

BAUEN SCHAFFT PERSPEKTIVEN

FÜR DIE STADT
NÜRNBERG

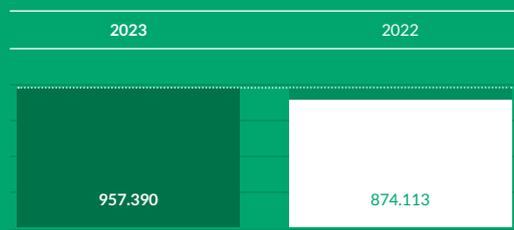
GESCHÄFTSBERICHT 2023.

wbg TRENDS.

UNTERNEHMENS DATEN 2023.

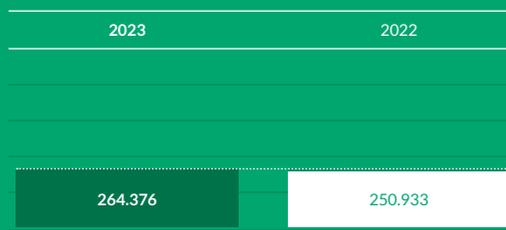
BILANZSUMME.

in TEUR



EIGENKAPITAL.

in TEUR



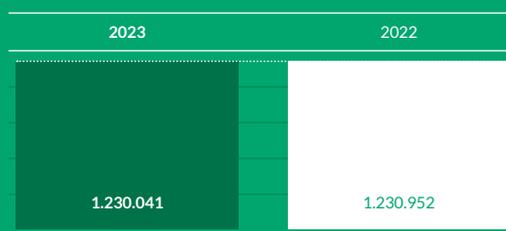
INVESTITIONEN.

in TEUR



WOHN- UND NUTZFLÄCHE.

in m²



ERGEBNIS.

Übersicht

KENNZAHLEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE. (in TEUR)	2023	2022
Bilanzsumme	957.390	874.113
Umsatz	169.577	339.567
Ergebnis (nach Steuern)	13.470	20.314
Jahresergebnis	12.905	20.272
EBIT	24.248	32.439
EBITDA	41.971	50.784
Instandhaltungsaufwendungen / Modernisierung	43.516	43.927
Eigenkapital	264.376	250.933
Cashflow	26.990	38.686
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	138.660	123.036
: davon Investitionen in das Sachanlagevermögen	82.893	55.564
Anlagevermögen	735.456	677.981
ANZAHL DER VERWALTETEN EINHEITEN.		
Gruppeneigene Wohneinheiten	18.770	18.789
Sonstige gruppeneigene Einheiten	6.506	6.537
Wohn- und Nutzfläche in m²	1.230.041	1.230.952
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1.230	1.216
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1.162	1.140
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	885	880
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	1.015	1.008

ANTEILSBESITZ.

Übersicht

KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN.	STAMM-/HAFTKAPITAL (in EUR)	ANTEIL AM KAPITAL (in %)	GESCHÄFTSFÜHRER
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) <i>(als Muttergesellschaft)</i>	12.600.000,00	-	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG KOMMUNAL GmbH (WBG K)	250.000,00	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH (NAG)	260.000,00	100,00	Franziska Sindel
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG)	160.000,00	100,00	Franziska Sindel
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 <i>(bis 30.04.2023)</i> Thorsten Brehm <i>(ab 01.05.2023)</i>
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	Dr. Fedor Zeyer <i>(bis 30.06.2023)</i> Philipp Baur <i>(01.07.2023 - 31.12.2023)</i> Martin Siebentritt <i>(ab 01.01.2024)</i>
N-ERGIE Immobilien GmbH	2.250.000,00	25,10	Cornelia Schubert

Abb. Sitz aller Gesellschaften ist Nürnberg

NÜRNBERG. MEHR POTENZIAL

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.





INHALTSVERZEICHNIS.

PROLOG. Kapitel 01

Zusammenfassung	2
Unternehmensdaten 2023	2
Anteilsbesitz	3
<hr/>	
Vorwort der Geschäftsführung	6

GESCHÄFTSVERLAUF. Kapitel 02

Bericht zum Geschäftsverlauf	10
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
Der Geschäftsverlauf	15
Wirtschaftliche Lage	22
Prognosen und Potenziale	29
Chancen und Herausforderungen	32

EINBLICKE. Kapitel 03

Reportage	36
<hr/>	
Das Jahr 2023	46
<hr/>	
Bauvolumen	52
Baumaßnahmen Bauträger	54
Baumaßnahmen Bestandsmanagement	56
Baumaßnahmen WBG KOMMUNAL GmbH	58
<hr/>	
Rechtliche Verhältnisse	60

JAHRESABSCHLUSS. Kapitel 04

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	62
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	62
wbg Unternehmensgruppe	66
<hr/>	
Konzernanhang	70
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	73
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz	76
Nachtragsbericht	78
<hr/>	
Bericht des Aufsichtsrates	85
<hr/>	
Impressum	86

BAUEN + VORAUSDENKEN + TRANSFORMIEREN = SMART.

EIN FINGERABDRUCK [...]

Das Jahr 2023 war für die wbg Unternehmensgruppe erneut ein Jahr der Herausforderungen, aber auch der Errungenschaften. In einer Zeit, in der der Wohnungsmangel vor allem in Städten spürbar ist und die politischen Zielvorgaben für den Wohnungsbau ambitioniert sind, haben wir uns beharrlich der Aufgabe gestellt, Nürnberg mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Da die Einwohnerzahl Nürnbergs im Berichtsjahr mit 544.414 einen neuen Höchststand erreicht hat, haben wir, trotz weiterhin sehr hoher Baupreise, erschwerten Bedingungen auf den Kapitalmärkten und zusätzlichen regulatorischen Einschränkungen, zahlreiche Projekte weitergeführt, fertiggestellt und konnten sogar neue Projekte initiieren.

Stets zuverlässig

Mit insgesamt 49 Bauprojekten im gesamten Stadtgebiet haben wir aktiv dazu beigetragen, die Wohnsituation in Nürnberg zu verbessern. So sind beispielsweise in der neuen Wohnanlage *monopol491* die ersten 26 Mietwohnungen und an der *Spittlertormauer* 8 Einheiten entstanden. Weitere 154 Einheiten folgen im Laufe des Jahres 2024 im Quartier *monopol491*.

Die wbg hat im abgelaufenen Jahr auch ihre Rolle als verlässlicher Partner für die Stadt Nürnberg gestärkt: Unsere Tochtergesellschaft *WBG KOMMUNAL* hat 17 Einrichtungen für das Gemeinwesen bearbeitet.

Mit dem Startschuss für den Neubau des Seniorenheims in St. Johannis am Pegnitzgrund, dem Baubeginn der *Ludwig-Uhland-Grundschule* und dem Neubau des *Martin-Behaim-Gymnasiums* stehen bereits weitere Großprojekte auf der Agenda.

Stets bedarfsorientiert

Stolz macht uns ebenfalls, dass wir fünf neugebaute oder sanierte Feuerwehrgerätehäuser den ehrenamtlichen Brandbekämpfern in den Stadtteilen Kornburg, Worzeldorf, Eibach, Gartenstadt und Moorenbrunn übergeben durften. Weitere 13 Standorte werden in den kommenden Jahren überarbeitet.

957.390

Bilanzsumme
(in TEUR)

12.905

Jahresergebnis
(in TEUR)

49

Bauprojekte im Stadtgebiet
(in Nürnberg)

GRÜN IST DAS NEUE SMART

Die Formel für smartes Bauen lautet: Lebenswerte und integrative Städte, die den Bedürfnissen aller Bewohner gerecht werden. Dazu gehören auch bezahlbarer Wohnraum, soziale Interaktion und ökologische Korridore.

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.



17

Schul- und Sozialprojekte
(in Nürnberg)

391

Personalstand der wbg Gruppe
(Stand 31.12.2023)**[...] FÜR DIE STADT NÜRNBERG**

Mit den modernen und energieeffizienten Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen im RieterBogen in Kornburg und dem SchönLebenPark in Langwasser konnte unser Bauträger – allerdings in deutlich geringerem Umfang – Eigentum verkaufen. Die Lage ist dennoch angespannt, weil die hohen Baukosten vom Käufer durch deutlich höhere Kreditzinsen finanziert werden müssen und zusätzliche Unsicherheiten, wie gestiegene Lebenshaltungskosten und abgeschwächte Konjunktur-entwicklung, die Bereitschaft zum Eigentumserwerb dämpfen.

Stets zielstrebig

Insgesamt betrachtet bildet das dennoch sehr beachtliche Bauvolumen und das außerordentliche Engagement unserer Mitarbeitenden die Grundlage für unser sehr gutes Jahresergebnis. Wir danken allen Beteiligten für ihren Einsatz und freuen uns darauf, auch im kommenden Jahr gemeinsam neue Herausforderungen anzunehmen und weitere Meilensteine im Wohnungsbau zu setzen.

Stets nachhaltig

Besonderes Augenmerk richten wir in diesem Bericht auf unser interdisziplinäres Nachhaltigkeitsteam, das unser Unternehmen rechtzeitig auf die künftigen europäischen Berichtspflichten im Nachhaltigkeitsbereich vorbereitet.

Nürnberg, den 30. April 2024

Ralf Schekira
GeschäftsführerFrank Thyroff
Geschäftsführer

Ralf Schekira und Frank Thyroff, Geschäftsführung



Basis-Modernisierung Hermannstraße 34-42 / Nelkenstraße 12-16 (wbg)

BAUEN + VORAUSPLANEN + REVITALISIEREN = EFFEKTIV.

DER MARKT 2023

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2023 neben innenpolitischen Anforderungen und strategischen Zielen (Inflation, Zins- und Förderpolitik, Einhaltung der Schuldenbremse, Beitrag zum Klimaschutz) weiterhin von geopolitischen Konflikten und deren Auswirkungen, insbesondere von den Folgen des Krieges in der Ukraine, geprägt.

Statistische Bewertung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2023 um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein Plus von 0,2 %.

Arbeitsmarkt und Bevölkerung

In Deutschland waren im Jahresdurchschnitt 2023 rund 45,9 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Erwerbstätigkeit liegt damit auf dem höchsten Niveau seit der deutschen Wiedervereinigung. Eine Ursache für die Beschäftigungszunahme im Jahr 2023 war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Hinzu kam eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese beiden Wachstumsimpulse überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt. Die Bevölkerungszahl in Deutschland liegt nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei rund 84,7 Millionen Menschen und nahm damit gegenüber 2022 um rund 0,3 Millionen Personen zu. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war deutlich geringer als im Jahr 2022. Die Nettozuwanderung war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums.

Verbraucherpreise und Zinsen

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022. Damit lag die Erhöhung unter dem historischen Höchststand von 7,9 % im Jahr 2022, wurde jedoch wie im vorangegangenen Jahr von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst. Nahrungsmittel verteuerten sich im Jahresdurchschnitt besonders stark (+12,4 %), die Teuerung von Energie (+5,3 %) konnte durch Entlastungsmaßnahmen (Gas- und Strompreisbremse) des Bundes teilweise abgemildert werden.

0.2

Anstieg Bruttoinlandsprodukt
Baugewerbe – preisbereinigt
(in Prozent)

45.9

Erwerbstätige in Deutschland
(in Mio.)

5.9

Anstieg Verbraucherpreise
(in Prozent)

GRÜN IST DAS NEUE EFFEKTIV

Die Formel für effektives Bauen ist mehr als nur das bloße Errichten von Gebäuden. Es erfordert ein umfassendes wirtschaftliches und ökologisches Denken, innovative Immobilienprojekte und ein Arbeiten im Sinne der gesamten Stadt.

Geschäftsmodell

Die wbg Unternehmensgruppe errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verkauft Immobilien aller Nutzungsformen und erbringt darüber hinaus Dienstleistungen rund um die Immobilie. Alle Gruppenunternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Zwischen den Tochtergesellschaften NAG, FWG, WBG J sowie ISG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen der NORIMA und der FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren unten genannten Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.



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

wbg NÜRNBERG.
GESELLSCHAFTERSTRUKTUR ZUM 31.12.2023.



KOMPETENZFELDER / KERNGESCHÄFT.

Geschäftsbereich: Bestandsmanagement

Geschäftsbereich: Bauträger

Geschäftsbereich: Immobilienmanagement Stadt Nürnberg (WBG KOMMUNAL)

GESCHÄFTSJAHR 2023.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.

4.5

EZB-Leitzinssatz für das
Hauptrefinanzierungsgeschäft
(in Prozent)

25.9

Rückgang Baugenehmigungen
(in Prozent)

2.7

Rückgang Auftragseingänge
(in Prozent)

730

Durchschnittlicher Neubaupreis
Reihen- und Doppelhaushälften
(in TEUR)

Die EZB hat im Dezember 2023 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Somit liegt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin bei 4,5 %. Der EZB-Rat ist entschlossen, die Leitzinsen so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festzulegen, um für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2 % zu sorgen. Dennoch ist am Markt eine hohe Erwartungshaltung hinsichtlich anstehender Zinssenkungen entstanden.

Wohnungsmarkt und Genehmigungsverfahren

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den vergangenen 15 Jahren von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Da aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage (insbesondere der Entwicklung von Baukosten und Zinsen) die Neubauziele der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen im Jahr mittelfristig deutlich verfehlt werden, ist von einer Verschärfung dieser Situation auszugehen. Haushalte mit niedrigen, aber auch mit mittleren Einkommen haben weiterhin Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies lässt sich unter anderem an dem anhaltenden Trend sinkender Baugenehmigungen bemessen. Betrachtet man die Baugenehmigungen insgesamt, so zeichnet sich hier ebenso ein deutlicher Rückgang und eine weiterhin negative Entwicklung ab. So lag die Zahl der genehmigten Wohnungen von Januar bis November 2023 um 25,9 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (Vorjahr: -5,7 %).

Auftragseingänge und Baupreise

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist nach Angaben von Destatis im November 2023 leicht gesunken und liegt um 2,7 % niedriger als im November 2022. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2023 um 4,3 % gegenüber November 2022 (Vorjahr: +16,9 %) gestiegen. Neben den Baupreisen für Wohngebäude nahmen auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 6,6 % (Vorjahr: +16,8 %) zu. Weiterhin sanken die Bauinvestitionen im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die weiter gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsneubau bremsen.

Beim Verkauf von neu errichteten Eigentumswohnungen wurden gemäß dem Wohnungsbericht der Stadt Nürnberg, bei einer Preissteigerung von 4 % (Vorjahr: 12 %), je nach Lage, Größe und Ausstattung Preise zwischen 4.700 und 8.500 EUR/m² (Vorjahr: 4.400 und 7.900 EUR/m²) festgestellt. Neubauten bei Reihen- und Doppelhaushälften lagen bei einem durchschnittlichen Preis von 730.000 EUR. Insbesondere aufgrund der gestiegenen Zinsen für Baufinanzierungen ist die Nachfrage nach Wohneigentum seit der zweiten Hälfte des Jahres 2022 teils stark zurückgegangen. Solange sich die Rahmenbedingungen und insbesondere die hohe

Zinslage nicht deutlich verbessern, ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum mittelfristig auf einem weiterhin geringen Niveau bleiben wird und mit längeren Vertriebszeiten zu rechnen ist.

Investitionen der Stadt Nürnberg

Die verschärften Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sowie die Inflation und die Zinsentwicklung sind auch im Haushalt der Stadt Nürnberg deutlich spürbar. Trotz angekündigter Einsparmaßnahmen und Investitionskürzungen liegen die geplanten Investitionen der Stadt Nürnberg in den nächsten vier Jahren (MIP) mit rd. 1,14 Mrd. EUR (Vj. 1,97 Mrd. EUR) weiterhin auf einem hohen Niveau. Schulen stellen dabei mit 564 Mio. EUR den größten Investitionsschwerpunkt dar. Es ist daher derzeit nicht davon auszugehen, dass mögliche Investitionskürzungen mittelfristig einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der wbg Unternehmensgruppe haben.

1.14

Geplante Investitionen Stadt Nürnberg
in den nächsten vier Jahren
(in Mrd. EUR)

564

Investitionsschwerpunkt Schulen
(in Mio. EUR)



GESCHÄFTSJAHR 2023. GESCHÄFTSVERLAUF.

18.770

Gruppeneigene Wohnungen
(in Nürnberg)

5.486

Öffentlich geförderte Wohnungen
(in Nürnberg)

0.3

Leerstandsquote (> 3 Monate)
(in Prozent)

GESCHÄFTSBEREICH: BESTANDSMANAGEMENT

Die wbg Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 18.770 eigene Mietwohnungen. Davon sind 5.486 Wohnungen öffentlich gefördert, 1.067 Wohnungen hiervon sind einkommensorientiert gefördert (EOF). Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag 885 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen. Im Jahr 2023 erhielten 1.301 Haushalte ein neues Zuhause. Die Mieterfluktuationsrate lag bei 6,6 % (Vj. 7,6 %). Die vergabebedingte Leerstandsquote (Leerstand > 3 Monate) lag zum 31.12.2023 bei 0,3 % (Vj. 0,7 %), hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung.

Bautätigkeit

Im Kontext der zukunftsorientierten Ausrichtung des Wohnungsbestandes und der Umsetzung des Klimazielpfades wurden die Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes weiter fortgeführt. Im Geschäftsjahr wurden 60 Wohneinheiten umfassend modernisiert. Ferner konnte mit der Modernisierung weiterer 60 Wohneinheiten begonnen werden. Im Zuge dessen wurden durch entsprechende Aufstockungen sieben Wohneinheiten neu geschaffen, 25 weitere Aufstockungen befinden sich zum Jahreswechsel im Bau. 136 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr einer Basismodernisierung unterzogen. Die Fertigstellung der im Jahresüberhang befindlichen Basismodernisierung (71 Einheiten) ist für 2024 geplant. Ebenso befinden sich 60 Einheiten aus Umbaumaßnahmen (Modernisierung mit Grundrissanpassung und Aufzugsanbau) jahresübergreifend in der Bauphase.

KENNZAHLEN. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSBEREICHE.

in Mio. EUR

Ergebnis ■
Umsatz ■



Abb. Darstellung Umsatz und Jahresergebnis für 2023

Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums wurden im Geschäftsjahr 2023 die Bauarbeiten im Neubauprojekt **Erhardstraße 1** (wbg) weitestgehend fertiggestellt. Die 24 geförderten Wohnungen und das neu errichtete ImmoCenter gehen voraussichtlich im Februar 2024 dem Bestand zu. Durch den schlüsselfertigen Erwerb des **Palmenhofes 2** (wbg) sind acht frei-finanzierte Wohneinheiten hinzugekommen. Die im Objekt befindliche Kindertagesstätte wurde Mitte Dezember an den Träger übergeben. Zum Jahreswechsel befanden sich 56 weitere Neubaueinheiten in Bau, darunter 34 WE im Projekt **Grünwaldstraße 3** (wbg) und 22 WE aus den Typenhausprojekten in der **Reinerzer Straße 4** (wbg). In der **Kernwohnanlage Nordbahnhof 5** (wbg) wurde im Herbst ein neuer Grundschulhort übergeben. Dazu wurde der bisherige **Jugendtreff am Spielplatz Burgkmairstraße 10 6** (wbg) umgebaut und erweitert. Um die angespannte Parksituation in der **Kernwohnanlage Langwasser 7** (wbg) zu entlasten, wurde ein Parkdeck mit 83 Stellplätzen errichtet.

Großprojekt monopol491 (WBG J)

Die Arbeiten am Projekt **monopol491 8** mit 180 EOF-Wohneinheiten und rund 11.240 m² Wohnfläche, 195 TG-Stellplätzen sowie ca. 380 m² Gewerbefläche schreiten planmäßig voran. Ein erster Teilabschnitt mit 26 WE konnte bereits vorzeitig im Dezember 2023 der Vermietung zugeführt werden. Die restlichen Einheiten erfolgen sukzessive bis Mitte 2024, die Gesamtfertigstellung inklusive der Außenanlagen ist bis Ende 2024 geplant. Somit wird ein wesentlicher Teil der gegenüber der BIMA eingegangenen Verpflichtung (Bau von 180 EOF-Wohnungen bis zum 31.12.2024) erfüllt. Der andere Teil der Verpflichtung besteht in der zehnjährigen Bewirtschaftung des Objektes. Eine Teilfläche des Areals mit 865 m² konnte im Jahr 2022 an die Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG veräußert werden, der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte im Jahr 2023.

Die **Umsatzerlöse** aus dem Bestandsmanagement haben sich weiter **positiv entwickelt** und die Planungen **übertroffen**.



136.6

Umsatzerlöse Bestandsmanagement
(in Mio. EUR)

54.6

Operatives Ergebnis (FFO)
(in Mio. EUR)

Für die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke (BA 4–6) wurden planerisch weitere Varianten untersucht, es hat sich im Jahr 2023 jedoch noch keine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Angesichts der unverändert hohen Baukosten, des derzeitigen Zinsniveaus, der unsicheren öffentlichen Förderung sowie der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine nachhaltige und tragfähige Realisierung des Bauvorhabens derzeit nach wie vor nicht gegeben. Gleiches gilt für das Bestandsgebäude (BA 3). Hier konnte lediglich die Technikzentrale des Quartiers im UG des Gebäudes realisiert und an die Firma Techem vermietet werden. Die darüberliegenden Flächen befinden sich derzeit im entkernten Rohbauzustand. Es wird derzeit geprüft, ob sich die Flächen für eine Kindertagesstätte eignen. Hier hat die Stadt Nürnberg nachhaltiges Interesse bekundet (WBG J).

Archäologische Ausgrabungen

Für das Bauvorhaben in der **Großweidenmühlstraße 9** (WBG B), bestehend aus einem Pflegeheim und 35 EOF-Wohnungen, wurde im Jahr 2023 die Baugenehmigung erteilt. Das Jahr war geprägt von der Fortführung der Planungsleistungen und intensiven Arbeiten zum Herrichten des Grundstücks. Im Zuge dessen wurden unterhalb der Bodenaufschüttung archäologisch wertvolle Grabstätten aus dem späten Mittelalter in großer Dimension gefunden. Archäologen sind mit der Untersuchung und Bergung der Funde intensiv beschäftigt. Etwaige Auswirkungen auf Kosten und Termine können noch nicht abgeschätzt werden, mit Terminverschiebung und Kostenerhöhung ist allerdings zu rechnen. Für das Pflegeheim wurde ein Gewerbemietvertrag mit NürnbergStift als Mieterin unterzeichnet.

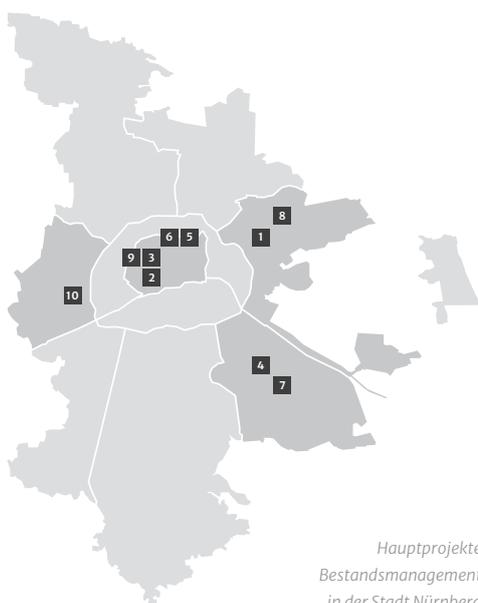
Für das Bauvorhaben in der **Züricher Straße 10** wurde im Jahr 2022 der Bauantrag eingereicht, die Genehmigung steht zum Stichtag noch aus. Ferner wurde eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellt und mit der Abfrage entsprechender GÜ-Angebote begonnen (WBG B).

Ergebnis des Segments Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 54,6 Mio. EUR erreicht werden. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr (47,9 Mio. EUR) einen Anstieg um 6,7 Mio. EUR. Der FFO erreichte ein um 7,4 Mio. EUR höheres Ergebnis als geplant (47,2 Mio. EUR). Im Wesentlichen sind die Abweichungen beim FFO sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Plan auf geringere Aufwendungen für die laufende und geplante Instandhaltung und den Mieterwechsel zurückzuführen.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich bei der wbg Unternehmensgruppe mit **136,6 Mio. EUR** (Vj. 131,0 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt, die geplanten Umsatzerlöse in Höhe von 135,4 Mio. EUR konnten somit übertroffen werden.



Hauptprojekte
Bestandsmanagement
in der Stadt Nürnberg

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.



16.2

Umsatzerlöse Bauträger
(in Mio. EUR)

0.4

Jahresergebnis Bauträger
(in Mio. EUR)

29

Fertiggestellte Einheiten

GESCHÄFTSBEREICH: BAUTRÄGER

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 29 Einheiten übergeben. Die Übergaben resultieren aus fertiggestellten Projekten in den Baugebieten „SchönLebenPark“ Langwasser (wbg) und „RieterBogen“ Kornburg (WBG B). Es wurden gesamt 12 Einheiten verkauft. 28 Einheiten befanden sich zum Jahreswechsel im Bau.

Ergebnis Bauträger

Im Jahr 2023 sanken die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um rund 35,7 Mio. EUR auf **16,2 Mio. EUR** (Vj. 51,9 Mio. EUR), da die Übergaben im Geschäftsjahr mit 29 übergebenen Einheiten deutlich unter dem Vorjahresniveau (Vj. 113 Einheiten) lagen. Gegenüber der Planung ergibt sich eine negative Differenz in den Umsatzerlösen von rund 7,0 Mio. EUR, die auf eine geringere Anzahl von Übergaben als geplant (38 Einheiten) zurückzuführen ist. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt und die damit verbundenen hohen Bau- und Finanzierungskosten.

Aufgrund dessen erzielte der Geschäftsbereich Bauträger 2023 ein Jahresergebnis von rund 0,4 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr (8,4 Mio. EUR) ist das Ergebnis um 8 Mio. EUR gesunken. Das für 2023 geplante Ergebnis von 2,4 Mio. EUR wurde um 2 Mio. EUR unterschritten.

**AUFWAND.
INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG.**

in Mio. EUR (soweit nicht aktivierungspflichtig)



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 2023 wurden sieben Baubetreuungsprojekte übergeben.

Von den beauftragten Sanierungen (zehn Projekte) und Neubauten (neun Projekte) von **Feuerwehrrätehäusern** befinden sich sieben in der Planungsphase, und bei zwei Projekten wurde der Bau begonnen. Die Abwicklung der insgesamt 19 Projekte ist bis 2029 geplant. Zudem befanden sich im Jahr 2023 weitere 14 Bauprojekte aus dem „**Bildungspaket 2022**“ in der Planungs- und zwölf Projekte in der Bauphase. Zum Jahresende befinden sich zwei ÖÖP-Projekte im Bau. Bei der Sanierung des **Neuen Gymnasiums Nürnberg** konnten 2023 verschiedene Abbrucharbeiten abgeschlossen und mit der Entkernung der Turnhallen begonnen werden. Der Neubau des **Martin-Beheim-Gymnasiums** wurde fortgesetzt. Weiterhin befindet sich mit dem Neubau des **Schulzentrums Breslauer Straße** ein ÖÖP-Projekt in der Planungsphase.

Ergebnis WBG KOMMUNAL GmbH

Das Segmentergebnis Immobilienmanagement Stadt Nürnberg betrug im Jahr 2023 -1,1 Mio. EUR, im Vorjahr wurden 1,8 Mio. EUR erzielt. 2023 wurden sieben Baubetreuungsobjekte fertiggestellt, 2022 waren es noch zwei Baubetreuungsprojekte. Während die Umsatzerlöse 2022 durch die Übergabe der Bertolt-Brecht-Schule geprägt waren (154,1 Mio. EUR), liegen sie 2023 mit **14 Mio. EUR** niedriger als im Vorjahr, jedoch nahezu im Plan von 14,4 Mio. EUR.

14

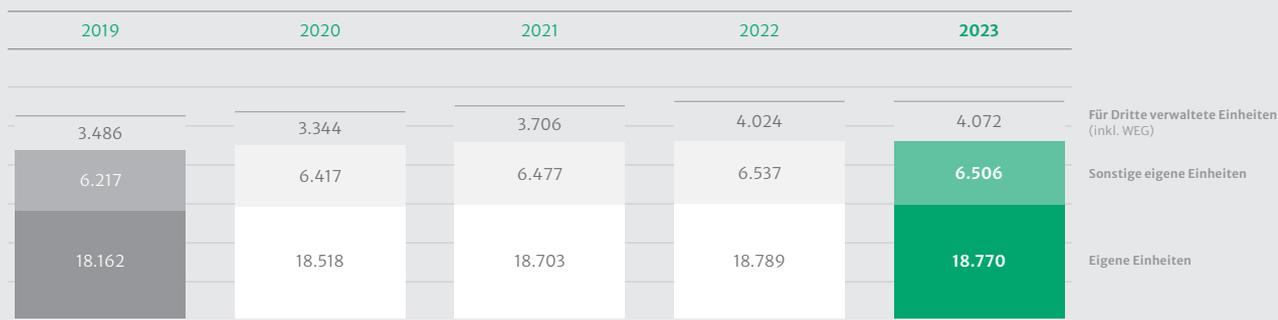
Umsatzerlöse WBG KOMMUNAL
(in Mio. EUR)

50

Projekte in Planungs- und Bauphase

ÜBERSICHT. VERWALTETER BESTAND DER UNTERNEHMENSGRUPPE.

in Anzahl der Einheiten



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

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.



GESCHÄFTSJAHR 2023. WIRTSCHAFTLICHE LAGE.

FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Steuerung der wbg Unternehmensgruppe erfolgt insbesondere unter Beobachtung folgender 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. Da 2023, anders als im Vorjahr, keine ÖÖP-Übergabe stattfand, lagen die Umsatzerlöse niedriger als noch 2022 und durch niedrigere Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit mit einer Abweichung von rund 6,0 Mio. EUR leicht unter Plan.

Mietspiegel und Investitionsziel

Die durchschnittliche Miete für Wohnen (Jahresdurchschnitt) ist 2023 von 7,07 EUR/m² auf 7,36 EUR/m² gestiegen. Damit liegen die Mieten weiterhin deutlich unter dem Durchschnittswert des Nürnberger Mietspiegels (9,18 EUR/m²). Das angestrebte Investitionsziel von 91,8 EUR/m² in den Bestand wurde um rund 15,2 EUR/m² unterschritten. Dies ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen in der Bautätigkeit bzw. bei geplanten Grundstücksankäufen zurückzuführen – vorrangig waren in den Investitionen für das Geschäftsjahr der Grundstücksankauf des TSV Altenfurt und der Ankauf des Bundeseisenbahnvermögens enthalten, die nicht wie geplant stattfanden.

Personalstand

Zum Stichtag 31.12.2023 beschäftigte die wbg Unternehmensgruppe insgesamt 391 Mitarbeitende, davon 15 Auszubildende (14 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und ein Auszubildender zum Bauzeichner Fachrichtung Architektur). Rund 26 % der Beschäftigten arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.

7.36

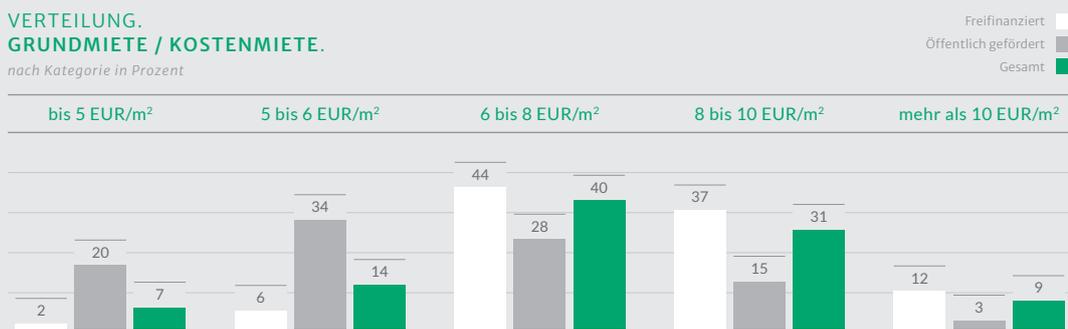
Durchschnittliche Wohnungsmiete
(in EUR/m²)

76.6

Tatsächliche Bestandsinvestitionen
(in EUR/m²)

VERTEILUNG. GRUNDMIETE / KOSTENMIETE.

nach Kategorie in Prozent



KENNZAHLEN. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

2022 vs. 2023

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.	IST 2022	PLAN 2023	IST 2023
: Umsatz (in Mio. EUR)	339,6	175,5	169,6
: Jahresergebnis (in Mio. EUR)	20,3	4,7	12,9
: Eigenkapitalquote (in Prozent)	28,7	26,1	27,6
: Tilgungskraft (Faktor)	2,9	1,5	1,8
BESTANDSKENNZAHLEN.			
: FFO – Funds From Operations (in Mio. EUR)	47,9	47,2	54,6
: Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	7,07	7,21	7,36
: Erlösschmälerungen aus Leerstand (in Prozent)	2,5	2,6	1,5
: Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	28,5	29,4	26,4
: Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr)	53,3	91,8	76,6
BAUTRÄGERKENNZAHLEN.			
: Segmentergebnis (in Mio. EUR)	8,4	2,4	0,4
: Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	51,9	23,2	16,2
: Übergaben Bauträger	113	38	29

ÜBERSICHT. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE PERSONALSTAND.

ohne Werkstudenten/Aushilfen/ZAK

2022		2023	
382	205	weiblich	202
	177	männlich	189
	287	Vollzeit	289
	95	Teilzeit	102
	338	unbefristet	347
	44	befristet	44
	364	Angestellte (inkl. Auszubildende)	370
	18	Gewerbliche Mitarbeiter	21
		391	

Abb. Anzahl aktiver Mitarbeiterköpfe zum 31.12.2023

ERTRAGSLAGE.
wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

in Mio. EUR

ERGEBNISSE.	IST 2022	PLAN 2023	IST 2023
: Bewirtschaftungsergebnis	68,9	70,2	76,7
: Verkaufsergebnis	14,1	6,2	2,5
: Dienstleistungsergebnis	9,5	9,6	8,7
: Wertveränderungsergebnis	-28,2	-33,1	-30,1
: Beteiligungsergebnis	0,2	0,2	0,2
: Finanzergebnis	-9,2	-10,6	-8,9
: Sonstiges Ergebnis	3,1	1,9	3,0
Rohergebnis	58,5	44,3	52,2
: Personalaufwand	-28,7	-30,4	-29,8
: Sachaufwand	-7,1	-7,8	-7,7
: Steuern	-2,4	-0,4	-1,3
: Ergebnisabführung	0,0	-0,9	-0,5
Jahresergebnis	20,3	4,7	12,9

KAPITAL- UND VERMÖGENSSTRUKTUR.
wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

in TEUR

LIQUIDITÄT.	2022	2023
: Konzern-Jahresüberschuss	20.272	12.905
: Abschreibungen Finanz-/Anlagevermögen (saldiert mit Zuschreibungen)	17.402	17.653
: Aktivierte Eigenleistungen	-3.172	-3.449
: Außerplanmäßige Abschreibungen	943	70
: Zunahme langfristiger Rückstellungen	2.577	-757
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	546	519
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	82	52
: Abzinsung sonstiger Ausleihungen	36	-1
Cashflow nach DVFA/SG	38.686	26.990
Cashflow nach Aufwand Baumaßnahmen	46.504	36.729

Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

76.7

Bewirtschaftungsergebnis
(in Mio. EUR)

8.7

Dienstleistungsergebnis
(in Mio. EUR)

3.0

Sonstiges Ergebnis
(in Mio. EUR)**ERTRAGSLAGE**

Im Berichtsjahr erzielte die wbg Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 12,9 Mio. EUR (Vj. 20,3 Mio. EUR), die Abweichung zum Planergebnis beträgt 8,2 Mio. EUR.

Faktoren für ein positives Gesamtergebnis

Das im Vergleich zum Plan höhere **Bewirtschaftungsergebnis** (+ 6,5 Mio. EUR) ergibt sich vorrangig aus rund 1,7 Mio. EUR höheren Umsatzerlösen aus Sollmieten und geringeren Erlösschmälerungen sowie rund 4,2 Mio. EUR niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (laufende und geplante Instandhaltung sowie Mieterwechselkosten). Rund 3,2 Mio. EUR entfallen dabei auf einen deutlich geringeren Bedarf für Wohnungssanierungen im Rahmen des Mieterwechsels, der durch die gesunkene Fluktuation beeinflusst wurde.

Das **Verkaufsergebnis** ist 3,7 Mio. EUR niedriger als geplant. Die Abweichung resultiert dabei insbesondere aus dem Segment Bauträger, in dem im Vergleich zum Plan neun Übergaben weniger durchgeführt wurden.

Im Vergleich zum Plan liegt das **Wertveränderungsergebnis** rund 2,9 Mio. EUR höher, was vorrangig aus der Aktivierung von zwei Baumaßnahmen, die ursprünglich als Aufwand geplant waren (0,5 Mio. EUR) und der zeitlichen Verschiebung von fünf Maßnahmen (1,6 Mio. EUR) resultiert.

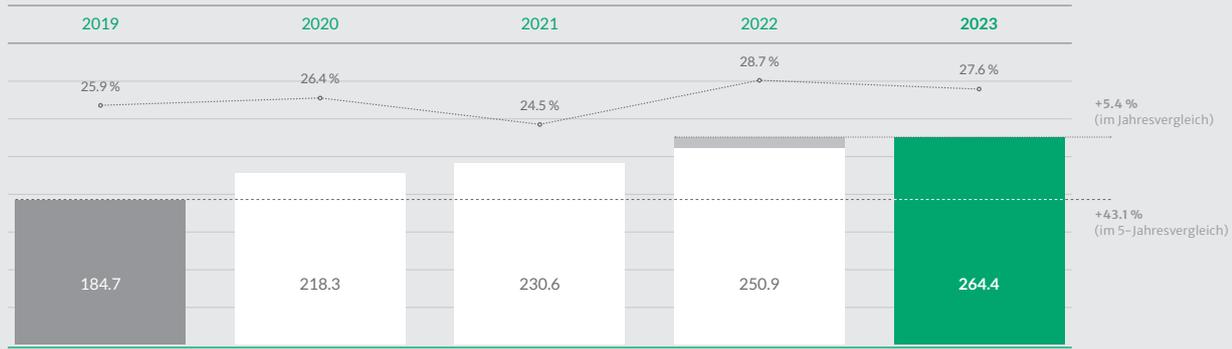
Dem gegenüber steht ein verbessertes **Sonstiges Ergebnis** (+1,2 Mio. EUR), hierbei vorrangig Auflösungen von Rückstellungen aus dem Segment Bestandsmanagement.



Sanierung für Interimsnutzung Bertolt-Brecht-Schule (WBG K)

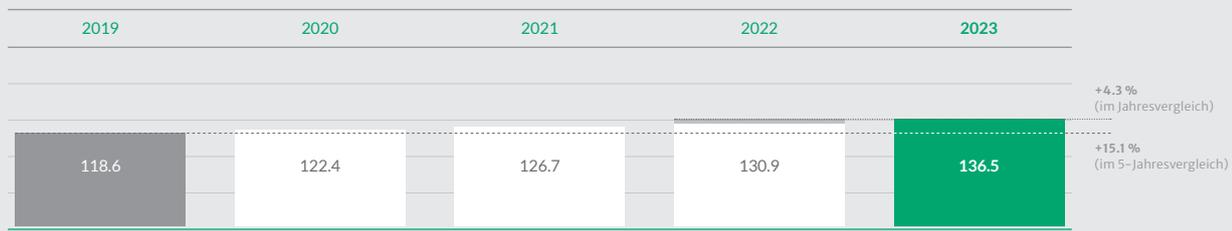
ÜBERSICHT. ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS.

in Mio. EUR



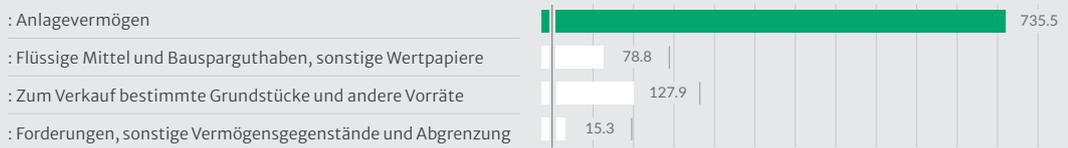
ÜBERSICHT. UMSATZERLÖSE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. VERMÖGENSSTRUKTUR.

in Mio. EUR



KAPITALSTRUKTUR.

in Mio. EUR

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

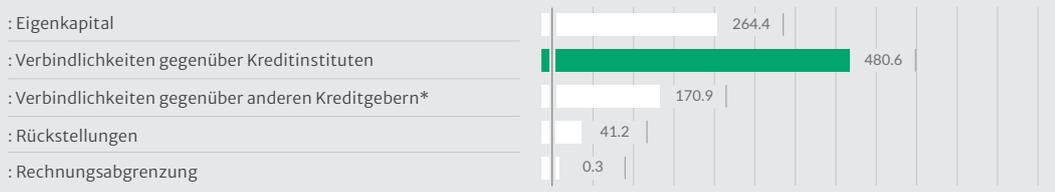
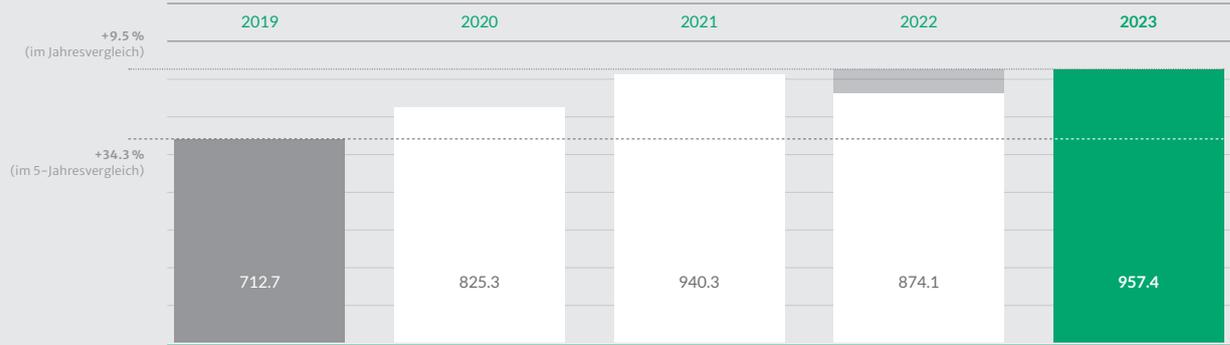


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

ÜBERSICHT. BILANZSUMME.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. ANLAGEVERMÖGEN.

in Mio. EUR



ÜBERSICHT. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.

in Mio. EUR

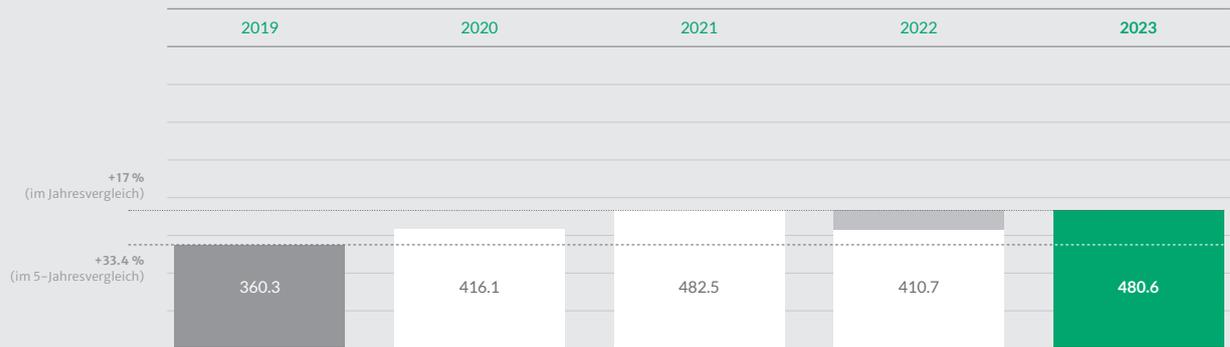


Abb. Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Kapital- und Vermögensstruktur

Das Eigenkapital der Unternehmensgruppe beläuft sich auf 264,4 Mio. EUR (Vj. 250,9 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 27,6 %. Auf Rückstellungen entfallen 41,2 Mio. EUR (Vj. 40,6 Mio. EUR) bzw. 4,3 %, und die Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten betragen 651,8 Mio. EUR (Vj. 582,6 Mio. EUR), was einem Anteil von 68,1 % entspricht. In den Verbindlichkeiten sind langfristige Finanzierungen in Höhe von 567,6 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 59,3 %. Das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Zum Ende des Berichtsjahres 2023 entfällt auf das Anlagevermögen mit 735,5 Mio. EUR (Vj. 678,0 Mio. EUR) ein Anteil von 76,8 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen hat damit einen Anteil von 23,2 % mit 221,93 Mio. EUR (Vj. 196,1 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 42,8 Mio. EUR (Vj. 46,9 Mio. EUR) valutiert.

Liquidität

Die Cashflow-Marge aus der operativen Tätigkeit (Cashflow im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) liegt mit rund 16 % über dem Niveau des Vorjahres (rund 11 %). Aus dem Cashflow sind unter anderem die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. 2023 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 14,9 Mio. EUR (Vj. 13,4 Mio. EUR) geleistet. Daraus ergibt sich für 2023 eine Tilgungskraft im Konzern von 1,8 (Vj. 2,9). 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 Geschäftsführung beurteilt die **wirtschaftliche Lage** der Unternehmensgruppe **positiv**. Die Finanz- und Vermögenslage der wbg Unternehmensgruppe ist **geordnet**.



GESCHÄFTSJAHR 2023. PROGNOSEN UND POTENZIALE.

6.1

Erwartetes Konzernjahresergebnis
(in Mio. EUR)

4

Bauträger: geplante Übergaben
(in Projekten)

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die wbg Unternehmensgruppe folgende Entwicklung (Stand gemäß mittelfristiger Wirtschaftsplanung): Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der aktuellen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinsen, Baupreise etc.) und der Modernisierungsanforderungen aus dem EU-Klimazielpfad von einer weiterhin gedämpften, jedoch stabilen Ergebnisentwicklung ausgegangen.

Für 2024 wird ein Konzernergebnis von voraussichtlich 6,1 Mio. EUR (2023: 12,9 Mio. EUR) erwartet. Hauptgründe für das deutlich gesunkene Jahresergebnis sind niedrigere geplante Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit des Bauträgers (vier geplante Übergaben im Vergleich zu 29 in 2023) sowie deutlich steigende Aufwendungen aus laufender und geplanter Instandhaltung sowie dem Mieterwechsel (11,7 Mio. EUR Aufwand aus Instandhaltung). Die Erkenntnisse des Jahresabschlusses 2023 lassen darauf schließen, dass möglicherweise insbesondere beim Mieterwechsel geringere Kosten anfallen können.

KENNZAHLEN. wbg UNTERNEHMENSGRUPPE.

Prognose 2024

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN.	PLAN 2024
: Umsatz (in Mio. EUR)	177,2
: Jahresergebnis (in Mio. EUR)	6,1
: Eigenkapitalquote (in Prozent)	23,4
: Tilgungskraft (Faktor)	1,6
BESTANDSKENNZAHLEN.	
: FFO – Funds From Operations (in Mio. EUR)	44,3
: Ø Miete Wohnen (EUR/m ²)	7,41
: Erlösschmälerungen aus Leerstand (in Prozent)	2,0
: Instandhaltungskosten (EUR/m ² /Jahr)	31,7
: Investitionen Bestand (EUR/m ² /Jahr)	90,6
BAUTRÄGERKENNZAHLEN.	
: Segmentergebnis (in Mio. EUR)	-1,5
: Umsätze Verkaufstätigkeit (in Mio. EUR)	3,3
: Übergaben Bauträger	4

Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis des Bestandsmanagements (FFO) wird im Jahr 2024 voraussichtlich etwa 44,3 Mio. EUR (Plan 2023: 47,2 Mio. EUR) betragen. Der Rückgang resultiert vorrangig aus einem um rund 4,5 Mio. EUR niedrigeren Bewirtschaftungsergebnis und höheren Zinsaufwendungen in Höhe von rund 4,3 Mio. EUR. Das Wertveränderungsergebnis sinkt um rund 0,4 Mio. EUR, was in Summe zu einem um rund 10,5 Mio. EUR niedrigeren Segmentergebnis als 2023 (26,1 Mio. EUR) führt. Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 3,7% gegenüber 2023 erwartet.

Modernisierung und Umbau

Im Jahr 2024 werden die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den **Quartieren Langwasser-Süd** (52 WE), **Nordostbahnhof** (59 WE) und in der **Parkwohnanlage West** (24 WE) fortgeführt (wbg).

Neubauvorhaben

Mit dem Bau des ersten Projektabschnitts (BA 2) an der **Äußeren Sulzbacher Straße** (WBG J, 180 WE) wurde im ersten Quartal 2022 begonnen. Die Baufertigstellung für diesen Abschnitt und die Bezugfertigkeit für die geförderten Wohnungen werden im 4. Quartal 2024 erwartet. Bei den Neubauvorhaben **Großweidenmühlstraße**¹ und **Züricher Straße** ist jeweils der Baubeginn vorgesehen. Ferner ist für 2024 die Fertigstellung von Neubauten mit insgesamt 234 WE geplant (WBG B).

Geschäftsbereich Bauträger

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt für 2024 rund -1,5 Mio. EUR. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei rund 3,3 Mio. EUR. Das geringe Segmentergebnis ergibt sich maßgeblich aus den geplanten Übergaben von vier Einheiten für das Jahr 2024. Die geringere Stückzahl von Übergaben ist auf die zurückgegangene Nachfrage nach Bauträgerobjekten im Zuge der Finanzierungskosten zurückzuführen. Aktuell im Bau befindliche und bereits verkaufte Einheiten werden zudem erst im Folgejahr 2025 fertiggestellt und übergeben.

¹⁾ Unter der Voraussetzung, dass die archäologischen Arbeiten rechtzeitig abgeschlossen werden können.

44.3

Bestandsmanagement: erwartetes Jahresergebnis
(in Mio. EUR)

3.3

Bauträger: geplante Umsatzerlöse
(in Mio. EUR)

2.2

WBG K: erwartetes Jahresergebnis
(in Mio. EUR)

PROGNOSE wbg TRENDBAROMETER. 2024

Geschäftsbereich Bestandsmanagement		Geschäftsbereich Bauträger		Geschäftsbereich WBG KOMMUNAL GmbH	
--	---	-------------------------------	---	---------------------------------------	---

Für **2024** wird eine **stabile Entwicklung** des Ergebnisses der wbg Gruppe in Höhe von voraussichtlich **6,1 Mio. EUR** erwartet.

WBG KOMMUNAL GmbH

Im Jahr 2024 wird ein Segmentergebnis in Höhe von rund 2,2 Mio. EUR erwartet (2023: rund -1,1 Mio. EUR). Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Segmentergebnis (+3,3 Mio. EUR) resultiert vorrangig aus mehr und gleichzeitig umfangreicheren Übergaben aus Baubetreuung. Drei **ÖÖP-Projekte** befinden sich 2024 im Bau oder in Planung und werden in den Planjahren ab 2026 übergeben. Im Rahmen des **Bildungspaketes 2022** sind neun weitere Fertigstellungen geplant. Weiterhin wird im Jahr 2024 ein **Feuerwehrgerätehaus** an die Betreiber übergeben.



Neubau Feuerwehrgerätehaus Eibach (WBG K) o.r., Neubau Buch Spielplatz (WBG K) o.I., Erweiterung und Ersatzneubau Max-Beckmann-Grundschule (WBG K) u.

GESCHÄFTSJAHR 2023. CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN.

CHANCENBERICHT

Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Hiervon sind einkommensschwache Haushalte besonders betroffen. Die Unternehmensgruppe realisiert 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 ergeben sich weiterhin gute Vermarktungschancen. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in Deutschland und auch in Nürnberg steigt kontinuierlich an und somit der Bedarf an Pflege und Betreuung. Hier kann der Bau von Pflegeheimen zur Entlastung beitragen.

Bewährte und neue Wege

Der Faktor Baukosten hat die Entwicklung neuer Haustypen sowie serieller Bauweisen in den letzten Jahren immer stärker 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. Darüber hinaus könnten sich im Bereich serielles Bauen und Sanieren Chancen ergeben. Die wbg prüft derzeit die Umsetzung von ersten Modellprojekten.

Perspektiven durch Investitionen

Durch den hohen Auftragsbestand in der WBG KOMMUNAL GmbH ist eine Auslastung der nächsten Jahre 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 des Ukraine-Krieges im mittelfristigen Wirtschaftsplan beibehalten.

Motor einer neuen Arbeitswelt

In der Digitalisierung sieht die wbg Unternehmensgruppe die Chance einer strategischen und zukunftsorientierten Ausrichtung der Unternehmensgruppe, um die Arbeitsabläufe kundenorientierter sowie effizienter organisieren zu können. So konnten im Jahr 2023 weitere wesentliche Geschäftsprozesse digitalisiert als auch Maßnahmen zur Gestaltung einer neuen Arbeitswelt umgesetzt werden.

RISIKOBERICHT

Die deutsche Wirtschaft bewegt sich weiterhin in konjunkturell schwierigem Fahrwasser. Die Betriebskosten belasten Mieter in erheblichem Umfang, wodurch sich der Spielraum für Mieterhöhungen verringert. Grundsätzlich wären durch diese Entwicklung auch Mietausfälle zu befürchten. Die letzten Krisenjahre haben jedoch gezeigt, dass die erwarteten höheren Forderungsausfälle bislang nicht eingetreten sind.

Die **strategische Ausrichtung** und **nachhaltige Bauweise** der wbg hilft, den angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg zu entlasten.

6.6

Anstieg der Baupreise 2023
(in Prozent)

80

Nutzung Fernwärme im Gebäudebestand
(in Prozent)**Baukosten**

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 Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2023 um 6,6 %. Die seit Beginn des Ukraine-Krieges hohe Inflation und die daher erfolgten Zinserhöhungen haben den Druck auf die Wirtschaftlichkeit dabei noch weiter verschärft.

Energie und Demografie

Die wbg Unternehmensgruppe muss sich verstärkt mit der Herausforderung auseinandersetzen, wie die energetischen und demografischen Anforderungen an unseren Bestand einerseits und die betriebswirtschaftlich notwendigen Mietpreise andererseits mit den finanziellen Möglichkeiten der Mieter in Einklang zu bringen sind. Dies gilt insbesondere auch für den Neubau – hier müssen die gestiegenen Kosten und Zinsen einerseits und gemäß unserer Satzung realisierbare Mieten andererseits in ein wirtschaftlich vertretbares Verhältnis gebracht werden. Bei Fortbestand der sehr schwierigen Rahmenbedingungen wird dies zu einer Begrenzung der investiven Maßnahmen führen.

Mieterhöhungen

Die Gesetzgebung birgt Risiken für die Immobilienwirtschaft. Hierbei können sich insbesondere die Festlegungen im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition auf die zukünftigen Rahmenbedingungen unserer Geschäftsfelder auswirken. Mieterhöhungen sollen hierbei in angespannten Wohnungsmärkten von derzeit 15 % auf 11 % begrenzt werden. Die seit dem 01.01.2023 in Kraft getretene CO₂-Besteuerung, bei der die Vermieter die Kosten nur zu einem Teil auf Mieter umlegen dürfen (10-Stufen-Modell), erhöht weiterhin die Kosten der Vermieter und kann auch bei der wbg Unternehmensgruppe zu weiteren Rückstellungen führen.

Modernisierungspflicht

Ein wirtschaftliches Risiko besteht ferner in den gesetzlichen Standards für Gebäude sowie möglichen Modernisierungspflichten des Bestands im Rahmen des Europäischen Klimazielpfads. Weiterhin besteht Unsicherheit hinsichtlich einer ausreichenden Förderung für diese Maßnahmen. Beispielsweise hat das zum 01.01.2024 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu einer deutlichen Verunsicherung der Immobilieneigentümer geführt.

Da unser Gebäudebestand bereits zu rund 80 % mit Fernwärme beheizt wird, ist der Anteil des im Rahmen der Dekarbonisierung umzurüstenden Wohnungsbestands deutlich geringer als bei anderen Immobilienunternehmen. Trotzdem sind auch hier in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erforderlich.

All diese politischen Maßnahmen können sich direkt bzw. indirekt auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit der wbg Unternehmensgruppe auswirken. Die wbg Unternehmensgruppe beobachtet daher aktiv die politische Debatte und wird mögliche Auswirkungen für den Bestandserhalt und die Investitionstätigkeit in den strategischen Planungen berücksichtigen. Derzeit wird das Risiko auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit aufgrund der wirtschaftspolitischen Entwicklungen in den letzten Jahren als leicht erhöht eingeschätzt.

Denkmalschutz

Die archäologischen Untersuchungen im Baugebiet Großweidenmühlstraße (WBG B) werden Verzögerungen im Bauablauf sowie Mehrkosten verursachen. Dies wird im Rahmen des Risikomanagements engmaschig beobachtet. Ziel ist es, die Verzögerungen und damit einhergehende Baukostensteigerungen zu minimieren.

Finanzierungskosten

Der Bauträgermarkt ist im Jahr 2023 auf Grund gestiegener Finanzierungskosten für Baudarlehen merklich eingebrochen. Die Nachfrage nach Bauträgerobjekten ist somit deutlich zurückgegangen. In der aktuellen Phase muss der Markt und die Aufnahmefähigkeit dessen für geplante Projekte genau geprüft werden. Im Zuge der Risikosteuerung werden ausgewählte Projekte mit „Vorverkaufsquoten“ versehen. Insgesamt wurde ein interner Kostendeckel für den Bau unverkaufter Einheiten für den Bereich Bauträger festgelegt.

WBG KOMMUNAL

Im Bereich der Baubetreuungsdienstleistungen für die Stadt Nürnberg (WBG K) werden sämtliche Bauleistungen im Namen und auf Rechnung der Stadt veranlasst. In diesem Zusammenhang besteht für die WBG K kein wirtschaftliches 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 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.

Für die wbg Unternehmensgruppe waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Für die wbg
Unternehmensgruppe
waren für 2023 **keine
bestandsgefährdenden
Risiken** erkennbar.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel, z. B. auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt. Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt. Die Liquiditätssteuerung erfolgt über ein zentrales Cash-Management der Konzernmuttergesellschaft. Diese hat eine risikoavers ausgerichtete Strategie für die Anlage von liquiden Mitteln und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Generell wurde in der Niedrigzinsphase der letzten Jahre der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge mit langfristigen Zinsbindungen bevorzugt. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden häufig bis zur planmäßigen Gesamttilgung, in der Regel aber mindestens 10 Jahre gesichert.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, zum Teil mit unterschiedlichen Laufzeiten.

„Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.“

Nürnberg, den 1. März 2024

Ralf Schekira
Geschäftsführer

Frank Thyroff
Geschäftsführer

WIR FOLGEN EINEM KLAREN KURS

Nachhaltigkeit oder nachhaltige Entwicklung bedeutet, die Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden.

01

SCHWERPUNKT NACHHALTIGKEIT

DIE ERSTE DNK-ERKLÄRUNG DER WBG EINE MAMMUTAUFGABE WIRD ZUM MEILENSTEIN

STETIG AUSTAUSCHEN

Die wbg Unternehmensgruppe hat in 2021 mit Weitblick Strukturen im Unternehmen für eine Mammutaufgabe geschaffen. Damals wurde damit begonnen, ein interdisziplinäres Nachhaltigkeitsteam, federführend im Fachbereich Unternehmenssteuerung angesiedelt, aufzubauen. Ziel war es, rechtzeitig auf die künftigen europäischen Berichtspflichten im Nachhaltigkeitsbereich vorbereitet zu sein. Dafür wurde ein langfristiger ESG-Fahrplan ausgearbeitet mit der Zwischenstation einer DNK-Erklärung, die nun im Jahr 2023 von der wbg erstmals und auf freiwilliger Basis veröffentlicht wurde.

Ein starkes Signal

Die Wahl fiel auf den Berichtsstandard des Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex (DNK) als passendes Instrument. Dieser wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE), ein unabhängiges Gremium,

das von der deutschen Bundesregierung berufen wurde, entwickelt. Die Angaben sind in einer öffentlichen Datenbank für die Allgemeinheit einsehbar und stehen sogar zum Download bereit. Durch eine DNK-Veröffentlichung zahlen Unternehmen auch direkt auf das SDG* 12 ein, was die Bedeutung der Berichterstattung zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele betont. Unternehmen, die eine DNK-Erklärung abgeben, zeigen ihr Engagement für Nachhaltigkeit, inspirieren Mitstreiter, es ihnen gleichzutun und teilen Know-how. Der Nachhaltigkeitsbericht ist zudem ein Teil der Nachhaltigkeitskommunikation. Er fasst die bisherigen Erfolge, Herausforderungen und Ziele zusammen und sorgt gleichzeitig für Transparenz und Vergleichbarkeit mit Mitbewerbern aus dem Branchenumfeld. Die DNK-Erklärung besteht aus 20 Kriterien und dazugehörigen Indikatoren, die es ermöglichen,

Nachhaltigkeitsbemühungen zu strukturieren und zu bewerten. Diese decken ökologische, soziale und ökonomische Aspekte ab. Neben umfangreichen Informationen zu Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden auch Nachhaltigkeitsziele und -leistungen angegeben. Damit zeigt die wbg noch vor der offiziellen gesetzlichen Berichtspflicht (ab dem Geschäftsjahr 2025) auf freiwilliger Basis Verantwortung und stellt die Weichen für eine nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens.

Wir sind gut gerüstet

Der DNK-Erstling dokumentiert den Ist-Zustand des Unternehmens und bündelt alle Nachhaltigkeitsbemühungen in einem Dokument. Dieses bildet die Grundlage für die nächste Etappe der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die europaweit verpflichtende „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD).

02



SCHWERPUNKT **NACHHALTIGKEIT**

DNK: STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND ZIELE
SDG: BEITRAG IM RAHMEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

DNK - KRITERIEN 1 UND 3

Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden nach ESG-Kriterien gegliederten Handlungsfeldern der Geschäftstätigkeit umgesetzt.

Soziales

Quartierskonzepte

- : Attraktive Wohnumfeldgestaltung
- : Angebote für altersgerechtes Wohnen
- : Förderung von Integration und Inklusion (z. B. behindertengerechte Wohnungen, Wohnraum für Geflüchtete)
- : Zusammenarbeit mit sozialen Trägern für Unterstützungsleistungen im Quartier (SIGENA = Sicher, GEwohnt, NACHbarschaftlich)
- : Gegenseitige Unterstützung durch spezielle Wohngruppen (z. B. Senioren, Mehrgenerationen oder alleinerziehende Mütter)
- : Soziales Management im Quartier (z. B. Umzugs- / Konfliktmanagement, Schuldnerberatung und Wohnungsanpassungsberatung)

Bezahlbarer Wohnraum

Bereitstellung für breite Bevölkerungsschichten (freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnraum)

Nachhaltiges Personalmanagement

Förderung der Stadtentwicklung durch kommunale Bauten
(z. B. Bildungsstätten, Betreuungseinrichtungen und Feuerwehrrätehäuser)

Ökologie

Klimazielpfad für den Gebäudebestand
(Reduktion der CO₂-Emissionen im Rahmen des EU Green Deal)

Förderung Artenschutz & Biodiversität
(z. B. Animal Aided Design)

Nachhaltiges Bauen

(z. B. Holzhybridbauweise, ökologische Baustoffe und Bauwerksbegrünung)

Nutzung von regenerativen Energien

(z. B. Photovoltaik oder Geothermie)

E-Mobilität und Carsharing

Ökonomie / Governance

Stabile wirtschaftliche Entwicklung
(Einhaltung von Financial Covenants und langfristiges Wachstum des Unternehmenswerts)

Verantwortungsvolle

Unternehmensführung

(u. a. Risikomanagementsysteme und Compliance)

„Neben den oben genannten Zielen aus dem klassischen Nachhaltigkeitsdreieck hat die wbg als kommunales Immobilienunternehmen auch einen baukulturellen Auftrag und fördert eine moderne Stadtentwicklung durch zeitgemäße Architektur.“

03



SDG - NACHHALTIGKEITSZIELE

	<ul style="list-style-type: none"> : Betriebliches Gesundheitsmanagement der wbg : Angebot und Bezuschussung von Fahrrad-Leasing (<i>klimafreundliche Mobilität</i>) 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Bau von Schulen und Kindertagesstätten : Betriebliche Aus- und Weiterbildung 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Förderung sowohl im Unternehmen als auch bei unseren Mietern (2021: „Nürnberger Preis für diskriminierungsfreie Unternehmenskultur“) 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Wassersparende Armaturen als Ausstattungsstandard für unsere Gebäude : Modellprojekt: Wassertanks zur Regenwassernutzung in den Quartieren 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen und Pilotprojekt zum Einsatz von Balkonkraftwerken : Klimafreundliche Heizungskonzepte (z. B. <i>Fernwärme und Geothermie</i>) 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Fairer Tarifvertrag : Flexible Arbeitszeitmodelle : Umfangreiches Angebot an Sozialleistungen 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Innovative Bau- und Mietkonzepte (z. B. <i>Typenhäuser und Wohngruppen</i>) : Partnerschaft mit der Stadt Nürnberg (z. B. <i>bei Bau von Schulen, KiTas und Feuerwehrgerätehäusern</i>) : Realisierung von Modellprojekten (z. B. „Effizient Bauen, leistungsfähig Wohnen“) : Entwicklung von Mobilitätskonzepten im Rahmen der Quartiersentwicklung 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Bau von barrierefreien und öffentlich geförderten Wohnungen : Wohnraum für alle Anspruchsgruppen und auch für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Größter Anbieter Nürnbergs von mietpreisgebundenem/sozialem Wohnraum und SIGENA-Konzept : Partizipative Stadtentwicklung (z. B. <i>Projektkultur monopol491</i>) : Finanzielle Unterstützung lokaler Organisationen und Projekte (<i>wbg 2000 Stiftung</i>) : Nachhaltige Stadtentwicklung (z. B. <i>Kaltluftschneisen oder Schwammstadt</i>) 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Verwendung nachhaltiger Ressourcen für Baumaßnahmen (z. B. <i>Holz-Hybridbauweise</i>) : Entwicklung von Konversionsflächen (z. B. <i>NOW – ehemalige Bahnbrache oder monopol491 – ehemaliges Branntweineareal</i>) : Eigene Verwaltung: Reduzierung von Ressourcen, Beleuchtungsumstellung auf LED, gebrauchtes Büromaterial wiederverwenden, Abverkauf von IT-Altgeräten an Mitarbeitende, Digitalisierung (z. B. <i>papierloses Büro, Druckerkonzept</i>) 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Klimazielpfad für den Gebäudebestand (<i>CO₂-Bilanz</i>), energetisches Modernisierungs- und Neubaukonzept : Mobilitätskonzepte (<i>Carsharing, E-Ladestationen für PKW und Fahrräder</i>) : Förderung des ÖPNV durch betriebliche Zuschüsse : Vorsorge für Extremwetterereignisse (z. B. <i>Wasserretention, Verschattungskonzepte</i>) 	+
	<p>Maßnahmen zur Erhaltung der Biodiversität</p> <ul style="list-style-type: none"> : Ökoausgleichsflächen, Bauwerksbegrünung (<i>Dächer und Fassaden</i>), Monitoring und Entwicklung unseres Baumbestandes : Anpassung der Außenanlagen (z. B. <i>Entsiegelung, Mietergärten, klimaverträgliche Neupflanzungen</i>) : Artenschutz (z. B. <i>Animal-Aided-Design</i>) 	+
	<ul style="list-style-type: none"> : Mitgliedschaft in Verbänden : Austausch mit der Wissenschaft (z. B. <i>Forschungsprojekt BiRN zum Thema Gebäudezertifizierung</i>) : Zusammenarbeit mit nachhaltigen Finanzierungspartnern (z. B. <i>KfW, BayernLabo oder Council of Europe Development Bank</i>) 	+

04

SCHWERPUNKT **NACHHALTIGKEIT**

EUROPÄISCHE BERICHTERSTATTUNGSPFLICHT (CSRD) DATENMANAGEMENT UND VISION

CSRD – RICHTLINIEN

Die „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) ist eine europäische Richtlinie, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen zu verbessern, zu standardisieren und vergleichbar zu machen.

Dieser Berichterstattungsstandard ist ein weiterer wichtiger Schritt, den Nachhaltigkeitsanspruch zu optimieren, Stakeholder-Vertrauen aufzubauen und der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden sowie eine nachhaltig erfolgreiche Zukunft des Unternehmens zu gewährleisten. Sie dient darüber hinaus auch als Blaupause, respektive Grundlage für alle nachfolgenden Nachhaltigkeits-erklärungen, wenn ab dem Jahr 2026 die Berichtspflicht (für das Jahr 2025) in Kraft tritt. Denn dann werden alle an einem EU-regulierten Markt notierten Unternehmen (mit Ausnahme von Kleinstunternehmen) sowie alle nicht-kapitalmarktorientierten

Betriebe CSRD-pflichtig, wenn sie zwei der drei folgenden Kriterien erfüllen:

: **Bilanzsumme > 20 Mio. EUR**
(wbg 2023: 957 Mio. EUR)

: **Umsatzerlöse > 40 Mio. EUR**
(wbg 2023: 170 Mio. EUR)

: **Zahl der Beschäftigten > 250**
(wbg 2023: 391)

Die wbg Unternehmensgruppe erfüllt alle drei Kriterien und wird damit ab 2026 von der neuen CSRD-Berichtspflicht erfasst.

Nachhaltigkeits-Team und Struktur

Verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie der wbg Unternehmensgruppe sind die beiden Nachhaltigkeitsmanager Christopher Funk (Kaufmann) und Annika Thoma (Architektin). Die Nachhaltigkeitsstrategie wird dabei in sechs

Handlungsfelder operationalisiert und von Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen verantwortet, so z. B. das nachhaltige Personalmanagement von Anna Böhm (siehe nachfolgendes Interview). Damit arbeitet zwischenzeitlich ein interdisziplinäres Team am Thema Nachhaltigkeit.

: **Nachhaltiges Bauen
Bewirtschaften**

: **Assetmanagement
Investitionsplanung- und steuerung**

: **Finanzierung / Förderung**

: **Nachhaltige Verwaltung**

: **Personalmanagement**

: **Corporate Governance**

LEITGEDANKEN

2026

Pflicht zur Abgabe des CSRD-Berichts
(für das Jahr 2025)

6

Maßgebliche Handlungsfelder

„Das Nachhaltigkeitsmanagement der wbg soll im Rahmen der Unternehmenssteuerung als zweite **strategische Steuerungsebene** neben dem klassischen Finanzcontrolling etabliert werden. Dabei soll das Thema Nachhaltigkeit insbesondere aus eigenem Antrieb und nicht als reine Pflichterfüllung entwickelt werden (**intrinsische Motivation**).“

Annika Thoma

Unternehmenssteuerung / Nachhaltiges Bauen

„Wir haben einen grünen Faden in die Organisation eingesponnen. Mit der ersten DNK-Erklärung sind wir fertig, aber das Thema wird bleiben. Es ist kein abgeschlossenes Projekt, sondern es wird uns dauerhaft beschäftigen. Momentan liegt der Fokus noch auf der Entwicklung. Irgendwann werden die **Nachhaltigkeitskriterien** ein in das Unternehmen implementierter Berichterstattungsprozess sein. Und man wird über Nachhaltigkeitskennzahlen genauso **selbstverständlich** sprechen, als wären es Begriffe wie Gewinn oder Cashflow.“

Christopher Funk

Unternehmenssteuerung / Controlling

Für eine vollintegrierte nachhaltige Unternehmenssteuerung wurden folgende Querschnittsthemen definiert:

- : **Datenmanagement**
- : **Risikomanagement / Controlling**
- : **Berichterstattung / Kommunikation**

Das facettenreiche wie vielschichtige Thema wurde somit frühzeitig im Unternehmen verankert und auf vielen Schultern gleichermaßen verteilt. Um ein Rundumverständnis zu schaffen, wurden Experten aus den eigenen Reihen ausgebildet und Workshops abgehalten.

Datenmanagement

Eine zentrale Bedeutung kommt auch einem effektiven Datenmanagement innerhalb der Unternehmensstrukturen zu. Die gesammelten und analysierten Daten müssen in einer klaren, verständlichen und zugänglichen Weise aufberei-

tet werden, um sie in der DNK-Erklärung zu präsentieren. Von der Qualität dieser Berichtszahlen hängt auch das Ergebnis ab. Für die wbg bedeutete es eine große Herausforderung, relevante Nachhaltigkeitskennzahlen erstmals aus verschiedensten Systemen zusammenzuführen. Dieser interne Prozess, alles aufeinander abzustimmen und miteinander zu verbinden, setzt stets auch die Prüfung und/oder Weiterentwicklung neuer Softwarelösungen voraus und ist für eine kontinuierliche Überwachung und Verbesserung der Nachhaltigkeitsstrategie essenziell. Ein gutes Datenbankmanagement bildet für alle künftig zu publizierenden Nachhaltigkeitsberichte die Basis. Anhand dieser Kennzahlen lassen sich für die Geschäftsführung und Bereichsleiter Zusammenhänge erkennen und Ableitungen treffen. So kann eine erfolgreiche Nachhaltigkeitsteuerung im Unternehmen etabliert werden.

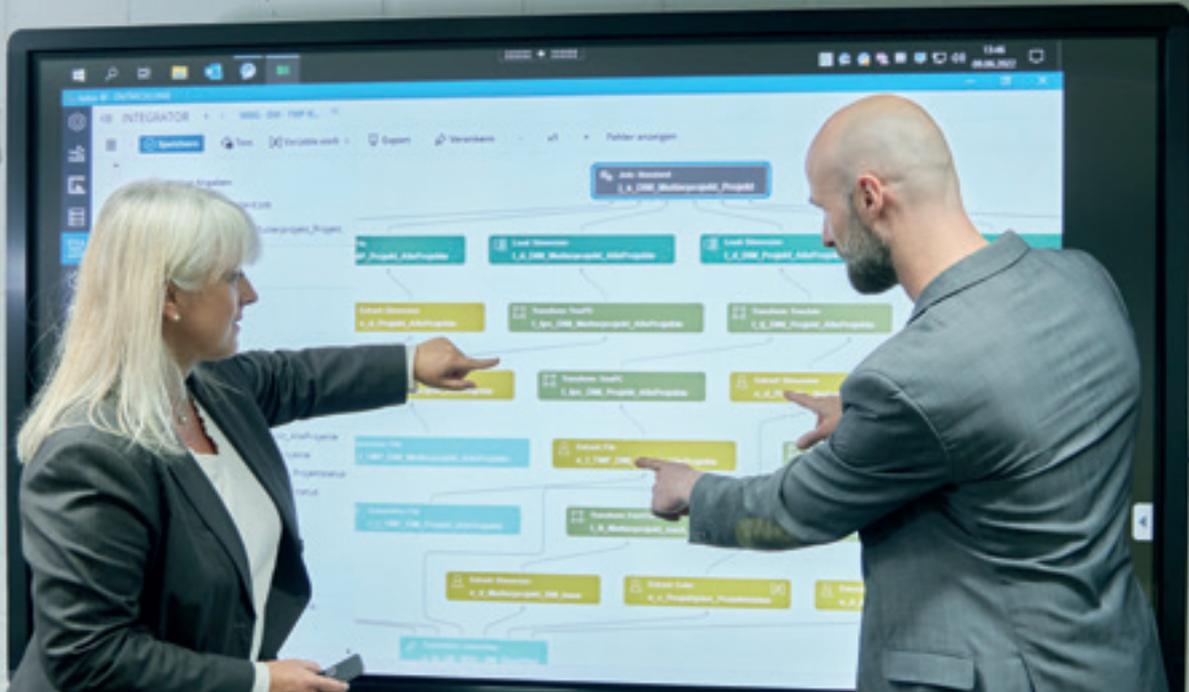
Vision der wbg

Mit der ersten DNK-Erklärung ist auch eine Vision verbunden: Die wbg verfolgt das Ziel, nicht nur ihrer gesetzlichen Berichtspflicht nachzukommen, sondern strebt an, das Unternehmen nach Nachhaltigkeitsaspekten zu steuern, um so ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden. Damit will sie als kommunales und sozialorientiertes Immobilienunternehmen auch einen Mehrwert für ihre rund 400 Mitarbeitenden sowie für die Stadt Nürnberg schaffen. Klar ist, dass damit immer auch ein Abwägungsprozess einhergeht, alle drei Nachhaltigkeitssäulen (Ökologie, Ökonomie und Soziales) in Einklang zu bringen. Auch wenn die wbg als kommunales Unternehmen nicht gewinnorientiert agieren muss, ist die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

Stefan Jablonka

UNTERNEHMENSKULTUR ERFOLGREICH GESTALTEN

wbg INTERVIEW.
EDITION 2023.



05

INTERVIEW ANNA BÖHM

GEDANKEN ÜBER NACHHALTIGES PERSONALMANAGEMENT

DER RICHTIGE DIALOG

Das Thema Nachhaltigkeit hat in den vergangenen Jahren im Allgemeinen an Bedeutung gewonnen. Die wbg Nürnberg ist als kommunales Immobilienunternehmen mit der Ausrichtung, bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und bereitzustellen, schon von ihrer Zielsetzung und ihrem Selbstverständnis her auf Nachhaltigkeit ausgelegt. Um der zunehmenden Bedeutung des Themas weiter gerecht zu werden, wurde intern ein crossfunktionales Team implementiert, das die Facetten der Nachhaltigkeit unter der Leitung von Christopher Funk für die Steuerung des Unternehmens zusammenführt und koordiniert. Konkret finden sich hier:

: Nachhaltiges Bauen

: Finanzierung und Förderung

: Assetmanagement

: Investitionsplanung

: Investitionssteuerung

: Finanzierung und Förderung

: Corporate Governance

: Nachhaltige Verwaltung

: Nachhaltiges Personalmanagement

Die beiden letzten Themen werden in dem Team durch Anna Böhm als Vertreterin des Servicebereichs Personal und Zentrale Serviceleistungen vertreten. Vor etwa zwei Jahren hat Anna Böhm im Zuge einer Umorganisation eine neue Stelle übernommen, um v. a. das Controlling im Bereich Personal und Zentrale

Serviceleistungen zusammenzuführen und zielgerichtet für die Bereichs- und Unternehmenssteuerung zu optimieren. Die Aufbereitung verschiedenster Dokumentationen, Reportings und vor allem der Kennzahlen läuft über den Schreibtisch dieser Stelle. Die Integration von ihr in das Team Nachhaltigkeitsmanagement war damit konsequent und sehr passend.

Frau Böhm, das Thema Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen, und der Begriff hat auch Einzug in den HR-Bereich gehalten. Wie lebt die wbg Nachhaltiges Personalmanagement?

Anna Böhm: Wir haben die Zielsetzung, die Ressource Personal auch in Zukunft sicherzustellen. Elementar dafür sind eine langfristige Personalplanung und die Bindung unserer Beschäftigten. In unserer Funktionalstrategie aus 2015 haben

SO KANN ZUSAMMENARBEIT GELINGEN

wir bereits festgelegt, dass wir als Arbeitgeber das richtige Paket aus spannenden und vielseitigen Aufgaben, guten Zusatzvergütungen, einem sicheren Arbeitsplatz und hoher Werteorientierung bieten wollen und leistungsorientierten Mitarbeitenden ein Arbeitsumfeld schaffen, welches Beruf und Familie zu vereinbaren erlaubt. Wir wollen unsere Mitarbeitenden langfristig behalten und setzen, wenn möglich, auf unbefristete Stellen und Einstellungen – aktuell befinden sich ca. 87 Prozent unserer Beschäftigten in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis.

Auch die Ausbildung spielt bei uns eine große Rolle, weswegen wir unser Ausbildungsangebot auch kontinuierlich ausweiten. Nachhaltiges Personalmanagement bedeutet für uns nicht nur, dass man seine Mitarbeitenden adäquat bezahlt und gut behandelt. Das sollte logisch und selbstverständlich sein. Es bedeutet viel mehr – zum Beispiel, dass man situationsbedingt auf jeden einzelnen Mitarbeitenden eingeht. Da sind wir als wbg ganz weit vorne dabei, weil wir – so gut es geht – individuelle Lösungen ermöglichen wollen. Wir sind jederzeit lösungsorientiert und versuchen, unseren Mitarbeitenden entgegenzukommen und vielleicht auch neue Wege zu schaffen. Wenn es etwas noch nicht gibt, heißt es nicht gleich, dass das nicht möglich ist. Natürlich ist das ein Geben und Nehmen und erfordert eine offene Kommunikation und einen intensiven Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeitenden, aber auch zwischen dem gesamten Team.

Ein Leitsatz lautet: „Kümmere dich gut um deine Mitarbeiter und sie werden sich gut um das Unternehmen kümmern.“ Was tut die wbg konkret für ihre Mitarbeitenden?

Anna Böhm: Wir bieten unseren Mitarbeitenden z. B. eine gute bedarfsorientierte Weiterqualifizierung und gezielte

Entwicklungsprogramme, situationsbedingte Befähigungskonzepte, zeitgemäße Arbeitsbedingungen, ein innovatives Arbeitsumfeld und auch ein umfassendes Betriebliches Gesundheitsmanagement. Wir tun viel für eine offene und wertschätzende Führungs- und Unternehmenskultur. So haben wir vor einigen Jahren unser Managementverständnis erarbeitet, haben Projekte zur innerbetrieblichen Kommunikation und zur Gestaltung neuer Arbeitswelten aufgelegt, in die viele Mitarbeitende eingebunden waren und die sie mit ihren Ideen mitgestaltet haben. Wir schaffen Räume bzw. Gelegenheiten zur innerbetrieblichen Vernetzung – von der Jahresabschlussversammlung über Teammaßnahmen bis zu gemeinsamen Freizeitaktionen wie bewegte Pausen oder wbg'ler unterwegs etc.

Ein kleiner Ausschnitt für soziale Arbeitgeber-Leistungen sind unter anderem der Essens- und Krippenzuschuss, das Arbeitgeber-Darlehen zum Immobilienerwerb, Arbeitgeberfinanzierte Betriebliche Altersversorgung (BAV) bzw. Arbeitgeberzuschuss zur BAV. Zum Teil liegt der Fokus auch konkret auf der Förderung des nachhaltigen Verhaltens der Mitarbeitenden – so bietet die wbg einen Zuschuss zum Deutschlandticket und ein Fahrradleasing-Abo.

Sie sprechen den Punkt Betriebliches Gesundheitsmanagement an...

Anna Böhm: Innerhalb der wbg gibt es viele Personen, die sich mit den unterschiedlichen Aktivitäten bzw. Maßnahmen zur Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeitenden beschäftigen. Um diese zu bündeln und zu koordinieren, wurde im Rahmen der Gesamtstrukturierung des Betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM) unser Steuerungskreis Gesundheitsthemen umfassender aus-

gerichtet. BGM umfasst bei uns nicht nur die drei wesentlichen Säulen Betriebliche Gesundheitsförderung (BGF), Arbeits- und Gesundheitsschutz und Betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM), sondern auch als Basis hierfür die Organisationsstruktur, Führungs- und Unternehmenskultur und daraus abgeleitet die Personalbetreuung. Konkrete Beispiele hierfür sind Schulungsmaßnahmen aus dem Team Bedrohungsmanagement oder regelmäßige aktive (Mittags-)Pausen, Impulse etc. In den letzten beiden Jahren haben wir zudem erstmals einen selbst organisierten Gesundheitstag mit einem umfassenden Programm angeboten.

Finden sich Teile der bisher genannten Maßnahmen in Zertifizierungen bzw. Auszeichnungen wieder?

Anna Böhm: Ja, wie oben schon erwähnt wird, ist die betriebliche Ausbildung bei uns ganz großgeschrieben. Das sieht auch unser Arbeitgeberverband so. Wir wurden vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft bereits 2013 mit dem Ausbildungssiegel „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb“ ausgezeichnet, und 2021 wurde uns die Auszeichnung „Ausbildung in Bestform“ verliehen. Auch die familienbewusste Personalpolitik ist in die bestehende Unternehmensphilosophie integriert und wird von der Unternehmensleitung, den Führungskräften und allen Mitarbeitenden sowie dem Betriebsrat kommuniziert und praktiziert. Das Zertifikat *berufundfamilie* bestätigt uns seit 2008 in unserem Handeln. Aktuell befinden wir uns wieder in der Re-Auditierung. Auch von unserem Arbeitgeberverband wurden wir bereits 2014 als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet.

Im Jahr 2021 wurde der wbg der „Nürnberger Preis für diskriminierungsfreie Unternehmenskultur“ verliehen.



Dass es bei der wbg sowohl extern als auch intern keinen Platz für Diskriminierung gibt, sollte schon längst bekannt sein. Die Auszeichnung ist jedoch auch eine Verpflichtung, uns stets neu zu reflektieren und offen für Vielfalt zu bleiben. Akzeptanz und Wertschätzung sind für uns wichtige Aspekte. Zwischenzeitlich haben wir in unserem Flurfunk (Social Intranet) auch eine bunte Community ins Leben gerufen, die allen Kolleginnen und Kollegen die Chance geben soll, Vielfalt offen zum Ausdruck zu bringen und sich nicht verstecken zu müssen.

Auch das kununu Top Company-Siegel, welches die wbg in 2024 für das Jahr 2023 erhalten hat, zeichnet die wbg als einen der Toparbeitgeber in der Branche aus. Mit diesem Siegel werden Unternehmen prämiert, die auf der professionellen Arbeitgeber-Bewertungsplattform kununu besonders gut abschneiden. Nur fünf Prozent aller Arbeitgeberprofile erhalten diese Auszeichnung.

Stichwort Mitarbeiterzufriedenheit: Fließen die Meinungen und Wahrnehmungen der Mitarbeitenden in Entscheidungsprozesse mit ein?

Anna Böhm: Ich hoffe, alle kommen gerne in die Arbeit und haben keine Störgefühle bzw. können diese ansprechen, sollten doch welche vorhanden sein. Die wbg bietet viele Möglichkeiten, sich einzubringen, wie beispielsweise das bereits oben erwähnte Arbeiten in crossfunktionalen Arbeitsteams. Auch unser bereits erwähntes Social Intranet, der Flurfunk, ist ein Mittel, welches sehr gerne genutzt wird, um über die verschiedensten Themen zu diskutieren. Auch der Betriebsrat hat immer ein offenes Ohr und bietet bspw. über die Betriebsversammlungen ein tolles Medium, um sich auch mal persönlich untereinander auszutauschen. Weitere Beispiele für einen guten

Austausch sind das Geschäftsführungs-Frühstück und Formate, wie die digitale Sprechstunde. Und innerhalb aller Organisationseinheiten findet ja ohnehin ein regelmäßiger Austausch statt.

Zusätzlich dazu findet auch jährlich ein Mitarbeiterjahresgespräch zwischen den Mitarbeitenden und der jeweiligen Führungskraft statt. Dieses Gespräch dient dazu, gemeinsam zu reflektieren, wie sich der oder die Einzelne weiterbilden kann, wo seine Befähigungen liegen oder was sich ausbauen lässt. Auch ein Feedback zur Führungskraft wird abgefragt. Generell ist es unser Ziel, auch in den kommenden Jahren die Personalentwicklung erfolgreich fortzuführen und weiter auszubauen. Es liegt in unserem Interesse, dass sich die Mitarbeitenden weiterentwickeln und „jobfit“ halten. Nur so kann es uns gelingen, mit sich verändernden Arbeitsweisen zurechtzukommen und Veränderungsprozesse erfolgreich zu gestalten.

Ein aktuelles Thema ist auch Green Recruiting. Das bedeutet, dass potenzielle neue Mitarbeitende sehr genau hinsehen, wie sehr der mögliche neue Arbeitgeber den Fokus auf Nachhaltigkeit ausrichtet. Wie geht die wbg damit um?

Anna Böhm: Die Themen Green Recruiting und nachhaltige Arbeitgebermarke werden bei uns schon umgesetzt. Die Punkte, die den potenziellen Arbeitnehmer oder die Arbeitnehmerin betreffen, wie faire Bezahlung, flexible Arbeitszeiten und familienbewusster Umgang im Unternehmen, sind schon im Arbeitgebermarketing aufgenommen und werden auch im Recruitingprozess kommuniziert.

Gleichwohl überlegen wir, wie Nachhaltigkeit vom Unternehmen gelebt wird, noch besser nach außen kommuniziert werden kann.

Haben Sie noch ein paar aussagekräftige Zahlen aus Ihrem Tätigkeitsbereich zum Abschluss?

Anna Böhm: Ja. Zum Stichtag 31.12.2023 waren bei uns 391 Kolleginnen und Kollegen beschäftigt – in den letzten Jahren haben wir konstant Personal aufgebaut; 2018 waren es noch 333 Beschäftigte. Den Anteil der unbefristeten Arbeitsverhältnisse habe ich eingangs schon erwähnt: 87 Prozent. Wir haben im Schnitt 15 Stellen zur betrieblichen Ausbildung, in der Regel 14 Immobilienkaufleute und 1-2 Bauzeichner.

Zum 31.12.2023 haben wir drei duale Studenten beschäftigt. Der Altersdurchschnitt der Belegschaft liegt seit fünf Jahren, relativ konstant, bei 44 Jahren. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei etwa zehn Jahren. Das ist in der heutigen Zeit schon eine stolze Zahl, und das drückt sicherlich auch eine Wertschätzung dafür aus, was das Unternehmen alles für seine Mitarbeitenden macht. Dass dies bei den Mitarbeitenden ankommt, zeigt auch das kununu-Siegel Top Company 2024. Wir haben eine sehr hohe Teilzeitquote von fast 28 Prozent, und die Geschlechterverteilung liegt konstant bei etwa 50 zu 50.

Stefan Jablonka

Die wbg ist einer der Toparbeitgeber in der Branche. Sie steht für eine mitarbeiterzentrierte und offene Arbeitskultur.

BAUEN + VORAUSGEHEN + MODERNISIEREN = BUNT.

DAS JAHR 2023

Für uns als führende Unternehmensgruppe der Immobilienwirtschaft in der Metropolregion Nürnberg spiegelt sich in den 12 Monaten eines Jahres das gesamte Spektrum der Erwartungen und Anliegen einer Stadtbevölkerung mit knapp 545.000 Einwohnern. Wer die wbg kennt, der weiß, dass wir uns dieser Aufgabe – mit all seinen Herausforderungen – seit 1918 stellen. Mit zeitgemäßen Immobilienkonzepten. Mit fairen Mieten. Mit energetischen Projekten, die neueste Effizienzstandards mit gewachsenem Gebäudebestand vereinen. Mit sozialem Engagement und wertschätzender Kompromissbereitschaft. Dabei erleben wir jedes Jahr spannende Geschichten, die im wahrsten Sinne des Wortes eine „bunte“ Geschichte schreiben.

Divers. Vielfältig. Nachhaltig

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 Momente des Jahres 2023 Revue passieren.

2.100

Einsparung CO₂ durch Fernwärme
(in Tonnen)

26.5

Spenden durch die wbg 2000 Stiftung
(in TEUR)

1 <i>Januar</i> Für eine starke Gemeinschaft	2 <i>Februar</i> Modellprojekt: Ganztägige SVE	3 <i>März</i> N-ERGIE und wbg: 10 Jahre volle Power	4 <i>April</i> Stadt. Land. Fluss: Spielplatzkonzept
5 <i>Mai</i> monopol491: Richtfest gefeiert	6 <i>Juni</i> Im Fokus: Freiwillige Feuerwehr	7 <i>Juli</i> Vorzeigeprojekt der Schulinfrastruktur	8 <i>August</i> St. Johannis: Ein neues Pflegeheim
9 <i>September</i> Start ins Berufsleben: Ausbildung bei der wbg	10 <i>Oktober</i> Sozial engagieren: So funktioniert es	11 <i>November</i> Ehrung für langjährige Mieter	12 <i>Dezember</i> Neuer Hort in der Nordstadt

GRÜN IST DAS NEUE BUNT

Buntes Bauen ist mehr als nur ein städtebauliches Konzept: es ist eine Philosophie, die Vielfalt und Inklusion in den Mittelpunkt stellt. Durch die Berücksichtigung der verschiedenen Lebensformen, die Förderung von Nachhaltigkeit und Innovation.



01

01 JANUAR

Für eine starke Gemeinschaft

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Kernwohnanlage Nordbahnhof wurde mit dem Bau von insgesamt 34 Mietwohnungen, davon 12 (inkl. drei MW für Rollstuhlfahrer) nach den Richtlinien der EOF finanziert, in der Grünewaldstraße begonnen.

Im Erd- und Untergeschoss sind insgesamt 47 Kfz-Stellplätze vorgesehen sowie ein SIGENA-Nachbarschaftstreff. Nach dessen Fertigstellung hat jede Kernwohnanlage der wbg Nürnberg einen solchen Treff. Alle SIGENA-Nachbarschaftstreffs dienen der Stärkung der Nachbarschaften, als Anlaufstelle für Menschen mit besonderen Problemlagen und als Räume für Angebote für Senioren.



02

02 FEBRUAR

Modellprojekt: Ganztägige SVE

An der Erasmusstraße 13 war Baubeginn für eine Kindertagesstätte mit vier Kindergarten- gruppen. Eine zusätzliche Schulvorbereitende Einrichtung (SVE) mit vier Gruppen für bis zu 40 Kinder ergänzt den Kindergarten und soll in einem gemeinsamen Gebäude auch Kinder mit besonderem sonderpädagogischen Förderbedarf unterstützen. Kindergarten und SVE kooperieren später eng und ermöglichen ein Modellprojekt zur „ganztägigen SVE“.

Die Fertigstellung soll aus heutiger Sicht im Dezember 2024 sein.

03 MÄRZ

N-ERGIE und wbg: 10 Jahre volle Power

Fernwärme statt Erdgas war die Zielvorgabe für ein 10-jähriges Kooperationsprojekt zwischen der N-ERGIE und der wbg, das 2023 erfolgreich abgeschlossen wurde: 1.027 Wohnungen und eine Kindertagesstätte der Wohnanlage „Nordbahnhof“ werden nun vollständig durch das Fernwärmenetz der N-ERGIE versorgt. Die Umrüstung der 20 Heizzentralen mit einem Anschlusswert von insgesamt 5 Megawatt startete im Jahr 2012 in der Cranachstraße und Grünewaldstraße. Schrittweise wurden jährlich vor der jeweiligen Heizperiode weitere Heizzentralen umgebaut. Nach derzeit gültigem Gebäudeenergiegesetz (GEG) spart die Umrüstung jährlich rund 2.100 Tonnen CO₂ ein.

04 APRIL

Stadt. Land. Fluss.

Für die neue Wohnanlage Am Röthenbacher Landgraben wurde in Abstimmung mit dem Beirat für Bildende Kunst der Stadt Nürnberg und dem Berufsverband Bildender Künstlerinnen und Künstler Nürnberg Mittelfranken e. V. ein Einladungs-Wettbewerb durchgeführt, aus dem der Künstler Tobias Rempp, Fürth, als Sieger hervorging. Seine Arbeit wurde unter der Überschrift: „Stadt. Land. Fluss“ umgesetzt, da auf dem Grundstück drei Spielplätze mit diesen Themen errichtet wurden. Der Künstler realisierte unterschiedliche Objekte aus sichtbar geschichtetem Beton in den Außenbereich entlang der Hauptnutzungsachse. Jedes Objekt symbolisiert einen Themenbegriff. Eine hohe Stele, eine Stele und Platte, drei Platten, ein niedriger Tisch und ein weiterer „Altartisch“ wechseln sich in den Außenanlagen ab.

05 MAI

monopol491: Richtfest gefeiert

Rund 13 Monate nach der Grundsteinlegung für die neue Wohnanlage monopol491 konnte der Rohbau fertiggestellt und das traditionelle Richtfest als Dank an die Rohbauersteller im Beisein von Ministerpräsident Dr. Markus Söder, MdL, und Oberbürgermeister Marcus König gefeiert werden. Durch die WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH werden in einem ersten Bauabschnitt im nordöstlichen Teil rund 180 Mietwohnungen, gefördert nach den Richtlinien der Einkommensorientierten Förderung, und verschiedene Gewerbeeinheiten errichtet. Erneut kommen dabei die Typen-Grundrisse, die vom Bereich Architektur & Städtebau in Kooperation mit dem Architekturbüro Grabow & Zech, Nürnberg, entwickelt wurden, als Ansatz des seriellen Bauens zur Anwendung.

06 JUNI

Im Fokus: Freiwillige Feuerwehr

Vor rund zehn Jahren fasste der Nürnberger Stadtrat den Beschluss, alle 18 Feuerwehrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren im Stadtgebiet Nürnberg zu sanieren oder neu zu bauen. Alle Standorte wurden auf Herz und Nieren überprüft und nach Handlungsbedarf kategorisiert und priorisiert.

Das Feuerwehrgerätehaus in Kornburg konnte nach Sanierung und Erweiterung nun in frischem Glanz an die Kornburger Wehr übergeben werden. Dabei handelt es sich um das erste von weiteren fünf, die im Laufe des Jahres übergeben wurden.



01 Grünwaldstraße 16 - Errichtung Wände (EG)

02 KiTa Neubau Erasmusstraße

03 Fernwärmeübergabestation

04 Kunst am Röthenbacher Landgraben

05 Richtfest monopol491

06 Übergabe FWGH Kornburg





10



12



09

07 Richtfest Grundschule Forchheimer Straße

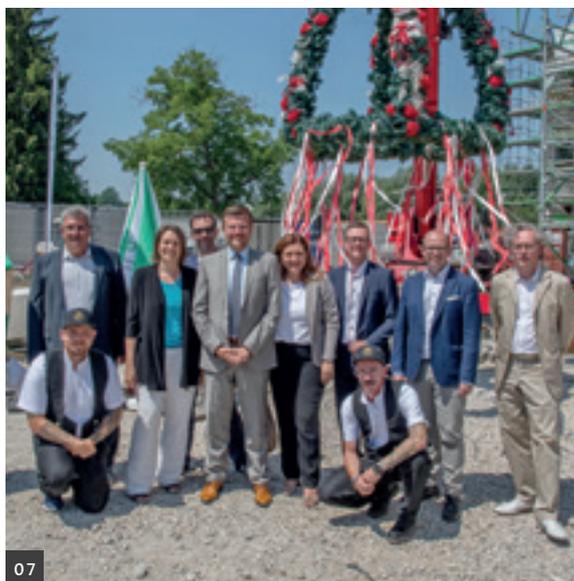
08 Neues Pflegeheim: St. Johannis

09 Mit der wbg im Beruf durchstarten

10 Spendscheckübergabe wbg 2000 Stiftung

11 Mieterhöhung 2023

12 Einweihung Kinderhort Glitzerdrachen



07



11



08

07 JULI**Vorzeigeprojekt der Schulinfrastruktur**

Nach rund 12-monatiger Bauzeit konnte der Rohbau für die neue Grundschule an der Forchheimer Straße planmäßig fertiggestellt werden. Der Bau wird 500 Grundschulkindern aufnehmen. Er setzt sich aus zwei versetzten, ineinander geschobenen Quadern zusammen, mit je einem offenen Lichthof. Der überwiegende Anteil des nicht unterkellerten Gebäudes ist dreigeschossig und fügt sich damit auch in die Nachbarbebauung ein. Im mittleren Bereich ist ein 4. Geschoss aufgesetzt. Hier sind die Technikflächen, Lagerräume und Fachräume. Das Gebäude ist als fünfzügige Grundschule mit integriertem Hortbereich, aufgeteilt in vier Komplexcluster, für jeweils fünf Klassen, konzipiert.

10 OKTOBER**Sozial engagieren: So funktioniert es**

Die Organe der wbg 2000 Stiftung haben für insgesamt neun sehr unterschiedliche Einrichtungen und Organisationen 26.500 EUR bewilligt. Im Rahmen einer kleinen Feierstunde wurden die Spendenschecks übergeben.

Berücksichtigt wurden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Kunst- und Kulturprojekte sowie ein Projekt des Deutschen Evangelischen Kirchentages, der 2023 in Nürnberg stattfand.

08 AUGUST**St. Johannes: Ein neues Pflegeheim**

Die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH baut im Stadtteil St. Johannes ein neues Pflegeheim. Zudem werden geförderte Wohnungen erstellt, die zum Teil als Seniorenwohnungen angeboten werden. Entstehen wird eine vollstationäre Pflegeeinrichtung für insgesamt 122 Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich am Hausgemeinschaftsmodell orientiert. Enthalten sind 25 dauerhafte Kurzzeitpflegeplätze, ein spezialisierter Wohnbereich mit 24 Plätzen für Menschen mit Demenz, ein Angebot für „jüngere Pflegebedürftige“ mit 15 Plätzen und 58 Plätze für stationäre Pflege. Der Mietvertrag wurde von der Werkleitung von NürnbergStift und der WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH unterzeichnet.

11 NOVEMBER**Ehrung für langjährige Mieter**

Alljährlich zum Jahresende werden Mieterinnen und Mieter geehrt, die auf eine 50-, 60-, 65- und in diesem Jahr 70-jährige Mietvertragsdauer zurückblicken können. Im Rahmen einer kleinen Feierstunde wurden die Glückwünsche, ein weihnachtliches Blumengebilde und Geschenke übergeben.

Im Jahr 2023 waren 53 Mietparteien mit einer 50-jährigen, 20 Mietparteien mit einer 60-jährigen, 6 Mietparteien mit einer 65-jährigen und eine Mietpartei mit einer 70-jährigen Vertragsdauer eingeladen.

09 SEPTEMBER**Start ins Berufsleben: Ausbildung bei der wbg**

Zu Beginn des neuen Ausbildungsjahres am 1. September haben fünf junge Menschen den Start in ihr Berufsleben bei der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen angetreten.

Dabei handelt es sich um drei junge Damen und zwei junge Herren. Sie absolvieren eine dreijährige Ausbildung zu Immobilienkaufleuten.

12 DEZEMBER**Neuer Hort in der Nordstadt**

In der Kernwohnanlage Nordbahnhof gibt es einen neuen Grundschulhort. Dazu wurde der bisherige Jugendtreff am Spielplatz Burgkmaierstraße 10 umgebaut und erweitert. Er bietet nun Platz für 25 Kinder im Alter von sechs bis zehn Jahren. Die neue Einrichtung konnte entstehen, weil Eltern ehrenamtlich die Initiative ergriffen, mehr Betreuungsplätze in der Nordstadt zu schaffen. Raum dafür fanden sie in der früheren Jugendeinrichtung mit Hausaufgabenbetreuung „Orte für Kinder“, die im Jahr 2019 geschlossen wurde. Das Gebäude aus dem Jahr 1928 wurde kernsaniert, energetisch ertüchtigt und erweitert. Es wurden rund 1,9 Mio. EUR investiert. Die Stadt Nürnberg bezuschusste das Projekt mit rund 830.000 EUR.

BAUEN + VORAUSBERECHNEN + ZERTIFIZIEREN = URBAN.

WIR BAUEN DAS ZUHAUSE

„Wir gestalten LebensRäume“ ist mehr als eine Firmenphilosophie – es ist die Grundlage unseres Handelns. Wir wollen den Menschen in Nürnberg Räume zum Wohnen und Leben schaffen – ihnen ein Zuhause geben. Dabei haben wir nicht nur die breiten Schichten der Bevölkerung im Blick, sondern auch diejenigen, die es auf dem freien Markt schwer haben.

Mehr Stadt wagen

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.

2023

Bauvolumen wbg, WBG B, NAG und FWG
(in Einheiten)

BAUMASSNAHMEN.		EINHEITEN (gesamt)	FERTIG (aus Überhang)	FERTIG (in 2023)	FERTIG (gesamt)	ÜBERHANG
: Neubau	Anlagevermögen	268	34	0	34	234
: Umbau	Umbau	60	0	0	0	60
	Aufstockung	11	0	0	0	11
: Modernisierung	Modernisierung	120	24	36	60	60
	Aufstockung	21	7	0	7	14
: Basis-Modernisierung		207	46	90	136	71
: Neubau	Umlaufvermögen	52	29	0	29	23
Summe Wohneinheiten		739	140	126	266	473
SONSTIGES.						
: Neubau	SIGENA-Stützpunkt	0	0	0	0	0
	Kita / Hort	1	1	0	1	0
	Gewerbeeinheiten	8	2	0	2	6
	Garagen / Stellplätze	361	162	0	162	199

GRÜN IST DAS NEUE URBAN

Die Formel für urbanes Bauen: Mit jedem Bauprojekt wird ein Teil einer modernen Stadtlandschaft geschaffen, die gleichzeitig den demografischen Wandel als Chance und die Integration verschiedenster Lebensweisen als Aufgabe versteht.



SCHLÜSSELFERTIG ZU FAIREN KONDITIONEN

BAUVOLUMEN. GESCHÄFTSBEREICH BAUTRÄGER.

Übersicht

PROJEKTE.	BESCHREIBUNG	STATUS	UMFANG
1 Leonhard-Heiden-Straße 19 – 29 (wbg)	SchönLebenPark	fertiggestellt	6 RH
2 Schmidt-Burkhardt-Straße 34 – 36 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	10 ETW
3 Käte-Reichert-Straße 2 – 12 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	6 RH
4 Käte-Reichert-Straße 14 – 26 (WBG B)	RieterBogen	fertiggestellt	7 RH
5 Käte-Reichert-Straße 1 (WBG B) Parkdeck	RieterBogen	fertiggestellt	20 SP
6 Käte-Reichert-Straße 3 – 11 (WBG B)	RieterBogen	Bauüberhang	5 RH
7 Käte-Reichert-Straße 13 – 19 (WBG B)	RieterBogen	Bauüberhang	4 DHH
8 Käte-Reichert-Straße (WBG B) Förderhäuser	RieterBogen	Bauüberhang	9 RH
9 Leonhard-Heiden-Straße 5 – 17a (wbg)	SchönLebenPark	Bauüberhang	5 RH/DHH

Legende:

DHH = Doppelhaushälfte

RH = Reihenhaus

ETW = Eigentumswohnung

SP = Stellplatz



NACHHALTIG BAUEN IM BESTAND

BAUVOLUMEN. GESCHÄFTSBEREICH BESTANDSMANAGEMENT.

Übersicht

PROJEKTE.	BESCHREIBUNG	STATUS	UMFANG	
10	Parkdeck Langwasser Neusalzer Straße 15 – 17 (wbg)	Neubau	fertiggestellt	83 SP
11	Spittlertormauer 30 (wbg)	Neubau	fertiggestellt	1 H, 8 WE, 1 GE
12	monopol491 – 2. BA (WBG J)	Neubau	fertiggestellt	14 H, 26 WE, 1 GE, 79 SP
13	Burgkmairstraße 10 (wbg)	Umbau	fertiggestellt	1 H, 1 GE
14	Saalfelder Straße 6 – 10 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	3 H, 36 WE
15	Söderblomstraße 40 – 46 (wbg)	Modernisierung	fertiggestellt	4 H, 24 + 7 WE
16	Reinerzer Straße 85 – 91 (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	4 H, 32 WE
17	Beim Rochuskirchhof 4 – 6* (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	3 H, 28 WE, 1 GE
18	Austraße 84 – 88 (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	3 H, 30 WE
19	Denisstraße 33 – 39** (wbg)	Basis-Modernisierung	fertiggestellt	6 H, 46 WE, 1 GE
20	Grünewaldstraße 16 (wbg)	Neubau	Bauüberhang	1 H, 34 WE, 1 GE, 47 SP
21	Reinerzer Straße 38a (wbg)	Neubau	Bauüberhang	1 H, 11 WE, 6 SP
22	Reinerzer Straße 46a (wbg)	Neubau	Bauüberhang	1 H, 11 WE
23	Pflegeheim (wbg)	Neubau	Bauüberhang	1 H, 1 GE, 20 SP
24	Erhardstraße 6 – 10 (wbg)	Neubau	Bauüberhang	3 H, 24 WE, 1 GE, 10 SP
25	monopol491 – 2. BA (WBG J)	Neubau	Bauüberhang	14 H, 154 WE, 3 GE, 116 SP
26	Söderblomstraße 9 – 17(wbg)	Umbau	Bauüberhang	5 H, 40 + 7 WE
27	Reinerzer Straße 30 – 32 (wbg)	Umbau	Bauüberhang	2 H, 20 + 4 WE
28	monopol491 – 3. BA (WBG J)	Umbau	Bauüberhang	1 H, 2 GE
29	Reinerzer Straße 44 – 46 (wbg)	Modernisierung	Bauüberhang	2 H, 12 WE
30	Söderblomstraße 24 – 30 (wbg)	Modernisierung	Bauüberhang	4 H, 24 + 7 WE
31	Söderblomstraße 32 – 38 (wbg)	Modernisierung	Bauüberhang	4 H, 24 + 7 WE
32	Hermannstraße 34 – 42*** (wbg)	Basis-Modernisierung	Bauüberhang	8 H, 71 WE

Legende:

H = Haus

WE = Wohneinheit

SP = Stellplatz

GE = Gewerbeeinheit

Kita = Kindertagesstätte

*) Beim Rochuskirchhof 4 – 6, Rothenburger Straße 16 / **) Denisstraße 33 – 39, Preißlerstraße 26 – 28

***) Hermannstraße 34 – 42, Nelkenstraße 12 – 16



BEDARFSGENAU REALISIEREN FÜR DIE STADT

BAUVOLUMEN. WBG KOMMUNAL GmbH.

Übersicht

PROJEKTE.	BGF* (IN M ²)	STATUS	INVESTITION (IN EUR)
33 Feuerwehrgerätehaus Eibach Neubau	889,2	fertiggestellt	5.285.300
34 Feuerwehrgerätehaus Gartenstadt Neubau	1.051,8	fertiggestellt	6.220.750
35 Feuerwehrgerätehaus Kornburg Sanierung	425,6	fertiggestellt	2.201.500
36 Feuerwehrgerätehaus Moorenbrunn Sanierung	836,9	fertiggestellt	2.496.600
37 Feuerwehrgerätehaus Worzeldorf Sanierung	807,8	fertiggestellt	3.481.500
38 Max-Beckmann-Grundschule	1.271	fertiggestellt	7.806.000
39 Kindergarten und Wohnungen Palmenhof	1.474	fertiggestellt	5.281.000
40 Kindertagesstätte Am Stadtpark	926,85	Bauüberhang	6.274.000
41 Feuerwehrgerätehaus Buch Neubau	847,5	Bauüberhang	5.310.300
42 Turnhalle der Grundschule mit Hort Am Thoner Espan (2. BA)**	12.176	Bauüberhang	16.207.000
43 Martin-Behaim-Gymnasium	30.841	Bauüberhang	188.233.000
44 Kinder- und Jugendhaus Nopitschstraße	1.574	Bauüberhang	8.947.000
45 Grundschule Forchheimer Straße	11.270	Bauüberhang	46.762.000
46 Kindergarten und Jugendtreff Dianastraße	1.305,68	Bauüberhang	9.433.000
47 Interim BBS Bestandsgebäude Sanierung	k. A.	Bauüberhang	4.730.000
48 Interim Kongresshalle Große Straße	1.676	Bauüberhang	3.234.000
49 Provisorien Pilotystraße	9.930	Bauüberhang	5.122.000
50 Kindergarten und SVE Erasmusstraße	1.862	Bauüberhang	9.312.000
51 Ludwig-Uhland-Grundschule Erweiterung	4.753	Bauüberhang	23.823.000
52 Henry-Dunant-Grundschule Erasmusstraße	10.197	Bauüberhang	51.223.000
53 Berufliche Oberschule B13 Breslauer Straße	8.823	Bauüberhang	49.944.000
54 Neues Gymnasium Nürnberg Weddingstraße	17.965	Bauüberhang	131.758.000
55 Buch Spielplatz Hofwiesenweg Neubau	k. A.	Bauüberhang	669.000

*) Brutto-Grundfläche: Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse oder eines Teilbereichs des Bauwerks

**) Turnhalle der Grundschule mit Hort Am Thoner Espan: Brutto-Grundfläche von 1. und 2. BA

593.753.950

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE. AUF SICHTSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
<i>Mitglieder der Geschäftsführung:</i>		
Frank Thyroff , Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Ralf Schekira , Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
AUF SICHTSRAT.		
<i>Mitglieder des Aufsichtsrates:</i>		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Fabian Meissner	stellv. Vorsitzender	Jugendreferent, StR
Dr. Klemens Gsell		Richter am Finanzgericht, StR
Maximilian Müller		Prokurist alpha-Gruppe, StR
Cengiz Sahin		Handwerksmeister, StR
<i>Aufsichtsratsmitglieder ohne Stimmrecht:</i>		
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat / bis 14.09.2023
Dr. Andrea Heilmaier		Berufsmäßige Stadträtin / ab 15.09.2023
Harald Riedel		Stadtkämmerer Geschäftsführer wbg Immohold Verwaltungs-GmbH / bis 30.04.2023
Thorsten Brehm		Stadtkämmerer Geschäftsführer wbg Immohold Verwaltungs-GmbH / ab 01.05.2023
Elisabeth Ries		Berufsmäßige Stadträtin
<i>Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht:</i>		
Robert Schumbrutzki		Betriebsratsvorsitzender

Abb. Stand 31.12.2023

WBG KOMMUNAL GmbH.

GESCHÄFTSFÜHRUNG.	FUNKTION	
<i>Mitglieder der Geschäftsführung:</i>		
Frank Thyroff , Diplom-Kaufmann	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH
Ralf Schekira , Diplom-Ingenieur	Geschäftsführer	WBG KOMMUNAL GmbH
AUF SICHTSRAT.		
<i>Mitglieder des Aufsichtsrates:</i>		
Marcus König	Vorsitzender	Oberbürgermeister Stadt Nürnberg
Harald Riedel	stellv. Vorsitzender	Berufsmäßiger Stadtrat für Finanzen / bis 30.04.2023
Thorsten Brehm	stellv. Vorsitzender	Berufsmäßiger Stadtrat für Finanzen / ab 01.05.2023
Dr. Michael Fraas		Berufsmäßiger Stadtrat für Wirtschaft / bis 14.09.2023
Dr. Andrea Heilmaier		Berufsmäßige Stadträtin für Wirtschaft / ab 15.09.2023
Daniel Ulrich		Berufsmäßiger Stadtrat für Bau

Abb. Stand 31.12.2023

A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies. The building features a mix of red and orange facades. The balconies are enclosed with white railings and have glass panels. The ground floor has a grey stone facade. In the foreground, there is a cobblestone courtyard with some young trees and a paved area. The sky is blue with some clouds.

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	175.275,00	210.984,00
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	426.486.073,92	431.454.028,46
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.379.545,29	24.395.571,72
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	969.881,79	1.682.077,13
: 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	2.221.546,02	1.361.509,02
: Anlagen im Bau	37.945.863,37	8.897.933,14
: Bauvorbereitungskosten	2.902.595,17	6.757.552,83
: Geleistete Anzahlungen	15.521.021,66	15.491.510,00
	515.585.047,19	492.198.702,27
Finanzanlagen		
: Anteile an verbundenen Unternehmen	173.603.061,57	178.551.180,57
: Ausleihungen an verbundene Unternehmen	93.177.697,11	75.017.018,66
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	66.795,81	70.547,26
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	267.549.491,91	254.340.683,91
	783.309.814,10	746.750.370,18
UMLAUVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.652.341,14	11.224.307,03
: Bauvorbereitungskosten	4.547.424,56	3.968.847,19
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.302.539,18	1.915.041,60
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	32.028.780,80	29.364.291,98
: Andere Vorräte	51.856,87	56.320,73
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	397.190,00
	49.980.133,57	46.925.999,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	375.654,92	366.254,50
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	108.018,80	222.557,97
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.121,18	11.193,34
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.410,75	27.031,56
: Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.741.950,25	9.840.433,72
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.983,70	10.759,95
: Forderungen gegen Gesellschafter	9.106,87	5.704,15
: Sonstige Vermögensgegenstände	2.198.154,22	2.666.328,97
	13.459.400,69	13.150.264,16
Wertpapiere		
: Sonstige Wertpapiere	1.000.000,00	1.000.000,00
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.254.381,61	31.345.846,40
	74.693.915,87	92.422.110,11
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	30.463,13	33.530,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	569.535,39	383.754,28
	599.998,52	417.284,28
BILANZSUMME	858.603.728,49	839.589.764,57

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	12.600.000,00	12.600.000,00
Gewinnrücklagen		
: Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.300.000,00	6.300.000,00
: Andere Gewinnrücklagen	305.889.154,92	287.245.406,92
	312.189.154,92	293.545.406,92
Jahresüberschuss	8.715.529,14	18.643.748,00
	333.504.684,06	324.789.154,92
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.055.396,00	8.028.574,00
: Steuerrückstellungen	651.014,11	838.131,65
: Sonstige Rückstellungen	20.912.630,78	19.286.629,10
	29.619.040,89	28.153.334,75
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	364.148.024,22	355.103.117,92
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	84.707.615,25	88.867.678,39
: Erhaltene Anzahlungen	34.449.509,89	32.902.436,45
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.329.724,75	1.285.272,08
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.018,05	2.912,00
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.012.709,98	6.471.906,84
: Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.293.986,60	393.149,46
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	334.146,66	546.469,51
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	72.725,07	61.647,31
: Sonstige Verbindlichkeiten	821.332,67	635.902,26
	495.170.793,14	486.270.492,22
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	309.210,40	376.782,68
BILANZSUMME	858.603.728,49	839.589.764,57

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2023	2022
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	119.136.322,60	114.446.075,55
: aus Verkauf von Grundstücken	4.807.938,71	37.887.486,53
: aus Betreuungstätigkeit	2.210.846,85	2.821.457,98
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.548.374,21	3.350.962,97
	129.703.482,37	158.505.983,03
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	3.664.336,09	-15.447.188,23
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.295.636,64	1.476.764,81
Sonstige betriebliche Erträge	5.667.909,86	5.463.748,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-66.265.814,71	-65.906.124,90
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.019.530,55	-11.710.258,68
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-99.474,06	-138.395,71
	-71.384.819,32	-77.754.779,29
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-20.445.402,97	-19.339.732,26
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.647.606,70	-5.906.295,59
	-26.093.009,67	-25.246.027,85
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.284.242,83	-15.951.731,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.219.076,31	-10.072.840,64
Erträge		
: Erträge aus verbundenen Unternehmen	10.000,00	10.000,00
: Erträge aus anderen Beteiligungen	193.931,37	180.404,92
: Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	6.674.497,70	6.400.256,24
	6.878.429,07	6.590.661,16
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.067.794,98	733.178,67
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	258.854,96	290.589,30
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des UV	-4.948.119,00	0,00
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.250.786,96	-355.351,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.022.647,79	-8.523.300,93
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-618.212,95	-1.064.638,85
Ergebnis nach Steuern	8.715.529,14	18.645.066,84
Sonstige Steuern	0,00	-1.318,84
JAHRESÜBERSCHUSS	8.715.529,14	18.643.748,00

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023. wbg Unternehmensgruppe.

AKTIVA. (in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	186.395,51	227.413,13
Sachanlagen		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	557.971.419,96	549.350.932,35
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.808.543,19	24.849.051,63
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.716.326,49	25.278.931,13
: 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	2.224.560,13	1.363.481,31
: Anlagen im Bau	79.837.523,48	33.076.782,50
: Bauvorbereitungskosten	13.375.258,80	16.523.601,80
: Geleistete Anzahlungen	24.499.650,57	24.470.138,91
	734.491.793,55	676.971.430,56
Finanzanlagen		
: Beteiligungen	701.885,42	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	76.357,39	80.591,01
: Andere Finanzanlagen	52,00	52,00
	778.294,81	782.528,43
	735.456.483,87	677.981.372,12
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.105.751,28	18.974.465,13
: Bauvorbereitungskosten	7.256.082,87	6.464.353,02
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.814.937,70	10.050.815,71
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,02	1,02
: Unfertige Leistungen	95.257.479,71	71.024.687,52
: Andere Vorräte	51.856,87	56.320,73
: Geleistete Anzahlungen	397.190,00	397.190,00
	127.883.299,45	106.967.833,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
: Forderungen aus Vermietung	417.488,07	405.503,98
: Forderungen aus Grundstücksverkäufen	224.545,38	598.748,06
: Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.574.975,35	11.113.961,23
: Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	452.946,42	649.563,44
: Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.983,70	10.759,95
: Forderungen gegen Gesellschafter	9.106,87	8.963,89
: Sonstige Vermögensgegenstände	5.489.384,15	3.256.161,74
	14.179.429,94	16.043.662,29
Wertpapiere		
: Sonstige Wertpapiere	1.000.000,00	1.000.000,00
Flüssige Mittel		
: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	77.788.015,92	71.624.397,77
	220.850.745,31	195.635.893,19
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
: Geldbeschaffungskosten	481.479,13	61.483,00
: Andere Rechnungsabgrenzungsposten	601.623,04	434.563,56
	1.083.102,17	496.046,56
BILANZSUMME	957.390.331,35	874.113.311,87

PASSIVA. (in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
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	194.545.126,09	176.701.829,18
	200.845.126,09	183.001.829,18
Gewinnvortrag	6.080.672,24	3.651.589,86
Jahresüberschuss	12.904.670,37	20.272.379,27
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	34.352.302,32	33.813.970,88
	264.376.171,02	250.933.169,19
RÜCKSTELLUNGEN		
: Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.055.396,00	8.028.574,00
: Steuerrückstellungen	1.869.845,44	1.890.600,80
: Sonstige Rückstellungen	31.260.495,46	30.704.870,59
	41.185.736,90	40.624.045,39
VERBINDLICHKEITEN		
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	480.606.872,59	410.688.268,31
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	86.955.605,78	91.182.882,94
: Erhaltene Anzahlungen	71.884.674,76	68.156.613,56
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.446.344,18	1.427.690,80
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.018,05	2.912,00
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.879.684,72	8.733.789,33
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	334.146,66	546.469,51
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	72.725,07	78.416,91
: Sonstige Verbindlichkeiten	1.338.141,22	1.361.437,92
	651.519.213,03	582.178.481,28
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	309.210,40	377.616,01
BILANZSUMME	957.390.331,35	874.113.311,87

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.



KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023. wbg Unternehmensgruppe.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG. (in EUR)	2023	2022
Umsatzerlöse		
: aus der Hausbewirtschaftung	136.522.013,68	130.917.233,53
: aus Verkauf von Grundstücken	16.233.610,53	51.919.230,40
: aus Betreuungstätigkeit	15.007.759,14	155.253.005,01
: aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.814.045,00	1.477.339,49
	169.577.428,35	339.566.808,43
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	21.841.584,13	-141.909.425,76
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.449.413,56	3.172.087,58
Sonstige betriebliche Erträge	7.607.460,26	6.336.169,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
: Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-72.969.245,94	-72.405.620,25
: Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-11.229.840,73	-21.370.366,82
: Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-32.088.082,65	-23.073.641,96
	-116.287.169,32	-116.849.629,03
Personalaufwand		
: Löhne und Gehälter	-23.358.773,90	-22.075.295,91
: Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.449.798,40	-6.653.319,27
	-29.808.572,30	-28.728.615,18
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.722.923,04	-18.348.211,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.843.636,02	-10.758.121,69
Erträge aus anderen Beteiligungen	193.931,37	180.404,92
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,52	0,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.047.242,49	327.358,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.327.499,67	-10.313.069,23
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.257.170,24	-2.361.556,49
Ergebnis nach Steuern	13.470.090,09	20.314.200,32
Sonstige Steuern	-27.088,28	-30.921,76
Konzern-Jahresüberschuss (vor nicht beherrschenden Gesellschaftern)	13.443.001,81	20.283.278,56
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-538.331,44	-10.899,29
KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)	12.904.670,37	20.272.379,27

BAUEN
+ VORAUSARBEITEN
+ TYPISIEREN
= SERIELL.

ALLGEMEINE ANGABEN

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Konzernobergesellschaft ist beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer HRB 227 eingetragen. Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde zum 31. Dezember 2023 gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der bis einschließlich 30. Juni 2023 gültigen Fassung sowie § 42 GmbHG. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die nach den gesetzlichen Vorschriften wahlweise in der Konzern-Bilanz bzw. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringenden Vermerke sowie die Angabe der Restlaufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten werden insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Konsolidierungskreis

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden neben der wbg als Mutterunternehmen folgende Tochtergesellschaften, an denen die wbg unmittelbar oder mittelbar 100 % bzw. 51 % der Kapitalanteile hält, einbezogen. Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum **31. Dezember 2023** aufgestellt.

8.716

Jahresüberschuss Mutterunternehmen
(in TEUR)

TOCHTERGESELLSCHAFTEN.	SITZ	KURZFORM
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. wbg Unternehmensgruppe

GRÜN IST DAS NEUE SERIELL

Die Formel für serielles Bauen: Vorgefertigte Haustypen ermöglichen eine schnelle und kosteneffiziente Errichtung. Sie optimiert Bauprozesse, erlaubt die flexibel Umsetzung unterschiedlicher Anforderungen und fördert das nachhaltige Bauen.

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, WBG J, WBG K, WBG B und 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.“



BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN. 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 450 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 fünf 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 zehn 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 %.

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

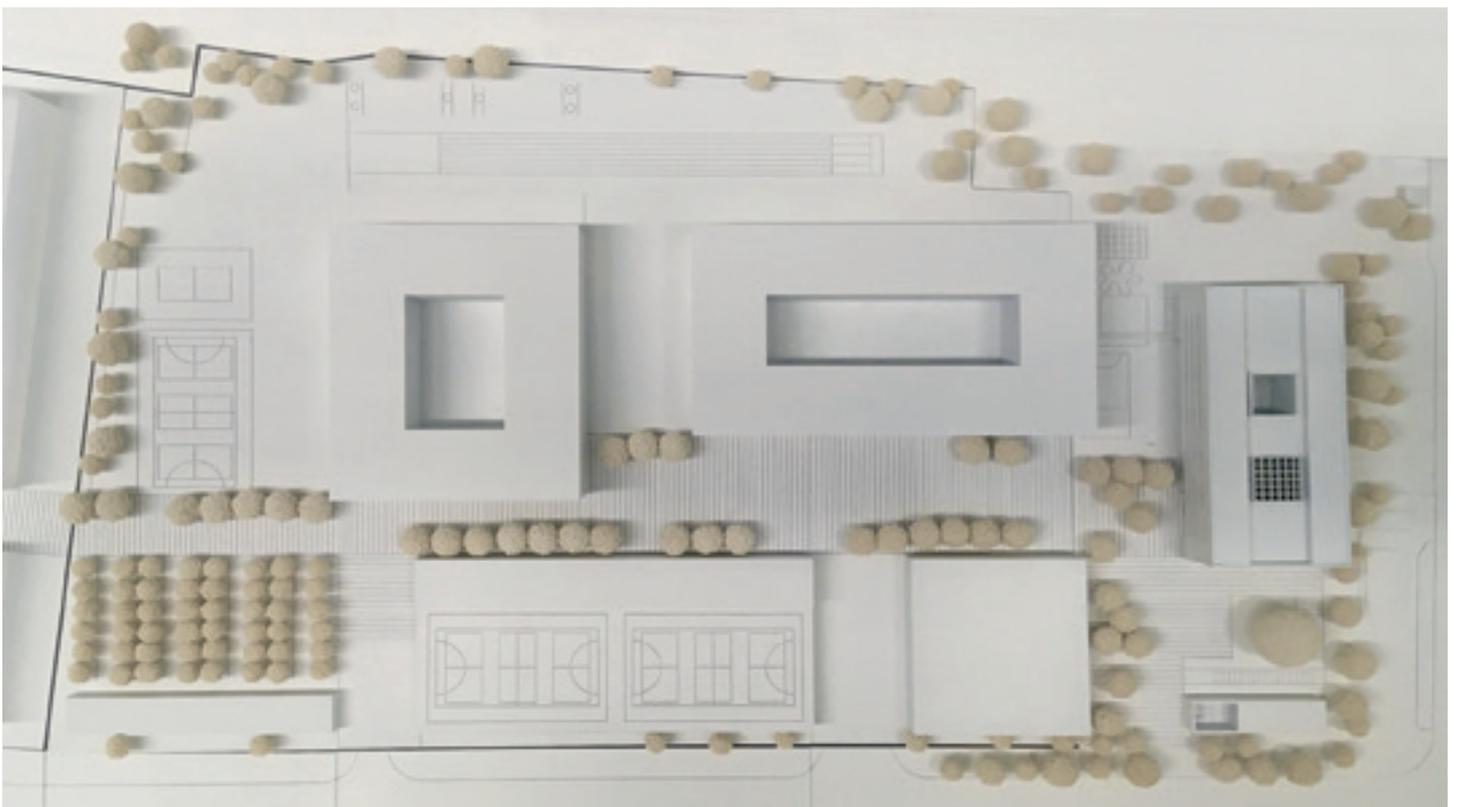
Die zum Verkauf bestimmten unbebauten Grundstücke sowie Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die Bewertung der Bauvorbereitungskosten erfolgt zu den angefallenen Fremdkosten.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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 zehn Jahre von 1,82 % (Stand: Monatsende Dezember 2023), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, zugrunde

gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % p. a. berücksichtigt; der Anwartschaftstrend wurde mit 2,2 % angesetzt. Der Rückstellung für Beihilfeverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Der Zinssatz beträgt 1,82 %. 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 1,74 %, sowie ein Anwartschaftstrend von 2,5 % 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.



Interimsbau für das Neue Gymnasium (WBG K)

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 (658 TEUR), bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit anderen Bauten (1.389 TEUR) und bei den Anlagen im Bau (5.149 TEUR) als Abgang dargestellt.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 28.185 TEUR (Vj. 27.214 TEUR), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 27.101 TEUR (Vj. 27.642 TEUR) sowie 39.972 TEUR (Vj. 16.168 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 19 TEUR (Vj. 20 TEUR) und in den Sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 40 TEUR (Vj. 18 TEUR) enthalten.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (11 TEUR) und Forderungen gegen Gesellschafter (9 TEUR) resultieren aus Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfällt mit 33.802 TEUR auf die Einbringung von Grundstücken durch einen konzernfremden Gesellschafter und mit 12 TEUR deren Anteil am gezeichneten Kapital bzw. mit 538 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 77 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 drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird (3.668 TEUR), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs-, Großmodernisierungs-, Verwaltungs- und Hausbewirtschaftungskosten (1.782 TEUR), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (4.986 TEUR), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (13.700 TEUR), die Rückstellung für Archivierung (1.798 TEUR), die Rückstellungen für Verwaltungskosten (996 TEUR) sowie Rückstellungen für Sonstiges, insbesondere für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1.554 TEUR).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (205 TEUR) sind mit Deckungsvermögen (24 TEUR) verrechnet.

Die Zusammensetzung der zum Erfüllungsbetrag ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte bzw. Bürgschaften gesichert sind, ergeben sich aus dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 3.951 TEUR (Vj. 4.441 TEUR), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (334 TEUR), und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (73 TEUR) resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 1.160 TEUR (Vj. 987 TEUR) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 41 TEUR (Vj. 252 TEUR).

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 540 TEUR Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 1.916 TEUR Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 105 TEUR periodenfremde Erträge enthalten.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 2.020 TEUR (Vj. 2.452 TEUR) enthalten. In den Abschreibungen sind Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 70 TEUR (Vj. 943 EUR) enthalten.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 175 TEUR (Vj. 235 TEUR) sowie Zinsaufwendungen von 623 TEUR (Vj. 855 TEUR).

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2023 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 22.311 TEUR (Vj. 21.723 TEUR) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 59,3 Mio. EUR.

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

Die wbg ist mit 565 TEUR (25,1 %) und ein weiterer Gesellschafter mit 1.685 TEUR (74,9 %) am Stammkapital der N-ERGIE Immobilien GmbH, Nürnberg, beteiligt. Das gesamte Eigenkapital beträgt 2.250 TEUR. Darüber hinaus ist die wbg mit 13,16 % an der BZG GmbH, Nürnberg, beteiligt, das Stammkapital der BZG GmbH beträgt 256 TEUR. Die Einbeziehung aller Beteiligungen in den Konzernabschluss ist aufgrund der unter-

geordneten Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unterblieben (§ 311 Abs. 2 HGB). Für den Konzernabschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2023 (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung von Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen) folgende Honorare als Rückstellung erfasst:

: Abschlussprüfungsleistungen	140 TEUR
-------------------------------	----------

: Andere Bestätigungsleistungen	23 TEUR
---------------------------------	---------

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

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

Darüber hinaus wird der Aufwand des Geschäftsjahres durch Honorare für Abschlussprüfungsleistungen für das Vorjahr in Höhe von 4 TEUR belastet.

Durchschnittszahl der Beschäftigten

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr Beschäftigten betrug:

: Angestellte	355
---------------	-----

: Gewerbliche Mitarbeiter	21
---------------------------	----

: Auszubildende	15
-----------------	----

Gesamt	391
---------------	------------

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff Fixum (200 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (70 TEUR)

sowie Sachleistungen (6 TEUR), sowie sonstige Komponenten (3 TEUR) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (200 TEUR), erfolgsbezogene Komponenten (70 TEUR) sowie Sachleistungen (7 TEUR), sowie sonstige Komponenten (3 TEUR). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 12 TEUR Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt 133 TEUR Versorgungsbezüge.

Versorgungszusagen

Für aktive Mitglieder der Geschäftsführung bestehen Versorgungszusagen über laufende Ruhestandsbezüge in Höhe von 68,9 % 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 31.12.2023 Rückstellungen in Höhe von 4.099 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 2023 beträgt der Umlagesatz unverändert 7,75 %; für das Jahr 2024 ist mit sinkenden Umlagesätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 21.240 TEUR. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 430 Arbeitnehmer. Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird gem. §§ 290 ff HGB in den kommunalen Konzernabschluss der Stadt Nürnberg, einbezogen.

Nürnberg, den 04. März 2024



Ralf Schekira
Geschäftsführer



Frank Thyroff
Geschäftsführer

NACHTRAGSBERICHT

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 eingetreten.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 8.716 TEUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2023. wbg Unternehmensgruppe.

BRUTTOWERTE.

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 01.01.2023 <i>(in EUR)</i>	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	ABGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES <i>(in EUR)</i>	UMBUCHUNGEN (+/-) <i>(in EUR)</i>	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN 31.12.2023 <i>(in EUR)</i>
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	2.483.674,81	87.168,40	169.292,12	0,00	2.401.551,09
SACHANLAGEN					
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	970.824.622,35	4.982.149,19	1.529.366,20	20.137.599,87	994.415.005,21
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.762.288,74	254.868,48	649.296,00	5.372.827,85	61.740.689,07
: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.279.233,13	1.432.328,60	295.765,90	-699.167,34	25.716.628,49
: Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.058.507,93	0,00	0,00	0,00	2.058.507,93
: Bauten auf fremden Grundstücken	89.468,52	0,00	0,00	0,00	89.468,52
: Technische Anlagen und Maschinen	49.475,38	0,00	0,00	0,00	49.475,38
: Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.390.759,97	1.685.429,48	50.243,38	0,00	9.025.946,07
: Anlagen im Bau	33.076.782,50	69.954.397,76	5.889.120,00	-17.304.536,79	79.837.523,47
: Bauvorbereitungskosten	16.523.601,81	4.375.935,23	17.554,65	-7.506.723,59	13.375.258,80
: Geleistete Anzahlungen	24.470.138,91	29.511,66	0,00	0,00	24.499.650,57
	1.136.524.879,24	82.714.620,40	8.431.346,13	0,00	1.210.808.153,51
FINANZANLAGEN					
: Beteiligungen	701.885,42	0,00	0,00	0,00	701.885,42
: Sonstige Ausleihungen	80.591,01	14.576,48	18.810,10	0,00	76.357,39
: Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	782.528,43	14.576,48	18.810,10	0,00	778.294,81
	1.139.791.082,48	82.816.365,28	8.619.448,35	0,00	1.213.987.999,41

ABSCHREIBUNGEN.						BUCHWERTE.	
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2023 <i>(in EUR)</i>	ABSCHREIBUNGEN GESCHÄFTSJAHR <i>(in EUR)</i>	ABSCHREIBUNGEN AUF ABGÄNGE <i>(in EUR)</i>	UMBÜCHUNGEN (+/-) <i>(in EUR)</i>	ZUSCHREIBUNGEN <i>(in EUR)</i>	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2023 <i>(in EUR)</i>	BUCHWERT 01.01.2023 <i>(in EUR)</i>	BUCHWERT 31.12.2023 <i>(in EUR)</i>
2.256.261,68	128.186,02	169.292,12	0,00	0,00	2.215.155,58	227.413,13	186.395,51
421.473.690,00	15.763.256,64	711.594,95	-81.766,45	0,00	436.443.585,24	549.350.932,35	557.971.419,97
31.913.237,11	937.142,32	0,00	81.766,45	0,00	32.932.145,88	24.849.051,63	28.808.543,19
302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,00	25.278.931,13	25.716.326,49
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
6.027.278,66	824.350,66	50.243,38	0,00	0,00	6.801.385,94	1.363.481,31	2.224.560,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.076.782,50	79.837.523,47
0,00	69.987,40	69.987,40	0,00	0,00	0,00	16.523.601,81	13.375.258,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.470.138,91	24.499.650,57
459.553.448,67	17.594.737,02	831.825,73	0,00	0,00	476.316.359,96	676.971.430,57	734.491.793,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	701.885,42	701.885,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.591,01	76.357,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	782.528,43	778.294,81
461.809.710,35	17.722.923,04	1.001.117,85	0,00	0,00	478.531.515,54	677.981.372,13	735.456.483,87

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2023. wbg Unternehmensgruppe.

		GESAMTBETRAG	RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR	RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	DAVON GESICHERT	ART DER SICHERUNG
		<i>(in EUR)</i>	<i>(in EUR)</i>	<i>(in EUR)</i>	<i>(in EUR)</i>	<i>(in EUR)</i>	
: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	VJ	480.606.872,59 410.688.268,31	12.772.381,52 12.118.234,24	107.762.198,57 66.133.747,16	360.072.292,50 332.436.286,91	360.798.239,50 307.850.822,34	Grundpfandrecht Bürgschaft Patronatserklärung
: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	VJ	86.955.605,78 91.182.882,94	5.141.796,30 3.764.432,43	14.804.753,06 16.288.789,14	67.009.056,42 71.129.661,37	81.086.123,23 84.763.504,47	Grundpfandrecht
: Erhaltene Anzahlungen	VJ	71.884.674,76 68.156.613,56	46.310.495,16 44.069.918,08	24.873.340,01 24.086.695,48	700.839,59 0,00	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten aus Vermietung	VJ	1.446.344,18 1.427.690,80	1.173.177,68 1.180.955,81	0,00 0,00	273.166,50 246.734,99	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	VJ	1.018,05 2.912,00	1.018,05 2.912,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	VJ	8.879.684,72 8.733.789,33	7.765.272,85 7.487.053,05	885.526,63 1.202.317,68	228.885,24 44.418,60	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	VJ	334.146,66 546.469,51	334.146,66 546.469,51	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
: Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	VJ	72.725,07 78.416,91	72.725,07 78.416,91	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
: Sonstige Verbindlichkeiten	VJ	1.338.141,22 1.361.437,92	1.338.141,22 1.361.437,92	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
	VJ	651.519.213,03 582.178.481,28	74.909.154,51 70.609.829,95	148.325.818,27 107.711.549,46	428.284.240,25 403.857.101,87	441.884.362,73 392.614.326,81	

Abb. Stand 31.12.2023

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG.

wbg Unternehmensgruppe.

ERGEBNISSE. (in TEUR)	2023	2022
: Konzern-Jahresüberschuss (nach nicht beherrschenden Gesellschaftern)	12.904,7	20.272,4
: Abschreibungen auf Gegenstände des Finanz-/Anlagevermögens (saldiert mit Zuschreibungen)	17.722,9	18.344,9
: Andere Aktivierte Eigenleistungen	-3.449,4	-3.172,1
: Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	-757,4	2.576,8
: Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	519,3	546,2
: Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	51,6	82,4
: Abzinsung (Vj.: Aufzinsung) sonstige Ausleihungen	-1,4	35,6
Cashflow nach DVFA/SG	26.990,3	38.686,2
: Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.133,3	1.351,6
: Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-540,4	-195,2
: Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	3.312,9	19.711,0
: Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	-22.302,9	117.249,7
: Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	3.605,5	-1.812,2
: Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	9.583,4	9.128,6
: Ertragssteueraufwand	1.257,2	2.361,6
: Ertragssteuerzahlungen	-780,6	-1.118,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.258,7	185.362,7
: Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-87,2	-202,1
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	943,8	825,7
: Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-79.265,2	-52.285,5
: Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18,8	60,2
: Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14,6	-31,3
: Auszahlungen für die Anschaffung von Wertpapieren	0,0	-1.000,0
: Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	1.060,4	247,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-77.344,0	-52.385,9
: Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	84.820,2	67.871,6
: Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-14.879,1	-154.766,4
: Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-3.889,1	-2.823,2
: Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	5.839,4	57,7
: Gezahlte Zinsen	-10.642,5	-9.375,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	61.248,9	-99.036,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	6.163,6	33.940,8
FINANZMITTELBESTAND (zum 01.01.)	71.624,4	37.683,6
FINANZMITTELBESTAND (zum 31.12.)	77.788,0	71.624,4
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

Abb. Stand 31.12.2023

ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL. wbg Unternehmensgruppe.

ÜBERSICHT.	EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS				ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER				
	ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL		ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL		ANTEILE AM GESELLSCHAFTER		KONZERN- EIGENKAPITAL		
ENTWICKLUNG KONZERNEIGENKAPITAL	GEZEICHNETES KAPITAL	NENNBETRAG EIGENER ANTEILE	GEZEICHNETES KAPITAL	GEWINNRÜCKLAGEN	GEWINNVORTRAG	JAHRESÜBERSCHUSS	ANTEILE AM KAPITAL	ANTEILE AM JAHRESÜBERSCHUSS/ JAHRESFEHLBETRAG	KONZERN- EIGENKAPITAL
	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
STAND AM 31.12.2021	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	171.281.536,86	3.092.958,33	12.278.923,87	33.315.820,00	487.251,59	230.649.890,65
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				11.720.292,34		-11.720.292,34			0,00
: Vortrag auf neue Rechnung				558.631,53		-558.631,53			0,00
: Konzern - Jahresüberschuss						20.272.379,27		10.899,29	20.283.278,56
STAND AM 31.12.2022	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	183.001.829,20	3.651.589,86	20.272.379,27	33.315.820,00	498.150,88	250.933.169,21
: Einstellungen / Entnahmen aus Rücklagen				17.843.296,89		-17.843.296,89			0,00
: Vortrag auf neue Rechnung				2.429.082,38		-2.429.082,38			0,00
: Konzern - Jahresüberschuss						12.904.670,37		538.331,44	13.443.001,81
STAND AM 31.12.2023	12.600.000,00	-2.406.600,00	10.193.400,00	200.845.126,09	6.080.672,24	12.904.670,37	33.315.820,00	1.036.482,32	264.376.171,02

Abd. Stand 31.12.2023

wbg AUFSICHTSRAT. STELLUNGNAHME UND BESTÄTIGUNG.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2023 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in zwei Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Mit dem von den Geschäftsführern aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 8.715.529,14 EUR zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

„Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung der wbg für ihr hohes Engagement und das erreichte Ergebnis im Geschäftsjahr 2023.“

Nürnberg, den 11. Juni 2024

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Marcus König
Oberbürgermeister

IMPRESSUM. GESCHÄFTSBERICHT 2023

Der Geschäftsbericht 2023 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 11. Juni 2024 vorgelegt. Er wurde redaktionell am 8. Mai 2024 abgeschlossen und im Juni 2024 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	Telefon: +49 (0)911 / 80 04-1 39
Immobilienunternehmen	Fax: +49 (0)911 / 80 04-2 01
Postfach 51 01 53	E-Mail: info@wbg.nuernberg.de
90215 Nürnberg	Internet: www.wbg.nuernberg.de

Redaktion

Dieter Barth / UK, Philip Hauck / UK
Christopher Funk / US, Jörg Strobelt / US, Frank Jedzik / FR

Konzept, Design und Umsetzung

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

Bildnachweise

Schmitt Photodesign, Wolfgang Schmitt: Titelfoto, Seiten 4-5, 8, 9, 14, 16, 18, 21, 25, 28, 31, 54, 56, 58, 61, 64, 68, 72, 74, 75, 79, 87

Thomas Geiger Fotografie: Seite 9 (l.u.)

UK: Ekkhard Nagel Seite 48 (Nr. 1); Rendering (unbekannt) Seite 48 (Nr. 2);
Michaela Zoremba Seite 49 (Nr. 4, 5, 12); Axel Rieger Seite 49 (Nr. 6, 7, 8);
wbg Nürnberg Seite 49 (Nr. 9, 10, 11)

VIP-GmbH: Seite 49 (Nr. 3)

United Nations / Icons, (sdgs.un.org/goals): Seite 39

Erich Malter: Seite 42

Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg: Seite 85

www.stock.adobe.com: Altop Media: Seite 45

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/06.24/NUR DIGITAL



WIR LEBEN IMMOBILIEN

wbg GESCHÄFTSBERICHT.
EDITION 2023.

GEBÜNDELTE IMMOBILIEN **KOMPETENZ**

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen.

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