue passieren.

<p>Sonderprogramm Wohnen</p> <p>J 01</p>	<p>Diskriminierungsfreie Unternehmenskultur</p> <p>F 02</p>	<p>Ehemaliges Branntweinareal</p> <p>M 03</p>	<p>Unsere Turmfalken</p> <p>A 04</p>
<p>Strategische Personalpolitik</p> <p>M 05</p>	<p>Bundesligataugliche Sporthalle</p> <p>J 06</p>	<p>Barrierefreies Wohnen</p> <p>J 07</p>	<p>Pride Weeks</p> <p>A 08</p>
<p>Palmenhof in der Altstadt</p> <p>S 09</p>	<p>Neubau Kindertagesstätte</p> <p>O 10</p>	<p>Vollumfängliche Kundenbetreuung</p> <p>N 11</p>	<p>Stolpersteine in Nürnberg</p> <p>D 12</p>



01 JANUAR

In der Neuburger Straße im Stadtteil Eibach, im Mischgebiet zwischen Donauwörther Straße und Neuburger Straße, hat die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH 56 neue Mietwohnungen errichtet. Davon wurden 28 Wohneinheiten nach den Vorgaben der Einkommensorientierten Förderung des Freistaates Bayern finanziert. Die Wohnungen konnten termingerecht bezogen werden. Das ehemalige städtische Grundstück wurde von der Stadt Nürnberg im Rahmen des „Sonderprogramms Wohnen“ in den wbg-Konzern eingelegt.



Diskriminierungsfreie
Unternehmenskultur

F

02

02 FEBRUAR



Die wbg erhält den „Nürnberger Preis für diskriminierungsfreie Unternehmenskultur“ 2020. Begründung der Jury (Vorsitz: Oberbürgermeister Marcus König): „Die wbg Nürnberg GmbH überzeugt als ein Unternehmen, das die Kriterien des ‚Nürnberger Preises für diskriminierungsfreie Unternehmenskultur‘ in vielerlei Hinsicht erfüllt: Als kommunal verbundenes Immobilienunternehmen erfüllt sie nicht nur einen wichtigen sozialpolitischen Auftrag, sie nimmt das elementare Menschenrecht auf Wohnen zur Leitlinie ihres Handelns. Das zeigt sich in einem umfassenden, weit über das normale Agieren eines sozialen Unternehmens hinausgehenden Engagement.“

Ehemaliges
Branntweinareal

M

03



03 MÄRZ

Der von der WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH für das ehemalige Brantweinareal ausgelobte Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil ist entschieden. Für das neue Wohngebiet wurde in Anlehnung an den Bevölkerungswunsch „Geschichte zu erhalten“ der Name **monopol491** kreiert. Die Wettbewerbsjury unter dem Vorsitz von Amandus Samsøe Sattler kürte aus den 14 Wettbewerbsteilnehmern das Büro Auer Weber Architekten BDA, München, zum Wettbewerbssieger.

wbg
Nürnberg
Urbanes Wohnen

**AUER
WEBER**



Turmfalken WBG

04 APRIL

Im Sommer 2020 wurde uns mitgeteilt, dass in einem Anwesen in der Wohnanlage Mögeldorf bereits seit zwei Jahren **Turmfalken** nisten. In Absprache mit Fachleuten für Artenschutz wurde das Dachbodenfenster geöffnet, ein Nistkasten mit Webcam eingebaut, ein zusätzlicher kleiner Raum zum Schutz der Vögel vom Dachboden abgetrennt und so neuer LebensRaum für die gefiederten Bewohner geschaffen. Zufrieden mit dem vergrößerten Raumangebot zogen Anfang April die Falken wieder ein, legten 6 Eier und zogen auch alle Jungvögel bis zur Ausflugsreife groß.



05 **MAI**

Bereits zum fünften Mal wurde das Unternehmen im Rahmen des **audit berufundfamilie** für die strategische Weiterentwicklung seiner familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik geehrt. Das verliehene Zertifikat fungiert als Qualitätssiegel für eine nachhaltige Ausgestaltung der betrieblichen Vereinbarkeitspolitik. Es belegt zum wiederholten Mal den erfolgreichen Abschluss des Dialogverfahrens und behält damit seinen dauerhaften Charakter.





06 JUNI



Die WBG KOMMUNAL GmbH wurde mit der Projektsteuerung zur Errichtung einer **Sport- und Kulturhalle** beauftragt. Am 29. April 2020 wurde die Baugenehmigung für das 40 Millionen Euro-Projekt übergeben. Nach gut einem Jahr Bauzeit konnte die Sporthalle mit einer Abmessung von ca. 91 m x 55 m auf dem rund 25.000 m² großen Grundstück fertiggestellt werden. Sie ist nicht nur für beliebte Sportarten ausgelegt, sondern auch für eine gelegentliche kulturelle Nutzung, bei der bis zu 4.000 Personen Platz haben. Die Halle ist barrierefrei erschlossen und erfüllt die Richtlinien der Basketball Bundesliga (BBL) und der Handball Bundesliga (HBL).



07 JULI

Auf einem ehemaligen Garagen- und Gewerbegrundstück an der **Neusalzer Straße** der wbg sind in rund zweijähriger Bauzeit insgesamt 36 Mietwohnungen entstanden. Davon sind 18 Wohneinheiten nach den Richtlinien der Einkommensorientierten Förderung finanziert. Alle Wohnungen sind barrierefrei gemäß DIN 18040-2, 4 Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet. Dazu kommen noch zwei Gewerbeeinheiten und der SIGENA-Nachbarschaftstreff Langwasser. Das Grundstück liegt eingebettet in wbg-eigene Bestände aus den 1960-iger Jahren, die rund 2.600 Wohnungen umfassen.



08 AUGUST

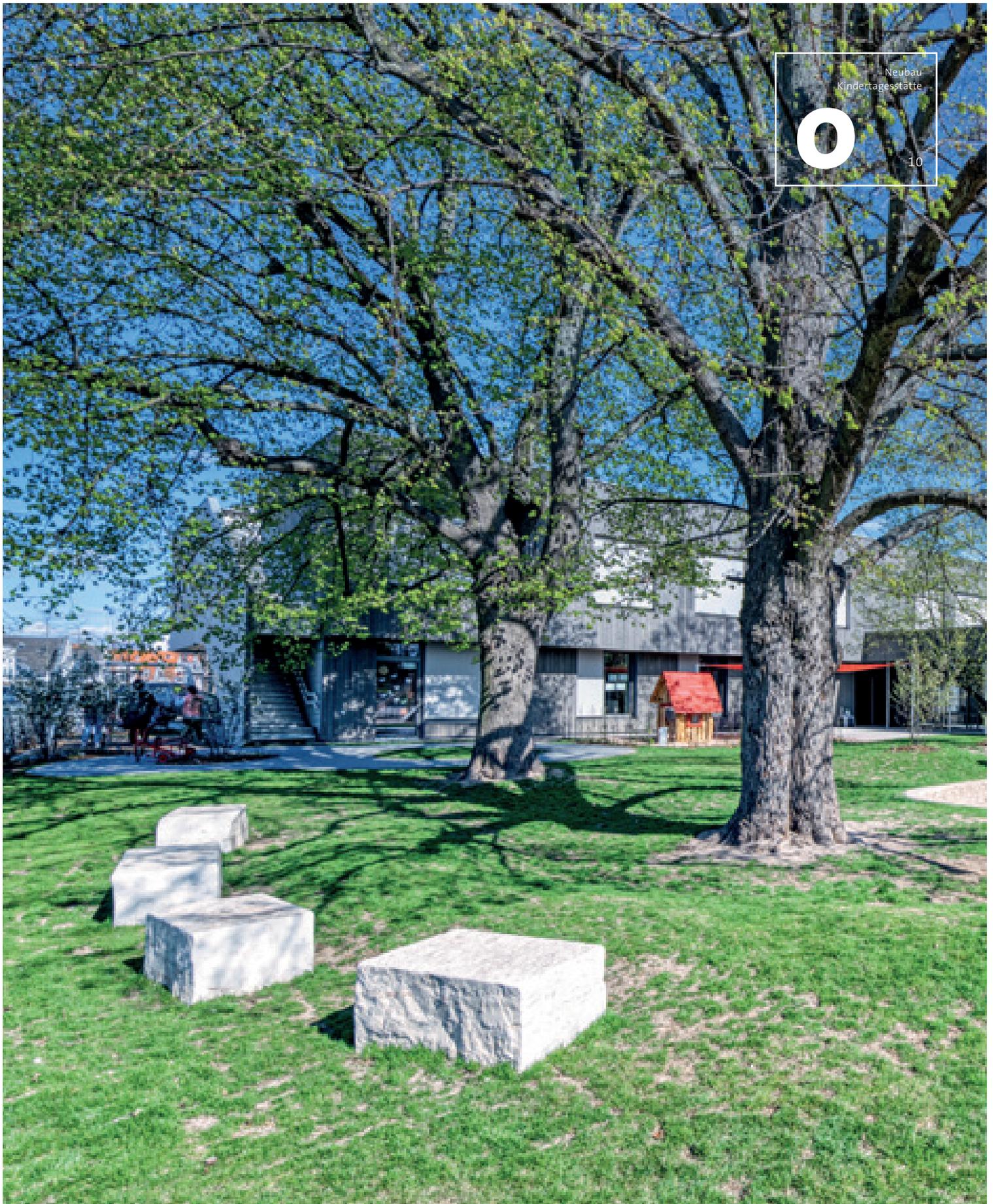
Aus Anlass der **Pride Weeks**, die Oberbürgermeister Marcus König mit einem Empfang eröffnete, hat das Unternehmen erstmals seine Zentrale und die vier Außenstellen mit Regenbogenfahnen beflaggt. Damit wird deutlich, dass eine bunte und friedlich zusammenlebende Stadtgesellschaft ein wirklich großes Anliegen der wbg-Unternehmenskultur ist.





09 SEPTEMBER

Die WBG KOMMUNAL GmbH realisiert die Bebauung des **Palmenhofes in der Altstadt**. Entstehen wird ein fünfgeschossiges Gebäude mit 8 freifinanzierten Mietwohnungen und einem zweigruppigen Kindergarten, was sich im Maß der baulichen Nutzung an der umliegenden Bebauung orientiert. Die Fassadengestaltung wird unter Anbetracht der angrenzenden Bebauung in einer angemessenen Architektursprache ausgeführt. Die Innenhoffläche fügt sich durch intensive Begrünung und die Nutzung (eine einfache Sandspielfläche und eine Hängematte) in das Altstadtquartier ein.



Neubau
Kindertagesstätte

10

10

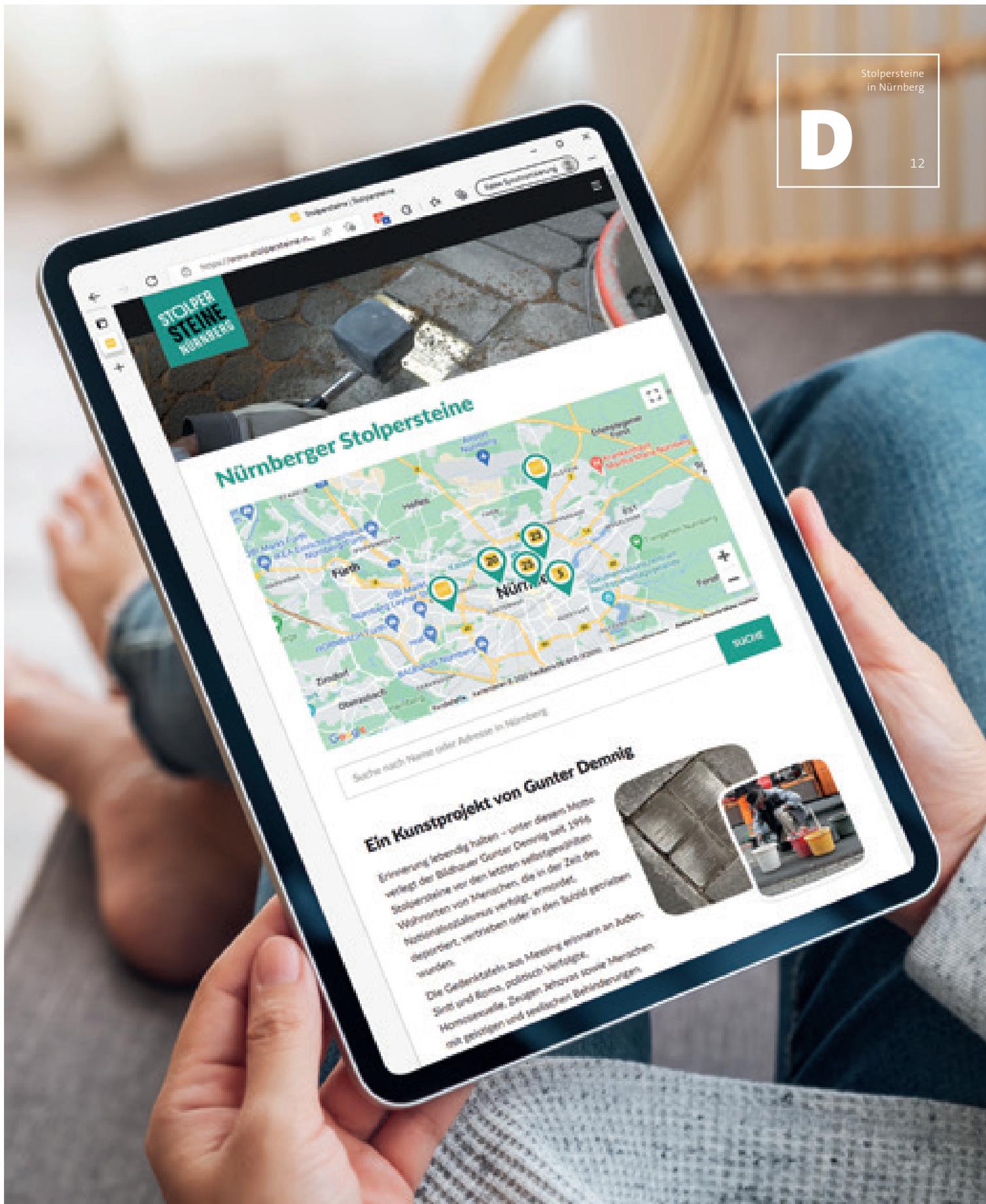
10 OKTOBER



11 NOVEMBER

Bereits seit 2016 werden die **Wohnimmobilien der Sparkasse Nürnberg** von der wbg Nürnberg GmbH verwaltet. Vertragsgegenstand waren die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Verwaltung von 54 Gebäuden mit 240 Wohneinheiten und 78 Gewerbeobjekten. Dazu gehören die Vermietung, die vollumfängliche Kundenbetreuung vom Mietbeginn bis zum Vertragsende und die technische Betreuung der Objekte. Bisher ausgenommen waren die Flächen, die von der Sparkasse Nürnberg selbst genutzt werden. Jetzt wurde der Vertrag neugefasst und umfasst nun zusätzlich 104 von der Sparkasse Nürnberg betrieblich genutzte Einheiten.





12 DEZEMBER

wbg 2000 Stiftung



Die wbg 2000 Stiftung hat 12.500 Euro für die Erstellung der Website „Stolpersteine in Nürnberg“ bewilligt. Diese wurde vom Verein Geschichte für Alle e. V. umgesetzt. Die Stolpersteine gehen auf Gunter Demnig (Künstler und Bildhauer) zurück. Sie erlauben individuelles Erinnern am letzten freigewählten Wohnort einer Person, die Opfer des nationalsozialistischen Regimes wurde. Seit dem 22. Mai 2004 werden in Nürnberg Stolpersteine (bis heute 112) verlegt; 2017 erstmals auch Stolpersteine für homosexuelle Männer. Der damalige Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly übernahm die Schirmherrschaft für die Stolpersteine in Nürnberg.

ZUHAUSE
FÜR
VERSCHIEDENE
UND
GANZ
VIELE

DAS BAUVOLUMEN
AUF EINEN BLICK.



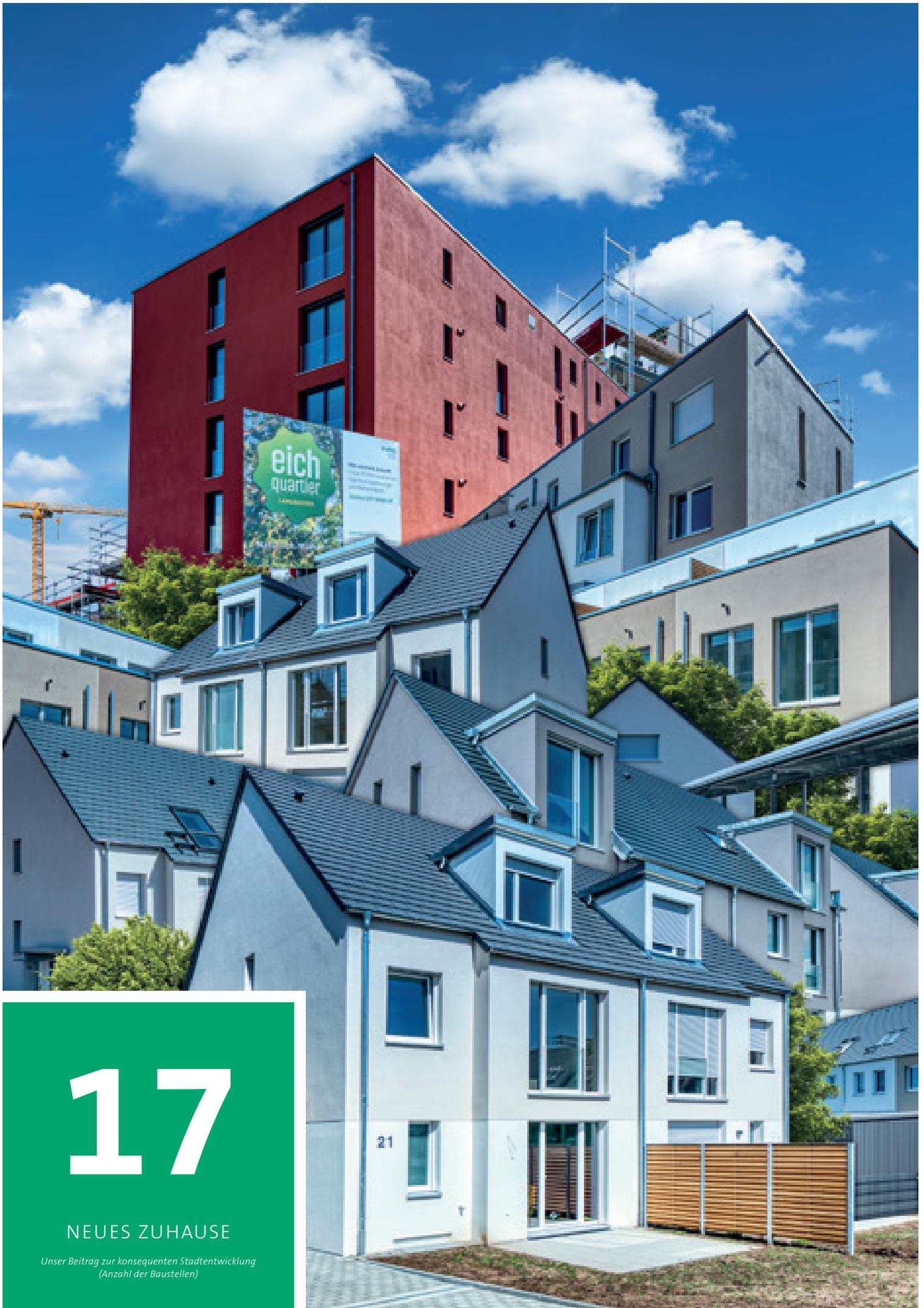
MIT JEDEM BAUPROJEKT SOLL EIN TEIL EINER MODERNEN STADTLANDSCHAFT GESCHAFFEN WERDEN, DIE GLEICHZEITIG DEN DEMOGRAPHISCHEN WANDEL ALS CHANCE UND DIE INTEGRATION VERSCHIEDENSTER LEBENSWEISEN ALS AUFGABE VERSTEHT.

Alle Projekte werden in einem hohen energetischen Standard umgesetzt und mit ressourcenschonenden Versorgungskonzepten entwickelt. Bei der Umsetzung streben wir stets nach moderner und ansprechender Architektur und setzen dabei immer wieder Meilensteine. Dies war

schon früher so und gilt auch heute noch. Unser Wohnungsbauprogramm reicht von kleineren Mehrfamilienhäusern bis hin zu Bauprojekten mit 100 Wohneinheiten, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. So steigern wir die Lebensqualität in Nürnberg.

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

BAUMASSNAHMEN.		WOHNEINHEITEN (insgesamt)	FERTIGGESTELLT (aus Bauüberhang)	FERTIGGESTELLT (in 2021)	FERTIGGESTELLT (insgesamt)	BAUÜBERHANG
Neubau	Anlagevermögen	272	211	0	211	61
	Umbau	32	0	0	0	32
	Aufstockung	5	0	0	0	5
Modernisierung	Modernisierung	245	153	50	203	42
	Aufstockung	24	11	0	11	13
Basis-Modernisierung		250	0	80	80	170
SUMME WOHNHEITEN		828	375	130	505	323
SONSTIGER NEUBAU.						
: SIGENA-Stützpunkt		1	1	0	1	0
: Kita / Hort		0	0	0	0	0
: Gewerbeeinheiten		3	2	0	2	1
: Garagen / Stellplätze		218	118	0	116	102

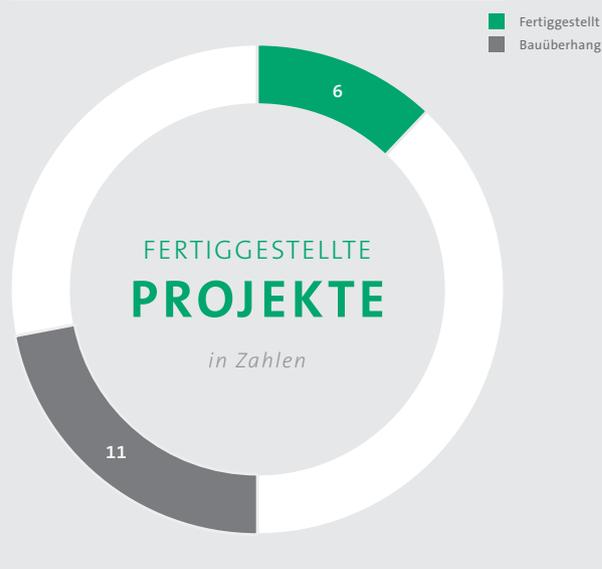


17

NEUES ZUHAUSE

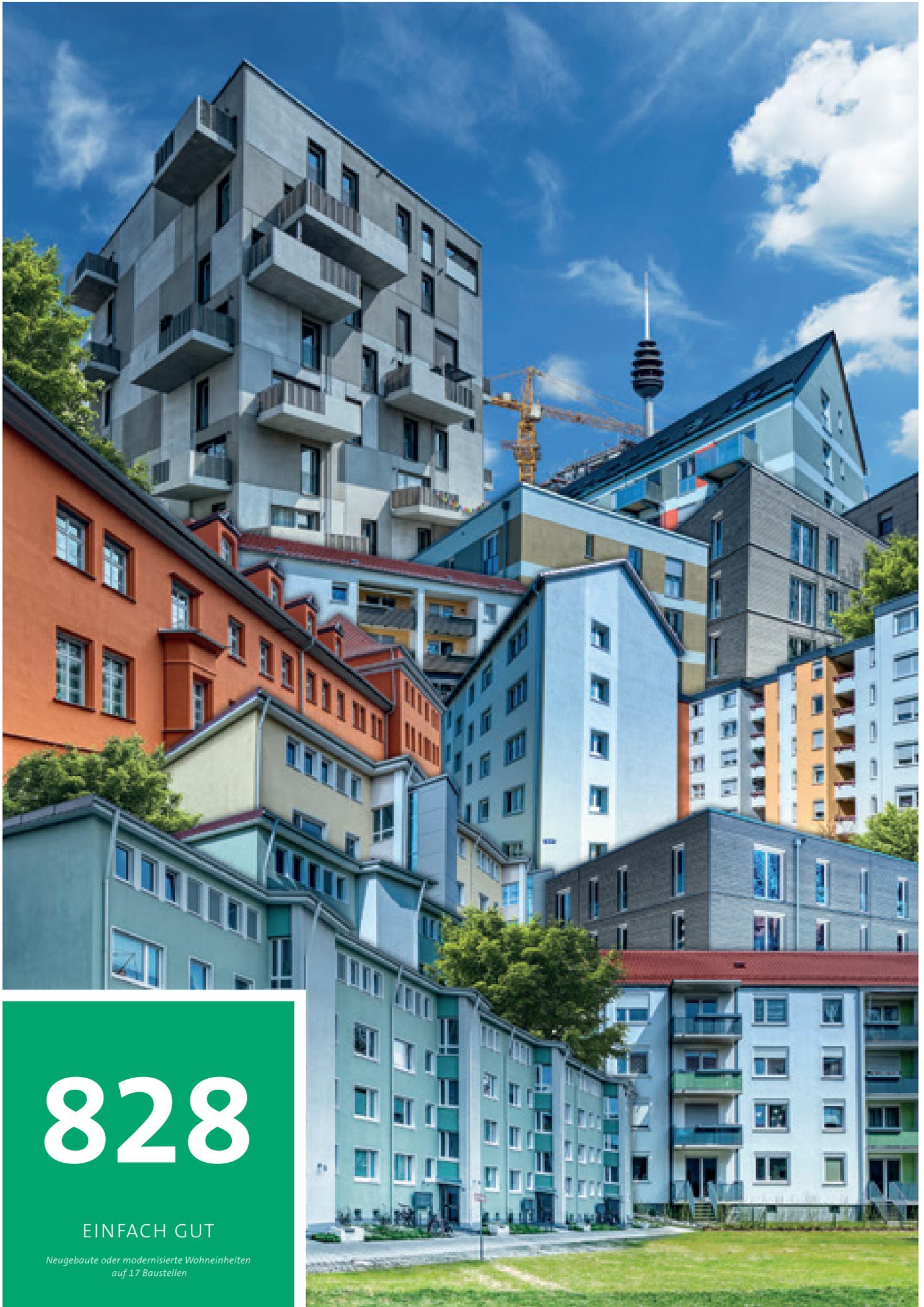
*Unser Beitrag zur konsequenten Stadtentwicklung
(Anzahl der Baustellen)*

Legende:
 RH = Reihenhaus
 DHH = Doppelhaushälfte
 ETW = Eigentumswohnung



BAUVOLUMEN. BEREICH BAUTRÄGER.

BAUVOLUMEN.	BESCHREIBUNG	UMFANG	STATUS (in 2021)
1	Harry-Klinger-Straße 34-40 (WBG B)	RieterBogen	4 RH fertiggestellt
2	Schmidt-Burkhardt-Straße 16-32 (WBG B) Förderhaus	RieterBogen	9 RH fertiggestellt
3	Schmidt-Burkhardt-Straße 23, 25 (WBG B)	RieterBogen	2 DHH fertiggestellt
4	Harry-Klinger-Straße 1 (WBG B) Im Parkdeck	RieterBogen	20 Stellplätze fertiggestellt
5	Schmidt-Burkhardt-Straße 1 (WBG B) Im Parkdeck	RieterBogen	20 Stellplätze fertiggestellt
6	Julius-Leber-Straße 1, 5, 7, 9 (ISG)	HerzoBase	4 RH fertiggestellt
7	Maria-Haas-Straße 2-26 (wbg)	EichQuartier	66 ETW Bauüberhang
8	Ursula-Wolfring-Straße 40, 42 (wbg)	SchönLebenPark	26 ETW Bauüberhang
9	Harry-Klinger-Straße 3-9a (WBG B)	RieterBogen	5 RH Bauüberhang
10	Schmidt-Burkhardt-Straße 19, 21 (WBG B)	RieterBogen	2 DHH Bauüberhang
11	Schmidt-Burkhardt-Straße 11-17 (WBG B)	RieterBogen	4 DHH Bauüberhang
12	Schmidt-Burkhardt-Straße 3-9 (WBG B)	RieterBogen	4 DHH Bauüberhang
13	Schmidt-Burkhardt-Straße 34-36 (WBG B)	RieterBogen	10 ETW Bauüberhang
14	Käte-Reichert-Straße 2-12 (WBG B) Förderhaus	RieterBogen	6 RH Bauüberhang
15	Käte-Reichert-Straße 14-26 (WBG B) Förderhaus	RieterBogen	6 RH Bauüberhang
16	Julius-Leber-Straße 3, 11 (ISG)	HerzoBase	2 RH Bauüberhang
17	Julius-Leber-Straße 2, 4, 6, 8 (ISG)	HerzoBase	4 DHH Bauüberhang



828

EINFACH GUT

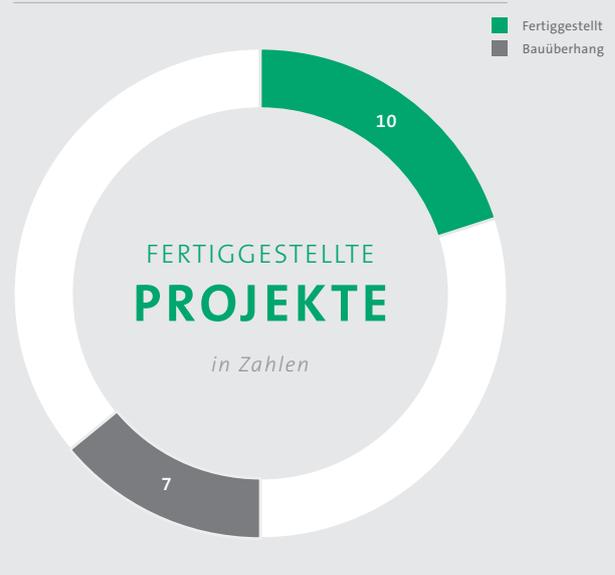
*Neugebaute oder modernisierte Wohneinheiten
auf 17 Baustellen*

Legende:

WE = Wohneinheit

GE = Gewerbeeinheit

SN = SIGENA-Nachbarschaftstreff



BAUVOLUMEN. BEREICH BESTANDSMANAGEMENT.

BAUVOLUMEN.		BESCHREIBUNG	UMFANG	STATUS (in 2021)
18	Neusalzer Straße (wbg)	Neubau	36 WE, 2 GE, 1 SN	fertiggestellt
19	Am Röthenbacher Landgraben 11-19* (WBG B)	Neubau	175 WE	fertiggestellt
20	Bernadottestraße 18-24 (wbg)	Modernisierung	31 WE	fertiggestellt
21	Reinerzer Straße 20-22 (wbg)	Modernisierung	24 WE	fertiggestellt
22	Reinerzer Straße 26-28 (wbg)	Modernisierung	12 WE	fertiggestellt
23	Reinerzer Straße 24 (wbg)	Modernisierung	6 WE	fertiggestellt
24	Giesbertsstraße 29-41 (wbg)	Modernisierung	91 WE	fertiggestellt
25	Kieslingstraße 50-58 (wbg)	Modernisierung	50 WE	fertiggestellt
26	Denisstraße 26-30** (wbg)	Basis-Modernisierung	48 WE, 5 GE	fertiggestellt
27	Reinerzer Straße 69-75 (wbg)	Basis-Modernisierung	32 WE	fertiggestellt
28	Erhardstraße 6-10 (wbg)	Neubau	24 WE, 1 GE	Bauüberhang
29	Reinerzer Straße 22a (wbg)	Neubau	8 WE	Bauüberhang
30	Reinerzer Straße 28a (wbg)	Neubau	11 WE	Bauüberhang
31	Am Röthenbacher Landgraben 11-19* (WBG B)	Neubau	18 WE	Bauüberhang
32	Söderblomstraße 19-25 (wbg)	Umbau	37 WE	Bauüberhang
33	Bernadottestraße 4-16 (wbg)	Modernisierung	55 WE	Bauüberhang
34	Schweinauer Hauptstraße 118-148*** (wbg)	Basis-Modernisierung	170 WE, 2 GE	Bauüberhang

*) Am Röthenbacher Landgraben 11-19, Colmberger Straße 11-19, Kavalstraße 6-8

**) Denisstraße 26-30, Preißlerstraße 20-22, Adam-Klein-Straße 35-37

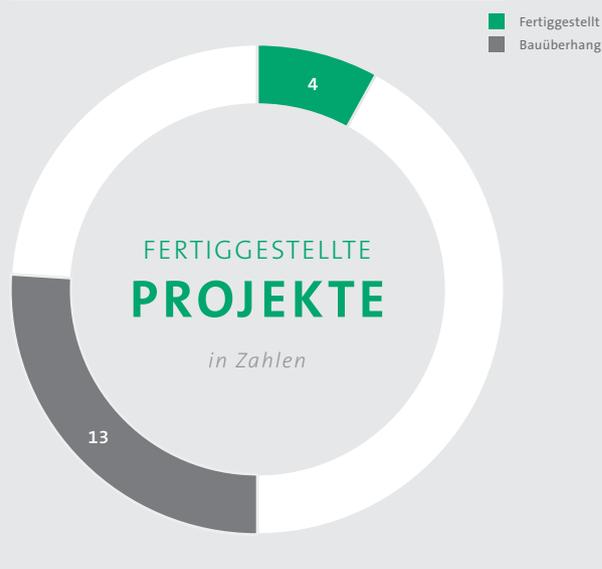
***) Schweinauer Hauptstraße 118-148, Alfonsstraße 7



306

STARKES SIGNAL

*Investitionsvolumen im Stadtgebiet Nürnberg
(in Mio. EUR)*



BAUVOLUMEN. WBG KOMMUNAL GMBH.

BAUVOLUMEN.		INVESTITION (in EUR)	STATUS (in 2021)
35	Sporthalle Tillystraße	39.975.000	fertiggestellt
36	Kleinhallenumbau Uhlandschule	5.810.000	fertiggestellt
37	Kinderhort Hugo-Distler-Straße	4.089.000	fertiggestellt
38	Kindertagesstätte Forchheimer Straße	4.700.000	fertiggestellt
39	Bertolt-Brecht-Schule	180.808.122	Bauüberhang
40	Kinderhort Glogauer Straße	5.288.000	Bauüberhang
41	Kindertagesstätte Am Stadtpark	6.274.000	Bauüberhang
42	Kindertagesstätte Grünwaldstraße (1. BA)	11.580.000	Bauüberhang
43	Max-Beckmann-Grundschule	7.806.000	Bauüberhang
44	Feuerwehrgerätehaus Buch Neubau	4.783.960	Bauüberhang
45	Feuerwehrgerätehaus Eibach Neubau	4.572.070	Bauüberhang
46	Feuerwehrgerätehaus Gartenstadt Neubau	5.409.390	Bauüberhang
47	Feuerwehrgerätehaus Kornburg Sanierung	1.904.409	Bauüberhang
48	Feuerwehrgerätehaus Moorenbrunn Sanierung	2.311.680	Bauüberhang
49	Feuerwehrgerätehaus Worzeldorf Sanierung	3.315.280	Bauüberhang
50	Turnhalle der Grundschule mit Hort Am Thoner Espan (2. BA)	12.337.000	Bauüberhang
51	Kindergarten Palmenhof	5.281.000	Bauüberhang

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE. AUFSICHTSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
Mitglieder der Geschäftsführung		
Frank Thyroff, Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Ralf Schekira, Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
AUFSICHTSRAT.		
Mitglieder des Aufsichtsrates		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Fabian Meissner	stellv. Vorsitzender	Jugendreferent, StR
Dr. Klemens Gsell		Richter am Finanzgericht, StR
Josef Hasler		Vorsitzender der Geschäftsführung <i>Städtische Werke Nürnberg GmbH</i>
Maximilian Müller		Prokurist Alpha-Gruppe, StR
Cengiz Sahin		Handwerksmeister, StR
Magdalena Weigel		Geschäftsführerin <i>Städtische Werke Nürnberg GmbH</i>
Aufsichtsratsmitglieder ohne Stimmrecht		
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat
Harald Riedel		Stadtkämmerer <i>Geschäftsführer der wbg ImmoHold Verwaltungs-GmbH</i>
Elisabeth Ries		Berufsmäßige Stadträtin
Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht		
Robert Schumbrutzki		Betriebsratsvorsitzender

WBG KOMMUNAL GmbH.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
Mitglieder der Geschäftsführung		
Frank Thyroff, Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH
Ralf Schekira, Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH
AUFSICHTSRAT.		
Mitglieder des Aufsichtsrates		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Harald Riedel	stellv. Vorsitzender	Stadtkämmerer
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat
Daniel Ulrich		Berufsmäßiger Stadtrat

Abb. Stand 31.12.2021

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
: Immaterielle Vermögensgegenstände	119.818,00	179.218,00
: Geleistete Anzahlungen	104.226,06	104.226,06
	224.044,06	283.444,06
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	415.901.649,14	408.618.963,90
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.397.070,52	23.776.003,77
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	721.162,32	716.395,38
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.158.516,97	2.158.516,97
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	3,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.385.820,02	1.650.089,02
: Anlagen im Bau	16.890.479,63	16.819.988,12
: Bauvorbereitungskosten	3.966.203,16	5.421.867,02
: Geleistete Anzahlungen	11.086.596,18	11.001.510,00
	476.507.500,94	470.163.337,18
Finanzanlagen		
: Anteile an verbundenen Unternehmen	178.551.180,57	178.551.180,57
: Ausleihungen an verbundene Unternehmen	50.481.732,06	21.727.041,67
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	93.013,84	72.000,29
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	229.827.863,89	201.052.159,95
	706.559.408,89	671.498.941,19
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.416.746,91	11.702.953,98
: Bauvorbereitungskosten	3.240.096,80	3.429.091,80
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	19.770.824,71	6.612.350,72
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	27.695.856,48	28.423.748,94
: Andere Vorräte	32.141,22	25.668,87
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	397.190,00
	62.552.857,14	50.591.005,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	310.614,06	396.766,31
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	191.254,47	1.088.652,98
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.571,77	42.807,81
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.409,15	16.225,79
: Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.645.437,17	7.439.918,66
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.350,00	9.747,90
: Forderungen gegen Gesellschafter	754.362,63	35.529,34
: Sonstige Vermögensgegenstände	2.458.151,01	406.861,77
	11.452.150,26	9.436.510,56
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	24.463.107,40	29.231.880,56
	98.468.114,80	89.259.396,45
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	0,00	12.162,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54.178,83	13.348,70
	54.178,83	25.510,70
BILANZSUMME	805.081.702,52	760.783.848,34

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	12.600.000,00	12.600.000,00
Gewinnrücklagen		
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00	6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	275.036.264,19	258.838.570,95
	281.336.264,19	265.138.570,95
Jahresüberschuss	12.209.142,73	16.197.693,24
	306.145.406,92	293.936.264,19
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.572.045,00	7.182.789,00
: Steuerrückstellungen	223.915,50	258.657,16
: Sonstige Rückstellungen	15.581.891,20	18.085.069,87
	23.377.851,70	25.526.516,03
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	320.199.868,12	297.416.921,82
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.289.770,28	90.586.703,76
: Erhaltene Anzahlungen	39.541.414,96	31.594.417,95
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.198.237,83	1.165.911,72
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35,70	313,00
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.835.631,10	6.467.181,68
: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.232.464,65	11.654.894,69
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.137.420,96	1.270.315,07
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	122.152,15	94.478,07
: Sonstige Verbindlichkeiten	543.622,98	596.979,31
	475.100.618,73	440.848.117,07
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	457.825,17	472.951,05
BILANZSUMME		
	805.081.702,52	760.783.848,34

WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2021	2020
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	112.059.362,97	108.841.580,64
: aus Verkauf von Grundstücken	44.780,00	22.479.569,03
: aus Betreuungstätigkeit	6.648.054,84	4.471.876,38
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.066.698,43	2.883.085,39
	121.818.896,24	138.676.111,44
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	12.258.561,53	-5.348.434,34
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.422.479,71	1.391.657,91
Sonstige betriebliche Erträge	7.693.442,02	5.903.634,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-66.670.377,02	-63.269.327,73
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13.152.195,86	-12.769.169,68
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-71.016,14	-42.531,90
	-79.893.589,02	-76.081.029,31
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-17.967.343,06	-17.058.275,96
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.480.576,88	-5.074.383,79
	-23.447.919,94	-22.132.659,75
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.281.412,49	-14.357.972,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.632.381,31	-8.504.961,87
Erträge		
: Erträge aus verbundenen Unternehmen	10.000,00	10.000,00
: Erträge aus anderen Beteiligungen	228.052,12	179.468,23
: Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	5.216.907,85	5.323.938,06
	5.454.959,97	5.513.406,29
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	341.465,89	233.555,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.367,16	218.552,23
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-213.090,13	-240.789,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.172.258,35	-8.347.739,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-163.107,98	-698.109,93
Ergebnis nach Steuern	12.215.413,30	16.225.221,16
Sonstige Steuern	-6.270,57	-27.527,92
JAHRESÜBERSCHUSS	12.209.142,73	16.197.693,24

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021.

wbg Unternehmensgruppe.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	237.355,05	290.767,27
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	535.869.106,02	482.628.582,36
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.891.262,43	24.310.907,68
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.205.001,56	24.347.028,20
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	3,00	3,00
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.386.898,52	1.651.287,52
: Anlagen im Bau	21.909.284,87	44.560.297,45
: Bauvorbereitungskosten	9.951.041,68	8.917.406,58
: Geleistete Anzahlungen	20.065.225,09	11.001.510,00
	640.336.331,10	599.475.530,72
Finanzanlagen		
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	109.536,89	89.845,67
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	811.474,31	791.783,09
	641.385.160,46	600.558.081,08
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.301.960,84	19.970.313,68
: Bauvorbereitungskosten	5.436.563,46	5.768.746,65
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	30.460.588,97	12.811.046,74
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	193.607.604,77	132.379.750,36
: Andere Vorräte	32.141,22	25.668,87
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	397.190,00
	249.236.050,28	171.352.717,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	335.458,48	415.893,45
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	616.926,85	1.343.567,85
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.290.649,07	6.262.781,23
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	317.259,75	49.403,03
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.350,00	9.747,90
: Forderungen gegen Gesellschafter	755.394,26	39.907,33
: Sonstige Vermögensgegenstände	3.422.515,51	2.602.786,78
	11.748.553,92	10.724.087,57
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	37.683.581,89	42.532.799,74
	298.668.186,09	224.609.604,63
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	93.558,00	138.640,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	135.254,58	13.348,70
	228.812,58	151.988,70
BILANZSUMME	940.282.159,13	825.319.674,41

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
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	164.981.536,84	149.290.689,04
	171.281.536,84	155.590.689,04
Gewinnvortrag	3.092.958,33	1.687.467,72
Jahresüberschuss	12.278.923,87	17.096.338,43
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	33.803.071,59	33.703.726,48
	230.649.890,63	218.271.621,67
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.572.045,00	7.182.789,00
: Steuerrückstellungen	730.066,06	867.176,20
: Sonstige Rückstellungen	27.233.133,63	27.601.642,70
	35.535.244,69	35.651.607,90
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482.533.205,83	416.057.298,97
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	109.060.268,08	94.289.231,16
: Erhaltene Anzahlungen	69.098.040,15	47.319.229,89
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.305.382,98	1.259.701,66
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35,70	313,00
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.737.582,49	9.772.137,96
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.137.420,96	1.270.315,07
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	122.152,15	188.251,78
: Sonstige Verbindlichkeiten	638.276,97	754.180,97
	673.632.365,31	570.910.660,46
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	464.658,50	485.784,38
BILANZSUMME	940.282.159,13	825.319.674,41

WIR LEBEN
IMMOBILIEN

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

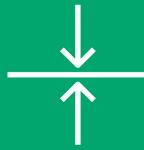


KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021. wbg Unternehmensgruppe.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2021	2020
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	126.690.433,38	122.421.256,13
: aus Verkauf von Grundstücken	10.679.670,21	33.518.978,03
: aus Betreuungstätigkeit	6.421.850,53	8.735.410,95
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.450.151,24	1.377.749,29
	145.242.105,36	166.053.394,40
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	78.637.058,42	48.729.409,28
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.926.024,47	3.553.598,05
Sonstige betriebliche Erträge	8.566.928,76	6.745.931,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-73.190.657,08	-68.965.741,89
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-25.386.189,73	-24.184.000,36
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-60.983.442,97	-54.788.090,54
	-159.560.289,78	-147.937.832,79
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-20.228.142,29	-18.892.168,31
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.097.175,45	-5.591.299,30
	-26.325.317,74	-24.483.467,61
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.901.160,12	-15.450.214,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.293.653,58	-9.177.287,64
Erträge aus anderen Beteiligungen	228.052,12	179.468,23
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,52	0,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.279,93	138.151,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.690.783,08	-9.425.496,51
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-445.125,04	-1.137.709,67
Ergebnis nach Steuern	12.414.120,24	17.787.944,41
Sonstige Steuern	-35.851,26	-60.969,31
Konzern-Jahresüberschuss (vor nicht beherrschenden Gesellschaftern)	12.378.268,98	17.726.975,10
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-99.345,11	-630.636,67
KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (NACH NICHT BEHERRSCHENDEN GESELLSCHAFTERN)	12.278.923,87	17.096.338,43

GEMEINSAM
DIE
STADT
**VON
MORGEN
PLANEN**

KONZERNANHANG
IM DETAIL.



WIR NEHMEN UNSEREN SOZIALEN AUFTRAG UND UNSERE VERANTWORTUNG GEGENÜBER DER GESELLSCHAFT WAHR, REALISIEREN ZUKUNFTSWEISENDE, URBANE BAUPROJEKTE UND LEISTEN UNSEREN BEITRAG ZUR ENTLASTUNG DES WOHNUNGSMARKTES.

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 2021 gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. 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 an-

zubringenden Vermerke sowie die Angabe der Restlaufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten werden insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Konsolidierungskreis

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

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum **31. Dezember 2021** aufgestellt.



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.“

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

Abb. Relevante Abkürzungen zu den Firmennamen der Tochtergesellschaften

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

BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen

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

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

Technische Anlagen und Maschinen werden über eine Gesamtnutzungsdauer zwischen vier und zehn Jahren abgeschrieben.

Die linearen Abschreibungssätze der anderen Anlagen sowie der Büro- und Geschäftsausstattung liegen zwischen 5 % und 33,33 %.

Bis zum 31.12.2017 wurden die bewegliche 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 Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie werden in Höhe der voraussichtlich abrechenba-

ren Kosten angesetzt. Die anderen Vorräte einschließlich des Heizmaterials werden mit den Anschaffungskosten zu Durchschnittspreisen bewertet. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt. Den Risiken bei den Forderungen wird durch Bildung notwendiger Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Zinsbindung bzw. die Laufzeit der Darlehen linear abgeschrieben.

Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert. Anteile an der wbg, die von einem in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen gehalten werden, sind in der Konzernbilanz als eigene Anteile mit dem Nennbetrag offen abgesetzt. Die Anteile konzernfremder Gesellschafter an den einbezogenen Unternehmen werden in Höhe ihres Anteils am Kapital und am Gewinn bzw. Verlust gem. § 307 HGB innerhalb des Postens Eigenkapital gesondert als Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Pensionsrückstellung wurde gemäß eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der PuC-Methode unter Berücksichtigung der Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) gebildet. Der Bewertung wurde, der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte, durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,87 %

(Stand: Monatsende Dezember 2021), 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 1,87 %. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 4,0 % sowie ein Anwartschaftstrend von 1,5 % unterstellt.

Die Rückstellung für Jubiläumsleistungen wird ebenfalls durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen. Der Rückstellungsberechnung liegt ein Zinssatz von 1,35 %, sowie ein Anwartschaftstrend von 2 % zugrunde.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagengitter dargestellt. Baukostenzuschüsse sind bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten (171 TEUR), bei Anlagen im Bau (406 TEUR) und bei Bauvorbereitungskosten (1.150 TEUR) als Abgang dargestellt.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 26.601 TEUR (Vj. 25.686 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 19.894 TEUR (Vj. 13.133 TEUR)

Modernisierung Bernadottestraße 18-24 (wbg)



sowie 147.113 TEUR (Vj. 93.560 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 7 TEUR (Vj. 3 TEUR) enthalten. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (10 TEUR) und Forderungen gegen Gesellschafter (755 TEUR) resultieren aus 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 487 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 489 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich die

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt wird (4.447 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs-, Großmodernisierungs- und Hausbewirtschaftungskosten (2.297 TEUR), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (4.897 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (10.510 TEUR), die Rückstellung für Archivierung (1.332 TEUR), die Rückstellungen für Verwaltungskosten (633 TEUR) sowie Rückstellungen für Sonstiges, insbesondere für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.335 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (242 TEUR) sind mit Deckungsvermögen (28 TEUR) verrechnet.

Die Zusammensetzung der zum Erfüllungsbeitrag ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte bzw. Bürgschaften gesichert sind, ergeben sich aus dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel. Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 5.054 TEUR (Vj. 5.784 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Neubau Sporthalle Tillystraße (WBG K)



Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (1.137 TEUR) und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (122 TEUR) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 476 TEUR (Vj. 383 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 40 TEUR (Vj. 81 TEUR).

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1.429 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 2.681 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 546 TEUR periodenfremde Erträge enthalten.

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 2 TEUR auf das Sachanlagevermögen an. In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 1.915 TEUR (Vj. 1.802 TEUR) enthalten.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 29 TEUR (Vj. 129 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 665 TEUR (Vj. 279 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2021 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 20.826 TEUR (Vj. 20.038 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 68,8 Mio. EUR und aus Grundstücksgeschäften in Höhe von 2,7 Mio. EUR.

Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 Ertragslage des Konzerns unterblieben (§ 311 Abs. 2 HGB).

Die wbg Unternehmensgruppe schloss zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch For-

ward-Darlehen in Höhe von 2,0 Mio. EUR ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Für den Konzernabschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2021 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Rückstellung erfasst:

: Abschlussprüfungsleistungen 118 TEUR

: Andere Bestätigungsleistungen 14 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 22 TEUR belastet.

Durchschnittszahl der Arbeitnehmer

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

: Angestellte 333

: Gewerbliche Mitarbeiter 20

: Auszubildende 15

Gesamt 368

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff Fixum (185 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (26 TEUR) sowie Sachleistungen (11 TEUR) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (185 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (26 TEUR) sowie Sachleistungen (9 TEUR). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 16 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt 180 TEUR Versorgungsbezüge.

12.209

KRISENFESTE LEISTUNGSFÄHIGKEIT

*Jahresüberschuss des Mutterunternehmens (in TEUR)
in 2021*

Versorgungszusagen

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 31.12.2021 Rückstellungen in Höhe von 1.794 TEUR.

Pensionsverpflichtung

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 2021 beträgt der Umlagensatz unverändert 7,75 %; für das Jahr 2021 ist mit konstanten Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 17.316 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 387 Arbeitnehmer.

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

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

NACHTRAGSBERICHT

Der ausgebrochene Krieg gegen die Ukraine führt neben Leid für die Bevölkerung auch zu ansteigenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen. Inwieweit sich hier Folgen für die wbg Unternehmensgruppe ergeben, lässt sich derzeit nicht realistisch abschätzen. Angaben zum Einfluss des Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage können nicht verlässlich abgegeben werden. Ergänzend wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

Weiter sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 eingetreten.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 12.209 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, 25. Februar 2022



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2021. wbg Unternehmensgruppe.

BRUTTOWERTE.						
	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2021 <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 31.12.2021 <i>(in EUR)</i>
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	2.355.873,14	76.136,29	101.876,97	0,00	0,00	2.330.132,46
: Geleistete Anzahlungen - Immat. Vermögensgegenstände	104.226,06	0,00	0,00	0,00	0,00	104.226,06
	2.460.099,20	76.136,29	101.876,97	0,00	0,00	2.434.358,52
SACHANLAGEN						
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	874.276.056,44	2.055.291,01	927.487,00	66.795.953,19	0,00	942.199.813,64
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.463.998,05	24.890,05	812.558,41	1.875.635,20	0,00	55.551.964,89
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.347.330,20	1.934.533,72	0,00	-2.076.560,36	0,00	24.205.303,56
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	89.468,52	0,00	0,00	0,00	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	6.599.496,60	409.369,53	325.263,44	0,00	0,00	6.683.602,69
: Anlagen im Bau	44.560.297,45	40.758.160,54	433.107,70	-62.976.065,42	0,00	21.909.284,87
: Bauvorbereitungskosten	8.917.406,58	5.850.505,01	1.197.907,28	-3.618.962,61	0,00	9.951.041,70
: Geleistete Anzahlungen	11.001.510,00	9.063.715,09	0,00	0,00	0,00	20.065.225,09
	1.026.363.547,15	60.096.464,95	3.696.323,83	0,00	0,00	1.082.763.688,27
FINANZANLAGEN						
: Beteiligungen	703.305,63	0,00	0,00	0,00	0,00	703.305,63
: Sonstige Ausleihungen	89.845,67	40.574,57	20.883,35	0,00	0,00	109.536,89
: Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	793.203,30	40.574,57	20.883,35	0,00	0,00	812.894,52
	1.029.616.849,65	60.213.175,81	3.819.084,15	0,00	0,00	1.086.010.941,31

ABSCHREIBUNGEN.						BUCHWERTE.	
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2021 (in EUR)	ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR (in EUR)	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE (in EUR)	UMBUCHUNGEN (+/-) (in EUR)	ZUSCHREIBUNGEN (in EUR)	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2021 (in EUR)	BUCHWERT 01.01.2021 (in EUR)	BUCHWERT 31.12.2021 (in EUR)
2.169.331,93	129.548,51	101.876,97	0,00	0,00	2.197.003,47	186.541,21	133.128,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.226,06	104.226,06
2.169.331,93	129.548,51	101.876,97	0,00	0,00	2.197.003,47	290.767,27	237.355,05
391.647.474,08	14.875.236,25	192.002,71	0,00	0,00	406.330.707,62	482.628.582,36	535.869.106,02
30.153.090,37	1.222.616,83	713.424,74	0,00	1.580,00	30.660.702,46	24.310.907,68	24.891.262,43
302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	24.347.028,20	24.205.001,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93	2.058.507,93
89.465,52	0,00	0,00	0,00	0,00	89.465,52	3,00	3,00
49.475,38	0,00	0,00	0,00	0,00	49.475,38	0,00	0,00
4.948.209,08	673.758,53	325.263,44	0,00	0,00	5.296.704,17	1.651.287,52	1.386.898,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.560.297,45	21.909.284,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.917.406,58	9.951.041,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.001.510,00	20.065.225,09
426.888.016,43	16.771.611,61	1.230.690,89	0,00	1.580,00	442.427.357,15	599.475.530,72	640.336.331,12
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	89.845,67	109.536,89
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	791.783,09	811.474,31
429.058.768,57	16.901.160,12	1.332.567,86	0,00	1.580,00	444.625.780,83	600.558.081,08	641.385.160,48

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021. 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		482.533.205,83	138.189.480,80	41.997.841,32	302.345.883,71	482.485.307,37	Grundpfandrecht Bürgschaft Patronatserklärung
	VJ	416.057.298,97	9.758.245,78	125.572.498,26	280.726.554,93	416.057.298,97	
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		109.060.268,08	17.501.236,77	16.278.265,82	75.280.765,49	88.527.881,81	Grundpfandrecht
	VJ	94.289.231,16	3.952.377,18	15.647.523,13	74.689.330,85	85.100.874,36	
: Erhaltene Anzahlungen		69.098.040,15	54.013.244,80	15.084.795,35	0,00	0,00	
	VJ	47.319.229,89	34.622.144,87	12.697.085,02	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.305.382,98	1.072.577,78	0,00	232.805,20	0,00	
	VJ	1.259.701,66	1.040.304,38	0,00	219.397,28	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		35,70	35,70	0,00	0,00	0,00	
	VJ	313,00	313,00	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.737.582,49	8.585.452,49	1.053.714,95	98.415,05	0,00	
	VJ	9.772.137,96	8.074.891,69	1.553.336,09	143.910,18	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis		1.137.420,96	1.137.420,96	0,00	0,00	0,00	
	VJ	1.270.315,07	1.270.315,07	0,00	0,00	0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		122.152,15	122.152,15	0,00	0,00	0,00	
	VJ	188.251,78	188.251,78	0,00	0,00	0,00	
: Sonstige Verbindlichkeiten		638.276,97	638.276,97	0,00	0,00	0,00	
	VJ	754.180,97	754.180,97	0,00	0,00	0,00	
		673.632.365,31	221.259.878,42	74.414.617,44	377.957.869,45	571.013.189,18	
	VJ	570.910.660,46	59.661.024,72	155.470.442,50	355.779.193,24	501.158.173,33	

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG.

wbg Unternehmensgruppe.

(in TEUR)	2021	2020
: Konzern-Jahresüberschuss <i>(nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)</i>	12.278,9	17.096,3
: Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens <i>(saldiert mit Zuschreibungen)</i>	16.899,6	15.362,8
: Andere Aktivierte Eigenleistungen	-2.926,0	-3.553,6
: Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen <i>(ohne Saldierung Deckungsvermögen)</i>	-115,6	2.228,3
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen <i>(saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)</i>	409,7	428,1
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	128,9	138,7
: Aufzinsung (Vj.: Abzinsung) sonstige Ausleihungen	10,4	-3,3
Cashflow nach DVFA/SG	26.685,9	31.697,3
: Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	197,6	437,2
: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-714,7	-695,2
: Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-16.649,2	2.618,7
: Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-62.660,5	-54.548,3
: Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	21.741,0	2.300,9
: Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	9.194,9	8.698,8
: Ertragssteueraufwand	445,1	1.137,7
: Ertragssteuerzahlungen	-747,1	-1.116,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-22.507,0	-9.469,7
: Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-76,1	-242,4
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.452,7	1.286,1
: Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-57.170,5	-69.198,7
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	20,9	13,4
: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-40,6	-28,4
: Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	352,3	192,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-55.461,3	-67.977,1
: Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen <i>(2020: ohne Umschuldungen i.H.v. 15.058,5 TEUR)</i>	104.689,8	90.433,4
: Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-13.293,4	-12.512,3
: Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen <i>(2020: ohne Umschuldung i.H.v. 15.058,5 TEUR)</i>	-10.374,6	-3.183,8
: Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	1.644,5	1.218,2
: Gezahlte Zinsen	-9.547,2	-8.891,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	73.119,1	67.063,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-4.849,2	-10.383,0
FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.)	42.532,8	52.915,8
FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.)	37.683,6	42.532,8
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		
ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL							
STAND AM 31.12.2019	12.600.000,00	-2.406.600,00	141.018.508,30	1.413.568,16	14.846.080,28	17.481.820,00	184.710.646,55
: 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	155.590.689,04	1.687.467,72	17.096.338,41	33.315.820,00	218.271.621,65
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen			15.690.847,80		-15.690.847,80		0,00
: Vortrag auf neue Rechnung				1.405.490,61	-1.405.490,61		0,00
: Konzern-Jahresüberschuss			12.278.923,87			99.345,11	12.378.268,98
STAND AM 31.12.2021	12.600.000,00	-2.406.600,00	171.281.536,84	3.092.958,33	12.278.923,87	33.315.820,00	230.649.890,63

STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG. wbg AUFSICHTSRAT.



Bericht des Aufsichtsrates der wbg

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2021 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 20.05.2021 und 20.10.2021 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 2021 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch die Bavaria Revisions- und

Treuhand AG, München, als dem bestellten Abschlussprüfer geprüft und für richtig befunden worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu. Dem Vorschlag der Geschäftsführung entsprechend, empfiehlt der Aufsichtsrat den Gesellschaftern die Feststellung des Jahresabschlusses, die Zuweisung des Jahresüberschusses in Höhe von 12.209.142,73 € 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 2021.“

Nürnberg, 31. Mai 2022

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Marcus König
Oberbürgermeister

IMPRESSUM. GESCHÄFTSBERICHT 2021.

Der Geschäftsbericht 2021 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 31. Mai 2022 vorgelegt. Er wurde redaktionell am 02. Mai 2022 abgeschlossen und im Juni 2022 veröffentlicht.

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

Herausgeber

wbg Nürnberg GmbH
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, Seiten 4-5, 12, 16, 19, 22, 25, 26, 29, 32, 35, 37, 47 (Nr. 1, 3), 58, 59, 64, 66, 68, 71, 74, 78, 85, 86, 97

Thomas Geiger Fotografie: Seite 8

Erich Malter Fotografie: Seiten 38, 47 (Nr. 5)

Christian Poss, Stadtmedien Nürnberg: Seite 42

wbg-Stab UK: Axel Rieger: Seiten 47 (Nr. 2), 56; Julia Römer: Seite 47 (Nr. 4); Matthias Fleischmann: Seiten 50, 55; Dieter Barth: Seiten 51, 57, 60; Wolfgang Müller: Seite 52; wbg-Webcam: Seite 53; Michaela Zoremba: Seite 54

Jacco Kliesch: Seite 47 (Nr. 6)

Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg: Seite 95

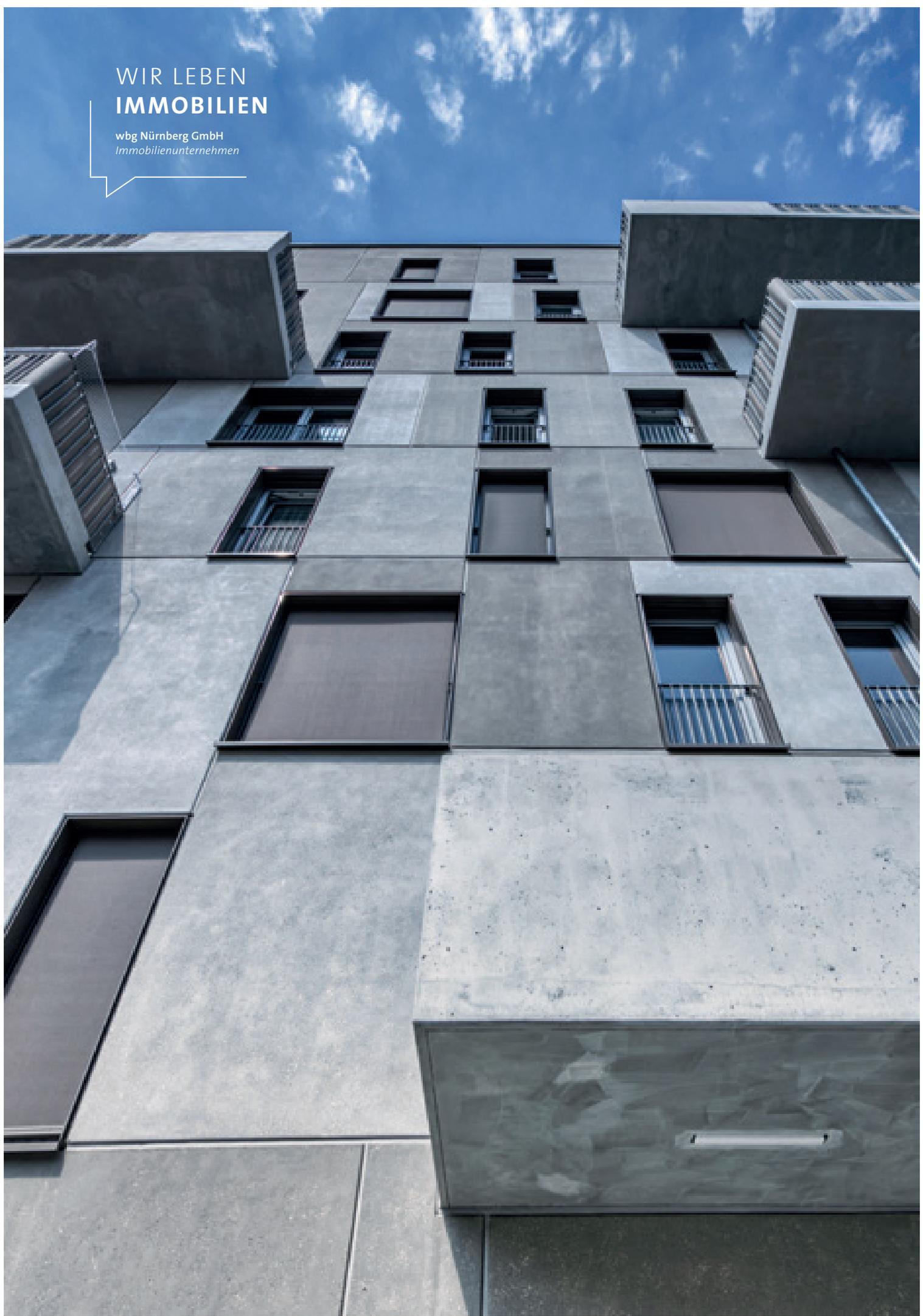
www.stock.adobe.com: davooda (Icons): Seiten 7, 11, 39, 40, 41, 43, 49, 63, 81; Farknot Architect (#359162385): Seite 61

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/06.22/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