wbg
Nürnberg
Immobilien

Für die Stadt und die Gesellschaft

GESCHÄFTSBERICHT 2012

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

Wir gestalten LebensRäume.

GESCHÄFTSBERICHT 2012

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

Für die Stadt und die Gesellschaft

Unsere Kunden

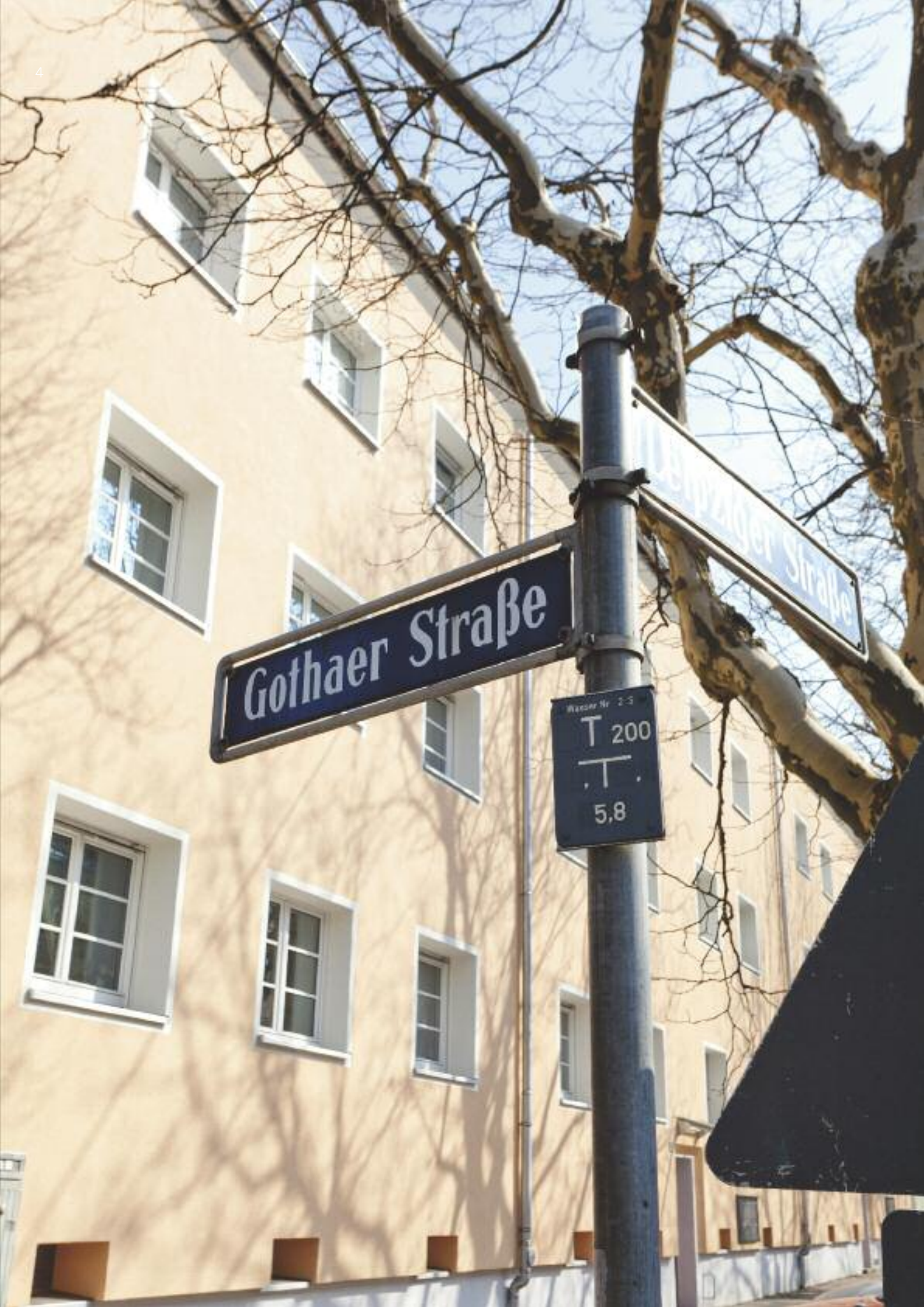
Wegen der leichteren Lesbarkeit umfassen Bezeichnungen von Personengruppen in der Regel weibliche und männliche Personen.

	Wert in Tausend-Euro	
Kennzahlen: Die wbg Unternehmensgruppe	2012	2011
Bilanzsumme	510 372	508 789
Umsatz	121 263	117 860
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12 561	10 929
Jahresergebnis	12 547	10 906
EBIT	20 685	19 383
EBITDA	33 178	32 944
Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierung	29 677	29 179
Eigenkapital	164 118	151 572
Cashflow	24 534	24 778
Investitionen	53 664	45 150
Anlagevermögen	413 020	411 654

Anzahl der verwalteten Einheiten	2012	2011
Gruppeneigene Wohneinheiten	17 902	17 922
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5 991	6 010
Wohn- und Nutzfläche in m^2*	1 149 162	1 150 722
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1 168	1 168
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	922	922
Sondereigentumsverwaltungen	39	43
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	586	599
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	284	278

* 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 bis 31.03.2012 Ralf Schekira ab 01.08.2012
WBG KOMMUNAL GmbH	250 000,00	100	Frank Thyroff Herbert Kümmerl bis 31.03.2012 Ralf Schekira ab 01.08.2012
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH	260 000,00	100	Ralf Hummer
FWG Fränkische Wohnungsbau-gesellschaft mbH	160 000,00	100	Ralf Hummer
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (Anteile werden von der FWG gehalten)	30 000,00	100	Frank Höppner
IS ImmoSolution GmbH	1 000 000,00	51	Kristian Lutz-Heinze Frank Höppner
Nicht konsolidierte Gesellschaften			
BZG GmbH	255 645,94	13,16	Michaela Hack bis 31.12.2012 Klaus Pohl ab 01.01.2013
impleaPlus GmbH	2 250 000,00	25,10	Thomas Fösel Jan von Perbandt ab 01.08.2012 Roland Scheuerlein ab 01.08.2012
PEG Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH (Anteile werden von der IS ImmoSolution GmbH gehalten)	25 564,59	5,10	Hans-Joachim Schlößl


Gothaer Straße
T 200
5,8

Unternehmensdaten ... 2
Anteilsbesitz ... 3
Vorwort der Geschäftsführung ... 6

Lagebericht
Zusammengefasster Lagebericht 2012 ... 8
Grundlagen ... 8
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung ... 8
Geschäftsverlauf ... 10
Finanz- und Vermögenslage ... 16
Umsatzentwicklung und Ertragslage ... 18
Risikobericht ... 20
Personalbericht ... 23
Informationstechnologie ... 24
Organisation ... 25
Nachtragsbericht ... 25
Prognosebericht ... 25

Das Jahr 2012 ... 28

Unsere Kunden ... 32
Mehr als nur ein Dach über dem Kopf ... 33
„In Nürnberg müssen wir zusammenrutschen“ ... 34
Sozial, innovativ und immer ganz nah ... 38
Portraits ... 40

Bauvolumen im Berichtsjahr ... 60

Aufsichtsrat | Geschäftsleitung | Rechtliche Verhältnisse ... 68

Jahresabschluss 2012 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ... 69
Konzernabschluss 2012 wbg Unternehmensgruppe ... 73

Konzernanhang 2012 wbg Unternehmensgruppe ... 77
Allgemeine Angaben, Konsolidierungskreis ... 77
Konsolidierungsgrundsätze ... 77
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ... 78
Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ... 81
Konzernbilanz ... 81
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ... 82
Sonstige Angaben ... 82

Bericht des Aufsichtsrates der wbg ... 89

Impressum ... 90

Auch den Geschäftsbericht 2012 haben wir unter das Motto „Für die Stadt und die Gesellschaft“ gestellt. In diesem Jahr wurde er unseren Kunden gewidmet. Unser Tun und Handeln wollen wir immer an den Bedürfnissen unserer Kunden ausrichten, dabei sehen wir diese als unser Partner. Wir bieten breiten Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum in einer Zeit, in der Wohnen in Nürnberg immer teurer wird. Wir verstehen unseren Auftrag aber auch so, dass wir allen Menschen das Gefühl von Heimat durch unsere Wohnungen vermitteln wollen, egal welchen ethnischen Hintergrund, welche Hautfarbe, ob sie eine Behinderung oder welche sexuelle Orientierung sie haben. Sie alle sind uns herzlich willkommen, und für sie wollen wir auch in Zukunft da sein.

Das Geschäftsjahr 2012 kann erneut als ein sehr erfolgreiches abgeschlossen werden. Es ist uns zusammen mit allen unseren Mitarbeitern wiederum gelungen, die positive Ergebnisentwicklung fortzusetzen. Die in 2011 durchgeführte Organisationsreform wurde hinsichtlich ihrer teamorientierten Umsetzung weiterentwickelt, und der Verbesserungsbedarf der neuen ERP-Software konnte weitestgehend aufgearbeitet werden. Deshalb gilt bereits an dieser Stelle unser ausdrücklicher Dank allen unseren Mitarbeitern.

Erwähnen wollen wir an dieser Stelle, dass der Geschäftsführerkollege, Regierungsbaumeister Herbert Kümmerl, zum 31. März 2012 in den Ruhestand ging. Zum 01. April 2012 wurden zwei Prokuristen, die Herren Ralf Hummer und Diplom-Ingenieur (FH) Kristian Lutz-Heinze, bestellt. Seit 01. August 2012 gehört Diplom-Ingenieur Ralf Schekira der Geschäftsführung an.

Neben den Schwerpunktaufgaben, der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Bestandes, der Verwaltung von Wohneigentum und der Bauträgertätigkeit, konnten wir erstmals außerhalb Nürnbergs erfolgreich als Bauträger tätig werden. Mit unserem Tochterunternehmen, der IS ImmoSolution GmbH, wurde das Fabergut in der Stadt Stein erfolgreich entwickelt, und bereits vor der Fertigstellung konnten nahezu alle Eigenheime verkauft werden. Die weiterhin anhaltende Unsicherheit um die Finanzmärkte verstärkt nach wie vor den Wunsch nach Sicherheit und fördert die Kapitalanlage in Immobilien. Die Entwicklung von neuen Quartieren haben wir vorangetrieben und können Anfang 2013 mit Baurecht für die Areale Nordostbahnhof (ehemaliges Aurelis-Gelände) und für das ehemalige ATV-Gelände in der Wallensteinstraße rechnen.

Unsere Themen, wie das Sozialmodell „SIGENA – sicher-gewohnt-nachbarschaftlich“ und das „technikunterstützte Wohnen“, haben wir konsequent weiterentwickelt und werden 2013 die Ergebnisse vorstellen.

Für unsere beiden Gesellschafter haben wir die Dienstleistungen im Immobilienbereich ebenfalls ausgeweitet und fortgeführt. Für die Verkehrs-Aktiengesellschaft haben wir die Verwaltung der Liegenschaften übernommen. Für die Stadt Nürnberg bauen wir mit der WBG KOMMUNAL GmbH derzeit vier Kindertagesstätten. Der Wettbewerb für die Schule St. Leonhard wurde abgeschlossen, die Planungen für die Realisierung laufen mit Hochdruck.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch nach dem Wechsel in der Geschäftsführung die strategischen Weichenstellungen verfestigt wurden. Aus unserer Sicht ist eine grundsätzliche Veränderung oder Neupositionierung nicht erforderlich. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern werden wir die vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen im Sinne unserer Gesellschafter erfüllen und annehmen. Damit leisten wir unseren Beitrag für die Stadt und die Gesellschaft.

Nürnberg, den 08. Februar 2013

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Thyroff Schekira

Zusammengefasster Lagebericht 2012 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und der wbg Unternehmensgruppe

Grundlagen

Unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Führungsgesellschaft der wbg Unternehmensgruppe 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 Gewinnabführungsverträge. 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.
Zweck der Führungsgesellschaft ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben. Die Gesellschaft errichtet,betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verwaltet Immobilien aller Nutzungsformen.Darüber hinaus erbringt sie 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 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

Der von den führenden Wirtschaftsforschungsinstituten prognostizierte Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) für 2012 ist eingetreten. Der Anstieg des preisbereinigten BIP lag mit 0,7 % innerhalb der erwarteten Bandbreite und somit deutlich unterhalb des Vorjahreswertes (3 %).
Wesentlich zum Rückgang beigetragen hat die Schulden- und Vertrauenskrise innerhalb des Euroraumes. In Bezug zu den anderen Eurostaaten ist der deutsche BIP-Zuwachs

dennoch überdurchschnittlich hoch und zeigt, dass die deutsche Wirtschaft über eine relativ robuste Wettbewerbsfähigkeit verfügt. Die deutsche Binnenwirtschaft hat sich hierbei mehr und mehr zur tragenden Säule für das wirtschaftliche Wachstum entwickelt. Ganz wesentlich hierzu beigetragen hat der stabile Arbeitsmarkt in Deutschland. Der Arbeitsmarkt 2012 hat sich trotz des schwierigeren wirtschaftlichen Umfeldes in Deutschland als robust erwiesen und – gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen und Erwerbslosen – insgesamt sehr positiv entwickelt. Wie das Bundesamt für Statistik (Destatis) berichtet, waren im Jahr 2012 in Deutschland 41,6 Millionen Menschen erwerbstätig – so viele wie nie zuvor. Im Vergleich zum Vorjahr errechnet sich ein Zuwachs um jahresdurchschnittlich 449 000 Personen (+ 1,1 %). Damit ist die Zahl der Erwerbstätigen im siebten Jahr in Folge gestiegen.[1]

In Bayern erhöhte sich im Jahr 2012 die Zahl der Erwerbstätigen auf knapp 6,94 Millionen Personen und erreichte damit eine neue Rekordmarke (+1,5 %). Bayern ist damit das Flächenland mit der höchsten Beschäftigungszunahme. Lediglich in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg stieg die Beschäftigung mit 2,5 und 1,6 Prozent noch etwas stärker an. Damit setzte sich der seit 2004 zu beobachtende Beschäftigungszuwachs, der auch nicht durch die Rezession von 2009 unterbrochen worden war, im abgelaufenen Jahr weiter fort.[2]

Für eine positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft in den kommenden Jahren ist die finanzwirtschaftliche Stabilität sowie eine antizipierende Reformpolitik innerhalb der Eurostaaten von zentraler Bedeutung. Inwieweit die von der EU diesbezüglich eingeleiteten flankierenden Maßnahmen den gewünschten nachhaltigen Erfolg bringen werden, bleibt abzuwarten.

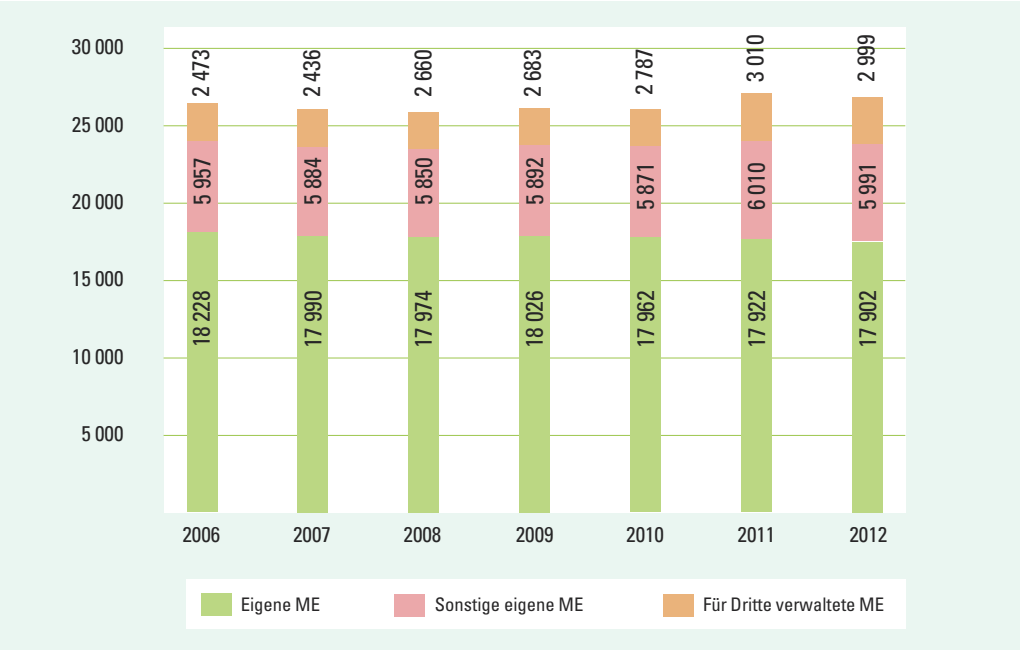
Die von den führenden Wirtschaftsinstituten für 2013 prognostizierten Wachstumsraten liegen nur unwesentlich über den Werten von 2012. Erfreulich ist der überdurchschnittlich hohe ifo-Geschäftsklimaindex im Bauhauptgewerbe. Die gesamte Bauwirtschaft erwartet in 2013 ein nominales Umsatzplus von 2 %.

Diese Aussichten bestätigen auch die Baugenehmigungen für Wohnneubauten. Wie Destatis mitteilt, wurden von Januar bis September 2012 insgesamt 156 600 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 6,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Besonders stark stieg die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 14,0 %).

Die Einwohnerzahl und die Haushalte im Stadtgebiet Nürnberg wachsen derzeit schneller, als in den mittelfristigen Planungen des Statistischen Amtes der Stadt Nürnberg prognostiziert. Gleichzeitig liegt die Zahl der in Nürnberg neu fertig gestellten Wohnungen unterhalb der Haushaltszuwachsraten. Hinzu kommt, dass viele der neu fertig gestellten Wohnungen im Stadtgebiet Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und vergleichsweise hochpreisige Mietwohnungen sind. Für die sogenannten breiten Schichten der Bevölkerung sind diese Immobilien oft nicht erschwinglich. Entsprechend steigt die Nachfrage dieser Haushaltsgruppe nach preisgünstigem Wohnraum.

1 Quelle: Bundesamt für Statistik (Destatis)
2 Quelle: Landesamt für Statistik Bayern

Verwalteter Bestand der wbg Unternehmensgruppe



Diese Entwicklung zeigt, dass, wie schon in den vergangenen Jahren, der Immobilienmarkt in der Metropolregion Nürnberg angespannt bleibt und die Mieten und Kaufpreise steigen werden.
In einer Studie über Neuvermietungspreise 2012 in Mietwohnungen zählt Nürnberg mit zu den Städten der höchsten Mieten. So wurden im 3. Quartal 2012 in Nürnberg durchschnittlich 9,15 €/m² erzielt. Die höchsten Neuvermietungsmieten werden nach wie vor in den Metropolen München (13,03 €/m²), Frankfurt (12,07 €/m²) und Hamburg (10,99 €/m²) erzielt.[3]

Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung der eigenen Immobilien – Bestandsmanagement

Die wbg Unternehmensgruppe hat mit ihren rund 18 000 eigenen Mietwohnungen (wbg = rd. 16 000 Mietwohnungen) in Nürnberg einen Marktanteil an den Mietwohnungen von rd. 10 % (bei rund 180 000 Mietwohnungen in Nürnberg). Davon sind 5 248 (wbg = 5 217) Wohnungen öffentlich gefördert im 1. und 3. Förderweg sowie 436 Wohnungen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung.
Die Mieterfluktuationsrate der wbg Unternehmensgruppe reduzierte sich im Jahr 2012 auf 9,1 % (Vorjahr 9,3 %). Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2012 rund 1 620 Haushalte ein neues Zuhause (Vorjahr rund 1 700).

3 Quelle: empirica AG

Erfreulicherweise entwickelt sich die Einwohnerzahl auch im Kern der Metropolregion Nürnberg sehr positiv. Die Bautätigkeit im Stadtgebiet Nürnberg hat zwar in den letzten Jahren zugenommen, reicht aber nicht aus, um genügend Wohnraum für die steigende Anzahl von Einwohnern und Haushalten zu schaffen. Nach aktuellen Prognosen fehlen in Nürnberg bis zum Jahr 2020 rund 36 000 Wohnungen, davon rund 10 % für einkommensschwächere Haushalte. Der Schwerpunkt der allgemeinen Bautätigkeit liegt aktuell im Eigentumsbereich, auch aufgrund der günstigen Zinsentwicklung infolge der Finanzmarktkrise. Die Kaufpreise für Eigentumsmaßnahmen stiegen in den letzten Jahren um 7 – 10 % p. a. Alleine die Baukostensteigerung liegt im Vergleich zum Vorjahr bei ca. 8 %.

Im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen übersteigen die monatlichen Anfangsmieten am Markt häufig die Marke von 10 €/m². Aufgrund dieser Entwicklungen zielt der Mietwohnungsneubau häufig verstärkt auf einkommensstärkere Haushalte. Der Wohnungsbau für einkommensschwächere Haushalte wird am Markt kaum mehr realisiert, so dass sich für große Teile der Bevölkerung in Nürnberg mittlerweile ein angespannter Wohnungsmarkt entwickelt.

Bei den Bestandswohnungen entsteht aufgrund der erforderlichen Umsetzung energetischer Maßnahmen, der Wohnungsanpassung infolge der demographischen Entwicklung und erforderlicher baualtersbedingter Modernisierungen ein erheblicher Mietsteigerungsdruck. Diese Mietpreisentwicklung wird mittlerweile wahrgenommen und intensiv diskutiert.

Diese Herausforderungen wurden in den Unternehmenszielen berücksichtigt. Gleichzeitig wird es Aufgabe der Politik sein, die Umsetzung eines breiten gesellschaftlichen Konsens für Ressourcenschonung und Energieeinsparung durch verstärkte Bereitstellung von Fördermitteln für energetische Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen. Gleichzeitig ist es notwendig, bei den Menschen, die von Mietanpassungen durch energetische Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind, dafür zu werben, dass Maßnahmen zum Erreichen von klimapolitischen Zielen auch mit Kosten, respektive mit höheren Mieten, verbunden sind.

Im Jahr 2012 konnten 5 Bauprojekte mit Gesamtkosten in Höhe von rund 11 Mio. € abgeschlossen werden. Dabei wurden 8 Wohneinheiten neu gebaut und Objekte mit 265 Wohneinheiten energetisch modernisiert. Schwerpunkte waren die Fortführung der Modernisierung am Nordostbahnhof sowie die Umsetzung einer weiteren komplexen Modernisierung in der Parkwohnanlage West.

In der Übersicht stellen sich die Maßnahmen wie folgt dar:

Modernisierungen	
41 WE	Gothaer Straße 10-18, Leipziger Straße 35-39,
119 WE	Windthorststraße 3-15,
40 WE	Bernadottestraße 21-29,
35 WE	2. BA Nietzschestraße 16-20 (NAG),
30 WE	3. BA Poppelstraße 10-18 (FWG).

Neubauten Anlagevermögen	
8 WE	Bernadottestraße 21-29 (Aufstockung).

Die Umsetzung der folgenden Aktivitäten wurde in 2012 begonnen:

Modernisierung	
10 WE	Heisterstraße 7, 7a (einschl. Einrichtung Kita).

Neubauten Anlagevermögen	
42 WE	Plauener Straße 2-8,
16 WE	Elbinger Straße (einschl. Einrichtung einer Kita).

Kindertagesstätten	
	Kollwitzstraße 14a,
	Karwendelstraße 10,
	Hufelandstraße 52,
	Pleydenwurffstraße 9a,
	Herschelplatz 28.

Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 22,6 Mio. € durch den Geschäftsbereich Bestandsmanagement aufgewandt, davon allein rund 40 % im Bereich des Mieterwechsels.
Im Anlagevermögen befinden sich folgende Objekte derzeit in der Bauvorbereitung bzw. Entwicklung:

Modernisierung:

53 WE	Sonneberger Straße 1-7, Gothaer Straße 4-8, Leipziger Straße 36-40,
178 WE	Giesbertsstraße 28-52,
14 WE	Pirckheimerstraße 119 (NAG),
28 WE	Steiglehnerstraße 27-31 (FWG).

Neubau:

96 WE	Plauener Straße 1-7, Zwickauer Straße 2-16, Leipziger Straße 48-52,
30 WE	Ingolstädter Straße 233-235, Nerzstraße 25-29,
40 WE	Ostendstraße 85-87.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsbereichs Bestandsmanagements haben sich unternehmensweit mit 99,9 Mio. € und bei der wbg mit 88,5 Mio. € weiterhin positiv im Rahmen unserer Planung entwickelt.
Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,14 € auf 5,47 €, innerhalb der Unternehmensgruppe um 0,14 € auf 5,55 €.

Bewirtschaftung fremder Immobilien

Die wbg verwaltet 586 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

Geschäftsbereich Bauträger und Stadtentwicklung

Im Geschäftsbereich Bauträger wurden 22 Family-Reihenhäuser in Nürnberg-Langwasser, Baugebiet S, neu gebaut.
Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich im Konzern und bei der wbg auf 9,3 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €) und resultierten aus dem Verkauf von Reihenhäusern in Nürnberg-Langwasser und am Langsee/Mögeldorf. Weiterhin wurden zwei Grundstücke in Nürnberg-Steinbühl und Nürnberg-Langwasser veräußert.

Derzeit werden folgende Projekte bearbeitet:

4	„Lea/Stella"-Reihenhäuser in Langwasser S,
4	„Lea/Stella"-Reihenhäuser an der Engelthaler Straße,
23	Eigentumswohnungen in Langwasser S.

In Bauvorbereitung befinden sich folgende Projekte:

6	Reihenhäuser „Typ Winkelhofhaus" in Langwasser S,
13	Reihenhäuser „Typ Svea" am Nordostbahnhof,
13	Reihenhäuser am Nordostbahnhof,
21	Eigentumswohnungen in Langwasser S.

Die Unternehmensgruppe verfügt per 31.12.2012 über rund 207 590 m² unbebaute eigene Flächen an Grund und Boden. Rund 120 300 m² davon haben potenzielles Baurecht bzw. es bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Der derzeitige Grundbesitz wird kurz- bis mittelfristig für ausreichend zur Erfüllung des gesellschaftsrechtlichen Auftrages gehalten. Wie in der Vergangenheit, werden die Chancen zum Erwerb von Grund und Boden wahrgenommen, wenn die wirtschaftliche Verwertung sichergestellt ist.
Im Anlagevermögen wird aktuell in St. Johannis eine Fläche von rund 4 200 m² entwickelt. Des Weiteren befindet sich am Nordostbahnhof ein Areal von ca. 7 400 m² im Entwicklungsprozess. Den Schwerpunkt wird bei beiden Flächen Wohnbebauung bilden.
Derzeit werden in Nürnberg-Langwasser ein Areal von rund 87 100 m² zur weiteren Bearbeitung sowie in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau ein Areal mit einer Gesamtfläche von rd. 54 000 m² und am Nordostbahnhof ein Areal mit einer Gesamtfläche von rd. 13 000 m² entwickelt.

Geschäftsbereich Immobilienmanagement Städtische Werke

Der Konzern Städtische Werke Nürnberg führt in seinem Portfolio Liegenschaften mit mehr als 16 Millionen m² Grundstücksfläche, mehr als 250 000 m² betrieblich genutzte Gebäudefläche sowie ca. 150 Wohnungen. Mit der Entscheidung des Konzerns Städtische Werke Nürnberg GmbH, die Immobilienkompetenz bei der wbg zu bündeln, wird hier die Aufgabe als Portfolio-, Property- und Asset-Manager für den eigenen und angemieteten

Immobilienbestand wahrgenommen. Ziel des Immobilienmanagements ist die optimierte Bereitstellung von Immobilien für das Kerngeschäft der Konzernunternehmen sowie die Identifikation und ergebnismaximierte Verwertung betriebsobsoleter Liegenschaften. Im Vordergrund stehen die Einhaltung gesetzlicher und betrieblicher Vorgaben unter wirtschaftlich optimierten Bedingungen. In enger Abstimmung mit dem Asset Owner erfolgt die bedarfsgerechte infrastrukturelle, technische und kaufmännische Bewirtschaftung sowie die Planung und Steuerung von An- und Vermietungen, Projektentwicklungen sowie Grundstücksverkäufe für die Unternehmen des StWN-Konzerns.
Neben der erfolgreichen Erfüllung der Aufgaben aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der N-ERGIE AG lag im Geschäftsjahr 2012 der Schwerpunkt auf der Schärfung und Optimierung von Prozessbildern und Schnittstellen zu den Prozessbeteiligten, dem Ausbau und der Konsolidierung der Geschäftsbeziehungen sowie der Erweiterung des Geschäftsbesorgungsverhältnisses im Konzern.
So konnte im März 2012 der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VAG geschlossen werden. Auf der Grundlage einer systematischen Erfassung und Bewertung des Portfolios durch das gewerbliche Immobilienmanagement IW erfolgt nunmehr eine Abgrenzung zwischen der Betreuung betriebsneuralgischer Nutzung durch die VAG sowie immobilienspezifischer Potentiale, welche durch IW betreut werden. Mit dem Abschluss des Vertrages mit der VAG verantwortet die wbg innerhalb des Konzerns StWN das Immobilienmanagement für mehr als 90 % der Liegenschaften.
Neben den zyklischen Bewirtschaftungsleistungen konnte IW das Kerngeschäft der StWN durch die Gewinnung von konzernfremden Mietern, der Reduktion von Bewirtschaftungskosten sowie durch die Veräußerung von betriebsobsoleten Liegenschaften unterstützen.

NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH

WEG-Verwaltung

Durch die NORIMA werden 43 Eigentümergemeinschaften mit 1 168 Eigentumswohnungen sowie 26 gewerbliche Objekte und 896 Garagen/TG-Stellplätzen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet.
Bei 16 turnusmäßigen Verwalterwahlen im Jahr 2012 wurde die NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH bei 14 Gemeinschaften als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums für weitere fünf Jahre wiedergewählt; bei zwei Einheiten erfolgte die Bestellung für jeweils ein Jahr, da hier seitens des Haupteigentümers Bestandsveränderungen für 2013 geplant sind.

Versicherungsdienstleistungen

Auch in diesem Jahr stand die Konsolidierung des Versicherungsbestandes im Fokus der NORIMA. Der NORIMA ist es auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 wieder gelungen, sich trotz eines starken Wettbewerbsumfeldes gut zu behaupten. Der Verlust eines Großkunden im Gebäudeversicherungsbereich zu Beginn des Jahres 2012 konnte auch durch verschiedene neue Vertragsabschlüsse nicht vollständig kompensiert werden. Der dadurch

eingetretene Rückgang bei den Umsatzerlösen hatte aber nur geringfügige Auswirkungen auf das Jahresgesamtergebnis.
Im Gebäudeversicherungsbereich ist ein deutlicher Nachfrageanstieg nach Versicherungsschutz für Elementarschäden festzustellen.
Im Privatkundengeschäft führen stetig ändernde Versicherungstarife einzelner Mitbewerber zu einer spürbaren Verunsicherung bei den Kunden. Mit den ausgesprochen kundenorientierten Versicherungskonzepten konnte hier erfolgreich beraten und die Vertragsinhalte weiter optimiert werden.
Insgesamt werden von der NORIMA 7 Wohnungsunternehmen mit rund 45 000 Wohnungen und eine Vielzahl von Einzelverträgen für Gewerbe- und Privatkunden im Rahmen des Versicherungsdienstleistungsportfolios betreut.

WBG KOMMUNAL GmbH
Immobilienmanagement für die Stadt Nürnberg

Die WBG KOMMUNAL GmbH übernimmt für die Stadt Nürnberg immobilienwirtschaftliche Aufgaben. Anhand der bisher ausschließlich für die Stadt Nürnberg abgewickelten, laufenden und in Anbahnung befindlichen Projekte können hierbei folgende immobilienwirtschaftliche Tätigkeitsfelder bzw. Auftragsarten unterschieden werden:
Die WBG KOMMUNAL GmbH erbringt als Dienstleister Projektleitungs- und Planungsleistungen für die als Bauherr agierende Stadt Nürnberg.
2011 wurde der WBG KOMMUNAL GmbH die Baubetreuung von vier städtischen KiTa-Neubauvorhaben und einem Jugendhaus-Neubau mit einem Gesamtbudget von 15,7 Mio. € übertragen.
Bei Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaften (ÖÖP) beauftragt die Stadt Nürnberg die WBG KOMMUNAL GmbH mit der Planung, dem Bau und der Finanzierung von Schulgebäuden sowie darüber hinaus über 20 bis 25 Jahre mit deren Bewirtschaftung.
Im Bereich der ÖÖP-Projekte wurde seitens der Stadt Nürnberg bereits 2010 die Grundsatzentscheidung getroffen, die WBG KOMMUNAL GmbH mit dem Neubau und der anschließenden, 25 Jahre dauernden Bewirtschaftung einer Ganztagsgrundschule mit integriertem Kinderhort im Stadtteil St. Leonhard zu beauftragen. Die städtische Erwartung für die Neubaukosten liegt im Rahmen von ca. 25,6 Mio. €. Für den vorgenannten Neubau wurde ein sogenannter Integrierten Planungswettbewerb durchgeführt. Das Preisträger-Team aus Architekten, Haustechnikplanern und Freianlagenplanern wurde im Dezember 2012 ermittelt. Der Baubeginn soll im III. Quartal 2014, die Inbetriebnahme im III. Quartal 2016 erfolgen.

Finanz- und Vermögenslage

Zum Ende des Berichtsjahres entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 413,0 Mio. € (Vj. 411,7 Mio. €) ein Anteil von 80,9 % und bei der wbg mit 402,0 Mio. €

Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe

(Vj. 399,0 Mio. €) ein Anteil von 82,2 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 19,1 % mit 97,3 Mio. € (Vj. 97,0 Mio. €) und bei der wbg einen Anteil von 17,8 % mit 86,9 Mio. € (Vj. 89,5 Mio. €) an der Bilanzsumme.
Das Eigenkapital beläuft sich auf 164,1 Mio. € (Vj. 151,6 Mio. €) im Konzern und bei der wbg auf 173,3 Mio. € (Vj. 160,6 Mio. €). Es ergibt sich daraus eine Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe von 32,2 % bzw. 35,4 % bei der wbg. Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 19,8 Mio. € (Vj. 19,2 Mio. €) bzw. 3,9 % und bei der wbg 18,5 Mio. € (Vj. 18,5 Mio. €) bzw. 3,8 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 326,0 Mio. € (Vj. 337,5 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 63,9 % bzw. bei der Muttergesellschaft mit 296,8 Mio. € (Vj. 309,0 Mio. €) einem Anteil von 60,7 %. Sie verringerten sich damit um 11,5 Mio. € bzw. 12,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.
In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der Unternehmensgruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 291,9 Mio. € und im Einzelabschluss in Höhe von 267,4 Mio. € enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 57,2 % bzw. 54,7 %. Das Sachanlagevermögen sowie die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und Dauerfremdfinanzierungsmittel finanziert.
Die Bauvorhaben wurden wie geplant fertig gestellt. Alle Investitionen im Umlaufvermögen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für den Mietwohnungsbau wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 13,5 Mio. € valutiert.

Die Unternehmensgruppe verfügt über Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gewährleistet und ist auch für die weitere überschaubare Zukunft gesichert. Die Finanz- und die Vermögenslage der wbg Unternehmensgruppe sind geordnet.
Der Cashflow 2012 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 24,5 Mio. € (Vj. 24,8 Mio. €) und bei der wbg auf 21,1 Mio. € (Vj. 21,4 Mio. €).
Der Cashflow 2012 errechnet sich wie folgt:

		wbg Unternehmens-gruppe	wbg Nürnberg GmbH
	Jahresüberschuss	12 546,8 T€	12 779,3 T€
+	Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	12 478,8 T€	11 045,4 T€
-	Aktivierte Eigenleistungen	-318,3 T€	-318,3 T€
+	Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert/ Abschreibungen auf Finanzanlagen	13,5 T€	13,5 T€
-	Zuschreibung	-129,7 T€	-129,7 T€
-	Abnahme langfristiger Rückstellungen	-862,7 T€	-862,7 T€
+	Abschreibung auf (Miet-) Forderungen	759,5 T€	708,6 T€
+	Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	46,3 T€	34,2 T€
-	Erträge aus der Gewinnabführung	0,0 T€	-2 156,1 T€
	Cashflow nach DVFA/SG	24 534,2 T€	21 114,2 T€

Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2012 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 9.476 T€ (Vj. 9.736 T€) geleistet (wbg: 8.227 T€, Vj. 8.462 T€).
Mit Schreiben vom 08.11.2012 wurde den Unternehmen der Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Umsatzentwicklung und Ertragslage

Jahresergebnis

Im Berichtsjahr erzielte die Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 12 547 T€ (Vj. 10 906 T€). Der Jahresüberschuss der wbg lag bei 12 779 T€ (Vj. 11 075 T€).

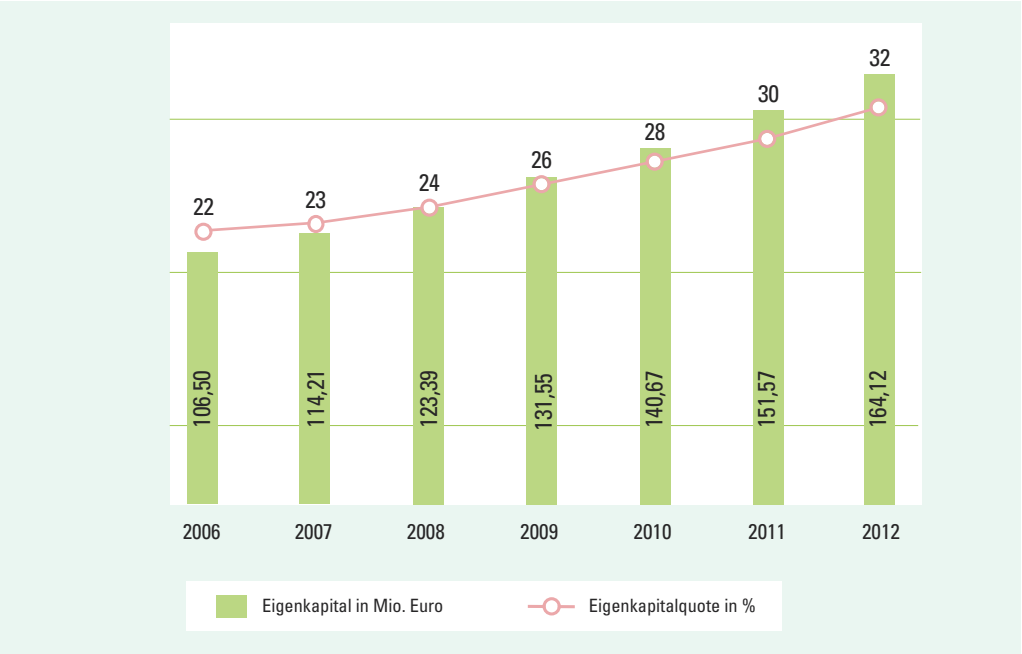
Eigenkapitalrendite

Daraus errechnet sich für die Unternehmensgruppe eine Eigenkapitalrendite von 7,6 % (Vj. 7,2 %) und für die wbg von 7,4 % (Vj. 6,9 %). Die wirtschaftliche Entwicklung ist zufriedenstellend.

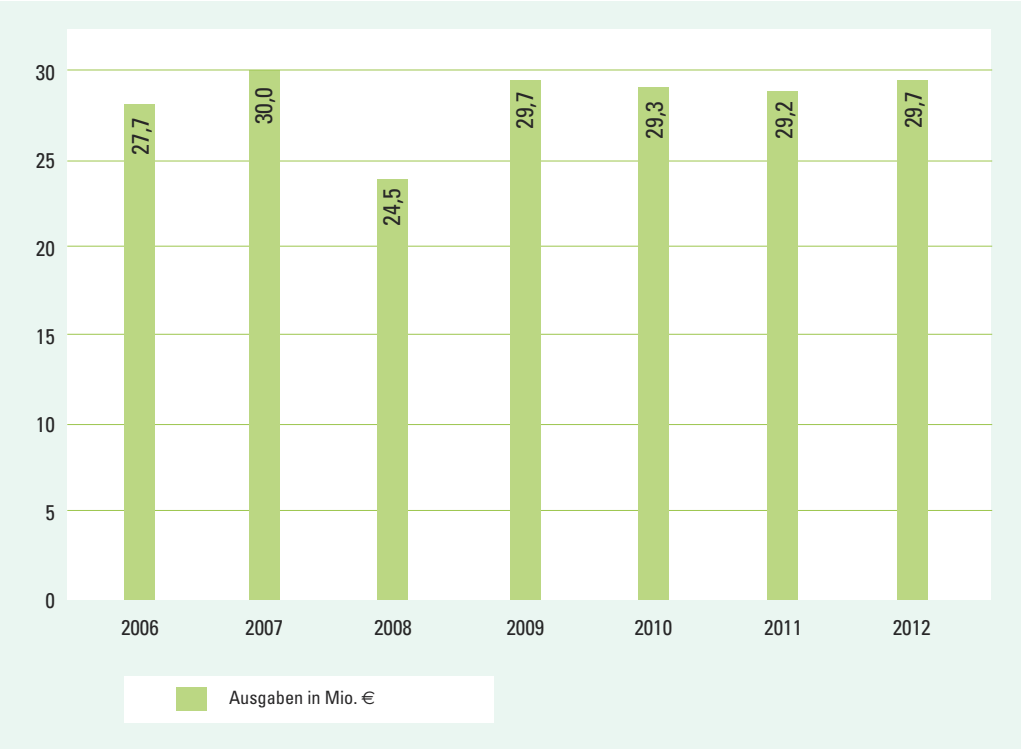
Bestandserhaltende Maßnahmen

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden 29,7 Mio. € (wbg 26,2 Mio. €) aufgewendet. Das entspricht einem Wert in Höhe von 25,82 € je m² Wohnfläche (Vj: 26,26 €) in der Unternehmensgruppe.

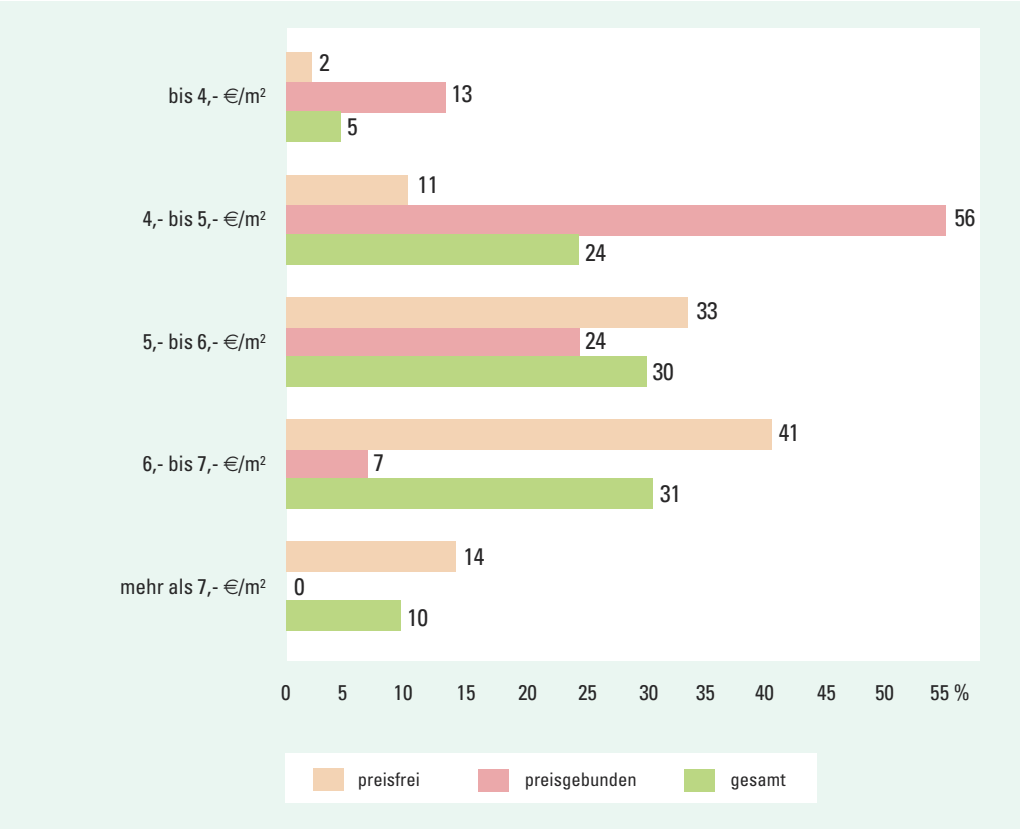
Entwicklung des Eigenkapitals der wbg Unternehmensgruppe



Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben wbg Unternehmensgruppe
(soweit nicht aktivierungspflichtig)



Verteilung der Grundmiete/Kostenmiete bei der wbg Unternehmensgruppe



Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Das Risikomanagementsystem 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.

Für die Unternehmensgruppe waren für 2012 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 können die mit den Gremien abgestimmten Planziele erreicht werden. Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nürnberg wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demographische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten.

Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Um einem sich verengenden Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, gilt es mehr denn je, nachhaltige Konzepte der Wohnraumentwicklung in Nürnberg auf den Weg zu bringen. Wichtige Voraussetzung ist jedoch, dass die Rahmenbedingungen für die Versorgung der stetig steigenden Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum verbessert werden müssen. Eine Verbesserung/Verstärkung der bestehenden Förderinstrumente im Wohnungsbau für einkommensschwache Haushalte ist hier wünschenswert.

Diese Aspekte stellen nicht nur unser Unternehmen, sondern alle wohnungspolitischen Mitspieler vor große Herausforderungen und Entscheidungen.

Wichtige Schritte zur Bewältigung wurden hier durch das seit 2011 laufende Projekt „Zukunft Wohnen“ bereits in die Wege geleitet.

Mehrere Musterwohnungen wurden in 2012 mit modernen Technologien aus den Bereichen ambient assisted living, facility management und smart meetering ausgestattet, um sowohl deren Wirtschaftlichkeit und Sinnhaftigkeit als auch die Akzeptanz bei den Mietern zu erproben.

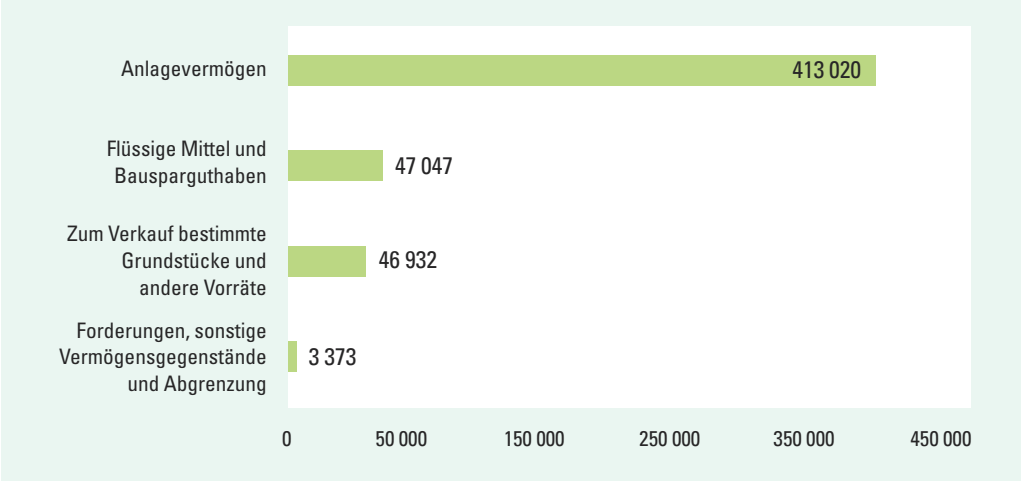
In der Parkwohnanlage West wurden erfolgreich die ersten Etappen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Projektes „EMN – moves“ eingeleitet, um dort die Faktoren herauszufinden und einzudämmen, die die Menschen direkt im Wohngebiet behindern.

Zukunftsweisend ist auch das Modellvorhaben „SIGENA – sicher gewohnt nachbarschaftlich“, das in Zusammenarbeit mit Trägern der Wohlfahrtspflege in den einzelnen Wohngebieten umgesetzt werden wird. SIGENA will dem Mieter eine 24-stündige Versorgungssicherheit ohne vorgeschaltete Betreuungspauschale bieten und setzt einen großen Schwerpunkt auf nachbarschaftsfördernde Elemente.

Diese baulichen, technischen und sozialen Vorhaben werden nicht nur dazu beitragen, dass auf die bestehenden vielfältigen Aufgaben am Wohnungsmarkt adäquat reagiert werden kann, sondern dass auch die kommenden Herausforderungen erfüllt werden können.

Die Angebote im Geschäftsbereich Bauträger werden weiterhin an den Marktgegebenheiten und Anforderungen orientiert sein. Dabei stehen eigene Grundstücksflächen zur

Vermögensstruktur der wbg Unternehmensgruppe (Werte in T€)

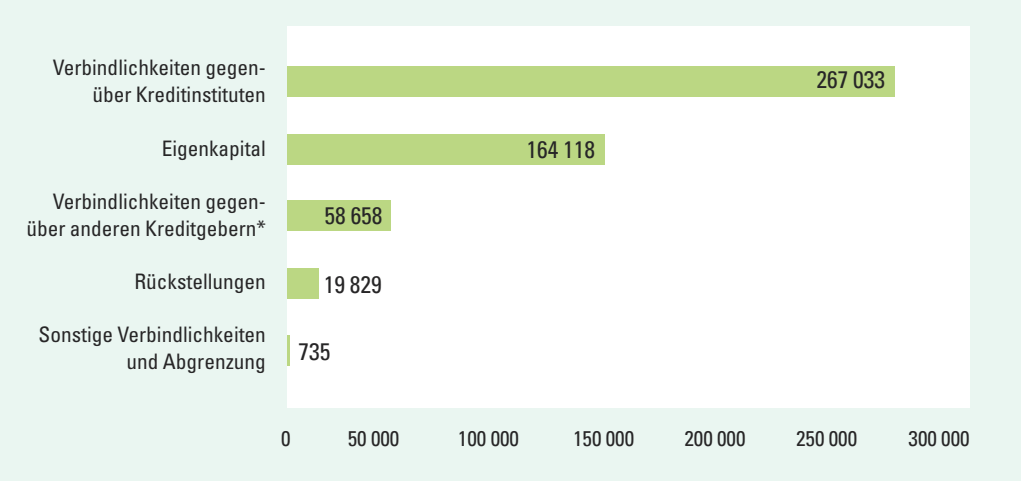


Verfügung, die kontinuierlich entwickelt werden. Gleichzeitig werden auch die Chancen zum Erwerb von Flächen, soweit sie in die strategische Ausrichtung und in das Portfolio passen, ergriffen.
Der städtische Eigenbetrieb NürnbergStift prüft bei der Sanierung/Modernisierung/Erweiterung verschiedener Standorte bzw. bei der eventuellen alternativen Standortverwertung eine Zusammenarbeit mit der WBG KOMMUNAL GmbH im Sinne einer immobilienwirtschaftlichen Beratungsleistung. Die Abstimmung eines entsprechenden Rahmenvertrags läuft seit November 2012.

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 i. d. R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 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 und Sparkassen 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

Kapitalstruktur der wbg Unternehmensgruppe (Werte in T€)



*inkl. Vermietung, Betreuung, Lieferung und Leistungen, Gesellschafter

Risikomanagements laufend beobachtet. Hier sind für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Besonderheiten zu berichten. Die wbg schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forwards ab. Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.
Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Personalbericht

Das Geschäftsjahr 2012 war von personellen und organisatorischen Veränderungen geprägt. Infolge des rentenbedingten Ausscheidens des technischen Geschäftsführers Herbert Kümmerl wurde mit Wirkung zum 01.08.2012 Ralf Schekira zum neuen technischen Geschäftsführer bestellt. Im Bereich Bestandsmanagement war das Ausscheiden der technischen Bereichsleiterin zu kompensieren. Dies erfolgte durch organisatorische Anpassungen im Bereich Bestandsmanagement. Bereits Anfang des Jahres, noch als Folge der Neuorganisation der wbg im Jahr 2011, wechselten die Mitarbeiter der Abteilung Informationstechnologie und Organisation vom Bereich Kaufmännischer Service in den Bereich Unternehmensentwicklung. Drei unserer Abteilungsleiter schieden nach langer Betriebs-/Konzernzugehörigkeit aus dem Unternehmen aus. Wie im Rahmen der Personalplanung vorgesehen, konnten erfreulicherweise Nachfolgelösungen meist durch Mitarbeiter aus den eigenen Reihen getroffen werden.
Dank des bereits 2011 gestarteten bereichsübergreifenden Projektes „Zukunft der wbg gestalten“ ist es gelungen, diese Veränderungen erfolgreich zu gestalten. Der Schwerpunkt dieses Projektes lag im Jahr 2012 im Bereich Führung/Führungskultur. Eine sogenannte

Führungswerkstatt, wie sie für die Führungsebenen 1 und 2 bereits etabliert ist, wurde auch für die Führungsebene 3 (Abteilungsleiter) eingeführt. Ziel der Führungswerkstatt ist es, die Führungskultur in der wbg zu reflektieren, bedarfsweise neu zu gestalten und für alle Führungsebenen zu vereinheitlichen.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist nach wie vor ein zentrales Thema der Personalstrategie. Für den erfolgreichen Prozess der Re-Auditierung wurde im Juni 2012 erneut das Zertifikat „audit berufundfamilie“ verliehen. Zur Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wurden Arbeitsteams gebildet, die ihre Arbeit bereits aufgenommen und erste Regelungsentwürfe, z. B. zu den Themen Krippenzuschuss, arbeitnehmerveranlasste Weiterbildungsmaßnahmen, mobiles Arbeiten u.v.m., erarbeitet haben.

Ein weiterer wichtiger Baustein der Personalentwicklung ist die qualitativ hochwertige interne Ausbildungsbegleitung. Der Erfolg des diesbezüglichen Engagements macht durchaus stolz. Die Auszubildenden gehören inzwischen fast schon regelmäßig zu den jeweils Jahrgangsbesten bei den IHK-Prüfungen, so auch bei den Abschlussprüfungen 2012.

Informationstechnologie

Das Geschäftsjahr 2012 war geprägt von der Weiterentwicklung der Applikationslandschaft der Unternehmensgruppe. Als ERP-System zur Abwicklung der immobilienwirtschaftlichen Kernprozesse wird die Branchenlösung Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH eingesetzt. Die Prozesse in den Bereichen Controlling, Darlehens-, Beleihungs- und Portfoliomanagement werden durch das Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagementsystem ave*strategy*® der BBT GmbH unterstützt. Als weiterer Baustein der

integrierten Informationslandschaft stellt die Branchenlösung epiqr® der CalCon Deutschland AG automatisiert Daten zur technischen Bestandsbewertung für Auswertungen im Portfoliomanagement bereit. Die im Geschäftsjahr 2011 implementierten Systeme wurden 2012 konsolidiert, um weitere Funktionalitäten erweitert und die Schnittstellen an das neu strukturierte Portfoliomanagement angepasst.
Zur Abwicklung des digitalen Bewerbermanagements wurde die webbasierte Anwendung PersoProfiler der Compana Software GmbH in Verbindung mit dem Workflow-Management-System JobRouter der tutum GmbH implementiert.
Mit der itecPlus GmbH wurde die bisherige Zusammenarbeit im Bereich IT-Dienstleistungen und bei der Beschaffung von Hard- und Software fortgeführt.

Organisation

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus der Intranet-Lösung der wbg Nürnberg, dem Organisationshandbuch und einer der Organisationsverantwortung entsprechenden Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2012 im Rahmen des Projektes „Strukturierte Analyse und Neukonzeption der Organisationsrichtlinien“ überarbeitet und sukzessive an die neue Organisation der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen angepasst.

Nachtragsbericht

Mit Vertrag vom 05.02.2013 wurde die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH gegründet.

Prognosebericht

Für die nächsten Jahre wurde das Ziel gesetzt, den Immobilienbestand nach unternehmenspolitisch definierten ökonomischen, ökologischen und sozialen Kriterien zu sichern und zu entwickeln. So sieht die Planung bis 2017 die Schaffung von über 400 neuen, zusätzlichen Wohneinheiten im Bestand vor. Unter Berücksichtigung des Portfoliomanagements werden vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung potenzielle Objekte und Grundstücke identifiziert. U. a. werden folgende Quartiere in diesem Rahmen entwickelt:

- Kieslingstraße (Areal Aurelis)
- Parkwohnanlage West
- Pillenreuther-/Schilling-/Sperberstraße (Wettbewerb EUROPAN 12)
- Johannisstraße (Garagengrundstück)
- Bertha-von-Suttner-Straße, Rothenburger Straße
- Laufamholzstraße, Kersbacher Weg
- Volkmannstraße (Grundstück StWN-Portfolio)

Darüber hinaus wird auch die Modernisierungstätigkeit konsequent weiterverfolgt. Schwerpunkte bilden dabei weiterhin die Kernwohnanlage Nordostbahnhof, die Nachbarschaft F/G in Langwasser und der Bestand in der Wohnanlage Werderau. Im Jahr 2013 werden Bestandsgebäude mit 273 Wohneinheiten energetisch modernisiert, 142 neue Wohneinheiten befinden sich 2013 im Bau bzw. werden fertig gestellt.
Mittelfristig werden gemäß der Planung Objekte mit rund 1 500 Wohneinheiten modernisiert und über 700 Wohneinheiten neu errichtet.
Das Bauträgergeschäft ist weiterhin ein wesentliches Standbein zur Erreichung des Ergebnisses. Es wird davon ausgegangen, dass der für 2013 geplante Umsatz erreicht wird.
Neben dem angestrebten ÖÖP-Projekt St. Leonhard hat die Stadt Nürnberg 2012 weiterhin die Grundsatzentscheidung getroffen, den Abriss und Ersatzneubau der Bertolt-Brecht-Schule im Stadtteil Langwasser ebenfalls als ÖÖP-Projekt mit der WBG KOMMUNAL GmbH mit einem Kosten- und Fertigstellungshorizont von ca. 100 Mio. € bis 2020 abzuwickeln.
Es wird auch für die weitere Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in einer Größenordnung der Vorjahre für die Unternehmensgruppe ausgegangen.

Nürnberg, den 08. Februar 2013

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

JANUAR

Eine kleine Karte soll künftig Mietern der wbg Nürnberg und allen Interessierten helfen, das optimale Wohlfühlklima für ihre Wohnung zu finden. Die sogenannte Meteo-Karte zeigt Luftfeuchtigkeit und Temperatur an und gibt somit eine Hilfestellung, um das Raumklima zu optimieren. Die wbg will mit der Meteo-Karte darauf aufmerksam machen, dass man Schimmelbildung mit dem richtigen Lüftungsverhalten leicht vermeiden kann. Besonders in modernisierten Gebäuden, die mit Wärmedämmung und Isolierglasfenstern ausgestattet sind, ist eine Umstellung der Heiz- und Lüftungsgewohnheiten nötig.

FEBRUAR

13 sehr unterschiedliche Einrichtungen und Organisationen wurden mit Zuwendungen der wbg 2000 Stiftung bedacht. Der Großteil der Gelder kam wieder Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zugute, dabei wurde diesmal auch die Menschenrechtsarbeit für die Zielgruppe gefördert. Der kleinste Betrag mit 500 € ging an den Förderverein der Konrad-Groß-Schule Nürnberg e. V. für sein Projekt „Kunst-Raum-Schule“. Mit 5 000 € wurde das Fränkische Bildungswerk für Friedensarbeit e. V. gefördert. Die Inhalte der Arbeit der Einrichtung sind unter anderem die Gewaltprävention an Schulen und die Vermittlung von Werten, um Integration zu praktizieren und Ausgrenzung vorzubeugen. Insgesamt wurden 35 400 € ausgeschüttet.

MÄRZ

Für das Kindertagesstätteneinrichtungsprogramm der wbg Nürnberg wurde der 1. Spatenstich durch Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly vorgenommen. Insgesamt befinden sich acht neue Kindertageseinrichtungen mit über 190 Kinderkrippenplätzen und nahezu 80 Plätzen in Kindertagesstätten bis Ende 2013 in Bau. Dafür investiert das Unternehmen mehr als 11 Mio. Euro. Realisiert werden die Einrichtungen alle auf Grundstücken des Unternehmens und im eigenen Bestand. Teilweise wurden bestehende alte und nicht mehr benötigte Gewerberäume abgebrochen, ein ungenutzter Parkplatz bebaut oder in einem Fall zwei Wohnungen erweitert.

APRIL Nach zehnjähriger Tätigkeit ging der technische Geschäftsführer der wbg Nürnberg, Herbert Kümmerl, zum 01. April in den Ruhestand. Es war der ausdrückliche Wunsch von Herbert Kümmerl, dass weder eine offizielle Verabschiedung stattfindet noch Abschiedsgeschenke übergeben werden. Er hat sich dafür gewünscht, dass die wbg und auch die Mitarbeiter für einen gemeinnützigen Zweck spenden. So bekam der „Straßenkreuzer" eine Zuwendung von insgesamt 10 000 Euro. Diese waren je zur Hälfte zweckgebunden für die Finanzierung einer festen Verkäuferstelle und für die Straßenkreuzer-Uni. Die Belegschaft hat anstelle eines Abschiedsgeschenkes 588 Euro gesammelt. Diesen Betrag konnte der Straßenkreuzer zur Ausstattung seiner neuen Räume in der Wilhelm-Spaeth-Straße einsetzen.

MAI Erstmals wurde vom Unternehmen eine ganze Station auf dem Erfahrungsfeld der Sinne auf der Wöhrder Wiese gestellt. Passend zur wbg war dies ein Haus, allerdings eines der besonderen Art, in dem die Welt schräg zu stehen scheint. Kugeln rollen aufwärts, Menschen bewegen sich in unmöglicher Schieflage und alles scheint der Schwerkraft zu trotzen. Schiefe Böden und schräge Wände sind eine Herausforderung für den Gleichgewichtssinn. Das „Verrückte Haus" ließ sich mit „Hand und Fuß" erfahren und traf so das Motto des Erfahrungsfeldes genau.

JUNI Der Geschäftsbereich Bauträger der wbg Nürnberg setzte die Bebauung des FRANKENQUADRATS fort. So wurde mit dem Bau von 23 modernen und individuellen Eigentumswohnungen begonnen. Der Objektname KUB 23 steht für ein vielseitiges Architektur-Konzept, das die individuellen Wünsche erfüllt und gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Das zentrale architektonische Gestaltungselement dieser viergeschossigen Riegelbauweise mit 23 völlig unterschiedlichen Wohneinheiten ist der Kubus. Einige Wohneinheiten werden über eine Galerie erschlossen und ermöglichen damit eine Art „Haus-im-Haus-Wohnen". Diese Einheiten haben eine individuelle Zugangssituation mit eigenem Entrée. Alle Wohnungen verfügen über barrierearme Zugänge. Der Aufzug geht direkt von der Tiefgarage bis zur Etagen-Wohnung und zum Penthouse.

JULI Einen besonderen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele und auch der Energiewende leistete die wbg Nürnberg mit der Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Schultheißallee 34-38. Die Gebäude wurden 1964 errichtet und umfassen 54 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 3 200 m². Die Anwesen werden alle mit Fernwärme beheizt. Durch das fachgerechte und energieoptimierte Sanieren in bewohntem Zustand und durch den Einsatz moderner Anlagentechnik wurde der Heizwärmebedarf des Gebäudes deutlich reduziert. Nach der Sanierung kann man auch von einem gelungenem städtebaulichen Blickfang sprechen.

AUGUST Diplom-Ingenieur Ralf Schekira wurde am 01. August 2012 als neues Mitglied der dualen Geschäftsführung der wbg Nürnberg vorgestellt. „Mit Ralf Schekira haben wir einen ausgewiesenen Fachmann für die Tätigkeit bei unserer wbg gewinnen können. Er bringt umfangreiche Erfahrungen im Wohnungs- und Gewerbebau sowie mit Sonderbauten wie Schulen und anderen Einrichtungen mit. Auch seine Kompetenz in den Bereichen der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung werden von großem Vorteil sein“, zeigte sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly, anlässlich der Amtseinführung davon überzeugt, dass der Aufsichtsrat eine hervorragende Wahl getroffen hat.

SEPTEMBER Die IS Immo Solution GmbH begann in Stein bei Nürnberg mit der Realisierung von 12 modernen und komfortablen Eigenheimen. In bevorzugter Lage im Fabergut entstehen sechs attraktive Doppelhäuser in zwei Bauabschnitten. Mit diesem Projekt war das Tochterunternehmen erstmals im Landkreis Fürth erfolgreich tätig und transferiert damit seine Immobilienkompetenz in die Region Nürnberg. Der neu entwickelte Haustyp Svea führte an dieser Stelle zu einem erfolgreichen Verkaufsstart. Bis zum Jahreswechsel waren alle 12 Häuser verkauft.

OKTOBER Das Areal Plauener-/Leipziger- und Zwickauer Straße wird in den Jahren 2012 bis 2014 in drei Bauabschnitten neu bebaut. Im 2. Bauabschnitt wird das bayernweite Wohnmodell „IQ – Innerstädtische Quartiere“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern realisiert. Im Beisein des Bayerischen Staatsministers des Innern, Joachim Herrmann, MdL, wurde der Grundstein dafür gelegt. Im Detail entstehen hier 21 öffentlich geförderte Wohnungen für ein weiteres Projekt für Alleinerziehende. Weitere 29 Wohnungen, teils öffentlich gefördert, teils freifinanziert, sind für ein neues Wohnprojekt des Gemeinschaftlichen Wohnens vorgesehen. Zusätzlich wird ein Stützpunkt für das Kooperationsmodell „SIGENA = **si**cher-**ge**wohnt-**na**chbarschaftlich“ errichtet.

NOVEMBER Der von der WBG KOMMUNAL GmbH ausgelobte „Interdisziplinäre Realisierungswettbewerb“ zum Thema „Neubau der integrierten Ganztagsgrundschule mit Hort im Stadtteil St. Leonhard“ wurde nach zweitägiger Sitzung der Jury abgeschlossen. Am nicht offenen, interdisziplinären Realisierungswettbewerb waren 10 eingeladene und 26 über ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren ausgewählte Teilnehmergemeinschaften aus Architekten, Ingenieuren der technischen Gebäudeausrüstung und Landschaftsarchitekten beteiligt. Gewinner war das Team Hausmann Architekten GmbH, Aachen, ING: Carpus + Partner AG, Aachen, LA: Latz + Partner LandschaftsArchitekten Stadtplaner, Kranzberg.

DEZEMBER In enger Zusammenarbeit zwischen dem Verein „Geschichte für Alle e.V. – Institut für Regionalgeschichte“ und der wbg Nürnberg erschien die 2. vollständig überarbeitete und neu gestaltete Auflage des Stadtteilbuches „Arbeiterwohnungen, Villen und Herrensitze – Der Nürnberger Nordosten“. In den vergangenen knapp 15 Jahren hat vor allem die Wohnanlage Nordostbahnhof ihr Gesicht völlig verändert. Sie war im Jahr 1999 zum Stadterneuerungsgebiet erklärt worden. Die wbg finanzierte die Neuauflage und sorgte so dafür, dass die Historie der Stadtteile, in denen sie ihre Kernwohnanlagen bewirtschaftet, erforscht, dokumentiert und fortgeschrieben wird.

Für die Stadt und die Gesellschaft

Unsere Kunden

Mehr als nur ein Dach über dem Kopf

Die wbg passt das Wohnungsangebot den Menschen und ihren aktuellen Bedürfnissen an

Ein Dach über dem Kopf, das verstehen wir als Grundrecht. So bedeutsam ist die Wohnung, dass die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte sie ausdrücklich nennt. In Artikel 25 heißt es: „Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen (...)“

Wie wir wohnen, das unterliegt dem Wandel der Zeiten. Es ist abhängig von Familien- und Lebensformen, vom Wohlstand und von Gesetzen und Bauvorschriften. So sind die „eigenen vier Wände“ noch nicht allzu lange selbstverständlich: Im Krieg waren tausende Nürnberger ausgebombt, die Alliierten requirierten Wohnraum für sich, und Flüchtlinge suchten in der Stadt eine neue Heimat. Die Wohnungsnot war groß. So groß, dass einquartiert wurde. Einander wildfremde Menschen mussten teilweise über Jahre auf engstem Raum zusammenleben.

Die kinderreiche Familie aus den 1950er und 1960er Jahren ist inzwischen zur Ausnahme geworden, heute suchen Alleinerziehende preiswerten Wohnraum, und Patchwork-Familien müssen zusätzliche Zimmer für die Wochenendkinder bereithalten. Paare wollen unverheiratet oder mit gleichgeschlechtlichem Partner zusammenwohnen, Menschen mit Behinderung fordern ihr Recht auf selbstbestimmtes Leben. Und immer mehr Menschen leben als Single.

Die Wohnung ist – für jede und jeden – stets mehr als nur Unterkunft. Sie ist persönlicher Schutzraum und zugleich individueller Ausdruck, die nächste Umgebung und die Stadt wird den Bewohnern zur Heimat. Auch die Ansprüche verändern sich: Großzügig sollen Wohnungen und Häuser heutzutage sein, Balkon und ein gut ausgestattetes Bad gehören zur Wohnkultur.

Die Crux: Soziale Verhältnisse und persönliche Bedürfnisse ändern sich viel schneller, als es solide gebaute Häuser zulassen, und schneller, als der Wohnungsmarkt reagiert. Hier erfüllt die wbg eine wichtige Funktion, denn sie spürt den Wandel frühzeitig und kann in Pilotprojekten passgerechte Angebote für die Zukunft erproben, ein wichtiger Teil-Baustein kommunaler Wohnungspolitik.

Sie kann dabei mit einem schweren Pfund wuchern: Die wbg besitzt 18 000 eigene Wohnungen und verwaltet rund 2 000 weitere. Unter den rund 40 000 Menschen, die bei ihr wohnen, sind mehr als ein Drittel über 70 Jahre alt, und auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist hoch. Menschen aus etwa 50 Nationen leben friedlich zusammen. Die wbg sorgt dafür, dass auch Menschen mit geringem Einkommen eine bezahlbare Wohnung finden, und sie baut Eigenheime für junge Familien – nur zum Beispiel.

„In Nürnberg müssen wir

Oberbürgermeister Ulrich Maly über den Wohnungsmarkt, das Leben in der Stadt und die Anziehungskraft Nürnbergs – von Gabi Pfeiffer

In Nürnberg leben derzeit 515 000 Menschen, für die nächsten Jahre werden tausende Neubürger erwartet. Die Stadt im Speziellen und Städte im Allgemeinen beweisen hohe Anziehungskraft. Doch gerade in Großstädten wird es schwierig, ausreichend Wohnraum – bezahlbar für alle Einkommen – zur Verfügung zu stellen. Wie kann das in Nürnberg gelingen? Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly blickt optimistisch in die Zukunft. Als Stadtoberhaupt, Aufsichtsratsvorsitzender der wbg Nürnberg und Präsident des Deutschen Städtetages kennt er die Lage in Nürnberg und anderen Städten genau.

Herr Dr. Maly, auf dem Wohnungsmarkt wird es eng. Woran liegt's?

Maly: Es gibt mehrere Ursachen. Erstens steigt der Quadratmeterbedarf pro Kopf. Das hat mit heutigen Ansprüchen zu tun, mehr aber mit der Vereinzelung und dem Trend zu Single-Haushalten. Auch wer allein wohnt, braucht eine Küche, ein Bad, eine Toilette. Zweitens: Die Stadt wächst. Nicht explosionsartig, aber um 1 000 bis 1 500 Einwohner pro Jahr. Drittens, und das ist neu: Seit der Finanzkrise finden Anleger keine befriedigenden Märkte für ihr Kapital. Sie legen das Geld in „Betongold" an. Wie ich höre, wird zum Teil blind gekauft. Das ist ein spekulativer Druck, der die Preise für Wohnraum nach oben treibt.

Anfang der 90er Jahre waren innerhalb von fünf Jahren 13 000 Nürnberger „raus aufs Land", in die Region gezogen. In der Presse las man Worte wie „Stadtflucht" und „Aderlass".

Maly: Das ging schon früher los, in den 70er und 80er Jahren. Wir hatten 25 000 Einwohner verloren. Aber dann haben die Eltern, meistens waren es die Mütter, erkannt, dass sie Tag für Tag unterwegs sind, um die Kinder von hier nach dort zu fahren – und dass sie das nicht mehr wollen.

Heute lauten die Schlagzeilen: „Nürnberg wächst und wächst und wächst. Ende Dezember 2012 zählte Nürnberg 515 000 Einwohner, Tendenz steigend. Was ist denn schlimmer für eine Stadt: wachsen oder schrumpfen?

zusammenrutschen“

Maly: Schrumpfen finde ich schrecklich! So wie wir wachsen, das ist ein sehr organischer Prozess.

In einigen Prognosen heißt es, in Nürnberg würden bis 2025 fast 30 000 Wohnungen fehlen. Pro Jahr werden aktuell aber nur 1 200 neu gebaut. Was tun?
Maly: Was wir tun können, ist, dass wir die Reserven mobilisieren. Wenn wir Wohnbauflächen aktivieren und höhere Fertigstellungsraten erzielen, wirkt beides dämpfend auf die Preise. Zudem macht der Markt den Markt. Nürnberg gilt als attraktiver Immobilienstandort, der sich weiterentwickelt – während er in München völlig überhitzt. Private Bauträger werden auch künftig investieren. Wir können mit der wbg, mit dem Evangelischen Siedlungswerk, der Joseph Stiftung und den vielen Wohnungsbaugenossenschaften einiges erreichen. Es ist lang nicht mehr so schwierig, Baugrundstücke in der Stadt zu finden: Am Nordostbahnhof, dem Nordbahnhof, auf dem ehemaligen ATV-Gelände, am Südbahnhof und rund um die Brunecker Straße haben wir große, attraktive Gelände. Wenn man so will, „bewässern“ wir den Markt mit Flächen.

Dennoch: Ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, ist für viele unerschwinglich. Wären eine einfachere Bauweise und schlichte Ausstattung eine Alternative?
Maly: Extrem steigende Baukosten und die Auflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV) machen das Bauen teuer. Es wäre aus meiner Sicht aber falsch, stattdessen in billigere Standards zu gehen. Ein Haus ist eine Investition für 100 Jahre, das muss solide gebaut sein. Anders ist es bei der energetischen Sanierung von Altbauten. Dort entstehen pro Quadratmeter Kosten, die über die Einsparung von

Heizenergie nie wieder hereinkommen. Hier müssen wir auf Bundesebene über die von der EnEV geforderten Ziele sprechen.

Besonders dringlich ist die Situation für untere Einkommen. Immer mehr Wohnungen fallen aus der Sozialbindung heraus, es werden kaum neue gebaut.

Maly: Im sozialen Wohnungsbau lösen wir derzeit Probleme, die nicht bestehen. Förderung kann auf vier Arten geleistet werden: Indem man den Engpass Kapital beseitigt, den Bodenpreis oder die Baupreise subventioniert – oder auf individueller Ebene über das Wohngeld. In Deutschland konzentriert sich die Förderung auf das Engpass-Kapital. Aber zinsverbilligte Kredite sind völlig unerotisch bei den aktuellen Konditionen, und viele Bauherren sagen, dafür begebe ich mich nicht in das vermeintliche Gefängnis der Mietpreisbindung. Gerade in den Großstädten wäre es aber wichtig, dass die Einstandspreise runtergehen.

Schon jetzt kostet der Quadratmeter – das hat der Immobilienmakler Engel und Völkers erhoben – in guten Gegenden Nürnbergs 7,50 Euro, in besten Lagen 12 Euro. Dazu kommen Nebenkosten von durchschnittlich 2,25 Euro. Wer soll das bezahlen?

Maly: Moment, das würde ich so nicht unterschreiben! Bei der wbg fängt die Miete bei 2,95 Euro an, wir liegen im Durchschnitt deutlich unter dem Mietspiegel. Im Neubau kommen wir allerdings kaum unter 9 Euro raus. Die ganz billigen Wohnungen sind die unsanierten. Aber ich kann mir schlecht vorstellen, dass wir günstige Mietpreise gegen energetische Sanierung ausspielen. Möglicherweise könnte man – das ist ein bundesweites Thema – die Belegungsbindung der Sozialwohnungen verlängern.

Was bedeutet das für die soziale Verpflichtung, in der die wbg steht?

Maly: Ob gefördert oder nicht gefördert, die wbg hat den Auftrag der bezahlbaren Wohnraumversorgung, und sie kommt ihm seit fast 100 Jahren vorbildlich nach. Daran soll und wird sich auch nichts ändern.

Die Städte trifft auch der soziale Wandel unserer Gesellschaft. Wir haben viele Alleinerziehende, mehr Patchwork-Familien und auch immer mehr alte Menschen.

Maly: Den sozialen Wandel können wir nicht verändern, aber wir müssen darauf reagieren. Und der demographische Wandel findet weniger auf dem Wohnungsmarkt statt, das Problem ist die Vereinsamung. Die müssen wir auf Ebene der Wohnquartiere und Kirchengemeinden angehen, so dass der Kiez das auffängt, was früher die Großfamilie geleistet hat. Hier sind wir engagiert beispielsweise mit Mehrgenerationenhäusern, Seniorentreffs, Pflegestützpunkten oder dem wbg-Wohnprojekt OLGA.

Über 40 Prozent der 267 000 Haushalte in Nürnberg sind Single-Haushalte. Macht das zusätzlichen Druck?

Maly: Das Wohnungsangebot für Singles ist nicht das größte Problem, es fehlt die bezahlbare 6-Zimmer-Wohnung für die siebenköpfige Familie.

Wenn die Deutschen nach ihren Wünschen gefragt werden, möchten vier von fünf in einem Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte wohnen. Gern auch auf den Land, auf einem Bauernhof.

Maly: Wer auf einem Bauernhof wohnen will, findet ihn. Es werden jedoch am Ende nur wenige sein, die damit zurechtkommen. Wir werden uns daran gewöhnen müssen, dass die raumgreifende Form der Bebauung weniger wird, und dass wir in verdichteten Städten und dichter Bauweise leben. Innenentwicklung vor Außenentwicklung heißt der Leitsatz. Abstrakt würden ihn alle immer unterschreiben, nur wenn es konkret wird und in der Nachbarschaft nachverdichtet werden soll, wird sofort protestiert.

60 Prozent der Stadtfläche Nürnbergs sind bebaut. Könnte sich die Stadt überhaupt noch ausdehnen?

Maly: Schauen Sie auf die Karte und sehen Sie sich den Reichswald an. Wenn wir ihn so erhalten wollen, müssen wir in Nürnberg zusammenrutschen.

Steigen damit nicht automatisch die Konflikte?
Maly: In der Sebalder Altstadt, in St. Johannis oder Gostenhof wohnt man seit Jahrhunderten in hoch verdichteter Bebauung – und es funktioniert. Dichte ist nicht automatisch abschreckend, oft zählen diese dichten Stadtteile sogar zu den begehrtesten Wohngegenden. Es kommt immer darauf an, wie es gemacht ist: Auf die richtige Mischung von Infrastruktur, Gebäuden und freien Plätzen mit attraktivem Grün dazwischen sowie Kultur und Gastronomie.

Das Amt für Statistik und Stadtforschung hat ermittelt, dass Nürnberg vor allem durch den Zuzug aus dem europäischen Ausland wächst. Die Neubürger würden Stadtteile wie Gostenhof, Bärenschanze und Steinbühl bevorzugen, während Deutsche nach Röthenbach-Ost und Worzeldorf oder St. Johannis ziehen. Sehen Sie die Gefahr der Ghetto-Bildung?
Maly: Von Ghettos zu sprechen, ist falsch. Es gibt Schwerpunkte: Die Russland-Deutschen siedeln sich in Langwasser, Eibach und Röthenbach an, Türken und Griechen in Gostenhof. In Gostenhof hat dies zu einer bunten Stadtlandschaft geführt, in Röthenbach zum russisch-deutschen Kulturzentrum und in Langwasser zum Haus der Heimat. Die neueste Forschung sagt, dass eine bestimmte Anhäufung von Ethnien – wenn sie nicht zugleich ein soziales Ghetto ist – sogar ein stabilisierender Faktor ist. Wir finden genau dort Partner und Strukturen für unsere Integrationspolitik.

Ein weiteres Problem: junge Familie, die man gern in der Stadt halten will. Nürnberg unterstützt sie seit 1999 gezielt mit einem speziellen Programm.
Maly: 100 Häuser für 100 Familien ist ein Angebot an sogenannte „Grenzhaushalte", denen ausgerechnet die letzten 10 000 Euro zum Eigentum fehlen. Das ist ein eher symbolischer Akt, um die Eigentumsbildung zu unterstützen.

Die Eigentumsquote ist in Deutschland besonders niedrig, wir belegen den letzten Platz unter 15 EU-Ländern. Muss sich das nicht ändern?
Maly: Offensichtlich sind die Deutschen mit den Mietwohnungen ganz zufrieden. Andererseits: Wenn ich sehe, was im Village auf dem Gelände des früheren US-Hospitals an der Rothenburger Straße gebaut wird und was das Evangelische Siedlungswerk hinter der Quelle umsetzt – Häuser für 200 000 Euro, 120 bis 140 Quadratmeter, gut gebaut –, dann senkt das die Schwelle, Eigentum zu schaffen.

Was bringt die Zukunft für Nürnberg?
Maly: Eine krisenhafte Entwicklung sehe ich nicht. Die Frage ist, wie man mit dem knapper werdenden Raum umgeht. Wir müssen deshalb an bestimmten Stellen Abstriche machen. Wenn eine Stadt wie Nürnberg das Zusammenleben von 500 000 Einwohnern erfolgreich organisiert, schafft sie das auch für 530 000 Einwohner. Aber wir müssen aufpassen, dass die soziale Ausdifferenzierung nicht noch weiter geht. Wenn die ersten Reichen beginnen, Zäune um ihre Häuser zu ziehen und Wächter am Eingang der Wohnviertel herumstehen – dann kann ich mir nicht vorstellen, in einer solchen Stadt zu leben. Dass wir an jeder Stelle und zu nahezu jeder Tageszeit sicher durch die Stadt gehen können, auch das ist Ergebnis einer funktionierenden Stadtpolitik.

Sozial, innovativ und immer ganz nah

Worauf die Mieter und Käufer von wbg-Immobilien vertrauen dürfen

Der Auftrag war so schlicht wie einprägsam: Breite Schichten der Bevölkerung sollten mit preisgünstigem Wohnraum versorgt werden. Das galt in der Geburtsstunde der wbg im Jahr 1918 – und es gilt noch heute.

„Für die Stadt Nürnberg verstehen wir uns als Problemlöser der kommunalen Wohnungspolitik“, heißt es in den aktuellen Unternehmensleitlinien. „Hieraus ergibt sich unsere hohe soziale Verantwortung und die Aufgabe, preiswerten und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“ Das ist die große Linie. Ihre Entsprechung findet sie in der Begegnung mit Mietern und Käufern. „Wir orientieren uns an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Kunden und tun das Machbare, um den größtmöglichen Nutzen anzustreben.“

Was heißt das konkret? Einige Schlaglichter sollen an dieser Stelle die Haltung und den Anspruch der wbg an sich selbst als einer der großen Anbieter von Wohnraum in Nürnberg beleuchten.

Am Leben orientiert

Nüchtern betrachtet, sondiert die wbg den Markt. Menschlich gesehen, richtet sie ihr Angebot und ihre Strategie an den Lebensweisen der Nürnberger aus. Wenn es mehr Single-Haushalte gibt, weil die Deutschen älter werden und als Witwe oder Witwer lange in ihrer Wohnung bleiben und weil steigende Mobilität auch Fernbeziehungen produziert, oder mehr Alleinerziehende, weil Paare nach dem Tod ihrer Liebe auch einen Neuanfang wagen dürfen, dann reagiert die wbg. Zum Beispiel mit einer Hausgemeinschaft für alleinerziehende Frauen oder einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt für Alleinstehende und Paare, wie es für WIPs – die Wohnprojekt-Initiative Plauener Straße – am Nordostbahnhof geplant ist. Natürlich engagiert sich die wbg auch in Stadtteilarbeitskreisen und lokalen Netzwerken – ganz nah an den Menschen.

Ganz nah dran

Über das Stadtgebiet verteilt, sind die Geschäftsstellen der wbg unmittelbare Ansprechpartner für alle Sorgen und Nöte der Mieter rund um das Wohnen. Das Konzept wird gerade überarbeitet, um die Kundenfreundlichkeit weiter zu steigern. Künftig tägliche Öffnungszeiten und eine verbesserte telefonische Erreichbarkeit gehören ebenso dazu, wie geänderte Bearbeitungsprozesse. Einige Geschäftsstellen werden mittelfristig – dann natürlich barrierefrei – neu errichtet. Zudem erproben die Sigena-Projekte unter der Devise „sicher, gewohnt, nachbarschaftlich“ die enge Zusammenarbeit mit Sozialverbänden.

Stets innovativ

Die wbg sieht sich häufig in der Vorreiterrolle – zum Nutzen ihrer Mieter. Schon 1988 beispielsweise plante sie „Betreutes Wohnen im öffentlich geförderten Wohnungsbau“, das 1992 realisiert wurde. Das Wohnen im Alter hat mit Olga – elf älteren Damen, die unter dem Motto „Oldies leben gemeinsam aktiv“ ein Haus bewohnen – ein prominentes Aushängeschild gefunden. Mit ihren Ideen zum „technikunterstützten Wohnen“ hat das kommunalverbundene Immobilienunternehmen einen dritten Preis bei einem Bundeswettbewerb gewonnen: Fünf Musterwohnungen wurden mit technischen Hilfen wie etwa höhenverstellbaren Toiletten und Waschbecken oder Badewannen mit Tür ausgestattet, die älteren Menschen erlauben sollen, möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden zu bleiben. Dazu fühlt sich die wbg verpflichtet: Viele langjährige Mieter und Mieterinnen sollen auch das Alter in ihrer Wohnung verbringen können.

Schonend für die Umwelt

Schon früh hatte sich die wbg mit anderen großen Wohnungsunternehmen auf die Schonung der Umwelt verständigt. „Energetische Leuchtturmprojekte“ haben gezeigt, was ökologisch machbar und ökonomisch sinnvoll ist: So ist ein Mehrfamilienhaus am Jean-Paul-Platz nach der Sanierung zum 3-Liter-Haus geworden. Ausgehend von einer Senkung des Heizenergieverbrauches im Bestand ist das Gesamtziel, eine CO_2-Bilanz zu erstellen, die quartiersbezogene Lösungsansätze verfolgt und dabei auch den unternehmensbezogenen Energieverbrauch berücksichtigt.

Gegen Diskriminierung

Nicht erst, seit sich die wbg dem freiwilligen Verhaltenskodex der Wohnungswirtschaft in Nürnberg zur „Chancengleichheit auf dem Wohnungsmarkt“ angeschlossen hat, verbietet sich jegliche Diskriminierung. Das fängt bei Formularen an, die bald nach Einführung der Eingetragenen Lebenspartnerschaft angepasst wurden. Die Angaben zum Familienstand lauten seither ledig/verheiratet/geschieden/Eingetragene Lebenspartnerschaft. Vor allem bedeutet Chancengleichheit, dass bei der Wohnungsvergabe Menschen nicht wegen ihrer Hautfarbe oder Herkunft, wegen ihres Einkommens, der Kinderzahl oder einer Behinderung benachteiligt werden. Das Eintreten gegen Diskriminierung führt sogar so weit, dass die wbg Neonazis angezeigt hat, die in der Wohnanlage Diana, in der 18 Nationen leben, ausländerfeindliche Parolen klebten.

Für ein gutes Miteinander

Damit das Zusammenleben von unterschiedlichen Bewohnern eines Hauses oder in größeren Wohnanlagen gelingt, muss die Mischung stimmen. Deshalb hat die wbg ein besonderes Auge auf die Zusammensetzung der Parteien, wobei es guter Menschenkenntnis und viel Fingerspitzengefühls bedarf. Zum Beispiel fühlen sich junge Familien und Alleinerziehende häufig dort wohl, wo es in der Nachbarschaft viele Kinder gibt. Senioren dagegen haben des Öfteren ein gesteigertes Bedürfnis nach Ruhe. Das Unternehmen wirkt moderierend ein, die Hausordnung ist bewusst kinderfreundlich formuliert: Das Ruhebedürfnis der Erwachsenen ist gleichberechtigt neben dem Bewegungs- und Spieldrang von Kindern.

Preisgünstig wohnen

Dass man bei der wbg preisgünstig wohnen kann, ist gesellschaftspolitisch gewünscht und satzungsgemäß festgelegt. Doch sind allein die Rohbaukosten in den vergangenen Jahren um ein Fünftel gestiegen, die energetischen Anforderungen bei der Altbausanierung schlagen zu Buche. Rund die Hälfte der wbg-eigenen Wohnungen ist öffentlich gefördert, die zugehörigen Mietpreise sind gesetzlich limitiert. Natürlich pflegt auch die wbg ihre Mieten – immer im rechtlich zulässigen Rahmen, meistens schöpft sie ihre Möglichkeiten nicht aus. Die Mieten sollen sozial verträglich bleiben. Aktuell liegen die Quadratmeterpreise deutlich unter dem Mittelwert des Mietspiegels.

60 Jahre in meiner Wohnung – das schaffe ich noch

Maria Pietsch ist 1954 in die Zwei-Zimmer-Mietwohnung der wbg in die Brehmstraße gezogen

Haben Sie wohl zum Fenster rausgeschaut? „Na freilich!“, sagt Maria Pietsch im Brustton der Überzeugung. Es ist doch ihr Haus, ihre Nachbarschaft und ihr Leben, um das es heute geht.

1954 ist sie eingezogen. Die Häuserzeile an der Brehmstraße in Gibitzenhof war damals neu gebaut, die Wohnungsnot wenige Jahre nach dem Krieg noch groß. „Ja, wenn sie zwei Kinder hätten!“, seufzte der Mann in der Geschäftsstelle. Dann hätte es eine Wohnung mit Kinderzimmer gegeben. So aber mussten sich die Eheleute Pietsch und ihr Sohn mit zwei Zimmern, Küche, Bad und einem Abstellraum begnügen. 47 Quadratmeter insgesamt. Wie das ging? Das Kind musste im Wohnzimmer schlafen, die Verhältnisse waren beengt. „Es ging schon. Mein Mann war als Fernfahrer viel unterwegs“, erinnert sich Maria Pietsch. Andere drängten sich ja mit größeren Familien auf gleichem Raum.

Maria Pietsch hat den Zweiten Weltkrieg als Teenager erlebt, sie musste aus Grottkau in Oberschlesien flüchten. Zunächst kam sie im Lager bei Bad Windsheim unter, lebte mit ihrer Familie dann in Altheim westlich von Neustadt an der Aisch, bevor sie 1950 mit ihrem Mann nach Nürnberg zog. Die Stadt befand sich damals noch im Wiederaufbau. Die Vergangenheit wird lebendig, sobald Maria Pietsch aus ihrem Wohnzimmerfenster schaut: Die Zeile am Herschelplatz stand schon, die Häuser gegenüber wurden erst gebaut.

Das Viertel kennt Maria Pietsch wie ihre Westentasche und „die Leute kannten mich“, denn sie hat über 20 Jahre lang beim Bäcker um die Ecke bedient, arbeitete später bis zur Rente beim Schöller.

Mit 82 Jahren ist Maria Pietsch immer noch putzmunter. Ganz buchstäblich: Morgens schon hat sie den Kellerboden gewischt, jetzt greift sie zum kleinen Putzeimer und den gelben Handschuhen. „Die Treppen gehe ich an manchen Tagen fünfmal runter“, erzählt sie. Heute sind die Stromzähler im Keller dran, einmal im halben Jahr. „Schauen Sie hier“, sagt die Seniorin und zeigt die dunklen Schlieren auf ihrem Lappen. Staub und Schmier. Das kann sie gar nicht leiden.

Seit rund zehn Jahren wird die Hausordnung einmal wöchentlich von einer Putzfirma erledigt, doch die Damen haben Anweisung. An die Elektrik dürfen sie nicht ran. Auch die Treppen werden Maria Pietsch oft zu schnell wieder dreckig. Dann wischt sie nach zwei, drei Tagen nach. „Müssen tu ich gar nichts. Aber ich mach’s halt“, sagt sie.

Sie hat ein Auge auf die Mitbewohner – im Haus wohnen acht Parteien – und auf Fremde, die sich hier bewegen. Lange Jahre war die Nachbarschaft fest gefügt, jetzt ziehen Neue ein. Denn die Damen aus dem Erdgeschoss, 88 und 90 Jahre alt, sind ins Seniorenheim gezogen. „Die Frau Scholz von oben ist weggestorben. Und die Lukas, die so einen Haufen Kinder gehabt hat, hat bestimmt 40 Jahre hier gewohnt.“

Ein großer Einschnitt für Maria Pietsch war der Tod ihres Mannes. Er starb 2002. Seither lebt sie allein, ist aktiv in der Kirchengemeinde – elf Jahre lang leitete sie den Seniorenclub von St. Ludwig und trägt noch heute die Pfarrbriefe aus – und ist auch sonst agil. Der Weg zum Südfriedhof ist ein täglicher, auf dem Rückweg besorgt sie ihre Einkäufe. Das Wasser holt ihr Sohn. Lange schon redet die Familie auf sie ein, umzuziehen. So allein… Doch Maria Pietsch gefällt es in ihrer Wohnung immer noch. Wenn etwas zu richten ist, ruft sie die Handwerker von der impleaPlus GmbH. Und die Wände sind doch weiß wie gemalt, oder?

Abwechslung verschafft sich die Uroma schon selbst, wenn sie ihre Enkelin und den zweijährigen Urenkel in Stein besucht. Die Nürnberger Innenstadt dagegen gehört nicht zu den Lieblingszielen.

„Ich habe Angst, die Rolltreppe runter zu fahren.“ Wenn es sein muss, steigt sie in die Straßenbahn und nimmt den Bus bis zum Hauptmarkt.

Nach solch anstrengenden Tagen richtet sie sich gern den Lieblingsplatz auf dem Sofa, gleich am Fenster. Den Sessel rückt sie für die Beine zurecht, schiebt den Tisch ein paar Zentimeter nach rechts. Ach ja, was hat sie hier schon für Feste gefeiert! Zu sechst saßen sie um den hochgekurbelten und ausgezogenen Couchtisch. „Das war nervlich anstrengend“, erinnert sich Maria Pietsch. Nicht wegen der Gäste in der kleinen Wohnung, sondern wegen der Gans!

Seit wir hier sind, geht's uns gut

Jörg Dorn lebt mit seinen beiden Söhnen unterm Südstadt-Dach

Was fehlt denn noch? Die Teller stehen auf dem Tisch, Messer und Löffel sind da, Käse, Wurst, Marmelade, Butter und Nutella – ah, die Kaffeebecher!

Das gemeinsame Frühstück ist Jörg Dorn und seinen Jungs heilig. „Sonntag ist unser Tag“, sagt der alleinerziehende Vater. Dass es manchmal etwas später wird – der 18-Jährige Danny ist im Morgengrauen aus der Disco gekommen und reibt sich die roten Augen – geschenkt! Die drei fühlen sich im Männerhaushalt sichtlich wohl.

Discostrahler leuchten von der Decke, eine große FCN-Fahne hängt an der Wand. Ein eigenes Zimmer für jeden, einen Putzplan und morgendliche Kämpfe ums Badezimmer. Cool!

Das war nicht immer so. 2006 trennten sich die Eltern, die Kinder blieben zunächst bei der Mutter und kamen dann zeitweise im Heim unter. Währenddessen versuchte Jörg Dorn verzweifelt, eine Wohnung zu finden. Sie war Voraussetzung dafür, dass seine Kinder mit ihm leben durften. „Anzeigenblätter, Internet, Zeitung – ich habe alles probiert“, erinnert sich der 39-Jährige. Doch auch über Makler oder einen Listenplatz beim Wohnungsamt kam er nicht weiter. Bis ihm ein Inserat der wbg auffiel: 5-Zimmer-Wohnung zu vermieten, renovierungsbedürftig.

„Die Wohnung sah absolut schlimm aus“, erzählt Jörg Dorn, „aber ich habe gleich das Endresultat vor Augen gehabt.“ Der passionierte Heimwerker riss eine Wand heraus, um Platz im Wohnzimmer zu schaffen. Er hat die ganze Wohnung mit Reibeputz versehen, Böden gefliest, Laminat verlegt und Einbaustrahler gesetzt. Ein Kraftakt in nur sechs Wochen.

Jörg Dorns Augen gleiten über ebenmäßige Dachschrägen und makellos eingesetzte Leuchten, noch heute ist er sichtlich stolz. Das Beste aber ist das neue Familienleben, das mit dem Einzug begonnen hat. „Seit wir hier sind, geht’s uns gut“, sagt der Vater. Danny und Justin, 13, die auf der Couch lümmeln, nicken.

Dass die Miete und Nebenkosten bei gerade 370 Euro liegen, trägt dazu bei. Die Familie muss mit dem auskommen, was der Vater in seinem Teilzeitjob – er leistet im Callcenter telefonische Unterstützung, wenn Hausgeräte nicht mehr wollen – verdient. Das Limit hat das Jugendamt gesetzt: Jörg Dorn soll sich um die Söhne kümmern können.

„Zwei Sachen haben wir nicht: Geld und Angst“, sagt Jörg Dorn nach all diesen Erfahrungen. Er hat gelernt, sich durchzubeißen. Er lernte Bäcker, bis eine Mehlstauballergie den Berufswunsch zunichte machte. Dann machte er eine Ausbildung zum Zerspanungsmechaniker, stieß damit die Tür zur Berufsoberschule auf und hat sein Abitur nachgeholt. Ein FH-Diplom hängt an der Wand, aktuell studiert er nebenberuflich an der Fern-Uni. Und die Jungen? Danny besucht die Zehnte der Bertolt-Brecht-Schule, ist Klassensprecher und dritter Realschulsprecher. Justin geht gleich um die Ecke zur Schule, in die 8. Klasse der Sperberschule.

Eine gute Umgebung? „Ja, schon“, sagt Jörg Dorn. In der Schillingstraße ist es unglaublich ruhig, obwohl die Pillenreuther Straße nur wenige Meter hinter dem wbg-Komplex vorbeiführt. Zum Frühstück strahlt die Sonne ins Fenster, schnell ist abgeräumt und Danny kommt mit Lappen und Sprühreiniger.

Die schlimmste Arbeit wartet noch. Das Katzenklo von Kowalski, dem scheuen Kater, saubermachen. Dann kann der Sonntag richtig beginnen...

Die wbg, eine lebenslange Gewohnheit

Familie Kanzler lebt mit vier Kindern endlich in einer 4-Zimmer-Wohnung

Die wbg ist für Familie Kanzler „Gewohnheit“ im besten Sinne. Tanja und Marcus Kanzler sind in wbg-Wohnungen aufgewachsen, haben als Paar in einer gelebt und sind vor kurzem mit ihren vier Kindern umgezogen. Aus der Marthastraße in die Wurfbeinstraße, natürlich aus einer wbg- in eine wbg-Wohnung.

Der Blick aus dem Küchenfenster ist umwerfend. Der Wöhrder See liegt schimmernd weit unten, Autos queren über die Gustav-Heinemann-Brücke, und im Hintergrund steigen die Dächer von St. Jobst bis zum Plattnersberg an. Wenn Tanja Kanzler nur mehr Zeit hätte, diese Aussicht zu genießen. Für sie gibt es immer zu tun. Die 38-Jährige arbeitet Teilzeit bei einer Bäckerei-Kette, vier Kinder und Yorkshire-Terrier Nala fordern Zuwendung, und die Wohnung will auch in Schuss gehalten werden.

Erst im November 2012 sind die Kanzlers umgezogen. Zuvor lebte die Familie nicht weit entfernt in einer 3-Zimmer-Wohnung in der Marthastraße. Eliano schlief bei den Eltern im Zimmer. Romina, die Zwölfjährige, besaß ein Hochbett mit integriertem Schreibtisch, und die beiden älteren Söhne Nino und Enrico teilten ein Stockbett. Alles auf 69 Quadratmetern. Die Enge nervte, deshalb meldeten die Eltern sich als wohnungssuchend. „Wir wollten unbedingt bei der wbg und in der Nähe bleiben“, erzählt Marcus Kanzler. Er ist in der Reinerzer Straße aufgewachsen, seine Frau in der Feulnerstraße in Langwasser. Luftlinie sind beide Straßen nur 400 Meter voneinander entfernt, doch kennengelernt haben sich die Kanzlers erst durch Marcus’ Bruder. Seit 1992 sind sie ein Paar, die Kinder kamen 1993, 1996, 2000 und 2007 auf die Welt. Der Älteste, Nino, macht eine Ausbildung zum Bürokaufmann und steht kurz vor dem Abschluss. Der Jüngste, Eliano, kommt nächstes Jahr in die Schule.

Manchmal wird Tanja Kanzler angesprochen. „Was, vier Kinder? Allmächd!“ Für die zierliche Frau, die ihre Haare zum losen Dutt windet, keine Frage: Sie selbst hat zwei Brüder, ihr Mann fünf Geschwister. Die Familie und den Zusammenhalt haben sie immer als bereichernd erlebt. Ein fünftes Kind ist nicht geplant, aber wenn es käme... – Tanja und Marcus Kanzler schauen sich an – ... dann wäre es eben so.

Gerade aber denken die Kanzlers an alles andere. Die neue Wohnung – 96 Quadratmeter, vier Zimmer, ein langer Gang, eine kleine Küche und zwei Bäder – haben sie unrenoviert übernommen und im November hastig bezogen. In nur einer Woche hatte der Vater die Wände gestrichen und, wo es ging, Laminatboden verlegt. „Wir machen nach und nach dann alles richtig“, sagt er. Das Geld sitzt nicht locker, die doppelte Miete und eine Wasser-Nachzahlung müssen erst verkraftet werden.

Marcus Kanzler arbeitet bei einem Post-Unternehmen in Teilzeit, damit er daheim ist, wenn seine Frau morgens um 3.15 Uhr zur Frühschicht geht. An „normalen“ Tagen steht sie von 9 Uhr bis 13 Uhr hinter der Verkaufstheke und kann dann Eliano vom Kindergarten abholen, bevor ihr Mann um 14 Uhr zur Arbeit aufbricht. Alles unter einen Hut zu bringen, sagen beide, „ist manchmal die Hölle“.

Aber auch die kühlt immer wieder ab. Die Kanzlers haben jetzt einen großen Balkon, das zweite Bad hat das morgendliche Gedränge am Waschbecken deutlich entschärft. Die Eltern haben ihr Schlafzimmer jetzt für sich; Romina teilt ihr Zimmer nun mit Eliano und rollt nur kurz die Augen, wenn sie an die Piratenspiele des Kleinen denkt; Nino und Enrico haben ihr Zimmer mit einem Klapp-Sofa eingerichtet und handeln Zeiten aus, die jeder allein am Computer verbringen darf.

Die Familie hätte ein „riesiges Haus“ in Emskirchen mieten können, gleich an der Mittleren Aurach und mit einem eigenen Zimmer für jedes Kind, sie wollten nicht. „Du gehst raus aus dem Haus und hast jeden Tag Sonntag“, sagt Markus Kanzler und schüttelt sich. Tanja Kanzler nickt: „Wir sind Stadtmenschen.“

Alles in Ordnung, so gesehen. In der neuen Wohnung wollen sie die nächsten Jahre über bleiben. Auch Nino solle erst einmal schauen, dass er Geld verdient, bevor er ans Ausziehen denkt, meint jedenfalls sein Vater: „Wir beide sind mit nichts von zu Hause weg und investieren jetzt alles in die Kinder.“ Das Geld reicht nicht weit, im Urlaub waren die Kinder noch nie. Wenn Tanja Kanzler von den Reiseplänen anderer Familien hört, tröstet sie ihren Nachwuchs mit einem schlichten Argument: „Dafür habt ihr Geschwister und die haben keine.“

Wir mussten uns nicht erklären!

Andreas und Stefan Ehring lebten schon gemeinsam in einer Wohnung, als sie sich das Ja-Wort gaben.

„Herrn Thul gibt es nicht mehr“, sagt Andreas Ehring ganz ernst. Dann zieht ein Lächeln über sein Gesicht: Seinen Familiennamen hat er bei der Heirat mit Stefan abgelegt. Die Zeremonie im Nürnberger Standesamt, bei der die Mittzwanziger die Eingetragene Lebenspartnerschaft eingegangen sind, liegt nicht einmal zwei Wochen zurück. Sie überstrahlt alles: die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, den Umzug, den Wechsel des Arbeitsplatzes, die ersten Monate in Nürnberg und die nicht ganz einfache finanzielle Lage bei nur einem Einkommen.

Aber von vorn! Mit 21 Jahren gestand sich Andreas Ehring seine Homosexualität ein. Auf einer Internetplattform, die sich an junge Schwule und Lesben richtet, fand er Kontakt und Unterstützung. Schon damals lernte er Stefan kennen, der ihn mit E-Mails, Anrufen und selbstgebackenen Plätzchen durchs Coming-out begleitete. Im Februar 2010 begegneten sie sich dann persönlich. „Es war Liebe auf den ersten Blick!“

Die Fernbeziehung – Andreas lebte in Völklingen, Stefan im Ruhrgebiet – hatten beide bald satt. Sie wollten zusammenziehen und entschieden sich für Nürnberg. Stefan Ehring, ausgebildeter Mediengestalter, hatte in Ansbach einen Studienplatz für „Multimedia und Kommunikation“ bekommen und der Speditionskaufmann Andreas Ehring eine Stelle bei einem Luftfrachtunternehmen gefunden.

„Eine logistische Meisterleistung, Wohnung und Arbeit suchen“, erinnert sich Andreas Ehring. Wobei vor allem die Wohnungssuche viel Zeit und einige Nerven kostete. Einige Makler wollten die beiden Männer nur als WG akzeptieren, andere winkten ab, als die Liebesbeziehung zur Sprache kam. Eine Vermieterin sagte eine halbe Stunde vor dem Besichtigungstermin ab – da hatten Stefan und Andreas Ehring schon 400 Kilometer Autobahn hinter sich. „Wirklich funktioniert hat’s nur mit der wbg“, sagt Stefan Ehring. „Unsere Homosexualität war kein Thema, wir mussten uns nicht erklären!“

Seit September 2010 wohnen sie gegenüber der Bundesagentur für Arbeit, der Blick geht ins Grüne. Die helle Dreizimmer-Wohnung haben die Männer geschmackvoll eingerichtet, sie fühlen sich darin so wohl wie in der Stadt Nürnberg. „Wir können zu Fuß in die Stadt gehen“, loben sie. Große Szenegänger sind sie allerdings nicht. „Wir machen keine Unterschiede, der Fokus sollte nicht auf der sexuellen Orientierung liegen“, sagt Andreas Ehring.

Lieber konzentrieren sie sich auf die Zukunft: „Wir möchten uns etwas gemeinsam aufbauen.“ Solch rationale Gründe spielten eine große Rolle bei der Entscheidung für die Lebenspartnerschaft, aber „Romantik war schon auch dabei“.

Im Wohnzimmerschrank stehen die Frackträger, die die Torte geziert haben, hinter Glas. Herzchen und Glückwunschkarten liegen auf dem Tisch, ungezählte Bilder vom glücklichen Paar zeugen von großen Gefühlen. „Ich weiß gar nichts mehr vom Standesamt“, gesteht Andreas. Und der 26-jährige Stefan erzählt, dass der sympathische Beamte ein bisschen nachhelfen musste: „Sie dürfen sich jetzt auch küssen.“

So ganz offiziell, öffentlich. Das ist noch keine Selbstverständlichkeit, so wenig wie der der neue Nachname für Andreas. Er hat am nächsten Bürotag ein gelbes Post-it auf sein Telefon geklebt. „Ehring“ steht darauf, eine kleine Erinnerung an eine große Veränderung.

Mit Treppen könnte ich nicht leben

Fabian Meissner ist froh über seine barrierearme Wohnung am Hasenbuck

„Man muss eine hohe Leidensfähigkeit mitbringen“, sagt Fabian Meissner. Der 29-Jährige ist Clubfan. Vor vielen Jahren wurde er Vereinsmitglied und ist natürlich Dauerkartenbesitzer, bei jedem Heimspiel sitzt er vor der Haupttribüne nahe der Südkurve. Was ihn reizt? „Die Stimmung im Stadion, die Ästhetik des Spiels und die hohe Athletik.“

Fußball kann Fabian Meissner nur schauen, gespielt hat er noch nie. Er hat spinale Muskelatrophie, eine angeborene Körperbehinderung, bei der Nervenzellen des Rückenmarks nach und nach absterben. Bewegungsimpulse werden nicht mehr weitergeleitet, die Muskeln schwinden. Deshalb sitzt Fabian Meissner seit seiner Kindheit im Rollstuhl, er braucht Hilfe bei allen Handreichungen – angefangen beim Glas mit Latte Macchiato, das ihm sein Assistent Thomas Seel gerade für einen Schluck aus dem Strohhalm anreicht, bis hin zum Hineinheben ins Bett.

Das ist auf seine Bedürfnisse ausgerichtet, wie überhaupt die ganze barrierearme Wohnung in der Ingolstädter Straße. Der Eingang ist schwellenfrei, die Türen breiter als normal, zudem gibt es genügend Raum, um den Rollstuhl zu manövrieren, und im Bad eine ebenerdige Dusche mit Spezialstuhl. Das alles braucht er und lebt sonst so „normal“ wie möglich.

Er hat die Wilhelm-Löhe-Schule besucht – „Meine Eltern fanden, warum eine Sonderschule, wenn’s auch anders geht?“ – und dann in Regensburg studiert. Politikwissenschaft im Hauptfach, Pädagogik und Vergleichende Kulturwissenschaft als Nebenfächer, seine Magisterarbeit stellt die Frage „Der neue Bundesfreiwilligendienst – staatlicher Hilfsdienst oder zivilgesellschaftliches Projekt?“ Ein Feld, in dem Fabian Meissner auch arbeitet. Er ist Referent für Freiwillige Soziale Dienste in Nordbayern des Evangelischen Jugendwerks Nürnberg und war mit dem Aufbau des Bundesfreiwilligendienstes betraut.

Wie er das alles schafft mit einer so schweren Einschränkung? Mit unbändigem Willen und einer 30-Stunden-Stelle. Zu seinem Arbeitsplatz im Haus Eckstein fährt er mit der U-Bahn, neben seinem Büro gibt es einen Ruheraum mit höhenverstellbarem Bett – so dass sich Fabian Meissner zurückziehen kann.

Nach dem Studium wollte er nach Nürnberg zurück, aber nicht ins Elternhaus. „Ich habe ein gutes, sehr enges Verhältnis zu meinen Eltern, aber wenn man ein paar Jahre allein gelebt hat…“ Seit März 2011 wohnt Fabian Meissner in seiner ersten richtig eigenen Wohnung. „Es war relativ schwer, eine barrierearme Wohnung zu finden“, erinnert er sich. Zwei bis drei Zimmer sollten es sein, schon weil er rund um die Uhr einen Helfer braucht, und dazu die U-Bahn in der Nähe. Alle Genossenschaften hat er damals abtelefoniert, die „eigenen vier Wände“ fand er erst mit dem Kontakt zur wbg und zum Wohnungsamt. 70 Quadratmeter für 840 Euro warm, darin eine kleine Küche und ein geräumiges Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad – und natürlich ein Garten!

Um über die Schwelle der Terrassentür zu kommen, gibt Fabian Meissner kräftig Gas. Den schweren Elektrorollstuhl steuert er mit der rechten Hand, eine der wenigen Bewegungen, die noch möglich sind. „Das Abitur habe ich noch mit der Hand geschrieben“, erzählt Fabian Meissner. Inzwischen ist er ganz auf das iPad umgestiegen. „Das ist völlig ohne Druck zu bedienen, toll!“

Immer mit dabei: seine Assistenten. Fünf Männer wechseln sich aktuell in 24-Stunden-Schichten ab, auch nachts muss Fabian Meissner drei- bis siebenmal gedreht werden im Bett.

Thomas Seel, der ihn heute begleitet, kennt er schon seit drei Jahren, noch aus dem Studentenwohnheim in Regensburg. Der gelernte Krankenpfleger schätzt die individuelle Schwerbehinderten-Assistenz, die ihm mehr Zeit für den pflegerischen und zwischenmenschlichen Teil seines Berufs bietet.

Möchte Fabian Meissner nicht manchmal für sich sein? „Es gibt Momente, in denen will ich ganz allein sein, niemanden in der Wohnung haben.“ Sie dauern nie lange, eine Stunde allenfalls – es könnte ja etwas sein. Seine Betreuer wissen, wie sie bei aller Nähe die gewünschte Distanz wahren. Und so sitzt Fabian Meissner oft ungestört an seinem Lieblingsplatz in der Küche, das iPad vor sich auf der Theke: „Das hat Barflair.“

Neben der Tür hängt ein Foto, das eine Skaterin vor grünem Hintergrund zeigt. „Mein Symbol für Energie“, sagt Fabian Meissner. Davon kann er jede Menge brauchen, denn er hat einiges vor im Leben.

Kommen Sie in mein Paradies

Sefika Spath fand nach bewegten Jahren ihren Ruhepol in Gebersdorf

Die Eingangstür steht weit offen, davor breitet die strahlende Sefika Spath die Arme aus: „Kommen Sie rein in mein Paradies!“, ruft sie. Ein bescheidenes Paradies – drei kleine Zimmer, eine Küchenzeile und eine offen anschließende Dusche. Alles auf 43 Quadratmetern. Und doch: Wenn vorm Haus der Frühlingswind weht, wenn der Abwasch trocknet und alle Deckchen zurechtgerückt sind, dann setzt sich Sefika Spath, zündet eine Zigarette an und genießt.

Genießt, dass sie in ihrem kleinen Reich tun und lassen kann, was sie will. Das war selten so. Vor 22 Jahren kam sie aus Bosnien. Sie war ohne Fahrkarte und nur mit dem, was sie am Leib trug, einer Stange Zigaretten und 1,50 Mark an Barem in den Zug gestiegen. „Die erste große Reise in meinem Leben“, erzählt Sefika Spath. Eine Reise, die eine Flucht war. Ihr Mann hatte sie geprügelt, ihr Arme und Rippen gebrochen. „Ich war ständig blau geschlagen.“ Ein Ehepaar, das im selben Zug saß, nahm sie mit nach Nürnberg. Fünf Monate lang lebte sie im Frauenhaus – dann fand die Köchin eine Stelle in der Cafeteria, besuchte die Hauswirtschaftsschule, arbeitete bei Semikron und zuletzt in einer Fabrik für Bleistiftspitzer – und wurde arbeitslos, als der Betrieb 2010 pleite ging. Eine neue Beschäftigung suchte sie bisher vergebens, auch weil die abgenutzten Bandscheiben schwere und sitzende Tätigkeiten verbieten.

Die agile 55-Jährige hat bewegte Jahre hinter sich. Sie holte ihren großen Sohn nach Deutschland und zog ihn auf, mit 18 Jahren dann wurde er wegen ungültiger Papiere abgeschoben. Ihr kleiner Sohn war in Bosnien beim Vater geblieben, nach dem Krieg suchte sie ihn verzweifelt.

Doch Sefika Spath hat sich fürs Bleiben entschlossen, 2000 wurde sie Deutsche. Eine fünfjährige Beziehung war damals schon zerbrochen, danach hatte sie ihren zweiten Mann geheiratet und sich wegen seiner Alkoholprobleme wieder scheiden lassen. 2009 heiratete sie erneut und lebte bis 2011 mit ihrem Mann in Gibitzenhof. Alles ging gut, bis er in Rente ging – und der Kampf ums Geld in ständigem Streit mündete. Sefika Spath musste raus aus diesem Leben, raus aus dieser Wohnung. Das wusste sie, doch die Arge erlaubte es nicht. Sefika Spath setzte alle Hebel in Bewegung, ging auf die Ämter, erkundigte sich bei der Stadtmission nach Unterkünften für Obdachlose und sprach bei der wbg vor. Den Kundenbetreuer in St. Johannis lobt sie in höchsten Tönen: „Herr Böhm hat für mich gekämpft!“

Kurz vor Weihnachten 2011 konnte sie in ihr Gebersdorfer Paradies einziehen. Die Wohnsiedlung ist ruhig, vorm Haus stehen große Bäume und dahinter erstreckt sich Wiese. „Es ist herrlich, wenn ich meine Wäsche nach draußen hängen kann!“ Noch dazu ist die Wohnung groß genug, dass Sefika Spath ihrer Sammelleidenschaft für Enten und Gänse – als Tonfiguren, in Plüsch und Plastik, zentimetergroß und hüfthoch – frönen kann. Überall stehen sie: auf dem Fernseher, neben dem Bett, in der Dusche und natürlich in allen Regalen. Sogar die Fußmatte ziert eine: Please, enter!

„Ich kann mir nicht vorstellen, dass ich in einer anderen Stadt lebe!“, sagt Sefika Spath. Sie hat sich eingerichtet in Gebersdorf, denkt viel an ihre Söhne – die jetzt 34 und 25 Jahre alt sind – und die kommenden Enkelkinder. Das dauert wohl noch. „Ich bin noch nicht Schwiegermutter!“, ruft sie und winkt zum Abschied.

„Wir sind sicher hier“

Chika Osuji aus Nigeria lebt mit ihrer Familie in der Dianastraße

Immer donnerstags geht Chika Osuji zum Deutschkurs. Im Stadtteilladen gleich nebenan treffen sich ausländische Mütter, um die Sprache ihrer neuen Heimat zu lernen. Die 33-Jährige aus Nigeria sitzt dann mit Frauen aus der Türkei, aus Afghanistan und vielen anderen Ländern um einen Tisch. Denn in der Wohnanlage in der Dianastraße leben rund 600 Menschen aus 18 Nationen zusammen. Vier von fünf Bewohnern haben eine Migrationsgeschichte, ein Drittel sind Kinder und Jugendliche. Im Stadtteilladen finden sie eine Anlaufstelle. Auch Chika Osuji kommt her, wenn sie einen Brief schreiben und amtliche Formulare ausfüllen muss. Denn perfekt ist ihr Deutsch noch nicht.

Besser kann sich die 33-Jährige, die 2007 ankam, auf Englisch verständigen. In ihrer Heimat arbeitete sie bei der Erziehungsbehörde und später im Landwirtschaftsministerium. „Ich war die jüngste Vorgesetzte in meiner Abteilung“, erzählt sie. Sie hat sich mit dem Anbau von Ananas beschäftigt, das Wissen um die Vermehrung der Früchte weitergegeben – und blüht noch heute auf, wenn sie davon erzählt.

Warum sie nach Deutschland kam? Immer wieder verlor sie ihre Arbeit, die wirtschaftliche Lage im bevölkerungsreichsten afrikanischen Land ist unsicher und Korruption alltäglich. Immer wieder brechen ethnische Konflikte auf, die gewalttätig gelöst werden. Dass es in Deutschland „100 Prozent Sicherheit“ gibt und „gute Menschen“, beruhigt Chika Osuji sehr. Nach der Ankunft lebte sie einige Monate in der Asylunterkunft in Zirndorf, zog dann nach Nürnberg. Sie wohnte am Plärrer, in der Hastver- und der Brehmstraße. Da hatte sie ihre Tochter Favour, 4, schon und lebte mit ihrem Mann, Fidelis Nweke, zusammen.

Die Wohnung wurde der Familie bald zu klein, zumal im Juli 2011 noch Söhnchen Confidence geboren wurde. 52 Quadratmeter im dritten Stock, das Kinderzimmer ohne Fenster... Die wbg machte den Wechsel möglich: Im November zog die Familie in eine Drei-Zimmer-Wohnung in der Dianastraße. Sie liegt im Erdgeschoss, direkt vor der Tür gibt es einen Spielplatz und im nächsten Hof der festungsähnlichen Wohnanlage, die vor rund 100 Jahren erbaut wurde, auch eine Rutsche. Supermärkte sind nur wenige Minuten entfernt, die Straßenbahn hält praktisch vor der Haustür.

„Papa, das ist ein Foto“, sagt Favour und zeigt auf die Kamera des Fotografen. Die lebhafte Vierjährige mit den lustigen Zöpfen interessiert sich für alles, Deutsch lernt sie im Kindergarten. Ihr kleiner Bruder läuft derweil mit Plüschtieren im Arm durchs Wohnzimmer und klettert später eigenhändig ins obere Etagenbett.

Fidelis Nweke sieht die tobenden Kinder mit Freude und manchmal strengem Blick. Er stammt aus dem Osten Nigerias, wo er wie ein Apotheker mit Heilmitteln handelte, und kam 2011 nach Deutschland. Worte wie „Ausländerbehörde“ und „Arbeitserlaubnis“ hat er hier gelernt, hat zuletzt bei einer großen Waschanlage gearbeitet. Doch als immer weniger Autos kamen, verlor er seinen Job. Der 35-Jährige zählt darauf, dass er bald in einer Druckerei oder bei einem Autohaus anfangen kann. Er ist nicht wählerisch.

Und was ist aus den besseren Lebensbedingungen geworden, von denen er träumte? „Ich habe jetzt eine Familie, meine Erwartungen haben sich schon erfüllt“, sagt er. Die Nabelschnur zur Heimat ist das Internet. Über den Computer schaut die Familie fern, gerade läuft eine Serie um einen Voodoo-Priester. „Das ist amüsant“, sagt Chika Osuji, „aber ich glaube nicht daran!“ Sie liest oft in der Bibel und hat Zeilen aus den Korintherbriefen auf kleine Zettel geschrieben, die sie an die Türen geklebt hat. „Doch jeder hat seine Gnadengabe von Gott. Der eine so, der andere so.“

In der Fremde packt sie gelegentlich das Heimweh. Nach dem schweren Essen mit Fett und Bohnen, das so viel Kraft gibt. Nach der Familie, mit der sie in unregelmäßigen Abständen telefoniert. „Ich will deine Stimme hören“, verlangen die alten Mamas in Nigeria. Chikas Augen werden feucht. Irgendwann, vielleicht, kehrt sie nach Afrika zurück und erfüllt sich ihren Traum von einer Farm.

Wie ein Sechser im Lotto

Im Projekt Olga haben sich elf Frauen für das gemeinsame Älterwerden in einer Hausgemeinschaft entschieden

Wer über „die Olgas“ spricht, sollte einen Fehler nicht machen: denken, dass „die Olgas“ gleich gestrickt wären und immer einer Meinung sind. Denn jede der elf Frauen, die in einer Hausgemeinschaft leben, ist eine eigene Persönlichkeit. Eine starke zudem.

Was die Frauen im Alter zwischen 66 und 84 Jahren aber eint, ist eine starke Idee: Sie wollen auch im Alter selbstbestimmt wohnen und haben deshalb unter dem Motto „Oldies leben gemeinsam aktiv“ zusammengefunden.

Vor rund 20 Jahren war das. Nach einer längeren Findungsphase, in der die Gründerinnen ihr Konzept ausfeilten, ein Haus gesucht und die wbg als Partner gefunden wurde, war es Ende 2003 soweit. Die Olgas zogen in das unter ihrer Mitsprache komplett umgebaute Haus in der Chemnitzer Straße am Nordostbahnhof ein.

Unbedingte Voraussetzung: Jede Bewohnerin braucht eine eigene Wohnung. „Jede kann ihre Tür zumachen, und muss sie auch nicht aufmachen, wenn sie nicht will“, sagt Renate Lötzke. Konfliktfrei ist das Leben im Haus nicht. „Wie oft habe ich schon gedacht, jetzt ziehe ich aus“, erzählt Dorothea Hoffmeister – nicht als einzige. Immer haben Mitbewohnerinnen beschwichtigen können: „Komm runter, das wird schon wieder!“

Es gehe eben zu wie in einer großen Familie, sagen die Olgas. Ausgezogen ist jedenfalls noch keine. Aber zwei Frauen der ersten Generation sind schon gestorben, sie konnten bis zum Schluss in den eigenen vier Wänden bleiben. Unter den Nachrückern ist Ute Grünwedel, die Olga-Juniorin. Sie hatte ihr Haus verkauft und lebt seit einem Jahr auf 60 Quadratmetern. Beim Vorstellungsgespräch mit zwei Mitbewerberinnen sei sie furchtbar aufgeregt gewesen, erinnert sie sich, ihre Erwartungen an das Leben in der Hausgemeinschaft waren hoch. Haben sie sich erfüllt? „Ich glaub’ immer noch, das ist ein Sechser im Lotto!“, sagt Ute Grünwedel.

Neben der eigenen Wohnung – 48 oder 60 Quadratmeter groß – verfügen die Olgas über einen großen Garten und eine zusätzliche Wohnung, in der Gäste übernachten dürfen und die als Gemeinschaftsraum dient.

Sicher, so rege wie ursprünglich gedacht und gewünscht, ist das Gemeinschaftsleben nicht mehr. Aber, sagen die Bewohnerinnen, es finde sich immer eine, die etwas in der Stadt besorgt oder Fahrdienste übernimmt. Die Frauen achten aufeinander, sie hüten Wohnungsschlüssel und vermerken längere Abwesenheiten für alle sichtbar auf einem Plan. Und, ja, sie fahren einmal im Jahr gemeinsam in Urlaub. Übernachtung natürlich im Einzelzimmer!

Ihr Modell hat Furore gemacht: SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück war kürzlich zu Besuch, Journalisten geben sich die Klinke in die Hand, und die Olgas rühren auf Messen die Werbetrommel für ihre Wohnform. Auch Wohlfahrtsverbände und Interessenten aus anderen Städten holen ihren Rat ein, zwei Projekte in Salzburg und Regensburg sind auf den Weg gebracht.

Gelegentlich, berichtet Dorothea Hoffmeister, würden auch Kinder anfragen. „Meine Mutter wird bald 84...“ Dann weiß Hoffmeister schon, das wird nichts. Denn wer gemeinsam leben will, muss früh damit anfangen – und auch Mut zur Auseinandersetzung mitbringen. Denn bei Olga wird gemeinsam entschieden. Bei den 14-tägigen Treffen besprechen die Frauen, die in einer Gesellschaft Bürgerlichen Rechts organisiert sind und der wbg gegenüber als Generalmieter auftreten, einfach alles. Angefangen bei neuen Gardinen und Gartenstühlen über die geplante Mieterhöhung und die angestellte Putzhilfe bis zu den Neu-Olgas, den Frauen auf der Nachrückerliste.

Hätte denn auch ein Mann eine Chance? „Ein Olgarer?“, ruft Dorothea Hoffmeister und muss lachen. Ulrike Hüller schüttelt entschieden den Kopf: „Einer allein geht sowieso nicht!“ „Und ob wir zwei finden, die zu uns passen?“, gibt Hildegard Ruder zu bedenken. Unwahrscheinlich, sehr unwahrscheinlich. Noch dazu fühlen sich „die Olgas“ in der jetzigen Konstellation bestens.

„Das Lebensgefühl ist ein anderes."

Familie Niese zog mit Kind und Hund vor einem Jahr ins Eigenheim von der wbg

Es war einfach zu eng geworden. Zwei berufstätige Erwachsene und ein kleines Kind in drei Zimmern unter schrägem Dach in Schwarzenbruck. Die Nieses wollten raus, zurück in die Stadt.

Überraschend schnell, erzählt Matthias Niese, seien sie auf die Offerte der wbg gestoßen. Einfach im Internet. „Wir haben uns viel angeschaut. Unter den Neubau-Angeboten hatten die Häuser in der Löwensteinstraße das beste Preis-Leistungs-Verhältnis." Zudem erfüllte die Lage im Eck von Karl-Schönleben- und Gleiwitzer Straße alle Wünsche des Ehepaares: Matthias Niese, Redakteur bei den Nürnberger Nachrichten, wollte mit dem Rad zur Arbeit fahren können. Sibylle Niese mochte den Wald in der Nähe haben, schon damit Familienhund Pati genügend Auslauf hat.

Lange überlegen mussten sie nicht. Im August 2011 unterschrieben die Nieses den Kaufvertrag für das Reiheneckhaus, am 21. Mai 2012 zogen sie ein. Gleich nach der Abnahme hielt schon der Umzugslaster vor der Tür. Ein Jahr später ist noch nicht alles getan: Die Hausnummer lehnt im Fenster, im Wohnzimmer steht der Werkzeugkasten mit den Bohraufsätzen – und vor der Haustür erstreckt sich noch eine Schotterpiste.

Der Rasen aber gedeiht prächtig, Paulina hat sich längst mit den Nachbarskindern angefreundet, und ihre Eltern lehnen sich entspannt zurück. „Das Lebensgefühl im eigenen Haus ist ein anderes", sagt Sibylle Niese, 34. Die Steuerberaterin kann sich jetzt im eigenen Arbeitszimmer im ersten Stock ausbreiten, das zweite Kinderzimmer wird bald gebraucht, und das ausgebaute Dachgeschoss dient als Rückzugsraum für Matthias Niese, 39, und natürlich als Gästezimmer.

Im Erdgeschoss gehen Wohnzimmer, Essbereich und Küche ineinander über, das strahlt angenehme Großzügigkeit aus. Und sobald sich draußen der erste Sonnenstrahl zeigt, leben die Nieses sowieso draußen auf der Terrasse. Sie haben mit 386 000 Euro Kaufpreis eine große Last geschultert. Andererseits: Die monatlichen Raten sind geringer als ein Haus ähnlicher Größe – 190 Quadratmeter – zur Miete kosten würde.

Ihr Vertrauen in die wbg als zuverlässigem Bauträger war groß, die eigene Belastung in der Bauphase überschaubar. Für die junge Familie zählte auch, dass in der Siedlung viele Kinder leben und Paulina fern von Durchgangsstraßen spielen kann. Kurz vorm Schlafengehen drängelt sie: Memory, bitte. Die Dreijährige schlägt ihren Vater mühelos, auch die Mama muss sich bei 42 Karten anstrengen. Marienkäfer hier – Paulinas Finger kreist – und Marienkäfer da! Ihr Stapel wächst.

Eines allerdings bedauern die Nieses: Urbanes Lebensgefühl kommt in der Reihenhaus-Siedlung nicht so richtig auf. Die nächstgelegene Wirtschaft ist das frühere Wanner am Dutzendteich – zu Fuß gut 20 Minuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten finden sich erst in der Breslauer Straße. Schnell mal ein Eis? Oder eben um die Ecke zum Supermarkt? Fehlanzeige. Und so verspricht Sibylle Niese ihrer Paulina Gummibärchen als Belohnung und streicht zum Abendessen Erdnussbutter und Hagebuttenmarmelade auf den Toast.

Insgesamt aber, sagen die Nieses, habe eigentlich alles gut geklappt: „Wir sind super zufrieden und würden's noch mal machen!"

„Unsere Kinder sollen einmal besser leben“

Familie Philavanh wohnt mit ihren Kindern in zwei Zimmern in der Dianastraße

„Du kannst mich in drei Jahren anrufen“, hatte sie zu ihm gesagt. Und Phanith Philavanh hat angerufen. „Erinnerst du dich noch?“, hat er gefragt und gesagt „Wenn du mich heiraten willst, lade ich dich nach Deutschland ein.“ Vor 13 Jahren war das, im Februar 2000 kam Bounmy nach Deutschland, und am 4. Mai haben sie schon geheiratet. Die Bilder zeigen beide vor dem Schönen Brunnen, der Bräutigam im grauen Anzug und die Braut im traditionellen Seidenrock mit rotem Schal.

Wie das kam? Phanith Philavanh hatte in Laos Abitur gemacht, die sozialistische Regierung schickte ihn 1988 nach Leipzig. Er sollte Deutsch lernen und dann Außenwirtschaft studieren, doch er fiel durch die Sprachprüfung. Aus der Traum. Der verhinderte Student wurde nach Rostock verfrachtet, drei Monate später nach Erfurt. 1989 rannte er in den Wirren um die Grenzöffnung in Berlin in die Freiheit. „Ich hatte nur Jacke, Hose und meine Schuhe, bin in die U-Bahn ohne Ticket“, erinnert sich Phanith Philavanh. Er stellte einen Asylantrag, wurde in Tegel untergebracht, später in Heidenheim und bei Schwäbisch Hall. Dort nahm er einen Job als Hilfsarbeiter in einer Metall-Lackiererei an, wechselte dann zu einer Fabrik für Klavierhammer.

1997 hatte er genug gespart, um an einen Besuch in der Heimat zu denken. Doch wie würde Laos den geflüchteten Staatsbürger empfangen? Phanith Philavanh stellte, sicher ist sicher, einen Antrag und wurde Deutscher. Bounmy – eine Verkäuferin – lernte er dann bei seiner Tante, einer Näherin, in der Hauptstadt Vientiane kennen. Sie hatten eigentlich nur ein paar Mal miteinander gesprochen... und dann drei Jahre lang gewartet. Phanith Philavanh, 46, arbeitete damals in einer Nürnberger Wurstfabrik, hatte eine Wohnung in der historischen Anlage in der Dianastraße gemietet. Seine Frau, 42, zog zu ihm. Inzwischen haben sie zwei wohlgeratene Kinder: Die achtjährige Jenny und den zehnjährigen Benz, die beide die Grundschule Maiacher Straße besuchen. Der Sohn soll im Sommer auf die Realschule wechseln, nach Eibach. „Das ist eine gute Schule, das hat eine Arbeitskollegin gesagt“, erzählt der Vater.

Bildung und schulischer Erfolg sind den Eltern wichtig. „Wir haben einen Plan: Die Kinder sollen besser leben als wir.“ Immer noch lebt die Familie in der Zwei-Zimmer-Wohnung. Benz hat sein Bett im Wohnzimmer, wo auch sein Schreibtisch steht; Jenny schläft noch bei den Eltern.

Klein, aber fein richtet die Familie ihr Zuhause ein. Die Essküche ist leuchtend orange gestrichen, das Wohnzimmer blau und der Flur grün. Fotos der Familie schmücken die Wände, in den Regalen finden sich Andenken an Laos. Kleine Reistöpfe beispielsweise, bemalte Teller und, in Metall geprägt, die große Pagode. In Deutschland befindet sich die Pagode, in der die Buddhisten aus Laos ihren Glauben feiern, nahe Mannheim. Das ist weit, bedauert Phanith Philavanh, und eine Reise unvereinbar mit Schichtplänen und familiären Verpflichtungen.

Gekocht wird traditionell. Schon duftet der Klebreis im Kocher, die grünen Bohnen sind vorbereitet. Gleich wird Phanith – die Eltern teilen sich die Arbeit am Herd – Putenfleisch scharf und mit Knoblauch würzen, dann im Grill garen. Die Familie freut sich auf das schmackhafte Abendessen, denn gemeinsame Mahlzeiten sind selten. Phanith Philavanh arbeitet Schicht in einer Kunststoffspritzerei bei Lauf, Bounmy ist halbtags als Reinigungskraft in der Küche des Südklinikums beschäftigt. Mit ihrem Lohn können sie keine großen Sprünge machen. Wie sie zurechtkommen? „Es geht“, sagt Phanith Philavanh, „Man muss nicht so große Augen machen.“

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	Anlagevermögen	58	0	0	0	58
	Eigenheime	53	22	0	22	31
		111	22	0	22	89
Umbau	Umbau	0	0	0	0	0
	Ergänzungsbauten	0	0	0	0	0
	Aufstockung	8	0	8	8	0
		8	0	8	8	0
Modernisierung						
wbg		210	0	200	200	10
NAG		35	0	35	35	0
FWG		58	0	58	58	0
		303	0	293	293	10
		422	22	301	323	99

		Anzahl der Einheiten				
Sonstige	Kita's	7	0	0	0	7
	Garagen/Stellplätze (Kfz-Abstellplätze in verschiedenen Anlagen)	69	0	27	27	42

ISG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:				
1	Fabergut Reihenhäuser „SVEA" Fabergut, Heckenweg, Meierei	6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätzen	6 Wohnungen à 4 Zi	110,00
		6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätzen		

1 · ISG· Fabergut, Heckenweg

1 · wbg · Löwensteinstraße 40-62

2 · wbg · Löwensteinstraße 72-78

3 · wbg · Engelthaler Straße 10-10e

wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt:				
1	Langwasser S Reihenhäuser „Lina“ Löwensteinstraße 40-62	12 Häuser mit 12 Wohnungen 24 Stellplätze	8 Wohnungen à 4 Zi 4 Wohnungen à 5 Zi	114,00 137,00
2	Langwasser S Reihenhäuser „Stella und Lea“ Löwensteinstraße 72-78	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	2 Wohnungen à 4 Zi 2 Wohnungen à 4 Zi	112,00 114,00
3	Langsee Reihenhäuser „Lina“ Engelthaler Straße 10-10e	6 Häuser mit 6 Wohnungen 10 Stellplätze	6 Wohnungen à 4 Zi	114,00
		22 Häuser mit 22 Wohnungen 42 Stellplätze		

4 · wbg · Löwensteinstraße 64-70

5 · wbg · Engelthaler Straße 12-12c

5 · wbg · Engelthaler Straße 12-12c

6 · wbg · Löwensteinstraße 22-36

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:				
4	Langwasser S Reihenhäuser „Stella und Lea“ Löwensteinstraße 64-70	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	2 Wohnungen à 4 Zi 2 Wohnungen à 4 Zi	113,00 112,00
5	Langsee Reihenhäuser „Lea“ Engelthaler Straße 12-12c	4 Häuser mit 4 Wohnungen 4 Stellplätze	4 Wohnungen à 4 Zi	111,00
6	Langwasser S Eigentumswohnungen „KUB 23“ Löwensteinerstraße 22-36	1 Haus mit 23 Wohnungen 32 Stellplätze	1 Wohnung à 2 Zi 13 Wohnungen à 3 Zi 5 Wohnungen à 4 Zi 3 Wohnungen à 6 Zi 1 Wohnung à 7 Zi	86,00 85,00-147,00 110,00-132,00 143,00-174,00 183,00
		9 Häuser mit 31 Wohnungen 44 Stellplätze		

7 · wbg · Plauener Straße 2-8

8 · wbg · Elbinger Straße

9 · wbg · Herschelplatz 28

10 · wbg · Hufelandstraße 52

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen und nicht fertig gestellt:				
7	Plauener Straße 2-8	4 Häuser mit	18 Wohnungen à 2 Zi	76,79
		42 Wohnungen	22 Wohnungen à 3 Zi	84,42
			2 Wohnungen à 4 Zi	105,93
8	Elbinger Straße	1 Haus mit	13 Wohnungen à 3 Zi	72,85
		16 Wohnungen	3 Wohnungen à 4 Zi	94,46
		Kindergarten	1 Gruppe	29 Plätze
		Kinderkrippe	2 Gruppen	26 Plätze
9	Herschelplatz 28	Kinderkrippe	1 Gruppe	15 Plätze
10	Hufelandstraße 52	Kindergarten	2 Gruppen	56 Plätze
		Kinderkrippe	1 Gruppe	12 Plätze

11 · wbg · Karwendelstraße 12

12 · wbg · Kollwitzstraße 14a

13 · wbg · Pleydenwurffstraße 9a

14 · wbg · Heisterstraße 7, 7a

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen und nicht fertig gestellt:				
11	Karwendelstraße 12	Kinderkrippe	3 Gruppen	36 Plätze
12	Kollwitzstraße 14a	Kinderkrippe	3 Gruppen	36 Plätze
13	Pleydenwurffstraße 9a	Kinderkrippe	3 Gruppen	36 Plätze
14	Heisterstraße 7, 7a	Kinderkrippe	1 Gruppe	18 Plätze
		5 Häuser mit 58 Wohnungen 2 Kindergärten 7 Kinderkrippen		

15 · wbg · Gothaer Straße 10-18

16 · wbg · Windhorststraße 3-15

17 · wbg · Bernadottestraße 21-29

18 · wbg · Heisterstraße 7, 7a

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
15	Gothaer Straße 10-18 Leipziger Straße 35-39	8 Häuser mit 41 Wohnungen 1 Gewerbe	38 Wohnungen à 2 Zi 3 Wohnungen à 3 Zi 1 Gewerbe	50,83 68,54 102,16
16	Windhorststraße 3-15	7 Häuser mit 119 Wohnungen	16 Wohnungen à 2 Zi 103 Wohnungen à 3 Zi	68,21 70,73
17	Bernadottestraße 21-29	5 Häuser mit 40 Wohnungen + 8 Wohnungen Aufstockung	12 Wohnungen à 2 Zi 25 Wohnungen à 3 Zi 11 Wohnungen à 4 Zi	55,63 69,16 81,55
		8 Häuser mit 200 Wohnungen + 8 Wohnungen Aufstockung 1 Gewerbe		
Modernisierung – begonnen und nicht fertig gestellt:				
18	Heisterstraße 7, 7a	2 Häuser mit 10 Wohnungen	2 Wohnungen à 2 Zi 3 Wohnungen à 3 Zi 5 Wohnungen à 4 Zi	56,75 68,33 94,46
		2 Häuser mit 10 Wohnungen		

1 · NAG · Nietzschestraße 16-20

1 · NAG · Nietzschestraße 16-20

1 · FWG · Poppelstraße 10-18

1 · FWG · Poppelstraße 10-18

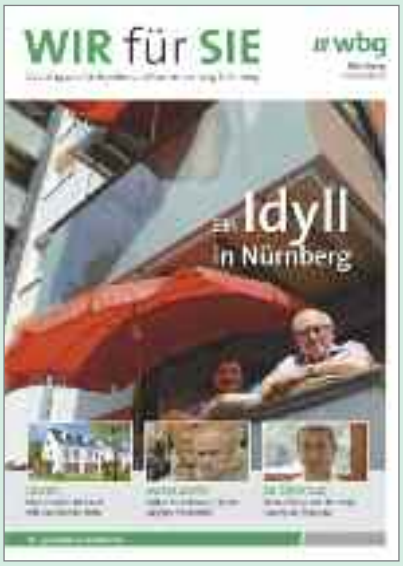
NAG

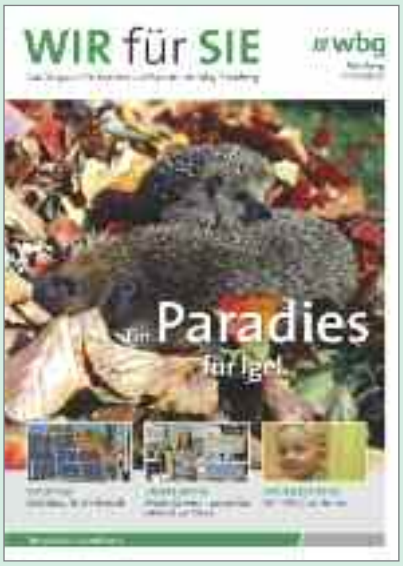
Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Modernisierung – 2. Bauabschnitt begonnen und fertig gestellt:				
1	Nietzschestraße 16-20	3 Häuser mit 35 Wohnungen	1 Wohnung à 1 Zi 5 Wohnungen à 2 Zi 29 Wohnungen à 3 Zi	29,80 49,26 58,97
		3 Häuser mit 35 Wohnungen		

FWG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Modernisierung – 3. Bauabschnitt begonnen und fertig gestellt:				
1	Poppelstraße 10-18	5 Häuser mit 58 Wohnungen	8 Wohnungen à 1 Zi 15 Wohnungen à 2 Zi 19 Wohnungen à 3 Zi 16 Wohnungen à 4 Zi	33,03 54,75 71,48 82,49
		5 Häuser mit 58 Wohnungen		

Für die Stadt und die Gesellschaft





2012 Die vier Ausgaben unserer Kunden- und Mieterzeitschrift „Wir für Sie“ des Jahres 2012 geben viele Ereignisse rund um die wbg Unternehmensgruppe und unserer Stadt wieder. Zum 01.08.2012 wurde ein neues Unternehmens-CI eingeführt, was sich auch im Erscheinungsbild des Kundenmagazins gut erkennen lässt. Sie erhalten die „Wir für Sie“ in den 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
Josef Hasler	Vorsitzender der Geschäftsführung Städtische Werke Nürnberg GmbH
Christine Kayser	Innenarchitektin, StRin
Karl-Heinz Pöverlein	Geschäftsführer Städtische Werke Nürnberg GmbH
Anita Wojciechowski	Diplom-Sozialpädagogin, StRin

Aufsichtsratsmitglied ohne Stimmrecht

Dr. Michael Fraas	Berufsmäßiger Stadtrat

Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht

Petra Blank	Betriebsratsvorsitzende

Geschäftsleitung

Geschäftsführer

Diplom-Kaufmann Frank Thyroff

Regierungsbaumeister Herbert Kümmerl
- bis 31.03.2012 -

Diplom-Ingenieur Ralf Schekira
- ab 01.08.2012 -

Prokuristen

Ralf Hummer
- ab 01.04.2012

Diplom-Ingenieur (FH), Architekt, Kristian Lutz-Heinze
- ab 01.04.2012

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 2012

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2012 €	€	31.12.2011 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**364 278,00**	**535 477,00**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315 186 659,55		320 176 909,08
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11 940 879,30		12 580 344,74
Grundstücke ohne Bauten	147,56		147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 154 630,37		137 328,03
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00		4,00
Technische Anlagen und Maschinen	266,00		1 418,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	847 496,22		712 620,22
Anlagen im Bau	6 912 126,48		0,00
Bauvorbereitungskosten	1 201 032,25		2 183 448,18
		338 243 241,73	**335 792 219,81**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	41 835 971,86		41 835 971,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5 958 452,71		5 582 620,27
Beteiligungen	621 114,24		198 054,45
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00		15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	7 064,83		9 379,57
		63 422 603,64	**62 626 026,15**
		402 030 123,37	**398 953 722,96**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14 789 774,74		16 549 152,53
Bauvorbereitungskosten	745 080,08		492 602,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4 762 729,10		4 470 196,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13 506,14		13 487,14
Unfertige Leistungen	21 595 764,16		20 639 148,06
Andere Vorräte	62 216,02		56 626,95
		41 969 070,24	**42 221 213,65**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	563 222,19		667 066,99
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	474 795,28		173 090,77
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	554 629,30		608 510,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24 484,62		1 833 518,54
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2 909 425,47		2 920 549,59
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	11 471,30		12 531,60
Forderungen gegen Gesellschafter	9 372,78		18 935,42
Sonstige Vermögensgegenstände	980 064,81		524 407,97
		5 527 465,75	**6 758 611,18**
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**39 425 548,44**	**40 491 206,22**
		86 922 084,43	**89 471 031,05**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	22 345,00		28 532,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	48 418,69		59 922,12
		70 763,69	**88 454,12**
Bilanzsumme		**489 022 971,49**	**488 513 208,13**

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passiva	31.12.2012 €	€	31.12.2011 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		**12 600 000,00**	**12 600 000,00**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00		6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	141 665 201,92		130 589 923,55
		147 965 201,92	**136 889 923,55**
Jahresüberschuss		**12 779 329,34**	**11 075 278,37**
		173 344 531,26	**160 565 201,92**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 313 460,00		4 995 443,00
Steuerrückstellungen	6 432,32		20 000,00
Sonstige Rückstellungen	13 210 600,82		13 442 635,61
		18 530 493,14	**18 458 078,61**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242 602 271,47		252 603 567,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24 795 342,10		26 045 126,15
Erhaltene Anzahlungen	23 719 135,41		23 049 329,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 253 647,12		1 243 976,63
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	381,31		540,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 031 985,55		5 264 170,92
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17 529,31		17 881,22
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	935 810,25		241 954,64
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	63 870,38		89 627,76
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 254 656 € (VJ. 367 434 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 25 779 € (VJ. 18 963 €)	350 756,63		468 094,08
		296 770 729,53	**309 024 267,98**
Rechnungsabgrenzungsposten		**377 217,56**	**465 659,62**
Bilanzsumme		**489 022 971,49**	**488 513 208,13**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	2012 €	2012 €	2011 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	88 539 896,11		87 154 093,39
aus Verkauf von Grundstücken	9 324 430,30		6 722 326,34
aus Betreuungstätigkeit	2 435 541,63		2 963 551,88
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10 503 850,42		10 374 919,76
		110 803 718,46	**107 214 891,37**
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	1 506 143,21		746 470,34
Andere aktivierte Eigenleistungen	318 346,70		218 958,96
Sonstige betriebliche Erträge	6 135 781,30		4 564 247,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-49 492 035,54		-47 299 227,69
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7 782 547,27		-6 037 238,60
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9 237 397,02		-9 039 123,39
		-66 511 979,83	**-62 375 589,68**
Rohergebnis		**52 252 009,84**	**50 368 978,96**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-11 723 356,46		-11 171 735,07
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: 1 359 600 € (VJ. 1 144 637 €)	-3 590 264,39		-3 238 105,13
		-15 313 620,85	**-14 409 840,20**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11 058 922,04	-12 319 409,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8 235 486,66	-7 479 918,26
Erträge aus verbundenen Unternehmen	10 000,00		15 000,00
Erträge aus anderen Beteiligungen	38 567,67		243 986,55
Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	2 156 113,43		2 209 133,55
		2 204 681,10	**2 468 120,10**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 224 871 € (VJ. 225 530 €)		847 070,61	847 730,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Verzinsung langfristiger Rückstellungen: 12 983 € (VJ. 202 875 €)		463 574,57	737 201,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen: 63 447 € (VJ. 66 187 €) davon aus Verzinsung langfristiger Rückstellungen: 379 738 € (VJ. 325 625 €)		-8 379 977,23	-9 129 652,06
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**12 779 329,34**	**11 083 210,64**
Sonstige Steuern		0,00	-7 932,27
Jahresüberschuss		**12 779 329,34**	**11 075 278,37**

KONZERNABSCHLUSS 2012

der wbg Unternehmensgruppe

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2012 €	€	31.12.2011 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**364 278,00**	**535 477,00**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	373 247 783,93		379 531 936,40
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12 801 479,21		13 481 656,65
Grundstücke ohne Bauten	147,56		147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 054 621,33		37 318,99
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00		4,00
Technische Anlagen und Maschinen	266,00		1 418,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	847 938,22		712 952,22
Anlagen im Bau	6 873 047,04		0,00
Bauvorbereitungskosten	1 201 032,25		2 144 368,74
		397 026 319,54	**395 909 802,56**
Finanzanlagen			
Beteiligungen	622 534,45		199 474,66
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00		15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	7 064,83		9 379,57
		15 629 599,28	**15 208 854,23**
		413 020 196,82	**411 654 133,79**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	14 789 774,74		16 549 152,53
Bauvorbereitungskosten	1 196 305,39		591 197,02
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5 100 769,81		4 470 196,72
Grundstücke mit fertigen Bauten	13 506,14		13 487,14
Unfertige Leistungen	25 690 931,14		23 421 658,95
Andere Vorräte	140 996,37		139 137,97
		46 932 283,59	**45 184 830,33**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	619 648,43		721 282,06
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	474 795,28		173 090,77
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 148 839,36		893 620,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32 179,50		1 843 323,13
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11 471,30		12 531,60
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	9 372,78		18 935,42
Sonstige Vermögensgegenstände	1 002 274,78		556 881,52
		3 298 581,43	**4 219 664,54**
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**47 046 646,01**	**47 625 948,51**
		97 277 511,03	**97 030 443,38**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	26 220,00		44 481,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	48 531,51		60 066,68
		74 751,51	**104 547,68**
Bilanzsumme		**510 372 459,36**	**508 789 124,85**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

Passiva	31.12.2012 €	€	31.12.2011 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		**12 600 000,00**	**12 600 000,00**
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		**432 554,63**	**481 985,96**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00		6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	132 108 194,54		121 208 691,21
		138 408 194,54	**127 508 691,21**
Konzern-Gewinn-/Verlustvortrag	81 529,02		61 651,20
Konzern-Jahresüberschuss	12 596 189,58		10 919 381,15
		12 677 718,60	**10 981 032,35**
		164 118 467,77	**151 571 709,52**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 313 460,00		4 995 443,00
Steuerrückstellungen	6 432,32		42 679,00
Sonstige Rückstellungen	14 508 623,82		14 196 386,61
	19 828 516,14		**19 234 508,61**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267 032 950,68		277 605 883,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24 848 519,64		26 121 048,98
Erhaltene Anzahlungen	28 119 616,17		26 167 196,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 338 783,73		1 340 938,02
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	531,31		1 288,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 350 855,95		5 477 087,12
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	935 810,25		241 954,64
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	63 870,38		89 627,76
Sonstige Verbindlichkeiten	357 319,78		472 222,26
		326 048 257,89	**337 517 247,10**
Rechnungsabgrenzungsposten		**377 217,56**	**465 659,62**
Bilanzsumme		**510 372 459,36**	**508 789 124,85**

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	2012 €	2012 €	2011 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	99 881 896,10		98 346 809,87
aus Verkauf von Grundstücken	9 324 430,30		6 722 326,34
aus Betreuungstätigkeit	2 673 536,15		3 647 713,52
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9 383 375,33		9 142 933,22
		121 263 237,88	**117 859 782,95**
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3 497 314,43	1 148 222,98
Andere aktivierte Eigenleistungen		318 346,70	218 958,96
Sonstige betriebliche Erträge		6 213 383,89	4 827 218,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-55 375 542,08		-53 156 733,26
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8 471 758,92		-6 084 690,37
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-10 228 339,24		-9 598 219,55
		-74 075 640,24	**-68 839 643,18**
Rohergebnis		**57 216 642,66**	**55 214 539,74**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-11 944 628,45		-11 255 074,03
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3 656 836,25		-3 256 535,79
		-15 601 464,70	**-14 511 609,82**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-12 492 316,77	-13 561 183,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8 459 284,41	-7 782 075,66
Erträge aus Beteiligungen		38 567,67	243 986,55
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		622 200,00	622 200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		533 448,70	815 070,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-9 297 152,78	-10 111 635,21
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**12 560 640,37**	**10 929 291,85**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-13 882,12	-15 677,41
Sonstige Steuern		0,00	-7 932,27
Konzern-Jahresüberschuss (mit Fremdanteilen)		**12 546 758,25**	**10 905 682,17**
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochterunternehmen)		**-49 431,33**	**-13 698,98**
Konzern-Jahresüberschuss (ohne Fremdanteile)		**12 596 189,58**	**10 919 381,15**

Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31.12.2012 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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 25. Mai 2009 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 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, Nürnberg	WBG KOMMUNAL
IS ImmoSolution GmbH, Nürnberg	ISG

Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31. Dezember 2012 aufgestellt.

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

grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ zugeordnet. Die Kapitalkonsolidierung der ISG und der WBG KOMMUNAL GmbH erfolgte 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 GmbH). 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 dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten in der aktiven Rechnungsabgrenzung wurde Gebrauch gemacht. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgte 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. 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 und 10 Jahren abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 1 000 € werden als Sammelposten erfasst und auf 5 Jahre abgeschrieben – nach diesem Zeitraum werden sie als Abgang dargestellt.

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

Die Ausleihungen an Gesellschafter sind mit der bestehenden Restschuld angesetzt.

Umlaufvermögen

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

Unfertige Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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 einschließlich des Heizmaterials werden mit den Anschaffungskosten zu Durchschnittspreisen bewertet.

Abgrenzungen

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

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede in saldierter Höhe von 572 Mio. €, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen ausschließlich den Immobilienbestand. Aus den Konsolidierungsmaßnahmen resultieren aktive 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. Der Ansatz von aktiven latenten Steuern ist unterblieben, da von einer Realisierung des latenten Steueranspruchs nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden kann.

Rückstellungen

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

Die Pensionsrückstellungen wurden gemäß eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der PuC-Methode unter Berücksichtigung von 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 5,06 % zugrunde gelegt; Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt; der Anwartschaftstrend wurde mit 2,0 % bzw. 1,5 % angesetzt.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit und Beihilfezahlungen werden durch versicherungsmathematische Gutachten nachgewiesen. Den Rückstellungsberechnungen liegen Zinssätze von 3,9 % (Altersteilzeit) bzw. 5,06 % (Beihilfezahlungen) zugrunde. Künftige Kostensteigerungen wurden bei der Rückstellung für Altersteilzeit mit 2 % berücksichtigt bzw. bei den Beihilfeprämien ein Rententrend von 4 % sowie ein Anwartschaftstrend von 1,5 % angenommen. Zur Sicherung der Altersteilzeitverpflichtung wurden bestehende verpfändete Sparbriefe mit der Altersteilzeitrückstellung saldiert.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Konzern-Bilanz

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

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 130 T€ (Vj. 136 T€) für das Anlage- und 0 € (Vj. 122 T€) für das Umlaufvermögen an. Die übrigen in den Vorjahren auf die unbebauten Grundstücke sowie auf Wohnbauten vorgenommenen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren beizubehalten.

Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren im Geschäftsjahr in Höhe von 14 T€ für das Sachanlagevermögen (Vj. 1 518 T€) erforderlich. Wegen Nichtrealisierung eines geplanten Bauvorhabens wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 209 T€ abgeschrieben.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 23 452 T€ (Vj. 22 948 T€), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 2 240 T€ (Vj. 475 T€).

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 21 T€ (Vj. 46 T€) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen aus Steuern in Höhe von 1 T€ (Vj. 4 T€).

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden (4 104 T€), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (3 179 T€), Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (1 197 T€), Rückstellungen für Altersteilzeit (628 T€), saldiert mit Sparbriefen (1 423 T€), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (1 822 T€) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1 161 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 260 T€ (Vj. 367 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 26 T€ (Vj. 19 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 Verbindlichkeitenspiegel.

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorung und Unterstützung enthalten Aufwendungen für Altersversorgung von 1 379 T€ (Vj. 1 145 T€).
Zuschüsse und andere Kostenerstattungen wurden erfolgswirksam vereinnahmt und unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.
Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 559 T€ Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 2 597 T€ Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen.
Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 13 T€ sowie Zinsaufwendungen von 380 T€. Der Zinsaufwand aus der Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Zinsertrag des Deckungsvermögens saldiert.

Sonstige Angaben

Zum 31.12.2012 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 15 697 T€ (Vj. 15 379 T€) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen regelmäßig Verpflichtungen für laufende Baukosten. Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2012 in Höhe von 3 651 T€.

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, Nürnberg und die ISG mit 5,1 % am Stammkapital der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH Siedlungsmodell Nürnberg, Nürnberg, beteiligt. Das Stammkapital der BZG GmbH beträgt 256 T€ und das der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH Siedlungsmodell Nürnberg beträgt 26 T€. Zum 25.10.2012 kaufte die wbg Anteile der WIN-B Wohnen in Bayern GmbH, München (Anteilsbesitz 27,5 %). Die Einbeziehung in den Konzernabschluss ist

aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unterblieben (§ 311 Abs. 2 HGB).

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 10 073 T€ (Vj. 11 011 T€), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen schloss zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden von der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen nicht eingesetzt.

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2012 folgende Honorare (Gesamtvergütung, zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

- Abschlussprüfungsleistungen	50 T€
- Andere Bestätigungsleistungen	3 T€
- Steuerberatungsleistungen	0 T€
- Sonstige Bestätigungsleistungen	26 T€

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	217
Gewerbliche Mitarbeiter	19
Auszubildende	10
Gesamt	**246**

Die Tätigkeitsvergütung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und in den Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 298 T€. Der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 14 T€ Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung des Mutterunternehmens und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2012 insgesamt 263 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 und Ruheständler) besteht zum Bilanzstichtag 31.12.2012 eine Rückstellung in Höhe von 5 313 T€.

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern der Gesellschaft. Die Zusatzversorgung regelt sich nach den Tarifverträgen des öffentlichen Dienstes. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Für das Jahr 2012 beträgt der Umlagensatz 8,75 %;

für das Jahr 2013 ist mit rückläufigen Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 11 171 T€. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 272 Arbeitnehmer.

Nürnberg, den 08. Februar 2013

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €	Zu-schreibung €
Immaterielle Vermögens-gegenstände	**1 615 361,91**	**90 459,99**	**67 839,78**	**0,00**	**1 273 704,12**	**364 278,00**	**261 658,99**	**0,00**
Sachanlagen Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	670 678 978,24	349 994,29	2 036 686,83	4 938 350,37	300 682 852,14	373 247 783,93	10 925 069,83	61 211,00
Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36 571 231,77	350 000,00	96 863,68	-314 376,74	23 708 512,14	12 801 479,21	778 783,00	68 525,00
Grundstücke ohne Bauten	449,56	0,00	0,00	0,00	302,00	147,56	0,00	0,00
Grundstücke mit Erb-baurechten Dritter	37 318,99	2 017 302,34	0,00	0,00	0,00	2 054 621,33	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	212 887,74	0,00	143 592,33	0,00	69 029,41	266,00	392,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	3 815 794,53	453 649,15	275 796,78	0,00	3 145 708,68	847 938,22	317 860,15	0,00
Anlagen im Bau	0,00	11 545 491,81	1 489 000,00	2 014 200,45 -5 197 645,22	0,00	6 873 047,04	0,00	0,00
Bauvorbereitungs-kosten	2 144 368,74	671 976,47	226 568,30	-1 388 744,66	0,00	1 201 032,25	208 552,80	0,00
	713 581 172,08	**15 388 414,06**	**4 268 507,92**	**6 952 550,82 -6 900 766,62**	**327 726 542,88**	**397 026 319,54**	**12 230 657,78**	**129 736,00**
Finanzanlagen								
Beteiligungen	703 305,63	423 059,79	0,00	0,00	503 830,97	622 534,45	0,00	0,00
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	9 379,57	3 158,98	5 473,72	0,00	0,00	7 064,83	0,00	0,00
	15 712 685,20	**426 218,77**	**5 473,72**	**0,00**	**503 830,97**	**15 629 599,28**	**0,00**	**0,00**
	730 909 219,19	**15 905 092,82**	**4 341 821,42**	**6 952 550,82* -6 900 766,62***	**329 504 077,97**	**413 020 196,82**	**12 492 316,77**	**129 736,00**

*) davon Übertragungen Umlaufvermögen 51 784,20 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich zum 31.12.2012 wie folgt dar:

		Insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	gesichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		**267 032 950,68**	**9 339 765,37**	**31 806 594,60**	**225 886 590,71**	**255 293 613,12**	GPR/
	VJ	277 605 883,23	8 959 372,32	33 841 285,16	234 805 225,75	265 329 141,60	Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		**24 848 519,64**	**1 222 978,39**	**4 259 451,20**	**19 366 090,05**	**13 693 022,74**	GPR
	VJ	26 121 048,98	1 277 241,09	4 430 713,68	20 413 094,21	14 006 749,93	
Erhaltene Anzahlungen		**28 119 616,17**	**27 910 159,08**	**209 457,09**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	26 167 196,98	25 693 263,38	473 933,60	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung		**1 338 783,73**	**1 111 511,71**	**0,00**	**227 272,02**	**0,00**	
	VJ	1 340 938,02	1 118 635,87	0,00	222 302,15	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		**531,31**	**531,31**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	1 288,11	1 288,11	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		**3 350 855,95**	**3 145 771,48**	**190 604,46**	**14 480,01**	**0,00**	
	VJ	5 477 087,12	4 890 261,58	586 825,54	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		**935 810,25**	**935 810,25**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	241 954,64	241 954,64	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		**63 870,38**	**63 870,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	89 627,76	89 627,76	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten		**357 319,78**	**357 319,78**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	472 222,26	472 222,26	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag		**326 048 257,89**	**44 087 717,75**	**36 466 107,35**	**245 494 432,79**	**268 986 635,86**	
	VJ	337 517 247,10	42 743 867,01	39 332 757,98	255 440 622,11	279 335 891,53	

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 31.12.2010	**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**
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			9 009 395,41	-9 009 395,41	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss ohne Fremdanteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				10 919 381,15	10 919 381,15	-13 398,98	10 905 682,17
Stand am 31.12.2011	**12 600 000,00**	**0,00**	**127 508 691,21**	**10 981 032,35**	**151 089 723,56**	**481 985,96**	**151 571 709,52**
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			10 899 503,33	-10 899 503,33	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss ohne Fremdanteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				12 596 189,58	12 596 189,58	-49 431,33	12 546 758,25
Stand am 31.12.2012	**12 600 000,00**	**0,00**	**138 408 194,54**	**12 677 718,60**	**163 685 913,14**	**432 554,63**	**164 118 467,77**

Konzern-Kapitalflussrechnung 2012

	2012 T€	2011 T€
Konzern-Jahresüberschuss	12 546,8	10 905,7
Planmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen)	12 492,3	13 561,1
Aktivierte Eigenleistungen	-318,3	-219,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-862,6	-169,1
Abschreibungen auf Forderungen	759,5	919,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	46,2	37,9
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-129,7	-135,6
Zuschreibungen auf Verkaufsgrundstücke	0,0	-122,3
Cashflow nach DVFA/SG	**24 534,2**	**24 777,7**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1 456,6	-97,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-558,9	-283,9
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	472,0	-2 101,9
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-2 126,2	-1 953,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	274,2	3 814,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**24 051,9**	**24 156,1**
Planmäßige Tilgungen	-9 476,5	-9 736,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**14 575,4**	**14 420,1**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2 781,5	618,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15 160,6	-9 096,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,5	2,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-426,2	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-12 799,8**	**-8 475,1**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4 345,4	5 493,7
Außerplanmäßige Tilgungen	-6 700,3	-5 607,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-2 354,9**	**-113,8**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-579,3**	**5 831,2**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	**47 625,9**	**41 794,7**
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**47 046,6**	**47 625,9**

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2012 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 3 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 2012 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 12 779 329,34 € zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

Am 05.06.2013

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Der Geschäftsbericht 2012 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 05. Juni 2013 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 08. Februar 2013 abgeschlossen und im Juni 2013 veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht der wbg Unternehmensgruppe 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 „Unsere Kunden“

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Nürnberg

Fotos: Erich Malter– Beiträge „Unsere Kunden“
Wolfgang Schmitt/Photo-Design – Beitrag „Bauvolumen“
+ Seite 2, 4, 12/13, 27
audit berufundfamilie – Seite 24
Anestis Aslanidis, Bündnis für Familie – Seite 35
wbg UK

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
PEVC-zertifiziertem Papier gedruckt.

© WBG/UK/06.13/650

Unternehmensgruppe wbg Nürnberg · Geschäftsbericht 2012

www.wbg.nuernberg.de