

GESCHÄFTSBERICHT 2010

der WBG Nürnberg Gruppe

Für die Stadt und die Gesellschaft



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

GESCHÄFTSBERICHT 2010

der WBG Nürnberg Gruppe

Für die Stadt und die Gesellschaft

In diesem Geschäftsbericht werden aus Vereinfachungsgründen die Begriffe „Mitarbeiter“ und „Arbeitnehmer“ stellvertretend für „Mitarbeiterinnen“ und „Mitarbeiter“ sowie für „Arbeitnehmerinnen“ und „Arbeitnehmer“ verwendet.

Wert in Tausend-Euro

Kennzahlen: Die WBG Nürnberg Gruppe	2010	2009
Bilanzsumme	504 185	502 931
Umsatz	105 990	102 119
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9 926	8 183
Jahresergebnis	9 069	8 167
EBIT	19 388	17 714
EBITDA	31 806	31 192
Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierung	29 276	29 671
Eigenkapital	140 666	131 547
Cashflow	22 343	21 189
Investitionen	39 658	67 520
Anlagevermögen	416 102	423 975

Anzahl der verwalteten Einheiten	2010	2009
Gruppeneigene Wohneinheiten	17 962	18 026
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5 871	5 892
Wohn- und Nutzfläche in m²*	1 149 669	1 152 787
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1 130	1 022
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	773	773
Sondereigentumsverwaltungen	45	45
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	606	611
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	278	277

* Fläche ohne Garagen





Name	Stammkapital in €	Anteil der wbG am Kapital in %	Geschäftsführer
Konsolidierte Gesellschaften			
wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (als Muttergesellschaft)	12 600 000,00	—	Frank Thyroff Herbert Kümmerl
WBG KOMMUNAL GmbH	250 000,00	100	Frank Thyroff Herbert Kümmerl
NAG – Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH	260 000,00	100	Ralf Hummer
FWG – Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH	160 000,00	100	Ralf Hummer
NORIMA – Immobilien Dienstleistungen GmbH (Anteile werden von FWG gehalten)	30 000,00	100	Frank Höppner
IS ImmoSolution GmbH	1 000 000,00	51	Waldemar Hildebrandt (bis 16.11.2010) Thomas Niemuth (bis 31.12.2010) Kristian Lutz-Heinze (ab 01.01.2011) Frank Höppner (ab 01.01.2011)
Nicht konsolidierte Gesellschaften			
BZG GmbH	255 645,94	13,16	Michaela Hack
impleaPlus GmbH	2 250 000,00	25,10	Thomas Fösel
PEG Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH (Anteile werden von IS ImmoSolution GmbH gehalten)	25 564,59	5,10	Hans-Joachim Schlößl

Unternehmensdaten	2
Anteilsbesitz	3
Vorwort der Geschäftsführung	5
Lagebericht	
Zusammengefasster Lagebericht 2010	6
Grundlagen	6
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung.....	6
Geschäftsverlauf	9
Finanz- und Vermögenslage.....	15
Umsatzentwicklung und Ertragslage	18
Risikobericht	19
Personalbericht	21
Informationstechnologie	23
Organisation.....	23
Umweltbericht	23
Betriebliches Vorschlagswesen	24
Besondere Vorgänge im Kalenderjahr 2010	24
Nachtragsbericht	24
Prognosebericht	24
Das Jahr 2010	26
10 Jahre wbg 2000 Stiftung	30
Schaffen, was bleibt	32
„Es muss was Gscheits dahinterstecken“	34
Kleinster Beitrag – Kinderschutzbund	38
Größter Beitrag – Kinderhaus NOB	40
Bauvolumen im Berichtsjahr.....	52
Aufsichtsrat Geschäftsleitung Rechtliche Verhältnisse	62
Jahresabschluss 2010 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	63
Konzernabschluss 2010 WBG Nürnberg Gruppe	67
Konzernanhang 2010 WBG Nürnberg Gruppe	71
Allgemeine Angaben, Konsolidierungskreis	71
Konsolidierungsgrundsätze	72
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	72
Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und -verlustrechnung ...	75
Konzernbilanz	75
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	76
Sonstige Angaben	76
Bericht des Aufsichtsrates der wbg	83
Impressum.....	84



Das Geschäftsjahr 2010 kann als besonders erfolgreich bezeichnet werden. Es war getragen von den Vorbereitungen wesentlicher Veränderungen.

Es konnten die Mitarbeiter der N-ERGIE Aktiengesellschaft und der impleaPlus GmbH im Rahmen der Bündelung der Immobilienkompetenz im Konzern Städtische Werke Nürnberg GmbH in das Arbeitsleben der WBG Nürnberg Gruppe

integriert werden. Dass dies in besonderer Weise gelungen ist, zeigen auch die Ergebnisse der Betriebsratswahlen.

Die WBG KOMMUNAL GmbH hat die im Rahmen des Konjunkturpakets II von der Stadt Nürnberg übertragenen Aufgaben bestens erledigt. Nahezu alle Projekte werden termingerecht und meist unterhalb der Budgetgrenze abgewickelt. Damit hat sich die WBG KOMMUNAL GmbH für neue Herausforderungen empfohlen.

Das Jahr 2010 stand ganz im Zeichen eines Umbruches. So wurden die Vorbereitungen für die Einführung einer neuen ERP-Software getroffen, alle Mitarbeiter geschult, Daten abgeglichen und im Rahmen vieler Projekte der Start des Realbetriebes am 01.01.2011 vorbereitet. Aufgrund der intensiven Vorbereitung sind beim Realbetrieb keine wesentlichen Probleme aufgetreten.

Außerdem wurde die gesamte Organisation der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen auf den Prüfstand gestellt und angepasst. Die Anforderungen der beiden Gesellschafter und die gesellschaftlichen Veränderungen haben dies notwendig werden lassen. Mit der ab 01.01.2011 geltenden neuen Organisation soll die Eigenverantwortung der Mitarbeiter sowie der Nutzen der Gesellschafter gestärkt und das Wohl der Kunden erhöht werden. Dieses Ziel kann jedoch nur dann umfassend erreicht werden, wenn alle Unternehmensteile sich mit ihrer Verantwortung nach dem Wohl des Gesamtunternehmens, seiner Strategie und den damit verbundenen Zielen ausrichten.

Zum 31. März 2010 ging der langjährige Prokurist und Leiter des Zentralbereiches, Diplom-Wirtschaftsingenieur Dr. Georg Köstner, nach fast 35-jähriger Betriebszugehörigkeit in den wohlverdienten Ruhestand. Er war auch Geschäftsführer der NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH und der FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Aus dem Unternehmen ist zum 30. November 2010 Diplom-Volkswirt Waldemar Hildebrandt ausgeschieden, um an anderer Stelle eine verantwortungsvolle Aufgabe wahrzunehmen. Er war als Prokurist und Bereichsleiter für den Bereich Immobilienwirtschaft verantwortlich.

Nürnberg, den 28. Februar 2011

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Zusammengefasster Lagebericht 2010 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und der WBG Nürnberg Gruppe

Grundlagen

Unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Führungsgesellschaft der WBG Nürnberg Gruppe firmieren folgende Gesellschaften:

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen,
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH,
FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH,
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH,
WBG KOMMUNAL GmbH,
IS ImmoSolution GmbH.

Alle Unternehmen haben ihren Sitz in Nürnberg. Zwischen den Tochtergesellschaften NAG sowie FWG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen NORIMA und FWG. Die IS ImmoSolution GmbH ist eine Tochtergesellschaft der wbg und der impleaPlus GmbH (IPG). Die Gesellschaftsmehrheit von 51% wird durch die wbg gehalten. Zwischen der wbg und der IS ImmoSolution GmbH bzw. WBG KOMMUNAL GmbH bestehen Geschäftsbesorgungsverträge. Mit der Stadt Nürnberg wurde eine Freistellungsvereinbarung zugunsten der WBG KOMMUNAL GmbH abgeschlossen.

Die Aktivitäten der Immobiliengruppe basieren auf dem gesellschaftsvertraglichen Sozialauftrag. Ihre Aufgabenstellung beinhaltet das Management der eigenen und der fremden, im Auftrag betreuten Immobilien, das Bauträgergeschäft und Dienstleistungen rund um die Immobilie. Alle angebotenen Leistungen sind nutzerorientiert und marktgerecht den jeweiligen Marktanforderungen bzw. Kundenwünschen anzupassen. Darüber hinaus ist die wbg Planungsträger für den Stadtteil Nürnberg-Langwasser.

Der folgende Bericht geht sowohl auf die Aktivitäten der wbg als auch auf die der zur Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften ein.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

Das Statistische Bundesamt meldete, dass die Wirtschaftsleistung im Jahr 2010 um 3,6% gewachsen ist. Im Krisenjahr 2009 war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) noch um 4,7% abgestürzt, ein Rekordminus. Das Wachstum war so groß wie noch nie seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Die anziehende Nachfrage aus dem Ausland und der

Verbraucher stützten den schnellen Aufschwung in Deutschland. Für 2011 erwartet die Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum von 2,3%.

Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich weiter verbessert. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahmen zu. Die Beschäftigung hat 2010 mit 40,5 Mio. Personen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.¹

In 2010 stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Bayern nach Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung auf 6,689 Mio. und erreichte ihr bislang höchstes Niveau. Gegenüber dem Jahr 2009 entsprach dies einer Zunahme von 0,6%. Damit setzte sich der seit dem Jahr 2004 zu beobachtende Beschäftigungsaufbau in Bayern, der auch durch die schwere Rezession des Jahres 2009 nicht unterbrochen worden war, weiter fort.²

Auch der Nürnberger Arbeitsmarkt erlebte in 2010 einen Aufschwung. Die Arbeitslosenquote sank auf 7,3%. Im Dezember 2010 waren 22 684 Menschen in Nürnberg arbeitslos gemeldet.³

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland ist in 2010 gegenüber 2009 um 1,7 % gestiegen, im Vorjahr war die Teuerungsrate mit 0,4% noch deutlich geringer.

Die Inflationsrate im Dezember 2010 wurde maßgeblich durch die Preisentwicklung bei Energie geprägt: Energieprodukte verteuerten sich um 8,2% gegenüber Dezember 2009. Die nebenkostenrelevanten Energieprodukte (Strom: + 3,3%; Gas: + 2,5%) erhöhten sich ebenfalls im Vergleichszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Preisentwicklung der Energieprodukte hätte die Inflationsrate im Dezember 2010 nur bei 1,0% gelegen.⁴

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, wurde von Januar bis September 2010 in Deutschland der Bau von 137 900 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,0% oder 9 000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten im Jahr 2009. Der positive Trend aus dem zweiten Halbjahr 2009 setzte sich in 2010 fort. Von den insgesamt genehmigten Wohnungen waren 120 500 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 7,7% gegenüber 2009). Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 9,5%) fiel dabei etwas höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 6,3%) und Zweifamilienhäusern (+ 8,2%).⁵

1 Quelle: Statistisches Bundesamt

2 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

3 Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Statistik

4 Quelle: Statistisches Bundesamt

5 Quelle: Statistisches Bundesamt

Verwalteter Bestand der WBG Nürnberg Gruppe



In den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 wurden in Bayern für rund 31 100 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von 16,3%. Nach Aussage des bayerischen Innenministers Joachim Herrmann liegt die Wohnungsbau-tätigkeit immer noch auf historisch niedrigem Stand. In Bayern, vor allem in den Ballungs-räumen, ist der Bedarf an familiengerechtem Wohnraum weiterhin groß.⁶

Für das Geschäftsjahr 2010 müssen erstmals die durch das Bilanzrechtsmodernisie-rungsgesetz (BilMoG) novellierten Regelungen des Bilanzrechts angewendet werden. Der Gesetzgeber verfolgte das Reformziel der Deregulierung und Verbesserung der Aus-sagekraft von Jahresabschlüssen nach dem Handelsgesetzbuch (HGB). Neben dem erhöhten Umstellungsaufwand in 2010 und 2011 sind auch direkte Wirkungen auf die Anwendbarkeit diverser bilanzpolitischer Spielräume verbunden.

⁶ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung der eigenen Immobilien

Die WBG Nürnberg Gruppe hat mit ihren rund 18 000 eigenen Mietwohnungen (wbg = rd. 16 000 Mietwohnungen) in Nürnberg einen Marktanteil an den Mietwohnungen von rd. 10%.

Die Unternehmensgruppe verfügt über 5 266 (wbg = 5 235) öffentlich geförderte Wohnungen des 1. Förderweges im Stadtgebiet Nürnberg, 192 Wohnungen des 3. Förderweges und 409 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung.

Die Fluktuationsrate in den gruppeneigenen Wohnungen betrug 9,9% (Vj. 10,3%) im Jahr 2010. Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2010 bei der WBG Nürnberg Gruppe 1 843 Wohnungssuchende ein neues Zuhause.

Der Mietenmultiplikator der WBG Nürnberg Gruppe als Darstellung des Verhältnisses von Anlagevermögen zu Sollmieten liegt bei 5,6 und damit im Branchenvergleich ausgesprochen günstig. Diese Relation ist auch ein Hinweis für das Vorliegen nicht unerheblicher stiller Reserven im Immobilienbestand.

Mit der turnusmäßigen Aktualisierung des Nürnberger Mietenspiegels 2010 konnten im Vergleich zum vorherigen Mietenspiegel 2008 in allen Baualtersklassen Mietpreissteigerungen festgestellt werden. Die Steigerungsquoten der Mietspiegelmittelwerte liegen – relativ einheitlich über alle Baualtersklassen hinweg – zwischen rd. 4,4% für Wohnungen über 80 m² und rd. 7,9% für Wohnungen zwischen 30-40 m². Während sich noch bei der Aktualisierung des Mietenspiegels 2008 die Preisabstände zwischen Wohnungen mit älteren Baujahren gegenüber Wohnungen mit jüngeren Baujahren deutlich reduziert haben, wurden im Mietenspiegel 2010 Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche überproportional teurer. Im Bestand der wbg befinden sich, nicht zuletzt auch aufgrund des satzungsgemäßen Auftrags, im Schwerpunkt kleinere bis mittlere Wohnungsgrößen, die in den Segmenten mit den höchsten Mietspiegelsteigerungen liegen.

Bewirtschaftung fremder Immobilien

In diesem Geschäftsfeld werden unter anderem 42 Eigentümergemeinschaften mit 1 130 Eigentumswohnungen sowie 24 gewerbliche Objekte und 749 Garagen/TG-Stellplätze betreut. Die Wohnungseigentümergemeinschaften werden von dem Gruppenunternehmen NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet.

Bei allen vier turnusmäßigen Verwalterwahlen im Jahr 2010 wurde die NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums wiedergewählt.

Darüber hinaus verwaltet die wbg 606 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.



Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 wurden folgende Bestandsobjekte mit insgesamt 240 Wohnungen im bewohnten Zustand modernisiert:

- 62 WE Marthastraße 59-61, Wurfbeinstraße 14-20 und 21-23,
- 46 WE Sonneberger Straße 12-22, Leipziger Straße 41-43,
- 132 WE Feulnerstraße 1-21, Johannes-Even-Straße 17.

Das Anwesen Sonneberger Straße 18 wurde ganzheitlich modernisiert, dies bedeutet, es wurden zusätzlich zum Maßnahmenumfang wie Fassadendämmung, Heizungs- und Fenstereinbau sowie Balkonanbau im bewohnten Zustand die Sanitärleitungen erneuert sowie die Bäder modernisiert.

Des Weiteren wurden 12 Reihenhäuser in Langwasser, Baugebiet S, neu gebaut.





Wir konnten in 2010 fertig stellen:

- | | |
|----|-------------------------------------|
| 12 | Family-Reihenhäuser in Langwasser S |
|----|-------------------------------------|

Wir bearbeiten derzeit folgende Objekte:

- | | |
|----|--|
| 12 | Neubauwohnungen in der Ingolstädter Straße 101 |
| 15 | Neubauwohnungen in der Ingolstädter Straße 229 |
| 13 | Family-Reihenhäuser in Langwasser S |
| 40 | Wohneinheiten gesamt |

In Bauvorbereitung befinden sich folgende Objekte:

- | | |
|----|---|
| 30 | Neu- und Umbaumietwohnungen in der Bernadottestraße 34-40 |
| 50 | Neu- und Umbaumietwohnungen in der Bernadottestraße 21-29 |
| 10 | Neubaumietwohnungen in der Elbinger Straße inkl. |
| 1 | Kindertagesstätte im Erdgeschoss und Tiefgarage |
| 6 | weitere Kindertagesstätten |
| 96 | Neubaumietwohnungen in der Plauener Straße 1-13,
Leipziger Straße 48-50, Zwickauer Straße 2-16 |
| 42 | Neubaumietwohnungen in der Plauener Straße 2-18 |
| 23 | Umbaumietwohnungen in der Bertha-von-Suttner-Straße 35-39 |
| 12 | Reihenhäuser in Langwasser S |
| 4 | Reihenhäuser in Langwasser S |
| 6 | Reihenhäuser am Engelthaler Weg |

Immobiliendienste

Schwerpunkt der Tätigkeit in diesem Geschäftsbereich war, wie in den vergangenen Jahren, die Konsolidierung des Versicherungsbestandes. Der NORIMA Immobilien-dienstleistungen GmbH ist es im abgelaufenen Jahr wieder gelungen, trotz starker Konkurrenz im Ausschreibungswettbewerb zu bestehen und alle Großkundenverträge fortzuführen. Auch der Abschluss neuer Verträge war zu verzeichnen, was dazu führte, dass im Versicherungsdienstleistungsbereich die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 14,9% gestiegen sind.

Bei der Nachfrage nach umfassendem Versicherungsschutz für Photovoltaik- und Solaranlagen war ein deutlicher Anstieg festzustellen. Aber auch die Architektenhaftpflichtversicherung rückt vermehrt in den Fokus der Wohnungsunternehmen.

Insgesamt werden von der NORIMA sieben Wohnungsunternehmen mit rund 45 000 Wohnungen und eine Vielzahl von Eigentümergemeinschaften im Rahmen unseres Versicherungsdienstleistungsportfolios betreut.

Grundstücksmanagement

Die WBG Nürnberg Gruppe verfügt per 31.12.2010 über rund 210 300 m² unbebaute Grundstücke. Rund 134 300 m² davon haben potenzielles Baurecht bzw. es bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Diese Flächen werden für ausreichend zur Erfüllung des gesellschaftsrechtlichen Auftrages gehalten. Wie in der Vergangenheit werden Chancen zum Erwerb von Grund und Boden wahrgenommen, wenn die wirtschaftliche Verwertung sichergestellt ist.

Derzeit wird in Nürnberg-Langwasser ein Areal von rund 96 400 m² zur weiteren Bebauung sowie in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau ein Areal mit einer Gesamtfläche von 54 000 m² entwickelt.

WBG KOMMUNAL GmbH

Nachdem im Jahr 2009 die WBG KOMMUNAL GmbH gegründet wurde und diese die Aufträge zur energetischen Sanierung von 15 Schulen, Kitas und Verwaltungsgebäuden von der Stadt Nürnberg im Rahmen des Konjunkturpaketes II erhalten hat, wurde im Januar 2010 mit der Ausführung der Hauptgewerke begonnen. Die energetische Sanierung betrifft in der Regel die Fenster, die Dämmung von Fassade und Dach, die Heizungsanlage und zum Teil die Beleuchtung. Alle Maßnahmen dienen der nachhaltigen Reduzierung des Energieverbrauches.

Ziel der WBG KOMMUNAL GmbH war von Anfang an, alle Projekte kurzfristig zu beginnen und diese qualitativ hochwertig, trotzdem aber termingerecht und möglichst kostengünstig abzuwickeln. Zu diesem Zweck steuerte das Team der WBG KOMMUNAL GmbH die Architekten und Fachplaner dahingehend, dass bereits ab März 2010 eine 80 – 90%ige Vergabe und somit Kosten- und Terminsicherheit benannt werden konnte. Es zeichnete sich bereits im II. Quartal 2010 ab, dass sowohl die Kosten als auch die Zeitpläne eingehalten bzw. in einigen Fällen sogar unterschritten werden konnten. Durch diese Einsparungen konnten einige Schulen zusätzlich mit Lüftungsanlagen, zentralen Schließsystemen, einer behindertengerechten Rampe etc. ausgestattet werden.

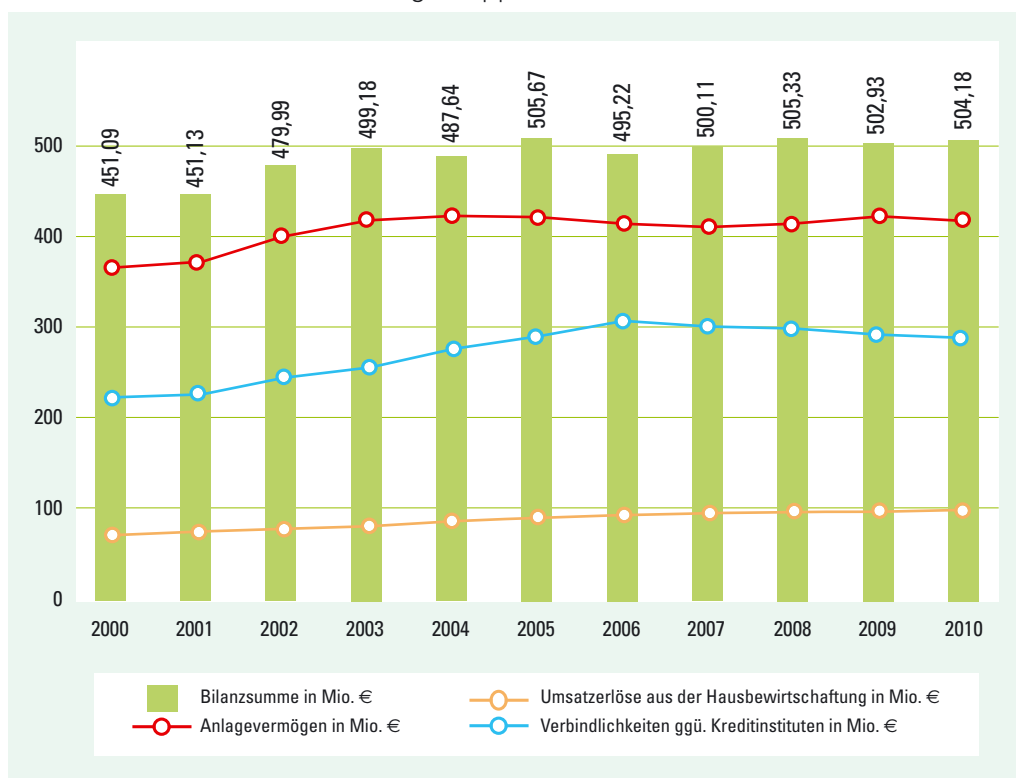
Wichtige Partner bei allen Modernisierungen waren die städtischen Dienststellen, hier vor allem das Finanzreferat, das Schulamt und das Hochbauamt. Die Zusammenarbeit

mit diesen Schnittstellen funktionierte gut. Ebenfalls von besonderer Bedeutung waren die jeweiligen Nutzer der Liegenschaften, die von der WBG KOMMUNAL GmbH von Anfang an in alle Prozesse und Veränderungen mit einbezogen und aktiv am Gestaltungsprozess beteiligt wurden.

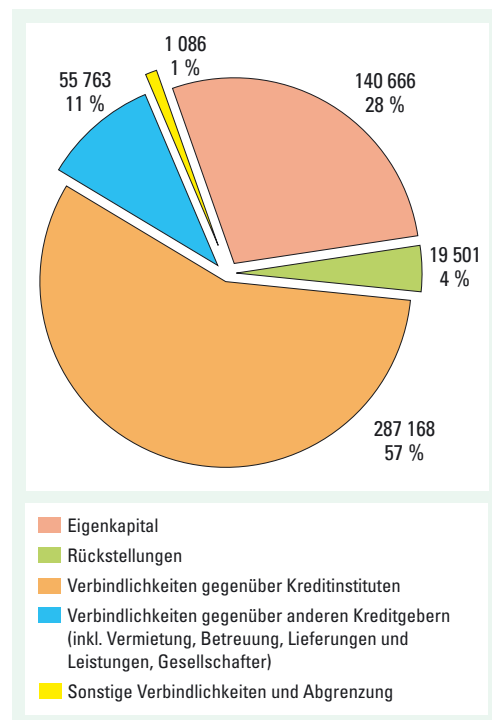
Von 15 Objekten konnten 11 in 2010 fertig gestellt werden. Lediglich die Luftschadstoffmessungen durch die Stadt Nürnberg stehen noch aus. Abschließend müssen noch die Verwendungsnachweise erstellt und im Laufe des Jahres 2011 bei der Regierung von Mittelfranken abgegeben werden.

Als Anschlussprojekt erarbeitet die WBG KOMMUNAL GmbH mit der Stadt Nürnberg derzeit einen Vertrag über den Neubau und die anschließende Bewirtschaftung einer Ganztagesesschule mit integriertem Kinderhort. Der Vertrag soll im II. Quartal 2011 unterschrieben werden. Anschließend wird die Planung mitsamt Wettbewerb durch die WBG KOMMUNAL GmbH durchgeführt. Der Baubeginn ist für 2012 vorgesehen. Der Schulbetrieb kann frühestens zum Schuljahresbeginn 2014/2015 aufgenommen werden.

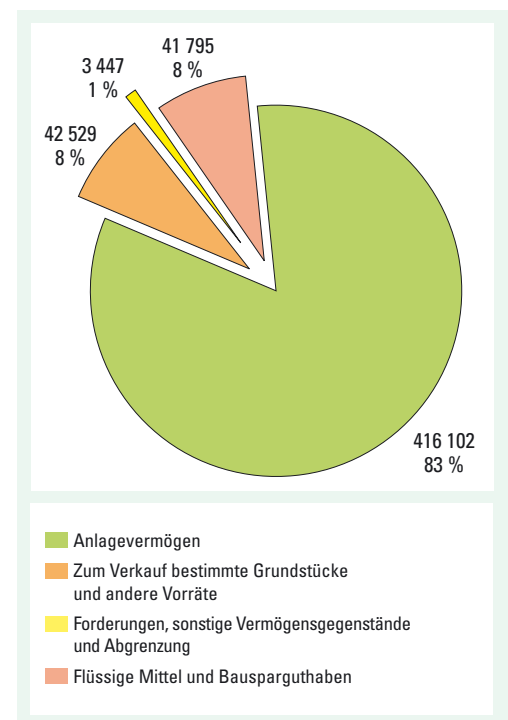
Bilanzzahlen der WBG Nürnberg Gruppe



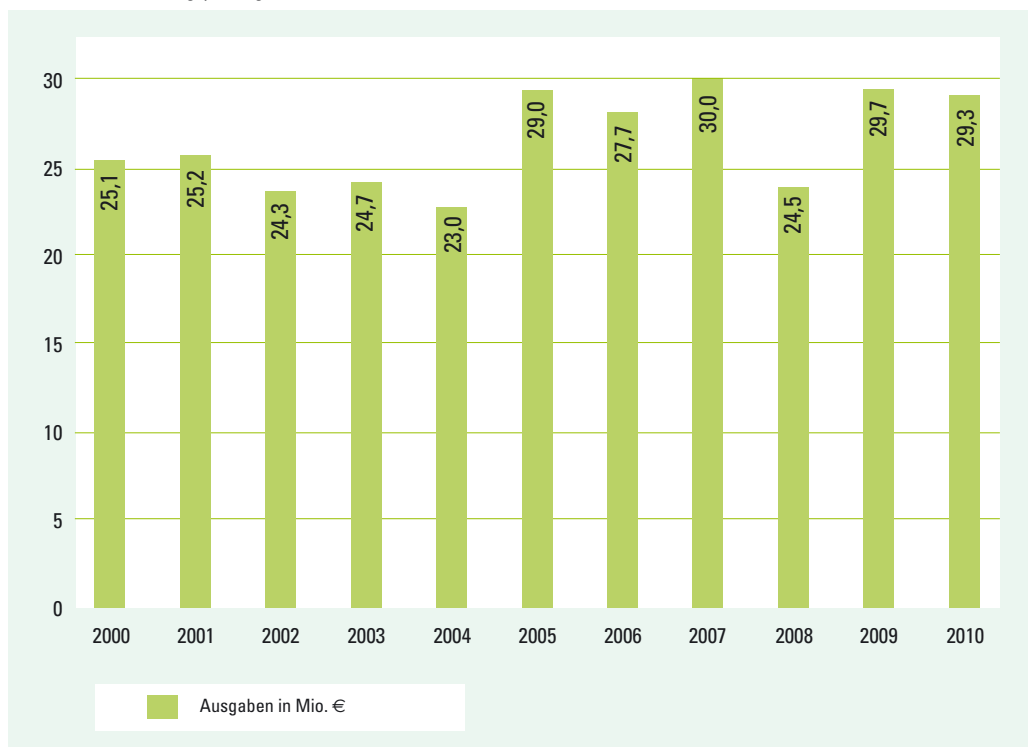
Kapitalstruktur der
WBG Nürnberg Gruppe
(Werte in T€ und in Prozent)



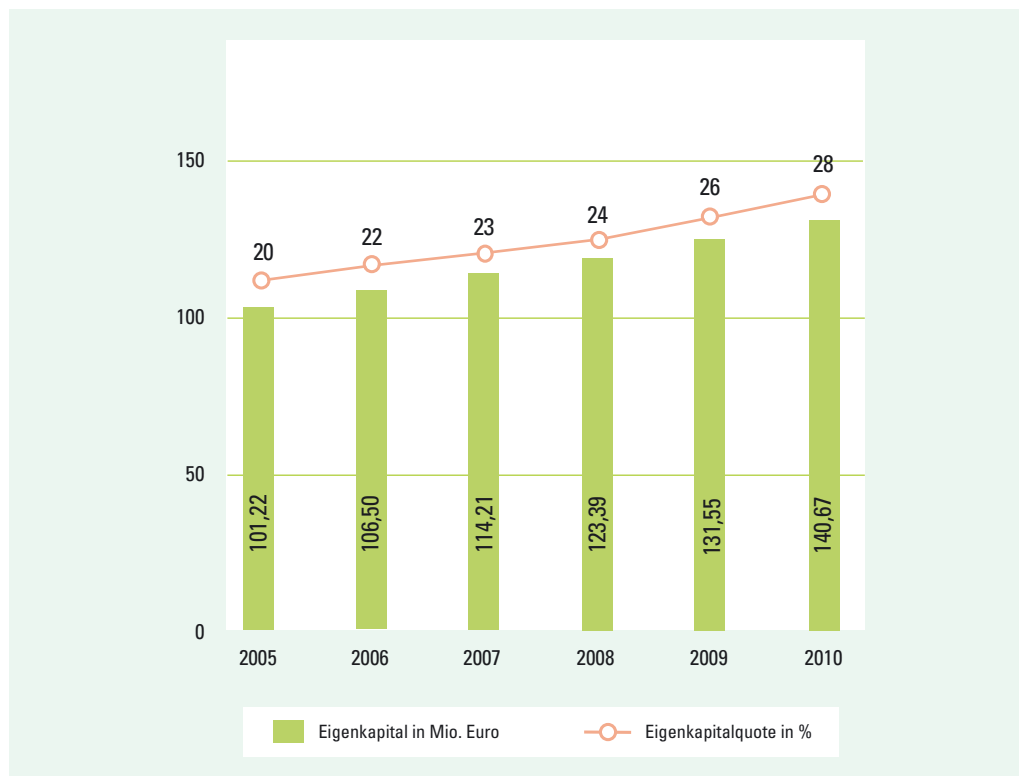
Vermögensstruktur der
WBG Nürnberg Gruppe
(Werte in T€ und in Prozent)



Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben WBG Nürnberg Gruppe
(soweit nicht aktivierungspflichtig)



Entwicklung des Eigenkapitals der WBG Nürnberg Gruppe



Finanz- und Vermögenslage

Zum Ende des Berichtsjahres entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 416,1 Mio. € (Vj. 424,0 Mio. €) ein Anteil von 82,5% und bei der wbG mit 402,2 Mio. € (Vj. 408,9 Mio. €) ein Anteil von 83,2% der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 17,4% mit 87,8 Mio. € (Vj. 78,7 Mio. €) und bei der wbG einen Anteil von 16,7% mit 81,0 Mio. € (Vj. 71,7 Mio. €) an der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 140,7 Mio. € (Vj. 131,5 Mio. €) im Konzern und bei der wbG auf 149,5 Mio. € (Vj. 140,3 Mio. €). Es ergibt sich daraus eine Eigenkapitalquote bei der WBG Nürnberg Gruppe von 27,9% bzw. 30,9% bei der wbG. Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 19,5 Mio. € (Vj. 21,9 Mio. €) bzw. 3,9% und bei der wbG 18,7 Mio. € (Vj. 21,0 Mio. €) bzw. 3,9%. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 343,4 Mio. € (Vj. 348,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 68,1% bzw. bei der Muttergesellschaft mit 314,8 Mio. € (Vj. 318,9 Mio. €) einem Anteil von 65,1%. Sie verringerten sich damit um 5,3 Mio. € bzw. 4,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der WBG Nürnberg Gruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 314,3 Mio. € und im Einzelabschluss in Höhe von 288,4 Mio. € enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 62,3% bzw. 59,7%. Das Sachanlagevermögen sowie die Anteile an verbundenen Unternehmen sind vollständig durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel finanziert.

Die Bauvorhaben wurden wie geplant fertig gestellt. Es handelt sich insgesamt um ein Investitionsvolumen von rund 10,4 Mio. €. Alle Investitionen im Umlaufvermögen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für den Mietwohnungsbau wurden Darlehen in Höhe von 4,9 Mio. € (davon Mittel des Freistaates Bayern in Höhe von rund 1,9 Mio. €) aufgenommen.

Die Unternehmensgruppe verfügt über Kreditlinien in ausreichender Höhe, die bislang noch nie in Anspruch genommen wurden. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gewährleistet und ist auch für die weitere überschaubare Zukunft gesichert. Die Finanz- und Vermögenslage sowie Ertragslage der WBG Nürnberg Gruppe ist geordnet.

Der Cashflow 2010 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 22,3 Mio. € (Vj. 21,2 Mio. €) und bei der wbg auf 19,1 Mio. € (Vj. 18,0 Mio. €).

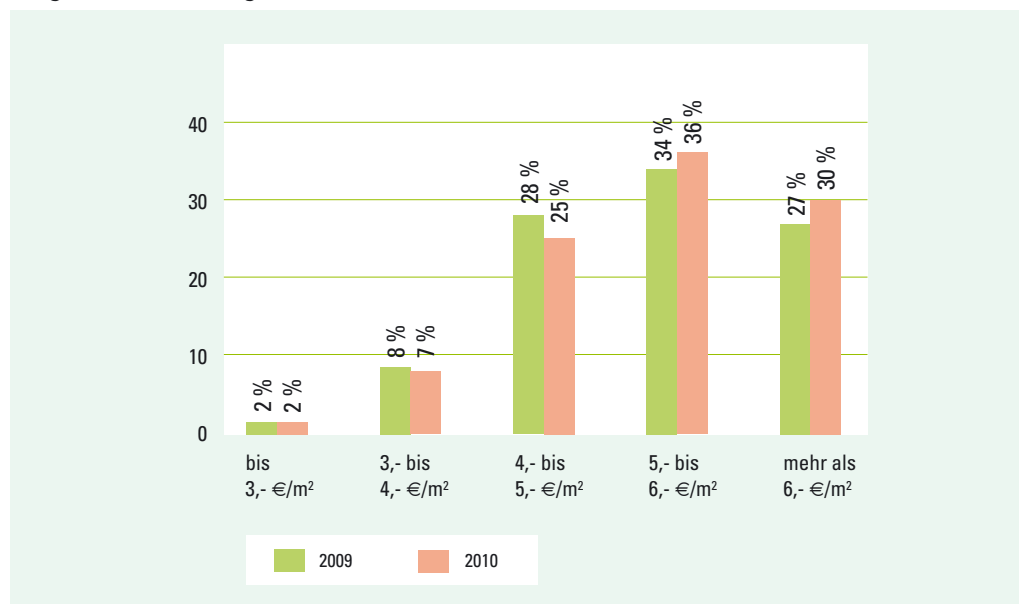
Der Cashflow 2010 errechnet sich wie folgt:

	WBG Nürnberg Gruppe	wbg Nürnberg GmbH
Jahresüberschuss	9 068,7 T€	9 184,3 T€
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	11 914,7 T€	10 642,2 T€
- Aktivierte Eigenleistungen	-85,7 T€	-85,7 T€
+ Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert/ Abschreibungen auf Finanzanlagen	503,8 T€	503,8 T€
- Zuschreibung auf Sachanlagen	-140,8 T€	-140,8 T€
- Abnahme langfristiger Rückstellungen	-631,8 T€	-631,8 T€
+ Abschreibung auf Forderungen	1 632,9 T€	1 563,7 T€
+ Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	82,0 T€	79,6 T€
- Erträge aus der Gewinnabführung	0 T€	-2 047,3 T€
Cashflow nach DVFA/SG	22 343,8 T€	19 068,0 T€

Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2010 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 10 144 T€ (Vj. 9 924 T€) geleistet (wbg: 8 859 T€, Vj. 8 701 T€).

Mit Schreiben vom 27.07.2010 wurde den Unternehmen der WBG Nürnberg Gruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Verteilung der Grundmiete bei der WBG Nürnberg Gruppe
Gegenüberstellung 2009 zu 2010



Entwicklung der durchschnittlichen Grundmiete und des
vergabebedingten Leerstandes der WBG Nürnberg Gruppe



Umsatzentwicklung und Ertragslage

Jahresergebnis

Im Berichtsjahr 2010 erzielte die WBG Nürnberg Gruppe einen Jahresüberschuss von 9 068,7 T€ (Vj. 8 167 T€). Der Jahresüberschuss der wbg lag bei 9 184 T€ (Vj. 8 482 T€).

Eigenkapitalrendite

Daraus errechnet sich für die WBG Nürnberg Gruppe eine Eigenkapitalrendite von 6,4% (Vj. 6,2%) und für die wbg von 6,1% (Vj. 6,0%). Die wirtschaftliche Entwicklung ist zufriedenstellend.

Bestandserhaltende Maßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind mit einem Volumen von 29,3 Mio. € (wbg 26,7 Mio. €) durchgeführt worden. Das entspricht Ausgaben in Höhe von 26,27 € je m² Wohnfläche (2009: 26,59 €) in der WBG Nürnberg Gruppe.

Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsbereich haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 96,6 Mio. € (Vj. 94,0 Mio. €) und bei der wbg mit 85,6 Mio. € (Vj. 83,2 Mio. €) weiterhin positiv im Rahmen unserer Planung entwickelt.

Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,14 € auf 5,15 €, die der WBG Nürnberg Gruppe um 0,13 € auf 5,23 €. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Mittelwert des Nürnberger Mietspiegels (6,40 €).

Im Jahr 2010 wurden bei 4 027 Wohnungen die Mieten auf der Grundlage von verschiedenen rechtlichen Voraussetzungen angepasst. Die Mehreinnahmen beliefen sich auf 442 957,26 €.



Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft und aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich im Konzern und bei der wbg auf 4,3 Mio. € (Vj.: 5,7 Mio. €). Der Großteil der Umsatzerlöse resultiert aus dem Verkauf von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen in Nürnberg-Langwasser.

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Die WBG Nürnberg Gruppe hat bereits 1998 mit dem Aufbau eines Risikomanagementsystems begonnen. In den vergangenen Jahren wurde eine Optimierung der Ablaufprozesse im Bereich Risikomanagement durchgeführt mit dem Ziel, das Risikomanagementsystem redundanzfrei an das Planungs- und Controllingkonzept der WBG Nürnberg Gruppe anzubinden.

Das Risikomanagementsystem geht dabei über eine reine Existenzsicherung der Unternehmensgruppe hinaus und umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Betätigung. Es ist auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet und identifiziert bzw. handhabt auch latent vorhandene oder neue Risiken so früh wie möglich. Die Risikosituation der Unternehmensgruppe, insbesondere die der strategischen Geschäftsfelder, wird kontinuierlich überprüft. Regeln zur Vermeidung bzw. Verminderung von Risiken wurden festgelegt. Dies gilt auch für eine etwaige Kumulation geringer Risiken.

Für die Unternehmensgruppe waren für 2010 keine existenzgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für die überschaubare Zukunft nicht.



Chancen in der Zukunft

Durch die zielorientierten und marktgerechten Angebote in den Bereichen Mietwohnungen und Eigentumsobjekte wird – auch im Hinblick auf den demografischen Wandel – davon ausgegangen, dass die mit den Gremien abgestimmten Planziele erreicht werden.

Für das Jahr 2011 wird eine größere Nachfrage nach 1- und 2-Zimmer-Wohnungen prognostiziert – mit verursacht durch den doppelten Abiturjahrgang G8 und G9. Auch durch den Wegfall der Wehrpflicht und des Zivildienstes wird mit einer verstärkten Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen zu rechnen sein. Hier werden kurzfristig mehr Studenten auf der Suche nach kleinen Wohnungen erwartet. Da 2011 das Elterngeld wegfällt, suchen und benötigen junge Familien 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen verstärkt im kostengünstigen Preissegment.

Allgemein ist zu beobachten, dass immer mehr Menschen in befristeten Arbeitsverhältnissen stehen, bei Zeitarbeitsfirmen mit geringem Einkommen beschäftigt sind und teilweise auch Schulden abzahlen haben. Diese Personen suchen ebenso preiswerten Wohnraum, teilweise auch Wohnungen, die WG geeignet sind und bereits Einbauküchen haben, um sich so die Mietkosten teilen zu können.

Auch aufgrund des demografischen Wandels ist es für die Unternehmensgruppe wichtiger denn je, Wohnungsangebote mit Dienstleistungen rund um das Wohnen bereitzustellen. Die Herausforderung dabei ist, die Vielfalt der Kundengruppen, deren Bedürfnisse und die sich ändernden Trends zu berücksichtigen.

Die Angebote im Bauträgerbereich werden weiterhin an den Marktgegebenheiten und an den entsprechenden Anforderungen orientiert sein. Dabei stehen eigene Grundstücksflächen zur Verfügung, die kontinuierlich entwickelt werden.

Durch die erfolgreiche Implementierung der Prozesse Asset- und Property-Management für Fremdimmobilien bietet sich für die WBG Nürnberg Gruppe die Möglichkeit, auf der Basis einer sorgfältigen Risikoabwägung Managementleistungen auch für Auftraggeber außerhalb der Städtischen Werke zu erbringen.

Finanzinstrumente

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel über 10 Jahre gesichert. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Vergleichbares gilt auch für die Finanzanlagen. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Sparkassen oder Genossenschaftsbanken werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Finanzierungsrisiken ergeben sich für die Gesellschaft insbesondere aus Zinsänderungsrisiken. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu haben. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Hier sind für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Besonderheiten zu berichten. Das Unternehmen schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen ab. Das gesicherte Kreditvolumen per 31.12.2010 beläuft sich auf 14,2 Mio. €. Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden von der wbg nicht eingesetzt.

Die weitere Entwicklung der Finanzkrise wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Personalbericht

Seit 01.10.2009 werden in Folge eines Teilbetriebsübergangs aus anderen Unternehmen des StWN-Konzerns bei der wbg zwei verschiedene Tarifsysteme angewendet: Zum einen für die Mehrzahl der Beschäftigten der Mantel- und Vergütungstarifvertrag für die Wohnungswirtschaft, zum anderen der Tarifvertrag für Versorgungsbetriebe (TV-V).

Die Integration von 24 Mitarbeitern sowie 2 Zeitarbeitskräften aus dem Teilbetriebsübergang ist gut gelungen. Im Rahmen der Betriebsratswahlen 2010 wurden drei dieser neuen wbg-Beschäftigten in die Gruppe von neun Betriebsräten für die Mitarbeitervertretung gewählt. Eine erste Konzern-Betriebsvereinbarung zum Thema Gemeinschaftsverpflegung wurde 2010 bereits abgeschlossen.

Diverse Synergieeffekte mit den anderen Gesellschaften des StWN-Konzerns haben für die Beschäftigten der wbg einige Vorteile: Neben der Teilnahmemöglichkeit an den Betriebssportgruppen des StWN-Konzerns können sie inzwischen auch die Vorteile eines günstigen Firmenabos für die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen. Gemeinsame Arbeitskreise für Personalentwicklung, Gesundheitsmanagement, Suchthilfe etc. geben ebenso neue Impulse wie die Dienstleistungen des Konzerns im Bereich Arbeitsmedizin

und Arbeitssicherheit, z. B. durch kostenlose Gripeschutzimpfungen und Hautkrebs-screensings. Für Führungskräfte gibt es zusätzlich seit 2010 gemeinsame Veranstaltungen zum Erfahrungsaustausch.

Das Thema Vereinbarkeit von Beruf und Familie war auch 2010 im Blickfeld der wbg. Die abteilungsübergreifenden Arbeitsteams haben weitere Ziele umgesetzt, die für die erneute Zertifizierung im Rahmen des „audit berufundfamilie“ in einem Zeitraum von 3 Jahren zu erreichen sind. So gab es am Buß- und Betttag wieder einen Unternehmenskindertag, der mit Begeisterung angenommen wurde; das Projekt „mobile Massagen in der wbg“ wurde gestartet und hat inzwischen einen festen Kundenstamm; ein Eltern-Kind-Zimmer für Notfälle ist eingerichtet, und die Betreuung für Mitarbeiterkinder in den Sommerferien konnte nun schon zum dritten Mal in Kooperation mit anderen Nürnberger Unternehmen angeboten werden.



Wieder einmal kann die wbg mit Stolz auf ihre Ausbildung blicken: Für besonders gute Leistungen bei der Abschlussprüfung 2010 als Immobilienkaufleute wurden diesmal alle drei Azubis des letzten Lehrjahres von der IHK bzw. der Berufsschule geehrt.

Den Azubi-Austausch, der 2009 mit einem Besuch bei der LWB Leipzig begonnen wurde, wurde 2010 mit Besuchen aus Leipzig, Berlin und Dortmund bzw. Besuchen in Dortmund und Berlin fortgesetzt. Alle Beteiligten haben diese Einblicke in die Abläufe anderer Immobilienunternehmen und in die Situation anderer Wohnungsmärkte als sehr bereichernd empfunden.

Wie in jedem Jahr wurde auch 2010 darauf geachtet, die Mitarbeiter als wichtigen Wettbewerbsfaktor in der Immobilienwirtschaft weiter zu qualifizieren. Zur Vorbereitung der

Umstellung des ERP-Systems zum 01.01.2011 und der dafür notwendigen Umstellung auf Office 2007 nahmen alle Beschäftigten im Herbst 2010 an verschiedenen Veranstaltungen zu den Themen Wodis Sigma und Office 2007 teil. Neben wohnungswirtschaftlichen/bautechnischen Seminaren lag 2010 ein erneuter Schwerpunkt auf kundenorientierter Kommunikation (Telefon-, Korrespondenz- und Gesprächstraining).

Alle Mitarbeiter haben die zusätzlichen Belastungen aus teils sehr umfangreichen Projekten, die neben der normalen Tagesarbeit zu bewältigen waren, mit viel Engagement und Ehrgeiz auf sich genommen.

Informationstechnologie

Die WBG Nürnberg Gruppe hat zum 01.01.2011 auf eine neue ERP-Software umgestellt. Das neue System Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH ist eine modulare Branchenlösung für die Immobilienwirtschaft auf der modernen zukunftsfähigen Technologieplattform, NET von Microsoft, die schnellere Abläufe und einen weiter verbesserten Service ermöglichen soll. Im Zusammenhang mit der Implementierung von Wodis Sigma erfolgte des Weiteren ein Update auf Microsoft Office 2007.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurde die Software EBKON (Elektronische Bestandskontrolle) eingeführt.

Mit der itecPlus GmbH wurde die Zusammenarbeit im Dienstleistungsbereich erfolgreich fortgeführt. Außerdem wurden gemeinsam mit der itecPlus GmbH die technischen Voraussetzungen geschaffen, im Bedarfsfall auf die jeweils branchenabhängigen Anwendungen zuzugreifen.

Organisation

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus der Intranet-Lösung der WBG Nürnberg Gruppe, dem Organisationshandbuch und einer der Organisationsverantwortung gerechten Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2010 um weitere Inhalte und Funktionalitäten erweitert. Infolge der ERP-Umstellung und des Projekts „Organisationsentwicklung wbg Nürnberg GmbH“ wird die Dokumentation sukzessive angepasst.

Umweltbericht

Im Sinne der Umweltziele der Stadt Nürnberg wird darauf geachtet, dass nur umweltfreundliche Baustoffe, Büromaterialien und sonstige Arbeitsmittel zum Einsatz gelangen. Die Belange der Umwelt zu vertreten und die Ressourcen zu schützen, ist im Selbstverständnis der Unternehmensgruppe verankert.

Betriebliches Vorschlagswesen

Es ist beabsichtigt, das Betriebliche Vorschlagswesen im kommenden Geschäftsjahr zu einem zeitgerechten Ideenmanagement weiterzuentwickeln. Die Kreativität und das Engagement der Mitarbeiter sollen dadurch im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses verstärkt genutzt werden.

Besondere Vorgänge im Kalenderjahr 2010

Wegen der Umstellung des ERP-Systems und der damit veränderten Software-Landschaft wurde entschieden, das Portfoliomanagementsystem in das bereits für das Controlling verwendete EDV-Programm „Ave-Strategy“ zu integrieren. Dies dient dazu, die Anzahl der eingesetzten Produkte zu verringern und die notwendigen Schnittstellen zwischen den Programmen möglichst gering zu halten. In diesem Zuge wurden die Kriterien für das zukünftige Portfoliomanagementsystem neu festgelegt.

Außerdem wurde die gesamte Organisation der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen auf den Prüfstand gestellt und angepasst. Die Anforderungen der beiden Gesellschafter und der Ausbau der Geschäftsfelder haben dies notwendig werden lassen.

Nachtragsbericht

Vorkommnisse von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

Prognosebericht

In konsequenter Fortsetzung der Modernisierungstätigkeit der vergangenen Jahre liegen auch in 2011 Schwerpunkte bei unseren Wohnanlagen Mögeldorf und Nordostbahnhof. Zusätzlich werden in der Schultheißallee Gebäude im Rahmen eines Projektes der dena Deutsche Energieagentur energetisch ertüchtigt. Insgesamt werden so Objekte mit 173 Wohneinheiten im bewohnten Zustand modernisiert. Des Weiteren ist geplant, Gebäude in der Plauener Straße abzubauen und durch Neubauten an gleicher Stelle zu ersetzen. Der vorhandene Bestand ist hier nicht mehr nachhaltig modernisierungs- oder umbaufähig. Durch zeitgemäße Neubauten kann hier und in der Ingolstädter Straße der Kernwohnungsbestand um ca. 160 Wohnungen bedarfsgerecht ergänzt werden.

Neben der nachhaltigen Entwicklung ihres Wohnungsbestandes wird die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen aufgrund der Offensive „KITA 2013“ die Stadt Nürnberg

dabei unterstützen, bis 2013 mehrere Kindertagesstätten im Stadtgebiet Nürnberg zu errichten. Somit entstehen durch die wbg für ca. 220 Kinder Betreuungsmöglichkeiten in Kinderkrippe, Kindergarten oder Hort. Die Kindertagesstätten entstehen zum Beispiel durch Neubau in der Karwendel- und Kollwitzstraße oder durch den Umbau vorhandener Gebäude in der Heisterstraße und am Herschelplatz. Mit verschiedenen Trägern und damit potenziellen Betreibern steht die wbg Nürnberg derzeit in Verhandlungen.

Das Bauträgergeschäft ist weiterhin ein wesentliches Standbein zur Erreichung des Ergebnisses. Es wird davon ausgegangen, dass der für 2011 geplante Umsatz erreicht wird.

Die beiden ehemaligen Einheiten aus der N-ERGIE AG und der impleaPlus GmbH wurden erfolgreich sowohl personell wie auch prozessual in die neue Struktur der WBG Nürnberg Gruppe integriert. Im Jahr 2011 richtet sich der Fokus auf die Klärung der Schnittstellen zur impleaPlus GmbH und die weitere Bündelung von Immobilienaufgaben, insbesondere im Rahmen der Integration der VAG-Immobilien.

Es wird auch für die weitere Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung für die Unternehmensgruppe ausgegangen.

Nürnberg, den 28. Februar 2011

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Kümmerl

JANUAR Anlässlich der Jahresabschlussbetriebsversammlung sammelte der Betriebsrat bei der Belegschaft für einen guten Zweck. Unterstützt werden sollte das Projekt „Hinein in den Sportverein“.

Insgesamt wurden am Ende der Sammlung 1 450 € gezählt. Betriebsratsvorsitzende Petra Blank (links mit weißer Weste) übergab mit ihren Kollegen den Betrag an den stellvertretenden Leiter des Sozialamtes Nürnberg, Georg Hopfengärtner (ganz rechts). Hopfengärtners herzlicher Dank galt jedem einzelnen Mitarbeiter, der mit seiner Spende dieses Projekt unterstützt hat: „Sie haben mit diesem Geld 89 Kindern in den Sportverein geholfen!“



FEBRUAR Für das Modellprojekt der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ in Nürnberg, Dresdener Straße 7-11, wurde die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen mit einer Besonderen Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises 2009 ausgezeichnet.

Der Deutsche Bauherrenpreis wird bundesweit ausgelobt von der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST, Berlin. Hier sind der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der Bund Deutscher Architekten und der Deutsche Städtetag zusammengeschlossen.



MÄRZ Diplom-Wirtschaftsingenieur Dr. Georg Köstner (66), Prokurist und langjähriger Leiter des Zentralbereiches der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, ging zum 31. März 2010 altersbedingt nach fast 35 Jahren bei der wbg in den wohlverdienten Ruhestand.

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und die bayerische Wohnungswirtschaft haben Herrn Dr. Georg Köstner viel zu verdanken. Deshalb verlieh ihm der Verbandsdirektor des VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Xaver Kroner, den „Ehrenring für hervorragende Verdienste“ anlässlich der Verabschiedung in den Repräsentationsräumen „Nürnberger Altstadt“.





APRIL Für alle 15 Projekte des Konjunkturpakets II, die durch die WBG KOMMUNAL GmbH für die Stadt Nürnberg abzuwickeln sind, begann die Phase der Realisierung. Den „Startschuss“ für die rund 17,3 Mio. € teuren Maßnahmen gab Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly am Dürer-Gymnasium. Die WBG KOMMUNAL GmbH ist ein Tochterunternehmen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und wurde eigens zur Unterstützung der Stadt Nürnberg bei dieser Aufgabe im Jahr 2009 gegründet.

In enger Kooperation zwischen den Dienststellen der Stadt Nürnberg und der WBG KOMMUNAL GmbH wurden die Planungen und Abstimmungen für alle Projekte vorangetrieben.



MAI Im Auftrag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ergänzte der Verein Geschichte für Alle e. V. seine beliebte Reihe der „Nürnberger Stadtteilbücher“ um einen neuen Band. In dem neuen, reich bebilderten Buch stellten der Historiker Bernd Windsheimer und weitere Autoren die facettenreiche Geschichte der Stadtteile Gibitzenhof, Werderau, Sandreuth bis in die Gegenwart dar. Die Finanzierung des Buches übernahm die wbg Nürnberg GmbH.

Anlass für die Beauftragung war das 100-jährige Jubiläum der Wohnanlage Diana, die von der wbg Nürnberg in den 80er Jahren käuflich erworben und renoviert wurde. Das Stadtteilbuch erschien im Sandberg-Verlag und wird für den Preis von 19,80 € im Buchhandel oder im Internet von Geschichte für Alle e. V. vertrieben.



JUNI Im Zuge der Weiterentwicklung der Wohnanlage Hasenbuck der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde mit einem weiteren Bauabschnitt begonnen. An der Ingolstädter Straße 229-231 entsteht ein dreigeschossiges Gebäude auf einer Fläche, auf der die nicht mehr sanierungsfähigen Häuser bereits vor einiger Zeit abgebrochen wurden. Neu errichtet werden 15 mit EOF-Mitteln (Einkommensorientierte Förderung) geförderte Mietwohnungen mit 15 ebenerdigen Kfz-Stellplätzen.

Sie werden mit einer zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung ausgestattet und durch entsprechende technische Maßnahmen einen geringen Heizwärmebedarf haben.

JULI Genau vor 10 Jahren wurde die wbg 2000 Stiftung anlässlich des 950. Jahrestages der ersten urkundlichen Erwähnung der Stadt Nürnberg (16. Juli 1050) im Jahr 2000 gegründet. Das Stifungskapital beträgt 260 000 €. Um die Stiftung wirkungsvoll tätig werden zu lassen, fließen aus den Erträgen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen jährlich zwischen 50 000 € und 100 000 € der Stiftung zu.

Zweck der Stiftung ist die Förderung von Wissenschaft und Forschung, Bildung und Erziehung, Kunst und Kultur, des Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutzes, der Jugend- und Altenhilfe, des Wohlfahrtswesens, des öffentlichen Gesundheitswesens und des Sports. Schwerpunkt der Förderung der wbg 2000 Stiftung waren in den letzten 10 Jahren Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.



AUGUST Für die erfolgreiche Umsetzung der Vorgaben im Rahmen ihrer Modellreihen wurde von der dena Deutsche Energieagentur ein Gütesiegel entwickelt. Der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde dieses Gütesiegel gleich für drei Modellgebäude verliehen. Es wurden die Anwesen Ingolstädter Straße 139-141 (Modellreihe I), Bernadottestraße 42-48 (Modellreihe II) und Kollwitzstraße 1-17 (Modellreihe III) ausgezeichnet.



SEPTEMBER Bereits zum 20. Mal fand das „Radrennen rund um die Nürnberger Altstadt“ statt. Im zwanzigsten Jahr mussten die Organisatoren das Konzept zwar erheblich verändern, trotzdem gab es ein attraktives Programm für die radsportbegeisterten Kinder und natürlich auch für die Erwachsenen. Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen war auch im Jahr 2010 wieder Sponsor des Kinder- und Jugendrennens, das erstmals als Stadtmeisterschaft ausgeschrieben war.





OKTOBER Eine hochkarätig besetzte Jury unter dem Vorsitz von Peter Kampehl, Vorsitzender des Beirates Bildende Kunst, entschied den Wettbewerb „Kunst Nordost 2011“. Zum Abschluss des Programms „Soziale Stadt“ soll in der Wohnanlage Nordostbahnhof ein Kunstprojekt realisiert werden. Den Wettbewerb hat der Künstler Christian Rösner gewonnen.

Er wird entlang der Leipziger Straße an 10 Stellen kleine Sitzbänke aus Beton errichten. Auf ihnen befindet sich dann jeweils eine Bronzeskulptur mit Sockel, die eine menschliche Figur in Verbindung mit einem Tier in unterschiedlichen Lebensaltern – den zehn Dekaden eines Lebens – darstellt.



NOVEMBER Die NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH, ein Unternehmen der WBG Nürnberg Gruppe, erneuerte den Aufzug im Anwesen Zeltnerstraße 30 komplett. Dabei handelt es sich um ein achtgeschossiges Gebäude mit 60 Wohneinheiten. Der Aufzug wurde bei Errichtung des Anwesens 1957 eingebaut und war in seinen Anlagenteilen verbraucht.

Für die Zeit der Arbeiten wurden im Vorfeld umfassende Informationen ausgegeben und zusammen mit den Bewohnern eine Bedarfserhebung durchgeführt. Alle erforderlichen Hilfsmaßnahmen wurden erfasst und mit dem Bayerischen Roten Kreuz abgesprochen. So leistete das BRK Transportdienste innerhalb des Anwesens, erledigte Einkäufe und sonstige Dienstleistungen, die durch den Ausfall des Aufzuges von den Menschen nicht selbst erledigt werden konnten.



DEZEMBER Der historische Kettensteg wurde nach achtmonatiger Generalsanierung wieder für den Fußgängerverkehr geöffnet. Bei dem Bauwerk handelt es sich um die älteste erhaltene Hängebrücke Europas. Bei seiner Eröffnung am 30. Dezember 1824 war der Kettensteg die erste eiserne Hängebrücke auf dem europäischen Festland. Sie misst 68 Meter Länge und ist zwischen den Geländern 1,25 Meter breit.

Als Eigentümer eines Teils der Wohnungen des Kreuzgassenviertels und damit als direkter Anlieger war es der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wichtig, dass sich dieses wertvolle Bauwerk auch nachts entsprechend präsentiert. Auf Initiative der wbg Nürnberg beteiligten sich auch die Vereine BauLust e. V. und die Altstadtfreunde Nürnberg e. V. an den Kosten der Beleuchtung.

So macht Stif

Die wbg 2000 Stiftung kann eine stolze Bilanz ziehen: In den zehn Jahren ihres Bestehens hat sie 168 Projekte mit einer Summe von über 1,2 Millionen Euro gefördert. Sie trägt damit zum Gedeihen des Gemeinwesens in Nürnberg bei – und setzt sich insbesondere für die Verbesserung der Situation von Kindern und Jugendlichen ein. Weshalb es zur Gründung der wbg 2000 Stiftung kam, wie der Beirat über die Vergabe der Mittel entscheidet und ob die Empfänger des kleinsten und des größten Betrages das Geld sinnvoll verwendet haben, lesen Sie hier im Magazinteil des Geschäftsberichts für das Jahr 2010. Zudem stellen wir – exemplarisch für jedes Stiftungsjahr – ein Projekt im Kurzporträt vor.

FOTOS: THOMAS GEIGER ■ TEXT: GABI PFEIFFER



ten Spaß

Schaffen, was bleibt

Die wbg 2000 Stiftung fördert seit ihrer Gründung das Allgemeinwohl

Wie war das damals, als die wbg 2000 Stiftung gegründet wurde? „Außergewöhnlich“, sagt Peter H. Richter. Der frühere wbg-Geschäftsführer lehnt sich entspannt zurück: „Außergewöhnlich war das schon!“ Vor zehn Jahren hatte kaum ein anderes Wohnungsbauunternehmen in Deutschland eine Stiftung; niemand wusste, welches Modell das beste war und wie die Satzung formuliert werden sollte. Dabei war die Idee so einfach wie bestechend: Zum 950. Jubiläum sollte die Stadt Nürnberg von ihrer Wohnungsbaugesellschaft eine Gabe von bleibendem Wert erhalten, genauer eine gemeinnützige Stiftung.

Richter holte Rat bei einem Stiftungspapst ein und überzeugte schließlich den Aufsichtsrat der wbg-Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg mbH. Der stimmte am 7. Juli 2000 der Gründung der wbg 2000 Stiftung zu, stattete sie mit einem Kapitalstock von 508 515,80 D-Mark oder 260 000 Euro aus und spendete gleich im

ersten Jahr 250 000 D-Mark. Seither gibt die wbg jährlich einen an ihrer wirtschaftlichen Lage orientierten Betrag – zwischen 50 000 und 100 000 Euro – in die Stiftung.

Ein „Zeichen der Verbundenheit zur Stadt Nürnberg und zu den Menschen, die in dieser Stadt leben und wohnen“, wollte die wbg damit setzen. Sie fördert mit der Stiftung „Wissenschaft und Forschung, Bildung und Erziehung, Kunst und Kultur, Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutz, Jugend- und Altenhilfe, das Wohlfahrtswesen, das öffentliche Gesundheitswesen und den Sport“.

Über 1,2 Millionen Euro hat die wbg 2000 Stiftung in zehn Jahren an eine Vielzahl von Projekten ausgeschüttet. Auch wenn sich die jeweiligen Gaben manchmal „nur“ im vierstelligen Bereich bewegen, können sie der entscheidende Anschlag für ein Projekt sein. „Wir ergänzen das Sozialsystem“, sagt Peter H. Richter. Für ihn eine Selbstverständlichkeit. Schließlich lebt jeder zehnte Nürnberger in einer Wohnung der wbg, das Unternehmen



fühlt sich auch aus der Sozialbindung des Eigentums heraus verpflichtet. „Da wo wir tätig sind, wollen wir uns auch engagieren.“

Dass besonders Kinder und Jugendliche profitieren, wenn beispielsweise Spielplätze gebaut und Schulhöfe in ihrem Stadtteil umgestaltet werden, ist gewollt. „Es gibt doch nichts Schöneres in einer Gesellschaft, die alt wird“, sagt Richter. Gewünscht ist auch, dass die wbg 2000 Stiftung Handfestes fördert: ein Klettergerüst, ein neuer Laptop, die Möbel.

„Es war eine gute Entscheidung“, fasst Ernst Voigt zusammen, der im Jahr 2000 technischer Geschäftsführer war. Er erinnert sich daran, dass vor der Gründung „beinahe wöchentlich“ Unterstützungswünsche an die wbg herangetragen wurden. Mit der Stiftung nun konnte man sehr transparent und neutral verfahren: Einen Antrag darf jeder stellen. Dieser wird zunächst darauf abgeklopft, ob er dem Stiftungszweck genügt. Der Stiftungs-

vorstand spricht für die einzelnen Projekte Empfehlungen aus und der – aus Parteien, Wirtschaft und dem Sozialreferat – besetzte Beirat entscheidet.

„Das Geld ist nur einmal verdient und kann nur einmal ausgegeben werden“, sagt Richter und lässt den Betriebswirt durchblitzen, „dann soll’s der Richtige kriegen!“ Damit sich die geförderten Projekte erfolgreich entwickeln, legt die wbg 2000 Stiftung großen Wert auf die enge Kommunikation mit den Antragstellern. Zuweilen ruft sie auch hauseigene Kompetenz ab: Wie teuer darf ein Spielgerät sein? Ist richtig geplant? Und kalkuliert?

Offensichtlich erinnert sich Peter H. Richter, der im Oktober 2009 in den Ruhestand ging und heute Geschäftsführer der ENERGIEregion Nürnberg e. V. ist, gern an sein Wirken in der Stiftung. Nach den Sitzungen der wbg 2000 Stiftung habe er abends oft zu seiner Frau gesagt „So viele Kinder kannst du gar nicht kriegen, wie wir heute glücklich gemacht haben.“ ■



Der damalige Regierungspräsident Karl Inhofer (Mitte) übergibt an die Geschäftsführer Peter H. Richter und Ernst Voigt (rechts) die Stiftungsurkunde.

„Es muss was Gscheits

Der Stiftungsbeirat entscheidet, welche Projekte wie viel Geld erhalten

Es ist die große Frage: Wer bekommt Geld aus der wbg 2000 Stiftung? Ihr Vorstand prüft die Anträge und spricht Empfehlungen aus, die Entscheidung aber liegt beim Stiftungsbeirat. Sieben Personen gehören dem Gremium an, darunter Stadträte und Vertreter aus Wirtschaft und dem Sozialreferat. Noch nie hat es eine Kampfabstimmung gegeben, doch die Auswahl fällt nicht immer leicht – das berichten Bürgermeister Dr. Klemens Gsell, der der erste Beiratsvorsitzende war, und Sozialreferent Reiner Prölb als amtierender Beiratsvorsitzender.

Was war für Sie persönlich das schönste Projekt Ihrer Amtszeit?

Prölb: Für mich sind zwei Dinge wichtig. Erstens alles, was dazu beiträgt, Infrastruktur zu schaffen. Dass zum Beispiel Schulhöfe gestaltet werden, gerade in Stadtteilen, wo es wenig Platz und wenige Möglichkeiten für Kinder gibt, sich zu bewegen und zu erproben. Zweitens, dass wir das Engagement und vor allem die Partizipation von Kindern und Jugendlichen fördern – gerade in der letzten Sitzung des Stiftungsbeirates haben wir beschlossen, ein Projekt von Parabol und Kreisjugendring zu unterstützen.

Gsell: Wir haben am Anfang stark den Fokus auf Kinderspieleinrichtungen gelegt. Die Umgestaltung der Höfe der Amberger Schule in Schweinau und der alte Kopernikusschulplatz, das waren Supergeschichten.

Wie fallen die Entscheidungen im Stiftungsbeirat?

Gsell: Fast nur einstimmig!

Prölb: Meist trifft der Vorstand eine so gute Voraussicht, dass die Bewertung sehr naheliegend ist. In der Diskussion sehen Beiratsmitglieder das gelegentlich anders. Dann gibt es gelegentlich den Auftrag, dass man nachrecherchiert und weitere Gespräche führt.

Gsell: Die Zusammensetzung des Beirats ist ja so gewählt, dass die Projekte auch fachlich beurteilt werden können: Die Mitglieder wissen, da gibt es Parallelprojekte, oder sie können andere Fördermöglichkeiten empfehlen.

Schlagen Sie auch städtische Projekte vor?

Prölb: In der Satzung ist klar geregelt, dass es keine städtischen Projekte sein dürfen. Das wäre eine Art Quersubventionierung – und die ist verboten. Es gibt natürlich Austausch und fachliche Beurteilungen, etwa durch das Jugendamt. Wir decken auch auf, wenn eine andere Finanzierung da ist, die nicht angegeben wird.

Die wbg 2000 Stiftung finanziert selbst die tollsten Projekte immer nur zum Teil. Finden Sie das bedauerlich?

Gsell: Wir haben schon am Anfang gesagt, wir wollen nicht, dass die geförderten Projekte zu 100 Prozent am Tropf der Stiftung hängen. Ein Projekt soll die Kraft haben, sich selbst zu finanzieren – schon um die Nachhaltigkeit zu sichern. Kurz gesagt: Es muss „was Gscheits“ dahinterstecken.

Prölb: Es gibt keine starre Finanzierungsgrenze, wir entscheiden anhand des einzelnen Projektes. Ein bisschen Anstrengung für die Träger soll aber dabei sein. Wir wollen Projekte, von denen wir überzeugt sind, nicht ein Jahr später an die Wand fahren sehen.

Jährlich fördert die wbg 2000 Stiftung zwischen sechs und 27 unterschiedliche Projekte. Ist der Topf immer ausgeschöpft worden?

Prölb: Wir haben die Flexibilität und sind immer gut hingekommen. Die finanzielle Dimension ist ja relativ kleinteilig. Wir wollen noch stärker auf eine gewisse Nachhal-

dahinterstecken“



tigkeit hinaus, die auf bürgerschaftliches und zivilgesellschaftliches Engagement setzt. Damit etwas weitergeht in der Gesellschaft. Eine wichtige Frage ist deshalb, was passiert vor Ort im jeweiligen Stadtteil? Wer kümmert sich weiter darum?

Die Frage an Sie beide als Politiker: Ist es wünschenswert, wenn Stiftungen städtische Aufgaben übernehmen?

Gsell: Richtig ist, dass viele dieser Aufgaben öffentliche sind – aber sie müssen nicht zwingend aus der Stadtkasse finanziert werden. Sie müssen die Historie mit betrachten. Die wbg 2000 Stiftung ist wie die Zukunftsstiftung der Sparkasse im Jubiläumsjahr 2000 entstanden. Die Erträge aus diesen Unternehmen sollen nicht

thesauriert werden und sich zu immer höheren Summen anhäufen, sondern es geht darum, dass wir über diesen Weg gesellschaftliche Akzeptanz finden. Die beiden Stiftungen haben nicht umsonst einen guten Ruf! Die wbg Stiftung hat dabei den Vorteil, dass sie mit dem Schwerpunkt Kinder und Jugend näher an den Themen der sogenannten „einfachen Leute“ ist.

PröbB: Über den Nutzwert für die Bürger und Bürgerinnen hinaus gibt es eine zweite Ebene. Durch solche Ansätze soll deutlich werden, dass Unternehmen über das eigene Geschäftsfeld hinaus sich um das kümmern, was gesellschaftlich benötigt wird. Das wirkt auch in die Unternehmen hinein und belegt, dass sie sich als Teil des Gemeinwesens verstehen.



Bürgermeister Dr. Klemens Gsell



Sozialreferent Reiner Prölß

Also ist die Stiftung mehr als nur ein Notnagel?

Gsell: Die geförderten Projekte stehen nicht an oberster Stelle der Prioritätenliste. Die fordert, dass Sozialhilfe, Schulen und Kindergärten laufen. Dinge, die die Stadt leisten muss, darf die wbg 2000 Stiftung gar nicht finanzieren. Wünschenswert ist diese zweite Ebene, weil mit geringen Mitteln viel erreicht werden kann.

Prölß: Ich würde den Begriff Notnagel nicht verwenden. Das diskreditiert alle, die sich engagieren. Die Logik ist eine andere: Wo Menschen sich engagieren aus freien Stücken und mit ihrem Eigensinn, ist das eher eine Bereicherung, eine Ergänzung zu den öffentlichen Aufgaben.

Das klingt traum schön. Aber zurück in die Realität: Was war die größte Enttäuschung, die Sie im Stiftungsbeirat erlebt haben?

Gsell: Dass wir keine Zustiftung bekommen haben!

Und wenn Sie an die konkreten Projekte denken?

Gsell: Es gab schon welche, ganz wenige, die haben sich in der Papierform besser dargestellt.

Prölß: Man muss auch immer die Option des Scheiterns mitdenken. Oft ist dies, wenn es sauber aufgearbeitet wird, produktiver als ein Projekt, das auf Anhieb gelingt. Was mir generell auffällt, ist die Frage der Akquirierung von Mitteln: Wer einen guten Fundraiser hat...

... der kommt leicht an Geld?

Prölß: Leichter. Aber gerade, wenn man sich als lokale Stiftung versteht und für seine Stadt einsetzt, muss man darauf achten, dass kleine, mit viel Herzblut vorangetriebene Projekte nicht hintenüberfallen.

Gsell: Es gibt einige Organisationen, die die Suche nach Geldquellen inzwischen professionell betreiben und sehr hartnäckig sein können. Dann freundlich, aber bestimmt Nein zu sagen, das war meistens der Job des Beiratsvorsitzenden. ■



2001 – Deutsch für Mama und Kind

Die Hemmschwelle ist hoch. Mütter wie Phun Tling Thiam fürchten oft, sie könnten ihren Kindern „die Fehler beibringen, die ich selbst mache“. Doch das Hippy-Projekt der Arbeiterwohlfahrt setzt gerade auf die Mitarbeit der Ausländerinnen. Zwei Jahre lang üben die Ausländerinnen mit ihren Vorschulkindern, sprechen beispielsweise über Geräusche, Möbel oder Farben – alles auf Deutsch. Mit Hausbesucherinnen wie Sehler

Abbas-Mohammad gehen sie jedes neue Lernheft durch. Phun Tling, die 2005 als Christin aus Birma geflohen ist, durchläuft das Programm gerade mit dem fünfjährigen William. Tochter Rose, gerade zweieinhalb, hört mit. Die 36-jährige Mama ist restlos begeistert: „Ich will das für Birma übersetzen!“ In Nürnberg ist Hippy – von der wbg 2000 Stiftung mit 32 000 Euro gefördert – längst ein Selbstläufer. Aktuell beteiligen sich 180 Familien. ■

Von allen Gefühlen die aufregendsten



Kleinster Betrag – Kinderschutzbund

Die kleinste Gabe unterstützte den Kinderschutzbund bei einem Aufklärungsprogramm für junge Menschen mit Behinderung

Oliver Jäger geht noch einmal die Unterlagen durch. Hier die Bilder von Gefühlen: zwei Kinder, die sich glücklich umarmen, neben einem anderen, das sich ängstlich unter eine Decke verkriecht. Da das Blatt mit Klappstorch, die Schemazeichnungen von männlichem und weiblichem Körper.

Und – bloß nicht vergessen! – Staubsauger, Stöckelschuhe und Bohrmaschine. Was davon benutzen Männer? Und was ist „typisch Frau“? So steigt Oliver Jäger ins Gespräch ein, wenn er mit einer neuen Gruppe über Sexualität reden will. Das ist schon in normalen Schulklassen ein heikles Thema, ganz besonders aber, wenn Kinder und Jugendliche mit Behinderung aufgeklärt werden sollen. „Eine Grauzone“, sagt Jäger. Oft würden Eltern und Erzieher sich wenig Gedanken darüber machen, dass ihre Schützlinge irgendwann in die Pubertät kommen und sich nach Zärtlichkeit, Liebe und Sexualität sehnen. Manche vergessen das Thema schlicht.

Zu einem selbst bestimmten Leben gehören aber Körperbewusstsein und Sexualität dazu, die bekannt gewordenen Missbrauchsfälle machen Aufklärung erforderlich. Zur Prävention sexualisierter Gewalt hat der Kreisverband Nürnberg des Deutschen Kinderschutzbundes deshalb 2004 das Programm „Ich bin Ich und Nein heißt Nein“ entwickelt. Es enthält einen Elternabend und Erzieherfortbildung, richtet sich aber vorrangig an Kinder und Jugendliche mit Behinderungen zwischen acht und 18 Jahren.

Mit den jungen Teilnehmern verbringt Oliver Jäger zwölf Mal anderthalb Stunden. Was der Sozialpädagoge vermittelt? Biologische Grundlagen natürlich, vor allem aber geht es um Gefühle und das Wahrnehmen von Grenzen. Dabei findet sich nach Überarbeitung des Programms kaum mehr ein Text, die Inhalte erschließen sich besser über Bilder, Gespräche und die Emotion der Gruppe.

Je konkreter, sagt Jäger, desto besser für das Verständnis: Sehen Spermien nicht aus wie Kaulquappen? Und wer die Form einer Gebärmutter mit einem Seil gelegt hat, vergisst sie nicht so leicht wieder.

Mit 500 Euro hat die wbg 2000 Stiftung den Kinderschutzbund damals unterstützt. Verwendet wurden sie, um Bücher und anderes Demonstrationsmaterial zu kaufen. Je vielfältiger, desto besser. Denn die Art und Schwere der Behinderungen sind individuell sehr unterschiedlich. Das sei fürs Lernen kein Problem, sagt Oliver Jäger, der seit drei Jahren für das Programm verantwortlich ist: „Jeder greift sich das raus, was er kann und versteht.“ Die Landkarte des Körpers begreifen alle. Wo mag ich's, berührt zu werden, fragt Jäger? Diese Stellen malen die Kinder und Jugendlichen grün, andere dagegen leuchten rot. Sie sind für andere Menschen tabu!

Ein wichtiger Punkt: Denn wissenschaftliche Studien belegen, dass Menschen mit Behinderungen häufiger als Nichtbehinderte zum Opfer sexueller Übergriffe werden. Zwei von drei Frauen berichten davon und mindestens jeder dritte Mann. Deshalb üben die Teilnehmer an „Ich bin Ich“ das Neinsagen.

Sie sitzen im Kreis, flüstern zunächst wie bei der Stillen Post. Sprechen das Nein dann laut und schreien es schließlich heraus. Eine große Leistung, sagt Oliver Jäger, die immer mit „dem Wissen, dass man Nein sagen darf“ beginnt. Und dann wird geprobt. Dem anderen in die Augen zu sehen und deutlich zu werden. Nicht „bitte nicht“ zu flüstern, sondern deutlich „Hör auf!“ und „Lass das!“ zu sagen.

Das kommt an. Über die Jahre haben immer mehr Einrichtungen „Ja bitte“ gesagt und das Präventionsprogramm mit ihren Kindern und Jugendlichen durchgespielt. ■

Familiäre Herzlichkeit und eine warme Mahlzeit



Größter Betrag – Kinderhaus NOB

Mit ihrer größten Gabe stattete die wbg 2000 Stiftung das Kinder- und Jugendhauses am Nordostbahnhof aus



Ein ganzes Haus für Kinder! Das „NOB“ steht am Nordostbahnhof und ist tägliche Anlaufstelle für 50 Grundschüler und 25 Kinder höherer Klassen, den offenen Treff besuchen nachmittags und abends noch einmal 20 bis 50 Kinder. Ein Ort, der ihnen Halt und Unterstützung gibt und für eine warme Mahlzeit immer gut ist.

Los geht's schon frühmorgens. Um halb sieben öffnet die Einrichtung der Evangelischen Jugend Nürnberg ihre Türen, schlafwarme Kinder werden von ihren Eltern gebracht und können vor der Schule hier frühstücken. Brötchen, heiße Milch und Tee bereiten die Betreuer in der Teeküche zu. Gleich nach dem Unterricht kommen die Mädchen und Buben zurück, verstauen ihre Ranzten im persönlichen Schließfach und stürmen zum Mittagessen. Wenn es wie heute Nudeln gibt, essen sie auch den Gemüsebratling dazu. Dann ist Hausaufgaben-Zeit für die Kleinen im ersten Stock.

Um halb drei sitzen manche Kinder noch an den Tischen und beugen sich über ihre Hefte. Olivia hat mit schwungvollen Jotts wie „j, J, jung, Junge“ gerade das Schreiben geübt, Carina rechnet. „67 plus 14?“, überlegt die Zweitklässlerin und dreht den Bleistift in der Wange. Sie schreibt „81“ und setzt einen Punkt dahinter. „Wer kontrolliert mich?“, ruft sie. Erst wenn eine Erzieherin über die Aufgaben geschaut hat, darf die Arbeit in den Büchertaschen verstaut werden.

Emre ist schon zum Balkon gelaufen. „Andi, darf ich mitspielen?“ ruft er den Fußballspielern im Garten zu. „Wenn du fertig bist mit den Hausaufgaben...“, antwortet Betreuer Andi. Emre springt die Treppe hinunter und streift sich ein Leibchen über. Jetzt dribbeln sechs Rote gegen vier Gelbe plus Andi, der sich aber zurückhält. Ist das nicht ungerecht? „Das macht gar nichts“, meinen die Jungen und jagen zwischen den großen Bäumen dem gelben Ball nach.

Ungerade Zahlen sind im NOB ebenso wenig ein Problem wie verschiedene Nationalitäten. Obwohl viele Kinder oder zumindest ihre Eltern aus anderen Ländern stammen, bestimmt der Stadtteil die Identität: Alle sind Kinder vom Nordostbahnhof.

Ein Stadtteil, der an vielem arm ist – nur nicht an Problemen. Viele Alleinerziehende leben hier, aber auch Elternpaare, die Existenzsorgen haben und ihren Kindern nicht genügend Zuwendung geben können. Oder Mütter, die mit vier Kindern einfach überfordert sind.

Dass für Kinder und Jugendliche am Nordostbahnhof etwas getan werden muss, hatten die evangelische Kirchengemeinde St. Lukas und die katholische Schwesterngemeinschaft schon früh erkannt. Vor zehn Jahren richteten sie im Keller der Konrad-Groß-Schule ein Schülercafé ein, das bald auch Treffpunkt der Jugendlichen aus der Nachbarschaft wurde. Der Bedarf ist gewachsen: Mittagsbetreuung, Ganztagschule, Hort... um nur einiges zu nennen. Das neue Haus kommt also wie gerufen – und die wbg 2000 Stiftung hat einen großen Teil dazu beigetragen. Mit 120 000 Euro finanzierte sie die bewegliche Innenausstattung: vom Teller über den Tisch bis zur Küchenzeile. Alles kommt Kindern und Jugendlichen direkt zugute.

Kindern wie Clement. Für den Zwölfjährigen ist es ein großes Glück, dass er einen Platz in der Mittagsbetreuung gefunden hat. Mit acht Jahren ist er mit seiner schwangeren Mutter vor dem Bürgerkrieg in Uganda geflohen, der ihm schon den Vater geraubt hat. Er hat sich eingelebt, verzweifelt im Moment aber gerade an der Deutschaufgabe. „und ... mich ... am ... Kopf ... traf“, diktiert Susa Heide im Erdgeschoss, wo ab 13.45 Uhr „Hausi-Zeit“ ist und konzentrierte Ruhe herrscht. Clement hat keine Lust mehr. Schon drei Uhr und noch so viel zu schreiben.



Die anderen Schüler spielen längst am Computer, erlaubt ist für die meisten Teenager eine halbe Stunde am Tag. Unter www.spielaffe.de bugsiert Anna einen rennenden Hasen perfekt durch Eis und Wald, wobei er immer einem großen Hammer ausweichen muss. So richtig „coole Aktionen“ sehen anders aus, finden ihre Freundinnen. Die 13-jährige Kim und die elfjährige Fabienne lieben es, wenn das Kinderhaus ins Palm Beach fährt oder – wie kürzlich – beim Spieletest mitmacht. „Da sind wir sogar ins Fernsehen gekommen!“

Dabei ist für Abwechslung im NOB gesorgt. Die Grundschüler finden im ersten Stock ein Afrika-Zimmer, einen großen Raum zum Toben und einen Medienraum mit Computern. Die Größeren – die meisten der 25 Teenager gehen in die 5. bis 7. Klasse der angrenzenden Konrad-Groß-Schule – können unter Spielen wie „Vier gewinnt“, „Activity“, „Siedler“ und anderen wählen, die sich in den Regalen stapeln. Im Erdgeschoss gibt es außerdem einen Raum, in dem Tischtennisplatten stehen und abends Disco ist, sowie ein kuschelig mit Plüschsofa und roter Tapete ausgestattetes Zimmer „zum Chillen“.

Den großen runden Tisch nicht zu vergessen, an dem Jojo Fries – Leiter der offenen Kinder- und Jugendarbeit im NOB – gerade mit einer Handvoll Jungen sitzt. „Erzählt mal“, beginnt er, was ihr erlebt habt heute. Familiäre Herzlichkeit kennzeichnet die pädagogische Arbeit im Kinder- und Jugendhaus ebenso wie die gewollte Verbindlichkeit: Kinder und Erzieher begrüßen sich mit

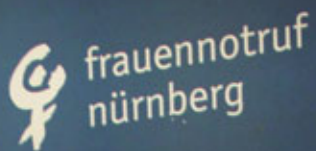
Handschlag und wer geht, verabschiedet sich.

Eine Ordnung, die viele Familien nicht mehr aufrecht halten. Auch andere Grundbedürfnisse werden nicht gestillt. „Unsere Kinder haben immer Hunger“, sagt Susa Heide. Schon nachmittags steht deshalb im offenen Treff ein Teller mit Schnitzten von Paprika, Kohlrabi und Äpfeln, die flugs Abnehmer finden. „Die möhren das so rein“, sagt Heide. Abends bereitet der Thekendienst warmes Essen zu. Und wenn die jugendliche Bedienung fragt „Wer kriegt die kalten Nudeln?“, wird damit ein Sonderwunsch erfüllt.

Die Kinder helfen gern mit. Mädchen wie die achtjährige Sara oder die siebenjährige Helin, ein zartes Kind mit ernster Miene, verdienen sich so ein kleines Taschengeld. Und sie haben eine Aufgabe.

Seit Neuestem denken sich die Erzieher etwas Besonderes aus. „Mit dem NOB durch die Galaxie“ hieß die jüngste Themenwoche, dabei ließen sich die jungen Besucher ins All entführen und haben auch Aliens gebastelt. Die nächste soll „Liebe und mehr“ heißen. Um die großen Gefühle soll es gehen, um Traumfrau und -mann und selbstgemachte Pralinen.

Danach ist der Nestbau Thema. Was passiert in der Natur? Wie machen die Vögel das? Wo kommt der Honig her? „Unsere Kids wissen vieles nicht“, sagt Erzieherin Julia Pühler. Aber sie lernen begierig. Gut, dass sie das NOB haben. ■



frauennotruf
nürnberg

„Jede betroffene Frau ist
mehr als ein Opfer. In der Weise,
wie sie ihre Vergangenheit
bewältigt, verwandelt sie diese.
Denn zum Menschsein gehört
nicht nur das Sosein, sondern
auch das Anders-Werden-
Können.“

(nach »Seelenmord«, G. Mörth)



2002 – Notruf per E-Mail

Wozu braucht der Frauennotruf eigentlich Computer? Sabine Böhm, Geschäftsführerin der Nürnberger Einrichtung, muss lächeln. Offen, nicht mitleidig. Vor allem junge Frauen würden zunächst die Webseite des Frauennotrufs anschauen, bevor sie anrufen. Oder gleich eine E-Mail schreiben. Außerdem recherchieren die Mitarbeiterinnen im Internet, die Verwaltungskraft schreibt Serienbriefe und liebt die Tabellenkalkulation. Gut, dass die wbg 2000 Stiftung vor neun Jahren rund 2500 Euro für die EDV-Grundausstattung spendierte, 2009 finanzierte sie einen Laptop. Der geht jetzt mit auf Reisen, wenn Sabine Böhm und ihre Kolleginnen Vorträge halten oder Fortbildungen strukturieren. Persönliche Gespräche stehen im Frauennotruf jedoch im Vordergrund. Wie etwa im Seniorinnenkreis, der Gewalt in der Lebensgeschichte thematisiert. ■



2003 – Kochen wie die Kelten

Vorsicht mit dem Messer! Wenn die Kinder auf dem Archäologischen Spielplatz in Rehhof Sellerie schneiden, nehmen sie Geschichte ganz beiläufig auf. Die Kelten, hören sie, kannten die Knolle zwar, viele andere Gemüse wie Zwiebeln oder auch Kartoffeln gab es noch nicht. Während in der Küche geschnippelt wird, schüren andere Kinder draußen das Lagerfeuer. Der Topf mit Wasser für die Suppe hängt schon darüber. „Archäologie ist nicht nur, im Boden zu buddeln“, sagt Bernhard Mayer, der den Megilo leitet. Mit 15 000 Euro hat die wbg 2000 Stiftung den experimentellen Zugang zu Wissen der Naturhistorischen Gesellschaft Nürnberg e.V. unterstützt. Denn die Erkundung unserer Vorfahren beginnt oft ganz schlicht, etwa wenn die Kinder Weihnachtsbaumspitzen schälen und zum Quirl biegen. Voilà, ein vorzeitliches Küchengerät. Funktioniert wunderbar. ■



LITERATURHAUS NÜRNBERG

2004 – Zum Lesen verlocken

Vorgelesen zu bekommen, ist ein besonderes Vergnügen. Im Literaturhaus ist es Programm: So bekannte Schriftsteller wie Ingrid Noll, Erika Pluhar und Uwe Timm haben hier unter anderen schon gelesen. Untertags ist das Café im Erdgeschoss des Hauses in der Luitpoldstraße zum beliebten Treffpunkt avanciert. Erwerb und Einrichtung, die sich Vereinsvorstand Dr. Manfred Boos zur Lebensaufgabe gemacht hat, haben 600 000 Euro verschlungen. 25 000 Euro hat die wbg 2000 Stiftung zugesprochen, versehen mit einer Bitte. Die ist erhört: Kinderbuchautor Paul Maar hat gelesen, prominente Nürnberger haben den Welttag des Buches für Kinder gestaltet und Lehrer bilden sich zur Lesekompetenz fort. „Wir haben Grund, darauf stolz zu sein!“, sagt Boos. Seine stille Hoffnung ist, dass die jungen Hörer zu Lesern heranwachsen. ■





2005 – Mehr Bewegung bitte

Kein Baum, keine Bank, keine Schaukel – der Hof der Hauptschule Neptunweg sah aus wie ein Gefängnishof. Bis die 255 Kinder die Teerwüste satt hatten, beim Sommerfest ihren „Traumschulhof“ malten und Schulleitung und Elternbeirat an einem Strang zogen: In fünf Abschnitten wird komplett erneuert. Klettergerüste, Sitzmöglichkeiten und ein Bolzplatz. Ihn hat die wbg 2000 Stiftung mit 20 000 Euro errichtet, gerade toben die Buben und Mädchen der 5b mit ihrer Lehrerin Katrin Bauer dem Ball hinterher. Und nachmittags, sagt der stellvertretende Schulleiter Claus Seemann, „da tanzt der Bär“. Der Spielhof ist dann die Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche vom Planetenring. Und wenn im nächsten Jahr fünf der elf Klassen die Ganztagschule praktizieren, werden Sport und Bewegungsmöglichkeiten im Hof noch wichtiger. ■



2006 – Ganz hoch hinaus

Für Daliah und Alketa ist es die leichteste Übung: Rein in den Gurt und die Kletterwand rauf. Souverän greifen die Mädchen am Aktivspielplatz Grünewaldstraße in die farbigen Griffe, steigen nach oben. Unten sichert Erzieher Florian Weber. Alketa strahlt ihn übers ganze Katzengesicht an. Toll! Die Kletterwand gehört zu den Hauptattraktionen für 30 bis 60 Kinder aus der Nordstadt, die sich täglich auf dem wilden Gelände und im Stelzenbau des Kinderhaus e.V. tummeln. 12 000 des 20 000 Euro teuren Turms hat die wbg 2000 Stiftung spendiert. Inzwischen fragen auch Einrichtungen aus Langwasser und Erlangen nach Kletterstunden. Denn das Abenteuer in der Wand schult nicht nur Kraft und Koordination, es verlangt auch Vertrauen in die Sichernden und legt große Verantwortung in die Hände der Kinder, die das Seil halten. ■



2007 – Der Natur abgeguckt

Der Tropfen flitzt über das Lotusblatt, er perlt einfach ab. Annette Beyer demonstriert ein perfektes Beispiel für Bionik: Die Natur hat's erfunden, die Menschen gucken sich's ab. Kletten zum Beispiel sind das Vorbild für Verschlüsse von Jacken und Schuhen, sagt die Leiterin des Kindermuseums, und Stabheuschrecken machen vor, welche Impulse Roboter bewegen können. All dies können kleine und große Menschen im Keller des Kachelbaus anschauen. Den 70 000 Euro teuren Ausbau des zusätzlichen Ausstellungsraums hat die wbg 2000 Stiftung mit 17 500 Euro unterstützt. Ein wichtiger Schritt, danken die Museumsleute: „Nur mit den Sonderausstellungen lockst du Besucher.“ Für den Trägerverein Museum im Koffer e.V. sind die Gäste lebenswichtig, denn 80 Prozent der Kosten muss er selbst erwirtschaften. ■

A photograph of a man with grey hair and glasses, wearing a dark overcoat, a brown scarf, and blue jeans, standing on a stone block in front of a modern glass extension of a historic building. The building has a red frame and large glass windows. To the left, there is a set of concrete stairs with a metal railing. In the background, a stone bridge and a river are visible. The man is smiling at the camera.

2008 – Gedankenfluss an der Pegnitz

Was hier besprochen wird? Alles Mögliche. Im nagelneuen Veranstaltungsraum des Kreisjugendrings tagen die Mitgliedsverbände, Initiativen wie die Musikzentrale oder das Bündnis für Familien und der Meinungsträgerkreis Altstadt-Süd. 75 Nutzer waren es seit der Inbetriebnahme im Herbst 2010. Dass es den Anbau direkt an der Pegnitz gibt, ist „ein Finanzierungswunder“: Über 330 000 Euro musste der KJR aufbringen, denn die früher als Werkstätten genutzten Bauten auf der Hinteren Insel Schütt mussten komplett abgetragen werden. Zudem sollte der Neubau unterhalb der Kanonenrampe und direkt an der Stadtmauer den Vorgaben des Denkmal- und Brandschutzes entsprechen. „Wir sind dankbar für jeden Euro“, sagt KJR-Geschäftsführer Thomas Lang und blättert in seinen Unterlagen: 20 000 Euro gab die wbg 2000 Stiftung für den praktischen Ausbau des Tagungsraums. ■



2009 – Der perfekte Rasen

Ihren Atem stoßen die Fußballer als Wolken in die kalte Nachtluft. Schnee bedeckt Wege, Bäume und Dächer. Nur der Rasen beim VfL Langwasser ist grün wie der junge Frühling. Kein Wunder: Die B-Jugend trainiert auf Kunstrasen, dem ganzen Stolz des 2 200 Mitglieder zählenden Vereins. Auch Greuther Fürth hat darauf trainiert, die Nationalmannschaft der Vereinigten Arabischen Emirate hat hier sogar schon gespielt. 320 000 Euro hat der neue Platz gekostet, mit 15 000 Euro hat sich die wbg 2000 Stiftung beteiligt. Im Unterhalt sind die 600 Quadratmeter Kunstrasen „keinen Deut billiger“ als echtes Gras – schließlich muss er regelmäßig gekehrt und gebürstet werden. Aber, beteuern der Vereinsvorsitzende Ralf Ackmann und sein Vorgänger Hans-Jürgen Dauth, er ist länger bespielbar und strapazierfähiger. Nur eins ist absolut tabu: Stollenschuh'. ■



2010 – Das große Einmaleins

Vieles sieht auf den ersten Blick nicht nach Mathe aus. Wie die Wackelscheibe, auf die die Grundschüler aus der Zugspitzstraße gerade Bauklötze türmen. Damit die Scheibe in Balance bleibt, müssen sie Gewicht, Anzahl und Entfernung der Steine zum Mittelpunkt bedenken. Knifflig! Eine Stunde pro Woche darf jede Klasse in die Mathematikwerkstatt gehen, zu deren Aufbau die wbg 2000 Stiftung 10 000 Euro beigetragen hat. Die Kinder würfeln, legen Karten und füllen Wasser um – oder sie rechnen. Ganz spielerisch lösen sie die Aufgaben. „Die Kinder haben große Freude an Mathe“, ist Lehrerin Sabine Teibach überzeugt. Ganz nebenbei verbessern sie ihr Deutsch. Denn wer eine Matheaufgabe gelöst hat, traut sich auch die Erklärung zu. Für 60 Prozent der 450 Grundschüler ist das eine Herausforderung: Sie selbst oder ihre Eltern stammen aus dem Ausland. ■



wbg, NAG und FWG		Anzahl der Wohnungen				
Baumaßnahmen		insgesamt	davon aus Überhang fertig gestellt	begonnen und fertig gestellt	ins- gesamt fertig gestellt	Bau- über- hang
Neubau	im Eigenbesitz	27	—	—	—	27
	Eigenheime	25	—	12	12	13
		52	0	12	12	40
Umbau	Umbau	—	—	—	—	—
	Ergänzungsbauten	—	—	—	—	—
	Aufstockung	—	—	—	—	—
		0	0	0	0	0
Modernisierung						
wbg	Mögeldorf (5.BA), Feulner-/Joh.-Even-Straße, Leipziger-/Sonneberger Straße	240	—	240	240	—
NAG	Fleischmannstraße (2.BA)	30	—	30	30	—
FWG	Poppelstraße 10-18 (1.BA), Schweppermannstraße (2.BA)	128	—	128	128	—
		398	0	398	398	0
		450	0	410	410	40

		Anzahl der Einheiten				
Sonstige	Garagen/Stellplätze (Kfz-Abstellplätze in verschiedenen Anlagen)	52	0	12	12	40



Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
----------	---------	--------------	---------------------------	-----------------------------

Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

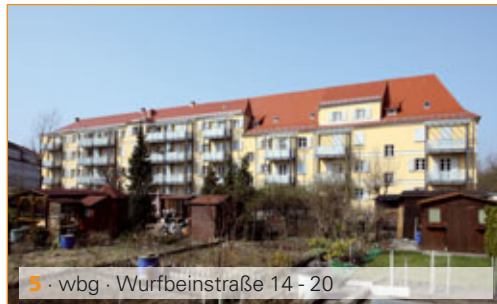
1	Wohnanlage Hasenbuck Ingolstädter Straße 101	1 Haus mit 12 Wohnungen 12 Stellplätze	12 Wohnungen à 3 Zi	75,00
2	Wohnanlage Hasenbuck Ingolstädter Straße 229	1 Haus mit 15 Wohnungen 15 Stellplätze	3 Wohnungen à 2 Zi 6 Wohnungen à 3 Zi 6 Wohnungen à 3 Zi	52,49 74,66 75,00
		2 Häuser mit 27 Wohnungen 27 Stellplätze		

Eigenheime – 3. Bauabschnitt begonnen und fertig gestellt:

3	Langwasser S Reihenhäuser „Family“ Nr. 1-12 Korczakweg 4-20	12 Häuser mit 12 Wohnungen 12 Stellplätze	8 Wohnungen à 4 Zi 4 Wohnungen à 5 Zi	108,00 130,00
		12 Häuser mit 12 Wohnungen 12 Stellplätze		

Eigenheime – 3. Bauabschnitt begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

4	Langwasser S Reihenhäuser „Family“ Nr. 13-25 Löwensteinstraße 15-29 und Kerschensteinerstraße 37-45	13 Häuser mit 13 Wohnungen 13 Stellplätze	13 Wohnungen à 4 Zi	108,00
		13 Häuser mit 13 Wohnungen 13 Stellplätze		



Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
----------	---------	--------------	---------------------------	-----------------------------

Modernisierung – 5. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:

5	Wohnanlage Mögeldorf Marthastraße 59 - 61 Wurfbeinstraße 14 - 20 Wurfbeinstraße 21 - 23	8 Häuser mit	15 WE à 2 Zi	45,94
		62 Wohnungen	41 WE à 3 Zi	59,17
			6 WE à 4 Zi	65,47
		8 Häuser mit 62 Wohnungen		

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:

6	Sonneberger Straße 12 - 22 Leipziger Straße 41 - 43	8 Häuser mit	43 WE à 2 Zi	49,44
		46 Wohnungen	3 WE à 3 Zi	79,08
		1 Gewerbe	1 Gewerbe	67,33
7	Feulner Straße 1 - 21 Johannes-Even-Straße 17	12 Häuser mit	12 WE à 2 Zi	59,27
		132 Wohnungen	108 WE à 3 Zi	70,67
			12 WE à 4 Zi	84,16
		1 Gewerbe		21,45
		20 Häuser mit 178 Wohnungen 2 Gewerbe		



NAG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
----------	---------	--------------	---------------------------	-----------------------------

Modernisierung – 2. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:

1	Fleischmannstraße 1	1 Haus mit 30 Wohnungen	10 WE à 1 Zi	35,00
			10 WE à 2 Zi	50,73
			7 WE à 3 Zi	69,11
			3 WE à 4 Zi	68,37
		1 Haus mit 30 Wohnungen		

FWG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
----------	---------	--------------	---------------------------	-----------------------------

Modernisierung – 1. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:

1	Poppelstraße 10 - 18	5 Häuser mit 58 Wohnungen	8 WE à 1 Zi	33,03
			15 WE à 2 Zi	54,75
			19 WE à 3 Zi	71,48
			16 WE à 4 Zi	82,49
		5 Häuser mit 58 Wohnungen		

Modernisierung – 2. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:

2	Schweppermannstraße 74 - 82	5 Häuser mit 70 Wohnungen	16 WE à 1 Zi	30,74
			23 WE à 2 Zi	47,28
			31 WE à 3 Zi	60,57
		5 Häuser mit 70 Wohnungen		



1 · Dürer-Gymnasium Sielstraße



2 · Kinderhort Regenbogenstraße



3 · Hauptschule Neptunweg

Nr. 1 Dürer-Gymnasium · Sielstraße 17

Bauvolumen: 2 259 659 €

Beschreibung

Das Gymnasium mit aktuell 23 Klassen wurde in den Jahren 1911/54 gebaut bzw. erweitert. Das zu sanierende Gebäude ist denkmalgeschützt und wird mit Fernwärme versorgt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007 nach § 9 (1) soll eingehalten werden, WDVS in untergeordneten Teilbereichen, Austausch Fenster inkl. Sonnenschutz, Fenstertüren und Außentüren, Dämmung Dach und oberste Geschossdecken, Mess- und Regeltechnik mit Einzelraumregelung, hydraulischer Abgleich, energiesparende Beleuchtungssysteme in den Klassenräumen, Bodenbeläge in Klassenräumen, Interimslösung (= Auslagerung von Klassen aufgrund Schulbetrieb/Sanierung) nötig

Gesamtnutzfläche: ca. 7 001 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 – April 2011

Nr. 2 Kinderhort · Regenbogenstraße 77/99

Bauvolumen: 540 205 €

Beschreibung

Der Kinderhort, bestehend aus zwei getrennten Gebäuden, mit aktuell 2 Gruppen wurde in den Jahren 1959/60 gebaut. Die zu sanierenden Gebäude sind nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, WDVS an den Außenwänden, Fenster inkl. Sonnenschutz und Außentüren, Dämmung Dach. Einbau einer Gasbrennwerttherme, Interimslösung nötig, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage. Zusatzmaßnahmen: Errichtung Verbindungsbau, Demontage und Entsorgung künstlicher Mineralfaser, Schadstoffsanierung der Estrichflächen, WDVS 10 cm zusätzliche Dämmung bei Gebäude 1.

Gesamtnutzfläche: ca. 493 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - März 2011

Nr. 3 Hauptschule Neptunweg 19

Bauvolumen: 1 926 442 €

Beschreibung

Die Hauptschule mit aktuell 14 Klassen wurde im Jahr 1965 gebaut. Das zu sanierende Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, WDVS an den Außenwänden, Relieffassade Eingangsbereich bleibt erhalten, Fenster inkl. Sonnenschutz und Außentüren, Flachdachdämmung inkl. Isolierung in Teilbereichen, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, Toilettensanierung. Zusatzmaßnahmen: fast vollständige Sanierung der Dachisolierung, Dämmung und/oder Abdichtung des Klassentrakts/der Pausenhalle/des Eingangstrakts/des Heizraums.

Gesamtnutzfläche: ca. 3 068 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - März 2011



4 · Konrad-Groß-Schule Oedenbergerstraße



5 · Hauptschule Schloßleinsgasse



6 · Jugendärztlicher Dienst Reinerzer Straße

Nr. 4 Konrad-Groß-Schule · Oedenbergerstraße 135

Bauvolumen: 1 689 696 €

Beschreibung

Die Grund- und Hauptschule mit aktuell 20 Klassen und der Kinderhort mit aktuell 3 Gruppen wurden im Jahr 1939 gebaut. Die zu sanierenden Gebäude sind denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

Innendämmung in Teilbereichen, Fenster und Außentüren in Teilbereichen, Dämmung Dach / oberste Geschossdecke, Umstellung der Heizung auf Fernwärme, Schulausstattung. Zusatzmaßnahmen: statische Ertüchtigung des Dachstuhl der großen Turnhalle.

Gesamtnutzfläche: ca. 5 740 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - März 2011

Nr. 5 Hauptschule Schloßleinsgasse 8

Bauvolumen: 1 233 622 €

Beschreibung

Die Hauptschule mit aktuell 11 Klassen wurde im Jahr 1960 gebaut. Der zu sanierende Gebäudeteil ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, WDVS an den Außenwänden, Dachdämmung, Fenster inkl. Sonnenschutz und Außentüren, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, Toilettensanierung, Schulausstattung. Zusatzmaßnahmen: Sanierung des Anbaus (Hausmeisterwohnung), Sonnenschutz der Verwaltung, Fensterelemente Aula in Alu anstatt Kunststoff.

Gesamtnutzfläche: ca. 2 996 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - Februar 2011

Nr. 6 Jugendärztlicher Dienst · Reinerzer Straße 18

Bauvolumen: 143 283 €

Beschreibung

Das Gebäude des jugendärztlichen Dienstes wurde im Jahr 1961 gebaut. Das zu sanierende kommunale Verwaltungsgebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster, Sonnenschutz, Dachdämmung, Außendämmung, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage

Gesamtnutzfläche: ca. 139 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - September 2010



7 · Bürgeramt Ost Fischbacher Hauptstraße



8 · Kindergarten Julius-Leber-Straße



9 · Grundschule Fischbach

Nr. 7 Bürgeramt Ost · Fischbacher Hauptstraße 121

Bauvolumen: 849 724 €

Beschreibung

Das Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 1962 erbaut und ist denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster, Sonnenschutz, Dach- und Kellerdämmung sowie Außendämmung zur Vermeidung von Nutzungsunterbrechung, in Abstimmung mit Denkmalschutz Natursteinfassadenenerneuerung.

Gesamtnutzfläche: ca. 988 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - Februar 2011

Nr. 8 Kindergarten · Julius-Leber-Straße 106

Bauvolumen: 370 000 €

Beschreibung

Der Kindergarten mit aktuell 2 Gruppen wurde im Jahr 1964 gebaut. Das zu sanierende Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster, Sonnenschutz, Außendämmung; zusätzliche Dachdämmung nicht erforderlich, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage. Zusatzmaßnahme: Kaltraumabtrennung.

Gesamtnutzfläche: ca. 360 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - August 2010

Nr. 9 Grundschule Fischbach · Fischbacher Hauptstraße 118

Bauvolumen: 987 661 €

Beschreibung

Die Grundschule mit aktuell 10 Klassen wurde in den Jahren 1958/72 gebaut bzw. erweitert. Der zu sanierende Hauptbau II der Anlage ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard für Schule und Aula, Fenster, Außendämmung, Dachdämmung, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage. Zusatzmaßnahmen: Sonnenschutz und Lüftungsanlage.

Gesamtnutzfläche: ca. 1 640 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - Dezember 2010



10 · Grundschule Altenfurt Hermann-Kolb-Str.



11 · Volksschule Dunantstraße



12 · Kinderhort Dunantstraße

Nr. 10 Grundschule Altenfurt · Hermann-Kolb-Straße 53

Bauvolumen: 928 408 €

Beschreibung

Grund- und Hauptschule mit aktuell 25 Klassen wurde in den Jahren 1956/71 gebaut bzw. erweitert. Der zu sanierende Hauptbau I ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster, Sonnenschutz, Außendämmung, Dämmung oberste Geschossdecke; Erneuerung Heizungsanlage und hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage. Zusatzmaßnahme: Lüftungsanlage.

Gesamtnutzfläche: ca. 1 296 m²

voraussichtliche Bauzeit: September 2009 - Dezember 2010

Nr. 11 Volksschule · Dunantstraße 10

Bauvolumen: 1 869 589 €

Beschreibung

Volksschule mit aktuell 17 Klassen. Das zu sanierende Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster, Dachdämmung, Außendämmung, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage. Zusatzmaßnahmen: Sieben elektro-mechanische Schließanlagen, neue Deckenheizplatten statt Gasstrahlern in Turnhalle.

Gesamtnutzfläche: ca. 2 726 m²

voraussichtliche Bauzeit: Mai 2010 - März 2011

Nr. 12 Kinderhort · Dunantstraße 8

Bauvolumen: 210 000 €

Beschreibung

Kinderhort mit aktuell 2 Gruppen. Zu sanierende Gebäude nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster (teilweise), Außendämmung, Dachdämmung, Erstanschluss an die Fernwärmeversorgung und hydraulischer Abgleich. Zusatzmaßnahmen: Fernwärmeanschluss, elektro-mechanische Schließanlage.

Gesamtnutzfläche: ca. 251 m²

voraussichtliche Bauzeit: August 2010 - März 2011



Nr. 13 Volksschule Moritzbergstraße 21

Bauvolumen: 1 139 426 €

Beschreibung

Grundschule mit aktuell 13 Klassen. Das zu sanierende Gebäude der Schulanlage ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster, Außendämmung, Dachdämmung. Zusatzmaßnahmen: elektro-mechanische Schließanlage mit Kamera und Motorschloss, Farbkonzept.

Gesamtnutzfläche: ca. 1 571 m²

voraussichtliche Bauzeit: Mai 2010 - März 2011

Nr. 14 Volksschule Hopfengartenweg 23

Bauvolumen: 1 275 749 €

Beschreibung

Grundschule mit aktuell 8 Klassen und einer Turnhalle. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster und elektrischer Sonnenschutz, Perimeterdämmung, Außendämmung, neue Dachdeckung an zwei Gebäuden, Sanierung der Heizungsanlage, neue Ziegeldeckung an 2 Bauteilen, neue Fassade WC-Flur. Zusatzmaßnahmen: neue Ziegeldeckung an zwei Bauteilen, Verglasung des Flures, Farbkonzept.

Gesamtnutzfläche: ca. 1 873 m²

Bauzeit: März 2010 - September 2010

Nr. 15 Volksschule Wahlerschule · Holsteinerstraße 21

Bauvolumen: 1 475 772 €

Beschreibung

Die Volksschule mit aktuell 11 Klassen und einer Turnhalle wurde im Jahr 1960 gebaut. Der zu sanierende Gebäudekomplex ist nicht denkmalgeschützt. „Sandsteinbau“ ist denkmalgeschützt.

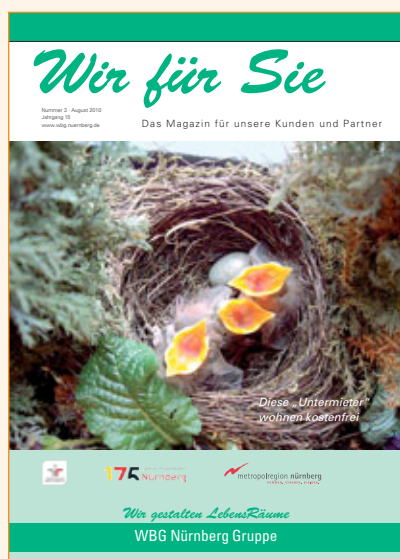
Energetische Modernisierungsmaßnahmen

EnEV 2007-Neubaustandard, Fenster, neuer Sonnenschutz, Außendämmung, hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage. Zusatzmaßnahmen: elektro-mechanische Schließanlage, Umbau Eingang, neue Rampe, Antrag Denkmalschutz für Sandsteingebäude Fenstertausch.

Gesamtnutzfläche: ca. 3 650 m²

voraussichtliche Bauzeit: Mai 2010 - März 2011

Für die Stadt und die Gesellschaft



2010 Die vier Ausgaben unserer Kunden- und Mieterzeitschrift „Wir für Sie“ des Jahres 2010 geben alle Ereignisse rund um die WBG Nürnberg Gruppe und unserer Stadt wider. Sie erhalten sie in allen Geschäftsstellen der wbg sowie im Internet unter www.wbg.nuernberg.de. ■

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Ulrich Maly	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Dr. Klemens Gsell	Bürgermeister, stellvertretender Vorsitzender
Sebastian Brehm	Steuerberater, StR
Herbert Dombrowsky*	Vorsitzender der Geschäftsführung Städtische Werke Nürnberg GmbH
Josef Hasler *	stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsführung Städtische Werke Nürnberg GmbH
Christine Kayser	Innenarchitektin, StRin
Anita Wojciechowski	Diplom-Sozialpädagogin, StRin

Aufsichtsratsmitglied ohne Stimmrecht

Dr. Roland Fleck	Berufsmäßiger Stadtrat
------------------	------------------------

Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht

Petra Blank	Betriebsratsvorsitzende
-------------	-------------------------

*doppeltes Stimmrecht

Geschäftsleitung

Geschäftsführer

Diplom-Kaufmann Frank Thyroff
Regierungsbaumeister Herbert Kümmerl

Prokuristen

Diplom-Wirtschaftsingenieur Dr. Georg Köstner	bis 31.03.2010
Diplom-Volkswirt Waldemar Hildebrandt	bis 30.11.2010

Bestellter Abschlussprüfer

Bavaria Treu AG
Stollbergstraße 7
80539 München

Rechtliche Verhältnisse

Firma:

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

22. März 1918

Gründung als
Nürnberger Wohnungsbauverein

1922

Übergang des Vereins in die
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Nürnberg mbH

1990

wbg –
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Nürnberg mbH

seit 15. November 2004

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Handelsregisternummer: HRB 227
Stammkapital: 12 600 000 €

Gesellschafter:

Städtische Werke Nürnberg GmbH
(mit 60% Geschäftsanteilen)

Stadt Nürnberg

(mit 40% Geschäftsanteilen)

JAHRESABSCHLUSS 2010

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	674 270,00	619 100,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	320 656 079,05	329 569 474,13
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13 268 221,74	13 737 776,74
Grundstücke ohne Bauten	147,56	147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	137 328,03	137 328,03
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	1 910,00	2 400,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	778 918,22	785 978,22
Anlagen im Bau	2 953 154,20	83 833,01
Bauvorbereitungskosten	1 060 770,39	681 707,54
	338 856 533,19	344 998.649,23
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	41 835 971,86	41 835 971,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	20 671 191,39	20 756 306,53
Beteiligungen	198 054,45	701 885,42
Sonstige Ausleihungen	12 045,19	14 450,48
	62 717 262,89	63 308 614,29
	402 248 066,08	408 926 363,52
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	15 064 645,60	15 424 156,73
Bauvorbereitungskosten	106 414,54	42 270,76
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4 138 520,30	2 807 943,47
Grundstücke mit fertigen Bauten	13 487,14	26 040,99
Unfertige Leistungen	20 620 083,89	20 654 580,99
Andere Vorräte	52 907,47	58 443,17
	39 996 058,94	39 013 436,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	720 771,27	609 561,68
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	261 495,22	686 172,92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	719 828,96	340 282,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8 694,95	238 632,08
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3 049 794,17	3 096 788,34
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8 389,50	375 802,00
Forderungen gegen Gesellschafter	28 308,59	608 041,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1 299 843,36	1 572 667,25
	6 097 126,02	7 527 947,44
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34 858 451,07	25 190 487,69
	80 951 636,03	71 731 871,24
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	64 367,00	103 571,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	104 172,72	86 579,67
	168 539,72	190 150,67
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	126 268,00	0,00
Bilanzsumme	483 494 509,83	480 848 385,43

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	121 405 673,83	112 873 308,89
	127 705 673,83	119 173 308,89
Jahresüberschuss	9 184 249,72	8 482 321,83
	149 489 923,55	140 255 630,72
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4 817 344,37	4 043 110,00
Steuerrückstellungen	7 651,79	338 554,45
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	23 794,39
Sonstige Rückstellungen	13 831 089,40	16 568 806,91
	18 656 085,56	20 974 265,75
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	261 402 474,99	266 052 759,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27 009 938,69	28 313 188,82
Erhaltene Anzahlungen	23 137 578,14	21 275 147,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 184 229,86	1 257 172,25
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	693,50	44,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 307 124,81	1 370 871,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14 855,28	22 814,43
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	212 995,18	212 589,83
Sonstige Verbindlichkeiten	482 217,43	383 454,31
davon aus Steuern: 420 747 € (VJ. 310 694 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12 582 € (VJ. 11 888 €)		
	314 752 107,88	318 888 041,83
	482 898 116,99	480 117 938,30
Rechnungsabgrenzungsposten	596 392,84	730 447,13
Bilanzsumme	483 494 509,83	480 848 385,43

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	2010	2009
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	85 569 934,47	83 152 810,27
aus Verkauf von Grundstücken	4 291 138,04	5 700 941,85
aus Betreuungstätigkeit	2 719 580,15	801 761,05
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2 105 111,23	1 654 446,52
	94 685 763,89	91 309 959,69
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	1 350 401,16	-563 811,96
Andere aktivierte Eigenleistungen	85 736,86	110 056,29
Sonstige betriebliche Erträge	3 874 723,35	5 534 523,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-46 993 777,13	-48 308 835,39
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4 418 895,27	-3 167 390,76
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-536 483,22	-55 449,50
	-51 949 155,62	-51 531 675,65
Rohergebnis	48 047 469,64	44 859 051,60
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-10 202 166,86	-9 421 834,86
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: 1 051 096 € (VJ. 971 029 €)	-2 951 637,98	-3 059 291,89
	-13 153 804,84	-12 481 126,75
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10 642 201,46	-12 116 896,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7 539 136,77	-5 551 806,65
Erträge aus Beteiligungen	533 640,13	638 969,06
Erträge aus Gewinnabführung	2 047 290,87	2 078 170,15
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 851 186 € (VJ. 284 157 €)	851 186,14	284 157,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 3 506 € (VJ. 0 €)	498 521,54	1 012 111,33
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-503 830,97	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 63 045 € (VJ. 67 176 €) davon aus Verzinsung langfristiger Rückstellungen: 403 767 € (VJ. 0 €)	-10 115 380,38	-10 238 822,82
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10 023 753,90	8 483 806,83
Außerordentliche Erträge	26 364,25	0,00
Außerordentliche Aufwendungen	-842 878,43	0,00
Sonstige Steuern	-22 990,00	-1 485,00
Jahresüberschuss	9 184 249,72	8 482 321,83

KONZERNABSCHLUSS 2010

der WBG Nürnberg Gruppe

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	674 270,00	619 100,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	381 212 278,40	391 364 949,23
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14 210 245,65	14 720 502,65
Grundstücke ohne Bauten	147,56	147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	37 318,99	37 318,99
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	1 910,00	2 400,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	779 140,22	786 092,22
Anlagen im Bau	2 953 154,20	83 833,01
Bauvorbereitungskosten	1 021 690,95	642 628,10
	400 215 889,97	407 637 875,76
Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15 000 000,00	15 000 000,00
Beteiligungen	199 474,66	703 305,63
Sonstige Ausleihungen	12 045,19	14 450,48
	15 211 519,85	15 717 756,11
	416 101 679,82	423 974 731,87
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	15 064 645,60	15 424 156,73
Bauvorbereitungskosten	183 307,74	42 270,76
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4 138 520,30	2 807 943,47
Grundstücke mit fertigen Bauten	13 487,14	36 040,99
Unfertige Leistungen	23 011 995,84	23 058 485,88
Andere Vorräte	117 043,03	120 600,67
	42 528 999,65	41 489 498,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	768 817,73	663 459,29
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	261 495,22	686 172,92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	988 852,16	935 601,96
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36 062,94	242 055,76
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8 389,50	375 802,00
Forderungen gegenüber Gesellschafter	28 308,59	608 041,00
Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern: 32 416,00 € (VJ. 0 €)	1 354 768,37	1 594 414,65
	3 446 694,51	5 105 547,58
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	41 794 715,43	32 150 449,28
	87 770 409,59	78 745 495,36
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	82 255,00	123 883,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	104 347,28	86 782,63
	186 602,28	210 665,63
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	126 268,00	0,00
Bilanzsumme	504 184 959,69	502 930 892,86

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Passiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	495 684,94	498 016,35
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	112 176 061,49	103 992 355,62
	118 476 061,49	110 292 355,62
Konzern-Gewinn-/Verlustvortrag	23 234,31	-897,36
Konzern-Jahresüberschuss	9 071 046,61	8 157 794,43
	9 094 280,92	8 156 897,07
	140 666 027,35	131 547 269,04
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4 817 344,37	4 043 110,00
Steuerrückstellungen	29 912,79	347 406,45
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	23 794,39
Sonstige Rückstellungen	14 653 785,40	17 514 052,91
	19 501 042,56	21 928 363,75
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	287 168 377,51	293 099 393,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27 107 453,19	28 431 200,01
Erhaltene Anzahlungen	25 707 094,68	23 793 059,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 243 468,16	1 332 151,91
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2 075,27	702,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 489 834,52	1 443 311,54
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	212 995,18	212 589,83
Sonstige Verbindlichkeiten	490 198,43	412 404,02
davon aus Steuern: 420 769 € (VJ. 333 995 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12 582 € (VJ. 11 888 €)		
	343 421 496,94	348 724 812,94
Rechnungsabgrenzungsposten	596 392,84	730 447,13
Bilanzsumme	504 184 959,69	502 930 892,86

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	2010	2009
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	96 620 994,22	93 958 344,20
aus Verkauf von Grundstücken	4 302 638,04	6 108 441,85
aus Betreuungstätigkeit	4 479 773,00	1 501 553,33
aus anderen Lieferungen und Leistungen	586 872,42	550 936,54
	105 990 277,68	102 119 275,92
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1 395 128,96	-886 630,12
Andere aktivierte Eigenleistungen	85 736,86	112 142,96
Sonstige betriebliche Erträge	3 938 861,58	5 561 160,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-52 745 714,61	-53 930 925,80
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4 495 777,09	-3 187 966,24
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1 465 742,89	-365 076,81
	-58 707 234,59	-57 483 968,85
Rohergebnis	52 702 770,49	49 421 979,95
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-10 216 394,87	-9 434 398,43
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: 1 051 256 € (VJ. 971 189 €)	-2 955 514,08	-3 062 607,80
	-13 171 908,95	-12 497 006,23
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11 914 662,46	-13 478 587,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7 768 842,10	-5 732 553,85
Erträge aus Beteiligungen	533 640,13	638 969,06
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	622 200,00	51 850,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	563 574,40	1 099 887,66
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-503 830,97	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für langfristige Rückstellungen: 403 767 € (VJ. 0 €)	-11 136 853,99	-11 322 025,66
	9 926 086,55	8 182 513,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9 926 086,55	8 182 513,27
Außerordentliche Erträge	26 364,25	0,00
Außerordentliche Aufwendungen	-842 878,43	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-17 867,17	-14 355,31
Sonstige Steuern	-22 990,00	-1 485,00
	9 068 715,20	8 166 672,96
Konzern-Jahresüberschuss (mit Fremdanteile)	9 068 715,20	8 166 672,96
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochterunternehmen)	-2 331,41	8 878,53
	9 071 046,61	8 157 794,43
Konzern-Jahresüberschuss (ohne Fremdanteile)	9 071 046,61	8 157 794,43

Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31.12.2010 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz in der Fassung vom 25.5.2009 (BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB für den Konzernabschluss wurden die Form der Darstellung bzw. die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Posten des Konzernabschlusses deshalb nicht gegeben. Eine Erläuterungspflicht der Abweichungen im Anhang besteht gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

Die Konzern-Bilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen sind entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987 gegliedert.

Vermerke, die wahlweise in der Konzern-Bilanz sowie in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang anzubringen sind, sowie die Angabe der Restlaufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten werden insgesamt im Konzernanhang aufgeführt.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind nach den Bestimmungen des HGB erstellt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren 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:

Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH, Nürnberg	NAG
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Nürnberg	FWG
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH, Nürnberg	NORIMA
WBG KOMMUNAL GmbH	WBG KOMMUNAL
IS ImmoSolution GmbH, Nürnberg	ISG.

Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31. Dezember 2010 aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften NAG, FWG und NORIMA erfolgt 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 und der WBG KOMMUNAL erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB i.d.F. des BilMoG) auf den 11.01.2007 (ISG) bzw. 13.07.2009 (WBG KOMMUNAL). Für Anteile anderer 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.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Von den bestehenden Bilanzierungswahlrechten für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

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

Technische Anlagen und Maschinen werden über eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 4 bis 10 Jahren abgesetzt.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG werden als Sammelposten erfasst, entsprechend den steuerlichen Regelungen auf 5 Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

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

Die Ausleihung an verbundene Unternehmen beinhaltet die Ausreichung eines Darlehens an die Städtische Werke Nürnberg GmbH in Höhe der bestehenden Restschuld.

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.

Unfertige Leistungen, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Den Risiken bei den Forderungen wird durch Bildung notwendiger Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die anderen Vorräte einschl. des Heizmaterials werden mit den Anschaffungskosten zu Durchschnittspreisen bewertet.

Geleistete Anzahlungen werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Abgrenzungen

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Zinsbindung bzw. die Laufzeit der Darlehen linear abgeschrieben.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede in saldierter Höhe von 603 Mio. €, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen ausschließlich den Immobilienbestand. Aus den Konsolidierungsmaßnahmen resultieren passive Differenzen zwischen dem handelsrechtlichen Wertansatz der Vermögensgegenstände und Schulden sowie der steuerlichen Wertansätze. Aufgrund bestehender steuerlicher Verlustvorträge ist eine künftige steuerliche Belastung nicht zu erwarten. Ein Ansatz latenter Steuern ist soweit nicht erfolgt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der PUC-Methode (Vorjahr: Teilwertverfahren) unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 5,15% zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5% p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5% p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 3% angesetzt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergibt sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag. Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt (außerordentlicher Aufwand 99 T€).

Die Rückstellungen für Altersteilzeit und Beihilfezahlungen (bei den Beihilfezahlungen wurde die Berechnungsmethode ebenfalls umgestellt) werden durch versicherungsmathematische Gutachten nachgewiesen. Den Rückstellungsberechnungen liegen Zinssätze von 4,15% (Altersteilzeit) bzw. 5,15% (Beihilfezahlungen) zugrunde. Künftige Erhöhungen der Gehälter bzw. Beihilfeprämien sowie anderer Bestimmungsgrößen werden mit 2,5% angenommen. Zur Sicherung der Altersteilzeitverpflichtung wurden bestehende verpfändete Sparbriefe mit der Altersteilzeitrückstellung saldiert. Ein nicht verrechenbarer Betrag in Höhe von 126 T€ wird als aktiver Unterschiedsbetrag der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

Die durch das BilMoG geänderte Bewertung der Rückstellung für Beihilfezahlungen ergab eine Zuführung zum 01.01.2010, die im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt wurde (außerordentlicher Aufwand 540 T€).

Die Rückstellung für Altersteilzeit wird erstmals in den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen – im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen der vergangenen 7 Jahre abgezinst. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzernbilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem diesem Anhang als Anlage beigefügten Anlagengitter dargestellt.

Zuschreibungen auf das Anlagevermögen fielen im Geschäftsjahr in Höhe von 141 T€ an (Vj. 5,1 T€). Die übrigen in den Vorjahren auf die unbebauten Grundstücke sowie auf Wohnbauten vorgenommenen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren beizubehalten.

Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in einer Höhe von 3 T€ für das Sachanlagevermögen (Vj: 1 715 T€) und 504 T€ (Vj: 0 T€) für das Finanzanlagevermögen erforderlich.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 23 012 T€ (Vj. 23 058 T€) entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen.

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 43 T€ (Vj. 39 T€) enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt wird (3 390 T€),

Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (1 935 T€), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (2 841 T€), die Rückstellung für Altersteilzeit (1 184 T€), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (994 T€) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1 257 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 421 T€ (Vj. 334 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 13 T€ (Vj. 12 T€).

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.

Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten Aufwendungen für Altersversorgung von 1 051 T€ (Vj. 971 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 461 T€ Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 692 T€ Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen.

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 404 T€. Der Zinsaufwand aus der Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Zinsertrag des Deckungsvermögens saldiert.

Die außerordentlichen Aufwendungen und Erträge enthalten Umstellungseffekte auf das BilMoG, insbesondere Zuführungen gemäß Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie bei den sonstigen Rückstellungen (außerordentliche Aufwendungen 843 T€, außerordentliche Erträge 26 T€).

Sonstige Angaben

Zum 31.12.2010 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 14 928 T€ (Vj. 14 621 T€) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen bestehen im Zusammenhang mit den Bau- und Modernisierungstätigkeiten in Höhe von 2,0 Mio. €, die im Wesentlichen durch zugesagte Fremdmittel bzw. durch notariell beurkundete Kaufverträge finanziert sind.

Die wbg ist mit 565 T€ (25,1 %) und ein weiterer Gesellschafter mit 1 685 T€ (74,9 %) am Stammkapital der impleaPlus GmbH, Nürnberg, beteiligt. Das gesamte Eigenkapital beträgt 2 250 T€. Die Einbeziehung der impleaPlus GmbH, Nürnberg, in den Konzernabschluss gemäß den §§ 311 und 312 HGB ist unterblieben, da das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist (§ 311 Abs. 2 HGB).

Darüber hinaus ist die wbg mit 13,16 % an der BZG GmbH und die ISG mit 5,1 % am Stammkapital der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH Siedlungsmodell Nürnberg, Nürnberg, beteiligt. Das Stammkapital der BZG GmbH beträgt 256 T€, und das der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH Siedlungsmodell Nürnberg beträgt 26 T€.

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 12 019 T€ (Vj. 13 038 T€), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Die wbg schloss zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen und Festzins-Swap-Vereinbarungen ab. Das unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesene und gesicherte Kreditvolumen belief sich auf 14 182 T€ und umfasste den Zeitraum bis 30.12.2010. Rein spekulative Finanzinstrumente werden von der wbg nicht eingesetzt. Zum 30.12.2010 erfolgte eine Umschuldung der Darlehen auf die Münchner Hypothekenbank, Festzins-Swap-Vereinbarungen bestehen nicht mehr.

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2010 folgende Honorare (Gesamtvergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

- Abschlussprüfungsleistungen	47 T€
- Andere Bestätigungsleistungen	3 T€
- Steuerberatungsleistungen	0 T€
- Sonstige Bestätigungsleistungen	0 T€

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	193
Gewerbliche Mitarbeiter	21
Auszubildende	11
Gesamt	225

Die Tätigkeitsvergütung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und in den Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 293 T€. Der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 15 T€ Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung des Mutterunternehmens und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt 219 T€ Versorgungsbezüge.

Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (aktive Mitglieder der Geschäftsleitung und frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen) sowie für künftige Beihilfeversicherungsbeiträge (für Mitarbeiter/innen und Ruheständler) besteht zum Bilanzstichtag 31.12.2010 eine Rückstellung in Höhe von 4 817 T€.

Nürnberg, den 28. Februar 2011

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Kümmerl

Entwicklung des Anlagevermögens – Konzern

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zu- schreibung €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1 325 005,33	302 198,76	84 784,96	0,00	868 149,13	674 270,00	187 792,16	4 230,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	660 313 650,58	139 781,89	608 440,53	-3 217,04* 785 168,68*	279 414 665,18	381 212 278,40	10 724 087,54	45 244,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36 283 593,07	25 004,90	27 415,00	289 449,73*	22 360 387,05	14 210 245,65	756 655,83	91 327,00
Grundstücke ohne Bauten	449,56	0,00	0,00	0,00	302,00	147,56	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	37 318,99	0,00	0,00	0,00	0,00	37 318,99	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	120 142,51	0,00	0,00	0,00	120 138,51	4,00	0,00	0,00
Techn. Anlagen/Maschinen	213 391,36	0,00	503,62	0,00	210 977,74	1 910,00	490,00	0,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 791 528,53	239 816,93	278 861,61	0,00	2 973 343,63	779 140,22	245 636,93	0,00
Anlagen im Bau	215 800,81	3 711 958,50	0,00	76 847,30 -1 051 452,41	0,00	2 953 154,20	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	642 628,10	475 554,33	22 861,22	-73 630,26	0,00	1 021 690,95	0,00	0,00
	701 618 503,51	4 592 116,55	938 081,98	1 151 465,71 -1 128 299,71	305 079 814,11	400 215 889,97	11 726 870,30	136 571,00
Finanzanlagen								
Ausleihungen verb. Unternehmen	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00
Beteiligungen	703 305,63	0,00	0,00	0,00	503 830,97	199 474,66	503 830,97	0,00
Sonstige Ausleihungen	14 450,48	3 058,98	5 464,27	0,00	0,00	12 045,19	0,00	0,00
	15 717 756,11	3 058,98	5 464,27	0,00	503 830,97	15 211 519,85	503 830,97	0,00
	718 661 264,95	4 897 374,29	1 028 331,21	1 151 465,71* -1 128 299,71*	306 451 794,21	416 101 679,82	12 418 493,43	140 801,00

*) davon Übertragungen Umlaufvermögen 23 166,00 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich zum 31.12.2010 wie folgt dar:

		Insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	VJ	287 168 377,51 293 099 393,56	9 124 878,87 9 233 511,61	35 544 875,24 36 696 900,53	242 498 623,40 247 168 981,42	275 445 140,59 280 553 474,42	GPR/ Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	VJ	27 107 453,19 28 431 200,01	1 341 872,21 1 372 269,29	4 584 024,99 4 907 169,16	21 181 555,99 22 151 761,56	13 991 976,83 14 262 751,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	VJ	25 707 094,68 23 793 059,96	25 707 094,68 23 793 059,96	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	VJ	1 243 468,16 1 332 151,91	1 013 858,76 1 095 065,61	0,00 0,00	229 609,40 237 086,30	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	VJ	2 075,27 702,11	2 075,27 702,11	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	VJ	1 489 834,52 1 443 311,54	982 247,86 900 734,22	507 586,66 542 577,32	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	VJ	212 995,18 212 589,83	212 995,18 212 589,83	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	VJ	490 198,43 412 404,02	490 198,43 412 404,02	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	VJ	343 421 496,94 348 724 812,94	38 875 221,26 37 020 336,65	40 636 486,89 42 146 647,01	263 909 788,79 269 557 829,28	289 437 117,42 294 816 226,17	

GPR = Grundpfandrechte

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklagen €	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Eigenkapital Mutterunternehmen €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzern- eigenkapital €
			Gewinn- rücklagen €	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust €			
Stand am 31.12.2007	12 600 000,00	0,00	93 890 143,90	7 233 001,61	113 723 145,51	485 817,42	114 208 962,93
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen							
Konzern- Jahresüberschuss ohne Fremdannteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter			7 233 001,61	-7 233 001,61	0,00	0,00	0,00
Sonstige Veränderungen*			-12 030,00		-12 030,00	0,00	-12 030,00
Stand am 31.12.2008	12 600 000,00	0,00	101 111 115,51	9 188 196,75	122 899 312,26	489 137,82	123 388 450,08
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			9 188 196,75	-9 188 196,75	0,00	0,00	0,00
Konzern- Jahresüberschuss ohne Fremdannteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				8 157 794,43	8 157 794,43	8 878,53	8 166 672,96
Sonstige Veränderungen*			-7 854,00		-7 854,00	0,00	-7 854,00
Stand am 31.12.2009	12 600 000,00	0,00	110 291 458,26	8 157 794,43	131 049 252,69	498 016,35	131 547 269,04
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			8 157 794,43	-8 157 794,43	0,00	0,00	0,00
Konzern- Jahresüberschuss ohne Fremdannteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				9 071 046,61	9 071 046,61	-2 331,41	9 068 715,20
Sonstige Veränderungen**			50 043,11		50 043,11	0,00	50 043,11
Stand am 31.12.2010	12 600 000,00	0,00	118 499 295,80	9 071 046,61	140 170 342,41	495 684,94	140 666 027,35

* Auflösung Sonderposten mit Rücklageanteil

** Erfolgsneutrale Auflösung Abzinsung Rückstellungen

Konzern-Kapitalflussrechnung 2010

	2010 T€	2009 T€
Konzern-Jahresüberschuss	9 068,7	8 166,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11 914,7	13 478,6
Aktivierete Eigenleistungen	-85,7	-112,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-631,8	-1 489,7
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	1 632,9	1 015,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	82,0	84,8
Zuschreibungen	-140,8	-5,1
Abschreibungen auf Verkaufsgrundstücke	0,0	50,3
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	503,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	22 343,8	21 189,3
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1 745,6	-1 368,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-417,8	-875,1
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1 112,7	-8 325,5
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-108,1	-4 242,3
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	1 680,3	284,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20 639,9	6 661,9
Planmäßige Tilgungen	-10 144,0	-9 924,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	10 495,9	-3 262,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	928,1	1 503,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4 808,6	-7 796,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,5	5,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3,0	-15 000,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3 878,0	-21 287,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3 026,4	4 239,1
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-2 059,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3 026,4	2 179,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	9 644,3	-22 370,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	32 150,4	54 520,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	41 794,7	32 150,4



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2010 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 2 Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Mit dem von den Geschäftsführern vorgelegten Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch die Bavaria Treu 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 vorliegenden Jahresabschlusses, die Zuweisung des Bilanzgewinnes in Höhe von 9 184 249,72 € zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

Am 12. Mai 2011

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Der Geschäftsbericht 2010 der WBG Nürnberg Gruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 12. Mai 2011 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 28. Februar 2011 abgeschlossen und im Mai 2011 veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht der WBG Nürnberg Gruppe steht als Download im Internet zur Verfügung oder kann angefordert werden bei:

wbg Nürnberg GmbH

Immobilienunternehmen

Unternehmenskommunikation

Herrn Barth

Postfach 51 01 53

90215 Nürnberg

Telefon 09 11/80 04-1 39

Fax 09 11/80 04-2 01

e-mail barth@wbg.nuernberg.de

Internet www.wbg.nuernberg.de

Herausgeber: wbg Nürnberg GmbH

Immobilienunternehmen

Unternehmenskommunikation

Redaktion: Jörg Strobelt, UE; Dieter Barth, UK

Gabi Pfeiffer – Beiträge 10 Jahre wbg 2000 Stiftung

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Nürnberg

Fotos: Thomas Geiger/Fotografie

Wolfgang Schmitt/Photo-Design

Matthias Fleischmann, TS-PL

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
PEVC-zertifiziertem Papier gedruckt.

© WBG/UK/05.11/600

WBG Nürnberg Gruppe · Geschäftsbericht 2010

www.wbg.nuernberg.de

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe