



Für die Stadt und die Gesellschaft

GESCHÄFTSBERICHT 2013

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

GESCHÄFTSBERICHT 2013

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

Für die Stadt und die Gesellschaft

Strategische Quartiersentwicklung – unsere Kindertagesstätten

Kennzahlen der Unternehmensgruppe	Wert in TEUR	
	2013	2012
Bilanzsumme	521 520	510 372
Umsatz	125 740	121 263
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12 601	12 561
Jahresergebnis	12 435	12 547
EBIT	20 231	20 685
EBITDA	34 326	33 178
Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierung	29 342	29 677
Eigenkapital	176 554	164 118
Cashflow	27 638	24 534
Investitionen	70 395	53 664
Anlagevermögen	417 288	413 020

Anzahl der verwalteten Einheiten	2013	2012
Gruppeneigene Wohneinheiten	17 933	17 902
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5 883	5 991
Wohn- und Nutzfläche in m ² *	1 156 008	1 149 162
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1 256	1 168
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1 017	922
Sondereigentumsverwaltungen	35	39
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	532	586
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	284	284

* 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 Ralf Schekira
WBG KOMMUNAL GmbH	250 000,00	100	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH	25 000,00	100	Frank Thyroff Ralf Schekira
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 bis 31.12.2013 Ruth Haring ab 01.01.2014
IS ImmoSolution GmbH	1 000 000,00	51	Kristian Lutz-Heinze Frank Höppner bis 31.12.2013
Nicht konsolidierte Gesellschaften			
BZG GmbH	255 645,94	13,16	Klaus Pohl bis 31.12.2013 Bernward Oblinger ab 01.01.2014
impleaPlus GmbH	2 250 000,00	25,10	Roland Scheuerlein
PEG Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH (Anteile werden von der IS ImmoSolution GmbH gehalten)	25 564,59	5,10	Hans-Joachim Schlößl
WIN-B Wohnen in Bayern GmbH	25 000,00	27,50	Dr. Klaus-Michael Dengler
WIN-B Wohnen in Bayern GmbH & Co. KG (Anteile werden von der WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH gehalten)	57 140,00	15,80	Dr. Klaus-Michael Dengler



Unternehmensdaten	2
Anteilsbesitz	3
Vorwort der Geschäftsführung.....	6
Lagebericht	
Zusammengefasster Lagebericht 2013.....	8
Grundlagen des Unternehmens	8
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung.....	9
Geschäftsverlauf.....	11
Finanz- und Vermögenslage.....	16
Umsatzentwicklung und Ertragslage.....	19
Personalbericht	20
Informationstechnologie.....	20
Nachtragsbericht	20
Prognosebericht.....	20
Chancen- und Risikobericht	22
Risikomanagement.....	24
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten.....	24
Das Jahr 2013	26
Strategische Quartiersentwicklung – unsere Kindertagesstätten	30
Voller Einsatz für die Jüngsten	31
Balanceakt zwischen Bedarf und Bau	32
Wir brauchen lebendige Quartiere	36
Portraits der Kindertagesstätten	38
Die Nachhaltigen	52
Bauen für Kinder – die Besonderheiten	54
Bauvolumen im Berichtsjahr.....	56
Aufsichtsrat Geschäftsleitung Rechtliche Verhältnisse	64
Jahresabschluss 2013 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	65
Konzernabschluss 2013 wbg Unternehmensgruppe	69
Konzernanhang 2013 wbg Unternehmensgruppe	73
Allgemeine Angaben	73
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	74
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	74
Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung...	77
Konzern-Bilanz	77
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung.....	78
Sonstige Angaben.....	78
Bericht des Aufsichtsrates der wbg	85
Impressum	86



Den Geschäftsbericht für das Jahr 2013 stellen wir erneut unter das Motto „Für die Stadt und die Gesellschaft“ mit dem Thema „Strategische Quartiersentwicklung – unsere Kindertagesstätten“. Zur Ergänzung der Infrastruktur in unseren Kernwohnanlagen, aber auch um der Stadt Nürnberg zu helfen, den seit 01. August 2013 gültigen gesetzlichen Anspruch der Eltern auf einen Betreuungsplatz erfüllen zu können, haben wir eine Reihe von Kindertagesstätten im Bestand gebaut. Dazu kommen noch vier größere Einrichtungen, die von der WBG KOMMUNAL GmbH im Auftrag der Stadt Nürnberg gebaut wurden. Erneut haben wir unter Beweis gestellt, dass wir leistungsfähig aufgestellt sind und tatkräftig helfen können – zum Wohle der Stadt und der Menschen, die hier leben.

Gemeinsam mit unserer Belegschaft ist es erneut gelungen, den erfolgreichen Weg des Unternehmens fortzusetzen und das Jahr 2013 mit guten Ergebnissen abzuschließen. Dafür danken wir schon an dieser Stelle ganz ausdrücklich all unseren Mitarbeitern.

Im Geschäftsjahr haben wir uns mit der Weiterentwicklung des Portfoliomanagements, auch mit Blick auf eine werterhaltende Bestandsentwicklung, beschäftigt. Auf dem immer enger werdenden Wohnungsmarkt in Nürnberg war die Weiterentwicklung der Mieten unter Beachtung der Bezahlbarkeit ebenfalls ein Thema. Das im letzten Jahr angeschobene Programm, 1 000 neue Wohnungen sowohl als Bauträger als auch im Bestand zu errichten, nahm im Berichtsjahr ebenfalls an Fahrt zu.

Neben den Kernaufgaben, der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Bestandes, der Verwaltung von Wohneigentum und der Bauträgertätigkeit, konnten wir das im Jahr 2012 begonnene, außerhalb Nürnbergs liegende Bauträgerprojekt „Fabergut“ über unser Tochterunternehmen, der IS ImmoSolution GmbH, erfolgreich weiterführen.

Die immer noch anhaltende Unsicherheit um die Finanzmärkte und die günstigen Darlehenszinsen fördern die Kapitalanlage in Immobilien. Dies hat im Geschäftsbereich Bauträger zu einer weiteren positiven Entwicklung geführt.

Auch in diesem Jahr haben wir die Entwicklung von neuen Quartieren vorangetrieben. So konnten wir mit der Bebauung auf dem Areal Nordostbahnhof (ehemaliges Aurelis-Gelände) beginnen. Auf der Baufläche des Baugebietes T im Stadtteil Langwasser konnte nach Erlangung des Baurechts mit den Vorbereitungen für die Erschließung begonnen werden. Mit dem Beschluss für das Baurecht auf dem ehemaligen ATV-Gelände an der Wallensteinstraße rechnen wir Anfang des Jahres 2014.

Unsere Themen, wie das Sozialmodell „Sigena – **sicher-gewohnt-nachbarschaftlich**“ und das „Technikunterstützte Wohnen“, haben wir konsequent weiterentwickelt. Für „Sigena“ haben wir eine Rahmenvereinbarung mit der Stadt Nürnberg abgeschlossen und werden im Jahr 2014 die ersten Verträge mit den Trägerverbänden unterzeichnen. Die Besichtigungsphase für die Wohnungen „Technikunterstütztes Wohnen“ ist beendet. Die Ergebnisse werden ausgewertet, die Wohnungen nun der Vermietung zugeführt.

Für unsere beiden Gesellschafter haben wir die umfangreichen Dienstleistungen im Immobilienbereich fortgeführt. Aufgrund der Entscheidung des Gesellschafters Städtische Werke Nürnberg GmbH wurde die Überführung des Geschäftsbereiches IW zurück zum Mutterkonzern vorbereitet und zum 01.01.2014 vollzogen.

Die für die Stadt Nürnberg in Bau befindlichen vier Kindertagesstätten wurden von der WBG KOMMUNAL GmbH sowohl termingerecht als auch im Budgetrahmen fertig gestellt und übergeben.

Intensiv wurden die Planungen für die neue Schule in St. Leonhard vorangetrieben. Der Termin für den Baubeginn im Jahr 2014 steht bereits fest. Der Wettbewerb für den Neubau der Bertolt-Brecht-Gesamtschule wurde vorbereitet. Das Wettbewerbsergebnis erhalten wir im Frühjahr 2014.

Intensiv beschäftigte uns die Teilnahme an einem kommunalen Bieterkonsortium zum Erwerb des Aktienpaketes der GBW AG, einer Tochter der Bayerischen Landesbank. Den Zuschlag hat die Patrizia Immobilien AG, Augsburg erhalten.

Insgesamt haben sich die strategischen Weichenstellungen bewährt und wurden weiter verfestigt. Aus unserer Sicht ist eine grundsätzliche Veränderung oder Neupositionierung nach wie vor nicht erforderlich. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern werden wir die vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen im Sinne unserer Gesellschafter annehmen und erfüllen. Wir sind gut gerüstet, auch weiterhin einen Beitrag für die Stadt und die Gesellschaft zu leisten.

Nürnberg, den 04. März 2014

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Thyroff Schekira

Zusammengefasster Lagebericht 2013 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und der wbg Unternehmensgruppe

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

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

Zweck der Führungsgesellschaft ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum 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. Die wbg ist zudem Planungsträger für den Stadtteil Langwasser.

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der wbg Nürnberg Gruppe gehören die Bewirtschaftung und Wertsteigerung eigener Mietobjekte im Bereich Wohnen und Gewerbe, der Erwerb und die Bebauung von Grundstücken im Bauträgerbereich sowie die Erstellung, Betreuung und Bewirtschaftung von städtischen Bauvorhaben. Weitere Geschäftsfelder sind die Verwaltung fremder Immobilien und immobilienbezogene Versicherungsdienstleistungen.

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

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch in 2013 stabil. Die deutsche Wirtschaft hat zu einem moderaten Wachstumskurs zurückgefunden: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahresdurchschnitt 2013 um 0,4 % höher als in 2012. In den vorangegangenen Jahren war das BIP jedoch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Wie Destatis mitteilt, wurde offensichtlich die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet und konnte dies nur bedingt durch eine starke Binnen- nachfrage kompensieren.

Rund 41,8 Millionen Frauen und Männer waren im vergangenen Jahr durchschnittlich erwerbstätig. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Bayern im Jahr 2013 auf 7,02 Millionen Personen. Gegenüber 2012 entsprach dies einer Zunahme um 0,9 %. Damit wurde im Jahresdurchschnitt erstmals die 7-Millionen-Grenze überschritten und ein neuer Rekordwert erreicht. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern lag Bayern beim Beschäftigungsaufbau hinter Berlin, Hamburg und Baden-Württemberg auf dem vierten Rang. Für 2014 rechnen führende Wirtschaftsinstitute wieder mit einem beschleunigten Wachstum von bis zu 2 % und einem weiteren Höchststand bei der Erwerbstätigkeit.

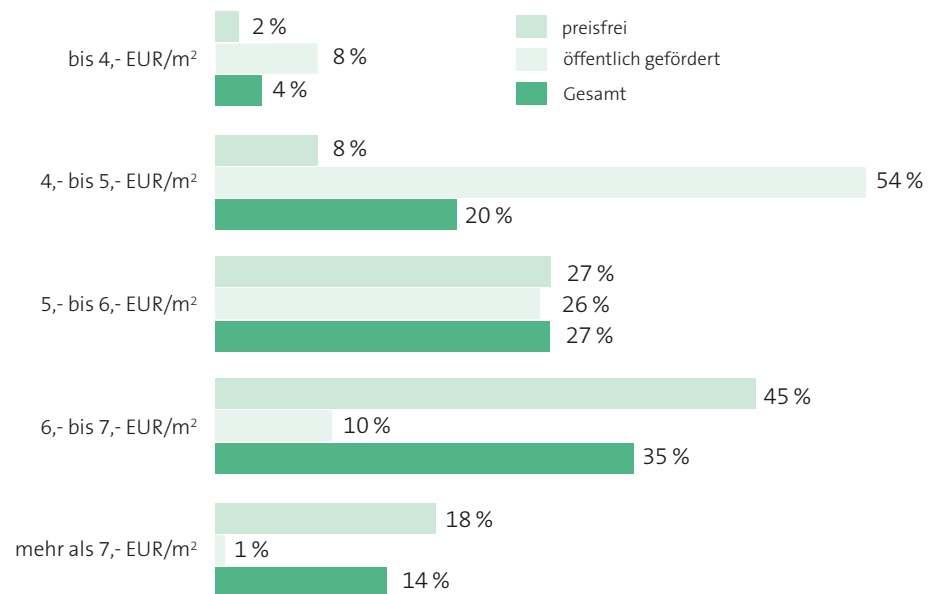
Seit Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise ist Deutschland das einzige Land in Europa mit einem florierenden Immobilienmarkt. Bei extrem niedrigen Sparzinsen und überaus günstigen Wohnungsbaudarlehen in Kombination mit einer guten Wirtschaftslage und steigenden Einkommen haben viele Menschen Wohnimmobilien als Anlageform neu entdeckt.

So stiegen die Häuserpreise – wie bereits im Vorjahr – um 3,5 %. Der Preisauftrieb hält weiter an: So erhöhte sich der Häuserpreisindex im ersten Quartal 2013 um 3,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Mit 1,6 % lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Dezember 2013 wie schon seit Oktober 2013 über der Gesamtteuerung der Verbraucherpreise (+ 1,4 %). Deutliche Mietsteigerungen treten regional begrenzt und erster Linie bei Neuvermietungen in Ballungszentren, Groß- und Hochschulstädten auf. Im Gesamtjahr 2013 war der Anstieg der Nettokaltmieten in Deutschland mit + 1,3 % niedriger als die Gesamtteuerung von + 1,5 %. Auch längerfristig betrachtet wirken die Nettokaltmieten preisdämpfend auf die Entwicklung der Verbraucherpreise. So erhöhten sie sich von 2005 bis 2013 um 9,8 %, während die Verbraucherpreise insgesamt um 14,3 % stiegen.

Der bereits seit 2010 anhaltende Trend stetig zunehmender Baugenehmigungen setzte sich auch im Jahr 2013 fort. Mit 202 100 genehmigten Wohnungen in den ersten neun

Verteilung der Grundmiete/Kostenmiete der wbg Unternehmensgruppe



Monaten 2013 in Deutschland waren das 13,5 % oder 24 000 Wohnungen mehr als im vergleichbaren Zeitraum 2012.¹

Niedrige Zinsen, hohe Arbeitsplatzsicherheit, steigende Mieten in den Ballungsräumen Deutschlands sowie geringe Renditeerwartungen bei alternativen Anlageformen bilden günstige Rahmenbedingungen und stärken den deutschen Wohnungsbau. Laut DIW-Experten wird sich dieser positive Trend weiter fortsetzen. Es wird von einer Steigerung für 2014 von rund 4 % ausgegangen.²

Dies spiegelt sich auch im regionalen Immobilienmarkt der Metropolregion wider. Dieser ist von einer regen Nachfrage, u. a. beeinflusst von günstigen Finanzierungskonditionen, der steigenden Anzahl an Single-Haushalten oder dem Wunsch nach mehr Wohnraum, geprägt.

Die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD angekündigte Mietpreisbremse wird vielseitig diskutiert. Die geplanten Maßnahmen könnten sich dämpfend auf die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau sowie auf den Bestand auswirken. Aber auch positive Aspekte können von der Städtebauförderung und dem Programm Soziale Stadt ausgehen.³

¹ Quelle: Destatis, Landesamt für Statistik Bayern

² Quelle: DIW Berlin

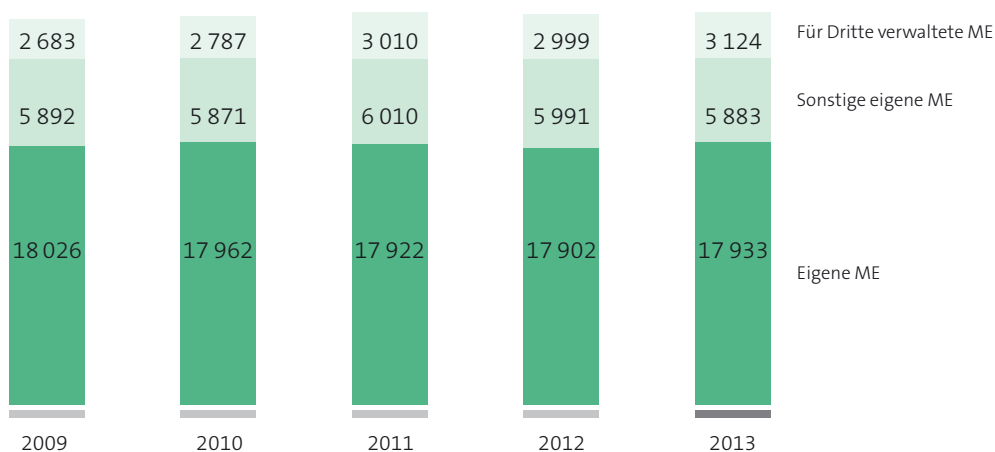
³ Quelle: Wohnungspolitikale Informationen Ausgabe 30.01.14

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 von ca. 9,6 %. Davon sind 5 108 (wbG = 5 077) Wohnungen öffentlich (1. und 3. Förderweg) sowie 436 Wohnungen einkommensorientiert gefördert. Die Mieterfluktuationsrate der wbG Nürnberg Gruppe reduzierte sich im Jahr 2013 auf 8,5 % (Vorjahr 9,1 %). Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2013 – wie bereits im Vorjahr – rund 1 620 Haushalte ein neues Zuhause.

Verwalteter Bestand der wbG Unternehmensgruppe Anzahl der Einheiten



Im Jahr 2013 wurde begonnen, die Organisation der Geschäftsstellen anzupassen, um einen effizienteren Kundenservice und eine höhere Erreichbarkeit zu erzielen. Die Pilotphase startete zum 01.07.2013 mit dem Umbau der Geschäftsstelle Langwasser zum KundenCenter SüdOst und der Einrichtung eines ServiceCenters. Nach erfolgreichem Abschluss der Pilotphase werden nun im Laufe des Jahres 2014 auch alle weiteren Geschäftsstellen zu KundenCentern umgewandelt und das ServiceCenter weiter ausgebaut.

Ein Schwerpunkt des Geschäftsjahres war die weitere Qualifizierung des Portfoliomanagements. Im Ergebnis dessen wurde die objektkonkrete Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung für den Zeitraum von zehn Jahren optimiert.

Entsprechend der Vorgaben der Trinkwasserverordnung wurden im Geschäftsjahr die Wasserversorgungsanlagen der wbG Nürnberg Gruppe technisch ergänzt und beprobt. Insgesamt konnte ein sehr gutes Resümee gezogen werden.

Im Sommer 2013 wurde der Vertrag zur Versorgung der wbg-Liegenschaften über Breitbandkabelnetze und Rundfunkversorgung mit der NEFtv erneuert. Den Mietern der wbg steht nunmehr ein erweitertes und zudem günstigeres Multimedia-Grundpaket zur Verfügung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, einen Internetzugang sowie eine Telefonverbindung innerhalb des NEFtv-Netzes kostenfrei dazu zu buchen. Die notwendige Umrüstung der Wohnungs- und Haustechnik wird im ersten Halbjahr 2014 stattfinden.

Das Mobilitätsprojekt EMN-MOVES verfolgt das Ziel, die Mobilität älterer und bewegungseingeschränkter Menschen zu fördern. Die wbg beteiligte sich auch in 2013 an der Durchführung von unterstützenden Maßnahmen im Wohnumfeld. Zudem ist erfolgreich eine Nachbarschaftshilfe aufgebaut worden. Azubis der wbg engagieren sich mit dem Projekt „Bewegungspark für Senioren“, um der Zielgruppe zu mehr Mobilität und damit zu größerer Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu verhelfen.

Für das Modellvorhaben SIGENA – **sicher** – **gewohnt** – **nachbarschaftlich** – konnte 2013 eine Rahmenvereinbarung zwischen der wbg und der Stadt Nürnberg (Sozialreferat) geschlossen werden, um unter Einbeziehung der städtischen Ressourcen die demographische Herausforderung gemeinsam zu gestalten. Für 2014 ist die Inbetriebnahme des ersten Stützpunktes am Nordostbahnhof geplant.

Bautätigkeit

Im Jahr 2013 konnten insgesamt 12 Bauprojekte mit Gesamtkosten in Höhe von rund 26 Mio. EUR abgeschlossen werden. Im Rahmen dieser Projekte wurden 58 Wohneinheiten neu errichtet (davon 16 einkommensorientiert gefördert) und Objekte mit 141 Wohneinheiten energetisch modernisiert. Zusätzlich konnten sieben Kita-Einrichtungen an die jeweiligen Träger übergeben werden. Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit lag im Quartier Nordostbahnhof, in dem sowohl eine Modernisierung als auch ein Neubau realisiert werden konnten. Des Weiteren wurden im Quartier Langwasser F/G in einem ersten Bauabschnitt 95 Wohnungen energetisch modernisiert, das Gesamtprojekt erstreckt sich jedoch noch über das Jahr 2014. Neben den komplexen Projekten wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 21 Mio. EUR durch den Bereich Bestandsmanagement aufgewandt.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsbereich haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 102,4 Mio. EUR und bei der wbg mit 90,8 Mio. EUR weiterhin positiv im Rahmen unserer Planung entwickelt.

Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,09 EUR auf 5,56 EUR, die der wbg Nürnberg Gruppe ebenfalls um 0,09 EUR auf 5,64 EUR, liegt jedoch weiterhin unter den Obergrenzen des Mietenspiegels.

Bewirtschaftung fremder Immobilien

Die wbg verwaltet 532 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

Geschäftsbereich Bauträger und Stadtentwicklung

Der Bauträgerbereich der wbg errichtete 23 Eigentumswohnungen, vier Reihenhäuser der Typen „Lea/Stella“ in Nürnberg-Langwasser (Baugebiet S) sowie vier Reihenhäuser des Typs „Lea“ im Gebiet Nürnberg-Langsee (Mögeldorf). 17 der 23 Eigentumswohnungen sowie alle Reihenhäuser konnten an die neuen Eigentümer übergeben werden.

IS ImmoSolution GmbH

Im Bauträgerbereich der ISG wurden sechs Doppelhaushälften erstellt, von denen fünf an die neuen Eigentümer übergeben wurden.

Umsatzerlöse im Bauträgeschäft und aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken beliefen sich in der Unternehmensgruppe auf 10,2 Mio. EUR (Vj. 9,3 Mio. EUR). Sie resultierten aus Verkäufen von Doppel- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen in Nürnberg-Langwasser, am Langsee/Mögeldorf sowie in Stein (Fabergut). Bei der wbg betrugen die Bauträgerumsätze 8,4 Mio. EUR (Vj. 9,3 Mio. EUR).

Grundstücksmanagement

Die wbg Nürnberg Gruppe verfügt per 31.12.2013 über rund 202 700 m² unbebaute eigene Flächen an Grund und Boden. Für über 73 500 m² bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, bei weiteren 47 500 m² steht der Bebauungsplan kurz vor dem Satzungsbeschluss, weitere 13 000 m² befinden sich in der Entwicklung. Wie in der Vergangenheit, nehmen wir Chancen zum Erwerb von Grund und Boden wahr, wenn die wirtschaftliche Verwertung sichergestellt ist.



Im Anlagevermögen entwickeln wir aktuell in St. Johannis eine Fläche von rund 4 200 m². In diesem Rahmen wurde ein Plangutachten mit der Zielsetzung durchgeführt, neuen Wohnraum (frei finanziert und einkommensorientiert gefördert) sowie einen SIGENA-Stützpunkt und ein KundenCenter zu schaffen.

Ebenfalls befindet sich das Projekt NOW am Nordostbahnhof/Kieslingstraße in der Entwicklung. Insgesamt werden auf diesem Areal ca. 100 Wohnungen neu entstehen, davon etwa 37 % nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung.

In der Südstadt hat sich die wbg in Kooperation mit der Stadt Nürnberg mit dem Quartier an der Pillenreuther-/Schilling-/Sperberstraße (71 Bestandswohnungen) am europaweiten Wettbewerb European 12 beteiligt. Nach erfolgreichem Abschluss des Wettbewerbs in 2013 soll im Frühjahr 2014 mit bis zu fünf Preisträgern ein Workshop stattfinden mit dem Ziel, eine realisierbare Grundlage für das Projekt zu erarbeiten.

Im Umlaufvermögen entwickeln wir sowohl in Nürnberg-Langwasser (rund 60 600 m² Bruttofläche bzw. Nettowohnbaufläche von 30 500 m²) als auch in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau (Bruttofläche von rd. 56 051 m² bzw. Nettowohnbaufläche von 34 531 m²) Areale. Bei letzterem wird in 2014 eine Fläche von 9 400 m² Nettowohnbaufläche an die Joseph-Stiftung (Bamberg) veräußert.

Geschäftsbereich Immobilienmanagement Städtische Werke

In enger Abstimmung mit den Nutzern sowie den Asset Ownern führte der Bereich die bedarfsgerechte infrastrukturelle, technische und kaufmännische Bewirtschaftung durch. Des Weiteren koordinierte der Bereich die Planung und Steuerung von An- und Vermietungen, Projektentwicklungen und Grundstücksverkäufe. Strategischen Überlegungen des StWN-Konzerns folgend, wurden der Bereich und damit sämtliche Aufgaben dem Tochterunternehmen ImpleaPlus GmbH angegliedert. Der Teilbetriebsübergang erfolgte zum 31.12.13.

NORIMA

Immobilien Dienstleistungen GmbH

WEG-Verwaltung

In diesem Geschäftsfeld betreuen wir u. a. 45 Eigentümergemeinschaften mit 1 256 Eigentumswohnungen sowie 26 gewerbliche Objekte und 991 Garagen/TG-Stellplätzen. Die Wohnungseigentümergemeinschaften werden von dem Gruppenunternehmen NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet.

Bei den turnusmäßigen Verwalterwahlen im Jahr 2013 wurde die NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH bei sechs Gemeinschaften als Verwalter des gemeinschaftlichen

Eigentums für weitere fünf Jahre wiedergewählt. Bei einer Einheit erfolgte die Bestellung für drei Jahre, bei einer weiteren für ein Jahr.

Versicherungsdienstleistungen

Im Bereich Versicherungsmanagement stand im abgelaufenen Jahr 2013 bei mehreren Großkunden die Überarbeitung der Gebäudeversicherungsverträge auf der Agenda. Die damit regelmäßig einhergehende Aufgabe, die Interessen der Kunden einerseits sowie die Anforderungen der Versicherer andererseits bestmöglich in Einklang zu bringen, konnte zur Zufriedenheit aller Beteiligten erfüllt werden.

Im Gebäudeversicherungsvertragswesen war auch in 2013 der Wunsch auf Einbeziehung von Elementarschäden – sicherlich nicht zuletzt die Folge der teils verheerenden Hochwasserschäden im Juni 2013 – ein wichtiges Thema. Infolge anziehender Bautätigkeit in verschiedenen Regionen war aber auch eine verstärkte Nachfrage, insbesondere in der Sparte Bauleistungsversicherung, festzustellen.

Die Umsatzerlöse im Versicherungsbereich sind gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % angestiegen. Für das Jahr 2014 wird mit einem geringeren Anstieg der Umsatzerlöse um ca. 1,3 % gerechnet.

Die NORIMA betreut derzeit im Gebäudeversicherungsbereich einen Bestand von rund 45 000 Wohnungen für sieben Immobilienunternehmen. Aber auch sonstige Gewerbe- und Privatkunden gehören zum Kundenkreis der NORIMA.

WBG KOMMUNAL GmbH

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. Die in 2011 übertragenen vier städtischen KiTa-Neubauvorhaben wurden Ende 2013 termingerecht fertig gestellt. Damit empfahl sich die WBG KOMMUNAL GmbH für 26 neue Bauvorhaben, die per Rahmenvertrag über einen Zeitraum von 2014 bis 2022 abgewickelt werden sollen. Hierbei handelt es sich um Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie Umbaumaßnahmen in den Bereichen Kindergärten, Kinderhorte sowie Schulen.

Im Bereich der ÖÖP-Projekte wurde mit der Stadt Nürnberg der Projektvertrag über die Planung, den Neubau sowie der sich anschließenden 25-jährigen Bewirtschaftung der Ganztagsgrundschule mit integriertem Kinderhort im Stadtteil St. Leonhard geschlossen. Die Kostenberechnung liegt bei ca. 27,8 Mio. EUR. Baubeginn soll im III. Quartal 2014 sein, mit der Inbetriebnahme wird im III. Quartal 2016 gerechnet. Bereits 2012 entschied die Stadt

Nürnberg, den Abriss und Ersatzneubau der Bertolt-Brecht-Schule im Stadtteil Langwasser ebenfalls in Form eines ÖÖP-Projekts mit der WBG KOMMUNAL GmbH abzuwickeln. Für die Grundschule und die Bertolt-Brecht-Schule wird ein nicht offener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Entscheidung durch das Preisgericht wird für Anfang April 2014 erwartet. Der Baubeginn für die Grundschule und den Hort ist im II. Quartal 2015 vorgesehen. Für die Bertolt-Brecht-Schule mit Sporthallen wird ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Der Baubeginn dafür soll im III. Quartal 2017 sein, die Inbetriebnahme im IV. Quartal 2019. Der zugehörige ÖÖP-Projekt-Vertrag wird derzeit erarbeitet.

WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH

Die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH wurde nach dem Kauf im Rahmen der am 05.02.2013 stattgefundenen Gesellschafterversammlung umfirmiert. Die Gesellschaft beteiligte sich im Berichtsjahr als einer von mehreren Kommanditisten an einer Personengesellschaft, welche sich an einem Bieterverfahren zum Erwerb von Unternehmensanteilen beteiligte. Nachdem ein Mitbewerber den Zuschlag im Bieterverfahren erhalten hat, wurde eigens für die zum Erwerb dieser Anteile gegründete Personengesellschaft seitens der Gesellschafter die Liquidation dieser Personengesellschaften beschlossen und zwischenzeitlich in die Wege geleitet. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf den Beteiligungsansatz bei der WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Ende des Berichtsjahres entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 417,3 Mio. EUR (Vj. 413,0 Mio. EUR) ein Anteil von 80,0 % und bei der wbg mit 408,3 Mio. EUR (Vj. 402,0 Mio. EUR) ein Anteil von 82,0 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 20,0 % mit 104,1 Mio. EUR (Vj. 97,3 Mio. EUR) und bei der wbg einen Anteil von 18,0 % mit 89,8 Mio. EUR (Vj. 86,9 Mio. EUR) an der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 176,6 Mio. EUR (Vj. 164,1 Mio. EUR) im Konzern und bei der wbg auf 185,6 Mio. EUR (Vj. 173,3 Mio. EUR). Es ergibt sich daraus eine Eigenkapitalquote bei der wbg Nürnberg Gruppe von 33,9 % bzw. 37,3 % bei der wbg. Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 20,8 Mio. EUR (Vj. 19,8 Mio. EUR) bzw. 4,0 % und bei der wbg 19,3 Mio. EUR (Vj. 18,5 Mio. EUR) bzw. 3,9 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 323,8 Mio. EUR (Vj. 326,0 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 62,1 % bzw. bei der Muttergesellschaft mit 293,0 Mio. EUR (Vj. 296,8 Mio. EUR) einem Anteil von 58,8 %. Sie verringerten sich damit um 2,2 Mio. EUR bzw. 3,8 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr.

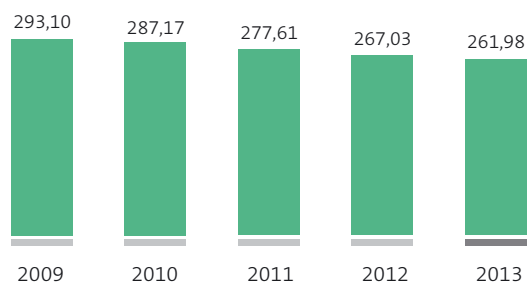
In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der wbg Nürnberg Gruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 286,5 Mio. EUR und im Einzelabschluss in Höhe von 263,3 Mio. EUR

Bilanzzahlen der wbg Unternehmensgruppe (in Mio. Euro)

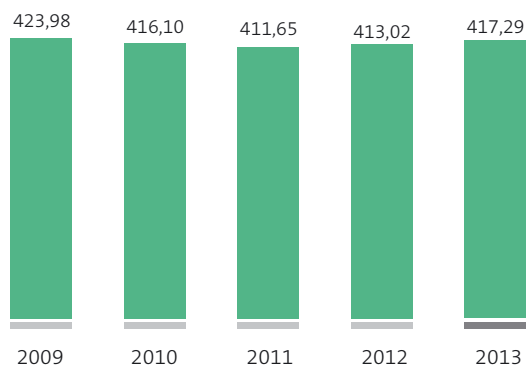
Bilanzsumme



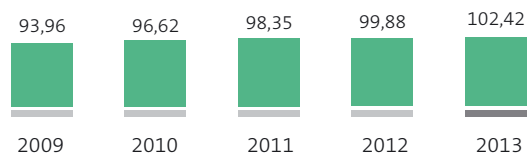
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten



Anlagevermögen



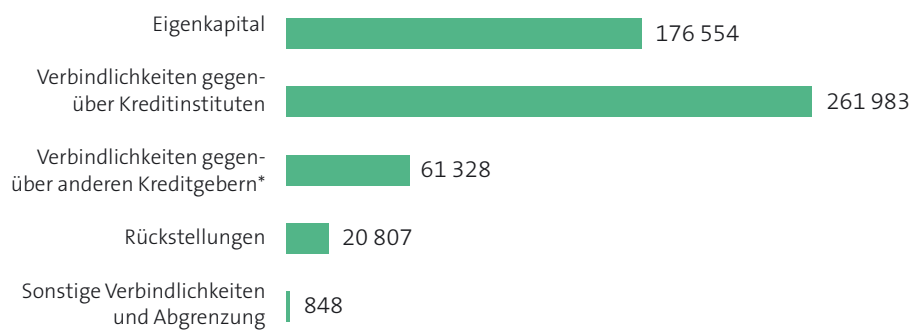
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung



enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 54,9 % bzw. 52,9 %. Das Sachanlagevermögen sowie die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und Dauerfremdfinanzierungsmittel finanziert.

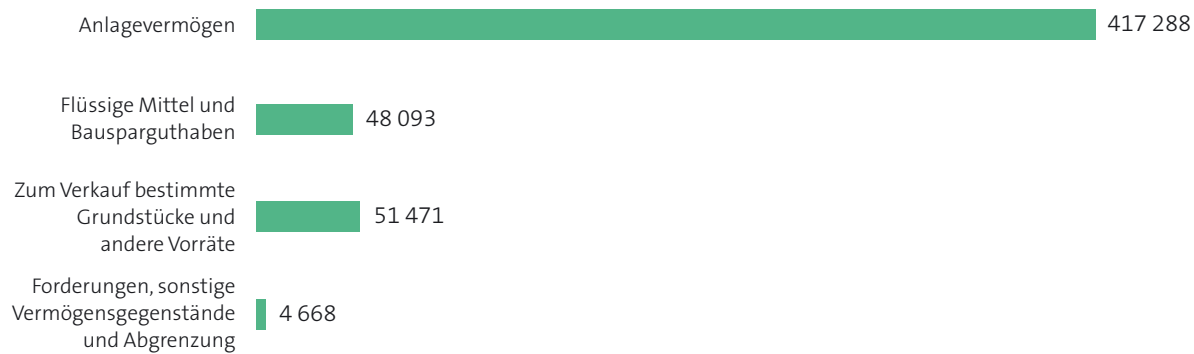
Die Bauvorhaben wurden wie geplant fertig gestellt. Alle Investitionen im Umlaufvermögen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für den Mietwohnungsbau wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 24,0 Mio. EUR valutiert.

Kapitalstruktur der wbg Unternehmensgruppe (in TEUR)



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

Vermögensstruktur der wbg Unternehmensgruppe (in TEUR)



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 Nürnberg Gruppe ist geordnet.

Der Cashflow 2013 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 27,6 Mio. EUR (Vj. 24,5 Mio. EUR) und bei der wbG auf 23,3 Mio. EUR (Vj. 21,1 Mio. EUR).

Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2013 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 9 243 TEUR (Vj. 9 476 TEUR) geleistet (wbG: 8 019 TEUR, Vj. 8 227 TEUR).

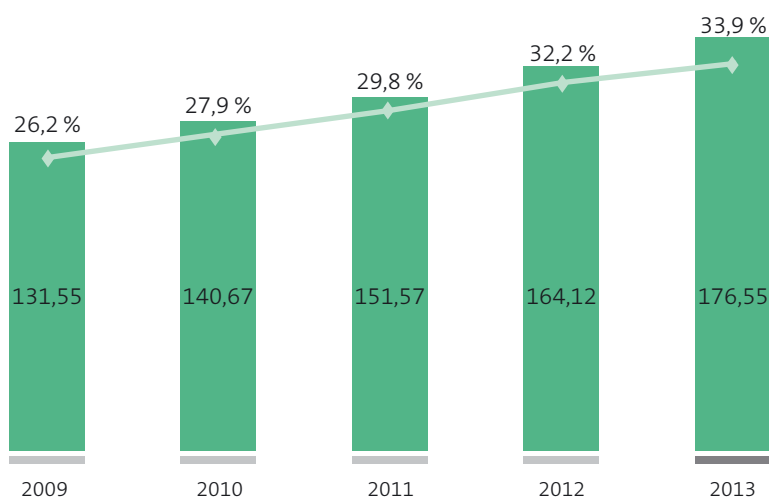
Mit Schreiben vom 25.07.2013 wurden den Unternehmen der wbG Nürnberg Gruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.

UMSATZENTWICKLUNG UND ERTRAGSLAGE

Jahresergebnis

Im Berichtsjahr erzielte die wbG Nürnberg Gruppe einen Jahresüberschuss mit dem Ergebnisanteil anderer Gesellschafter von 12 435 TEUR (Vj. 12 547 TEUR). Der Jahresüberschuss der wbG lag bei 12 275 TEUR (Vj. 12 779 TEUR). Die Ergebnisse entsprechen im Wesentlichen den unterjährig prognostizierten Werten. Geprägt ist der Jahresüberschuss hauptsächlich durch den Ergebnisbeitrag aus dem Bestandsmanagement.

Entwicklung des Eigenkapitals in Mio. EUR



Eigenkapitalrendite

Daraus errechnet sich für die wbg Nürnberg Gruppe eine Eigenkapitalrendite von 7,0 % (Vj. 7,6 %) und für die wbg von 6,6 % (Vj. 7,4 %). Die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Ertragslage sind zufriedenstellend.

Bestandserhaltende Maßnahmen

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind im Jahr 2013 29,3 Mio. EUR (wbg 25,6 Mio. EUR) aufgewendet worden. Das entspricht einem Wert in Höhe von 25,61 EUR je m² Wohnfläche (Vj. 25,82 EUR) in der Unternehmensgruppe.

PERSONALBERICHT

Zum Stichtag 31.12.2013 beschäftigten wir insgesamt 247 Mitarbeiter, davon 16,5 % in Teilzeit. Zusätzlich bilden wir 12 Auszubildende zum/zur Immobilienkaufmann/-frau aus. Im Geschäftsjahr konnten alle Azubis des Abschlussjahrgangs 2013 nach Bestehen der Abschlussprüfung in ein Angestelltenverhältnis übernommen werden. Für die qualitativ hochwertige Ausbildung wurde die wbg Nürnberg durch den Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. mit der Auszeichnung „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb 2013“ geehrt.

Durch Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns Städtische Werke Nürnberg GmbH wurde ein Teilbetriebsübergang vollzogen. Im Rahmen dessen wechselten 13 Mitarbeiter von der wbg zur impleaPlus GmbH.

Im Rahmen des bereichsübergreifenden Projekts „Zukunft der wbg gestalten“ formulierten unsere Mitarbeiter sowohl das Management- und das Selbstverständnis als auch das Unternehmensleitbild neu. Das Projekt konnte somit erfolgreich beendet werden.

Wesentliche Bausteine der Personalstrategie sind neben den bereits genannten Themenfeldern, wie Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, auch Maßnahmen zur Stärkung der Arbeitgebermarke und ein zielgerichtetes Personalmarketing.

Wir sehen diese Maßnahmen unter dem Aspekt einer auf die Zukunft ausgerichteten erfolgreichen Unternehmenspolitik als unverzichtbar an.

INFORMATIONSTECHNOLOGIE

Als ERP-System zur Abwicklung der immobilienwirtschaftlichen Kernprozesse wird die Branchenlösung Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, eingesetzt. Die Prozesse in den Bereichen Controlling, Darlehens-, Beleihungs- und Portfoliomanagement werden durch das Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagementsystem avestrategy der BBT GmbH, Berlin, unterstützt, das derzeit um bewertungsrelevante Funktionalitäten zur Markt- und Investitionswertermittlung für als Finanzinvestition gehaltene

Immobilienbestände ergänzt wird. Als weiterer Baustein der integrierten Informationslandschaft stellt die Branchenlösung epiqr der CalCon Deutschland AG, München, automatisiert Daten zur technischen Bestandsbewertung für Auswertungen im Portfoliomanagement bereit. Das Geschäftsjahr 2013 war geprägt von der Implementierung der Bauträgersoftware esi.bau der sidata.com GmbH, Wiesbaden, mit CRM-Funktionalität und Anbindung an Wodis Sigma mit bidirektionalem Datenaustausch in Echtzeit, der Einrichtung des Wodis Sigma-Moduls Aktivitätenmanagement sowie der Einführung des Bewerbermanagement-Systems JobRouter der tutum GmbH, Nürnberg, in Verbindung mit einem Workflow-Managementsystem. Außerdem wurde die Abrechnungssoftware VEDA HR Entgelt der VEDA GmbH um die Applikation VEDA HR Organisations- und Personenmanager ergänzt. Eine weitere Aufgabe war die Organisation der SEPA-Umstellung bei der wbG Nürnberg Gruppe zum 01. November 2013 und die dafür erforderliche Vorbereitung der IT-Infrastruktur.

Organisation

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus der Intranet-Lösung der wbG Nürnberg, dem Organisationshandbuch und einer revisionssicheren Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2013 weiter optimiert. Unter anderem wurde das neue Organisationshandbuch der wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen mit dem erarbeiteten Unternehmensleitbild und Managementverständnis von der Geschäftsführung freigegeben.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorgänge eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Unternehmensgruppe führen.

PROGNOSEBERICHT

Die wbG Nürnberg Gruppe wird auch in den nächsten Jahren ihren Immobilienbestand nachhaltig bewirtschaften und weiterentwickeln. So sind für Modernisierungen und Umbauten in den nächsten fünf Jahren über 54 Mio. EUR eingeplant. Zusätzlich wird die wbG in den nächsten Jahren etwa 1 000 neue Wohnungen errichten. Mit der Entwicklung und Erweiterung des Portfolios stellt sich die wbG auf die hohe Nachfrage nach bezahlbarem und energetisch effizientem Wohnraum ein.

Das Bauträgergeschäft ist weiterhin ein wesentliches Standbein zur Erreichung eines positiven Ergebnisses. Wir gehen davon aus, dass die Marktsituation für das Bauträgergeschäft durch die hohe Nachfrage in der Metropolregion und das günstige Zinsniveau auch in den nächsten Jahren bestehen bleibt. Es ist geplant, das Umsatzvolumen bis zum Jahr 2016 auf 16 Mio. EUR p.a. zu steigern.

Im Bereich Immobilienmanagement Stadt werden in den nächsten Jahren die Betreuungsleistungen des Bildungspaketes 2022 für stabile Umsatzerlöse in der Betreuungstätigkeit realisiert.

Wir gehen davon aus, dass der für 2014 geplante Umsatz in Höhe von 119 Mio. EUR (davon wbg ca. 105 Mio. EUR) erreicht wird.

Auch für die weitere Zukunft gehen wir von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in einer Größenordnung der Vorjahre für die Unternehmensgruppe aus und rechnen daher in den Jahren 2014 und 2015 mit Jahresüberschüssen in Höhe von ca. 12 Mio. EUR und damit in vergleichbarer Größenordnung des Jahres 2013.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unter der Überschrift „Bezahlbare Mieten“ wurde im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD vereinbart, dass in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten die Neuvermietungs-mieten auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden können. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungs-miete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können.

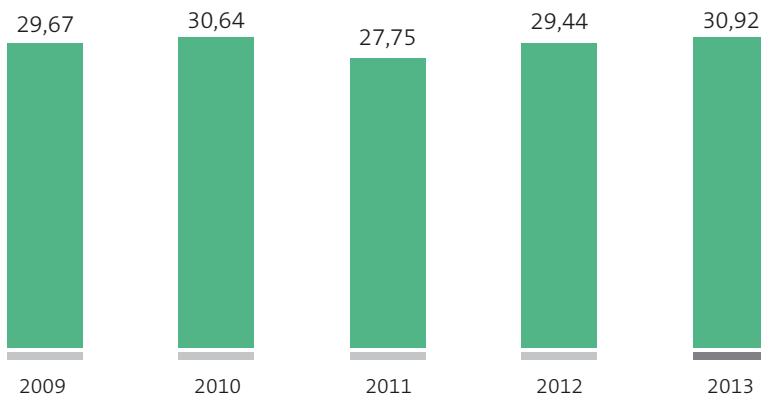
Grundsätzlich wäre die wbg aufgrund ihrer bestehenden Mietenpolitik wenig von einer derartigen Beschränkung betroffen. Auf modernisierte Altbestände kann sich die Regelung allerdings auch bei der Unternehmensgruppe problematisch auswirken, da diese im Miet-spiegel auch unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen relativ niedrig eingeordnet sind. Bei Neuvermietung kann die geplante Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahme ggf. nicht erreicht werden. Das Risiko einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit ist bei neuen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zu bewerten und ggf. einzuplanen.

Im Mai 2014 tritt die neue EnEV in Kraft. Die höheren Anforderungen an Neubauten ab 2016 bedingen eine voraussichtliche Steigerung der Baukosten um ca. 4 %. Des Weiteren müssen Energieausweise einschließlich der enthaltenen Modernisierungsempfehlungen Mietern vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden. Bereits in Vermietungsanzeigen ist die Effizienz auszuweisen. Ab 2015 gelten zudem Erneuerungspflichten für definierte Heizkessel.

Neben den genannten energetischen Anforderungen führen auch steigende Anforderungen in den Bereichen Umweltschutz und Quartierserschließung, Barrierefreiheit und Brandschutz zu einem aufwändigeren Bauprozess und zu höheren Kosten, die der Forderung nach steigender Neubautätigkeit und bezahlbaren Mieten entgegenstehen.

Der belebte Arbeitsmarkt, die gute Infrastruktur und die kurzen Wege ziehen verstärkt Menschen nach Nürnberg. Zudem wächst die Zahl der Haushalte in Nürnberg schneller als die der Einwohner und vergrößert damit den Bedarf an Wohnungen zusätzlich. Aufgrund

Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben der wbG Unternehmensgruppe
(soweit nicht aktivierungspflichtig) in Mio. EUR



der oftmals geringen Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten werden verstärkt Wohnungen mit kleinerer bis mittlerer Wohnfläche nachgefragt, was im Einklang mit dem Wohnungsportfolio der Unternehmensgruppe steht. Dieser Trend wird sich aufgrund der prognostizierten demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen vermutlich verstetigen.

Eine älter werdende Bevölkerung entwickelt andere Präferenzen und stellt andere Anforderungen an Wohnstandorte sowie Gebäude- und Wohnungsqualitäten. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wächst rasch und erfordert entsprechende Anpassungen des Wohnungsbestandes. Um den Bestand für den demographischen Wandel attraktiv zu gestalten, werden in der mittelfristigen Planung für alle Neubauwohnungen barrierearme und barrierefreie Anforderungen Berücksichtigung finden. Weitere unterstützende Projekte unter dem Aspekt „Zukunft Wohnen“ sind AAL, EMN-MOVES oder SIGENA Stützpunkte.

Unsere Angebote im Geschäftsbereich Bauträger werden weiterhin an den Marktgegebenheiten und Anforderungen orientiert sein. Dabei stehen uns eigene Grundstücksflächen zur Verfügung, die kontinuierlich entwickelt werden. Gleichzeitig ergreifen wir auch Chancen zum Erwerb von Flächen, soweit sie in die strategische Ausrichtung und in das Portfolio passen. Bisher konnten die deutlich gestiegenen Preise für Wohnbauland und die gestiegenen Erschließungskosten durch die Verkaufspreise refinanziert werden. Diese Entwicklung muss jedoch beobachtet werden.

Durch die Erweiterung des bisher einzigen ÖÖP-Vertrages um zwei weitere ÖÖP-Projekte können Dienstleistungen und Managementaufgaben im Bereich Facility Management in der WBG KOMMUNAL GmbH effizienter und wirtschaftlicher gestaltet werden.

RISIKOMANAGEMENT

Unter Risikomanagement versteht die wbg den Einsatz eines umfassenden Instrumentariums für den Umgang mit Risiken, das mit der durch die Geschäftsführung festgelegten Unternehmensstrategie abgestimmt ist. Das Risikomanagementsystem umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Tätigkeit. 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 2013 keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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 Liquiditätssteuerung erfolgt über ein zentrales Cashmanagement der Konzernmuttergesellschaft. Diese hat eine konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage von liquiden Mitteln und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt.

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 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 von der wbg nicht eingesetzt.

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

Nürnberg, den 04. März 2014

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

JANUAR Diplom-Ingenieur **Ralf Schekira** wurde die Goldene Ehrennadel verliehen. Er ist seit 01. August 2012 Mitglied der dualen Geschäftsführung der wbg Nürnberg. Vorher war er ab 2004 alleiniger Geschäftsführer der GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH und der „Elstertal“ Infraprojekt GmbH.

In dieser Funktion war er aktiv im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) tätig und dort langjähriger Vorsitzender des Fachausschusses „Bau/Technik/Energie“. Der vtw hat ihm die Goldene Ehrennadel für seine Verdienste um die thüringische Wohnungswirtschaft verliehen. Dabei handelt es sich um die höchste Auszeichnung, die der vtw verleihen kann.



FEBRUAR Zum Jahresende 2012 spendeten die aktiven wbg-Mitarbeiter und die Rentner im Rahmen der Jahresabschlussfeiern 2012 für einen guten Zweck. Insgesamt wurden rund 1 100 € gesammelt, die durch das Unternehmen auf 2 000 € aufgestockt wurden. Das Geld wurde im Februar 2013 an die Elterninitiative krebskranker Kinder e.V., einem gemeinnützigen Verein zur Betreuung krebskranker Kinder und deren Eltern, übergeben. Die Spende überreichten **Petra Blank**, Betriebsratsvorsitzende der wbg, und ihr Stellvertreter **Herbert Jander** an **Arno Wunderlich** (3.v.l.), dem Vorsitzenden des Vereins.



MÄRZ Die wbg Nürnberg hatte am Landeswettbewerb für den Wohnungsbau in Bayern 2012 teilgenommen. Dieser stand unter dem Motto „Energieeffizienz zählt – neue Energiesparhäuser“. Das eingereichte „DENA Modellprojekt Niedrigenergiehaus im Bestand“, Schultheißallee 34-38, wurde mit einer Anerkennung bedacht. Im Rahmen einer Feierstunde im Haus der Bayerischen Obersten Baubehörde in München wurde der Anerkennungspreis von Innenstaatssekretär **Gerhard Eck** überreicht.





APRIL Der erste Spatenstich für das neue **Kinder- und Jugendhaus** mit angrenzendem Aktivspielplatz, das an der Muggenhofer Straße in Nürnberg entsteht, wurde vorgenommen. Die Stadt Nürnberg hat hierfür das Tochterunternehmen der wbg Nürnberg, die WBG KOMMUNAL GmbH, beauftragt. Für das geplante Areal werden knapp 3 Millionen Euro investiert. Die neue Einrichtung wird das Angebot für Kinder- und Jugendliche im Stadtteil Muggenhof im Westen der Stadt deutlich verbessern.



MAI Die Modellwohnungen zum Thema „**Technikunterstütztes Wohnen**“ wurden von der wbg Nürnberg eröffnet. Mit Förderung des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wurden in fünf Bestandswohnungen unterschiedliche Techniken eingebaut, um den Menschen das Wohnen im Alter zu erleichtern. Die verschiedenen Systeme erhöhen die Sicherheit und den Wohnkomfort. In der Praxis wird nun erprobt, welches der verschiedenen Systeme angenommen wird und wo noch Verbesserungsbedarf besteht.



JUNI Durch Beschluss der Stadt Nürnberg wurde der Bebauungsplan der 41 000 m² großen Fläche am **Nordostbahnhof** rechtswirksam. Die wbg Nürnberg und das kirchliche Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung, Bamberg, investieren in den Bau von Familienheimen und Geschosswohnungen. Seitens der wbg Nürnberg werden 26 Eigenheime und rund 100 Mietwohnungen, die Joseph-Stiftung wird 28 Eigenheime errichten. Mit der Fertigstellung ist bis Ende 2016 zu rechnen.

JULI Für die Modernisierung der Wohnanlage Mögeldorf erhielt die wbG Nürnberg eine Besondere Anerkennung des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2013/2014 der Aktion „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“. Die Wohnanlage Mögeldorf mit insgesamt rund 800 Wohneinheiten wurde in den Jahren 2006 bis 2011 in mehreren Bauabschnitten umfassend modernisiert. Die Wohnanlage steht nicht unter Denkmalschutz, wurde im Rahmen der Sanierung aber weitestgehend so behandelt, damit der ursprüngliche Charakter und der Charme des Ensembles erhalten bleiben. Die Urkunde hat wbG-Geschäftsführer **Ralf Schekira** in Berlin entgegengenommen.



AUGUST **Ralf Hummer**, Prokurist und Leiter des Geschäftsbereiches „Kaufmännischer Service“ sowie alleiniger Geschäftsführer der Tochterunternehmen Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH und der Fränkischen Wohnungsbaugesellschaft mbH, konnte sein 40-jähriges Dienstjubiläum bei der wbG Nürnberg feiern. Herr Hummer hatte damals als Azubi bei der wbG Nürnberg angefangen und ist somit seit Beginn seiner beruflichen Laufbahn bei der wbG.



SEPTEMBER **Axel Gedaschko** (Präsident des GdW) und **Xaver Kroner** (Verbandsdirektor des VdW Bayern) waren für einen Tag zu Besuch in Nürnberg. Nach einem Gespräch mit dem Oberbürgermeister und Präsidenten des Deutschen Städtetages **Dr. Ulrich Maly** ging es zu einer Rundfahrt durch den Immobilienbestand der wbG. Besichtigt wurden die Wohnanlagen Mögeldorf und Nordostbahnhof, aber auch Wohnprojekte wie WAL und OLGA. Abends fand dann noch eine Veranstaltung beim Presseclub Nürnberg statt.





OKTOBER Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. hat die wbg Nürnberg zu einem von drei „Vorbildlichen Ausbildungsbetrieben“ des Jahres 2013 gewählt. Die Auszeichnung wurde dem Unternehmen für seine erfolgreichen Konzepte im Rahmen der Ausbildung von jungen Menschen zu Immobilienkaufleuten zuerkannt. Insbesondere wurden der bundesweite Austausch von Auszubildenden und die Übertragung eines jährlichen Projektes zur eigenverantwortlichen Umsetzung durch die Auszubildenden gewürdigt. In langer Tradition bildet die wbg Nürnberg laufend junge Menschen aus. Im Durchschnitt werden jedes Jahr vier Auszubildende eingestellt, die eine dreijährige Ausbildung als Immobilienkaufleute absolvieren.



NOVEMBER Die WBG KOMMUNAL GmbH übergab im Rahmen einer kleinen Feierstunde budget- und termingerechtfertigt vier neue Kindertagesstätten an die Stadt Nürnberg. Das Tochterunternehmen der wbg Nürnberg übernimmt für die Stadt Nürnberg Aufgaben im Immobilienbereich. Insgesamt wurden 331 neue Plätze für Kinder verschiedener Altersstufen geschaffen. Die wbg Unternehmensgruppe hat das Ziel, bis 2015 rund 600 zusätzliche Plätze für Kinder in neuen Kitas für die Stadt Nürnberg zu schaffen.



DEZEMBER Die wbg 2000 Stiftung hat 10 000 Euro an den gemeinnützigen Verein „Zentrum Kobergerstraße e.V.“ übergeben. Der Verein hat davon die Erdgeschossräume eines angemieteten Hauses zur Nutzung als Familienbildungsstätte mit dem Schwerpunkt „Bewegungsförderung“ umgebaut. Dazu wurde unter anderem ein raumhohes Kletter- und Bewegungselement mit gefährlosen Herausforderungen vom Krabbelkind bis zum Vorschulkind installiert.



Für die Stadt und die Gesellschaft

***Strategische Quartiersentwicklung –
unsere Kindertagesstätten***

Voller Einsatz für die Jüngsten

Der Bund beschließt, Bund und Länder geben Fördermittel – und die Kommunen bauen neue Krippenplätze. So einfach war das gedacht, als das neue Kinderförderungsgesetz formulierte:

„Ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, hat bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege.“ Seit dem 1. August 2013 ist der Rechtsanspruch sogar einklagbar. Das hat die Kommunen unter Druck gesetzt. In Rekordzeit entstanden auch in Nürnberg neue Kindertagesstätten. Allein die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen baute in diesem Jahr sieben neue Einrichtungen, die WBG KOMMUNAL GmbH plante und baute für die Stadt Nürnberg vier weitere. Eine Herkulesaufgabe. Sie ist noch nicht beendet: Weitere Kindertagesstätten, wie die an der Plauener Straße/Zwickauer Straße, sind im Bau bzw. in der Planung.

Balanceakt zwischen

Sozialreferent Reiner Prölß über den Boom der Kindertagesstätten

Wenn es um Kindertagesstätten geht, kommt an der Stadt Nürnberg niemand vorbei. Sie gewährleistet, dass der Rechtsanspruch umgesetzt wird und ausreichend Krippenplätze zur Verfügung stehen. Dabei sind die Behörden auf vielen Ebenen beteiligt: Sie haben das Planungsrecht, sie beraten zur Förderung, und das Jugendamt gibt die Leitlinien zu Ausstattung und Gestaltung vor und wacht über die Qualität. Das gilt für die stadteigenen Kindertagesstätten wie für die Einrichtungen freier Träger. Mehrere tausend Plätze sind in den vergangenen Jahren entstanden – immer als Balanceakt zwischen Bedarfsfeststellung und Bautätigkeit. Sozialreferent Reiner Prölß erklärt, wie Politik und Planung zusammenkommen.

Herr Prölß, die große Politik macht die Vorgaben. Die Kommune muss sie umsetzen. Wie hoch ist die Betreuungsquote in Nürnberg aktuell?

Reiner Prölß: Das müssen wir differenziert sehen: Krippen, Kindergärten, Horte. Bei den Krippen liegt die Versorgungsquote derzeit bei 33 Prozent. Das ist, relativ betrachtet, weniger, als wir ursprünglich kommuniziert haben, aber in Nürnberg leben im Vergleich zum Jahr 2000 knapp 1 000 Kinder mehr in dieser Altersgruppe.

Wie kommt das?

Reiner Prölß: Es gibt mehr Geburten, das ist sehr schön, und mehr Zuzüge. Bei den Krippen ist das kein Problem. Wir haben derzeit freie Plätze, nur

nicht überall. Die Katastrophe, die für den August 2013 erwartet wurde – als der gesetzliche Anspruch wirksam wurde – ist nicht eingetreten.

Gilt das auch für Kindergärten und Horte?

Reiner Prölß: In den Kindergärten haben wir nahezu Vollversorgungsgrad erreicht, nur in manchen Stadtteilen gibt es verschiedene Auslastungsquoten. Unser größtes Problem sind die Horte. Der Bedarf hat sich radikal verändert. 2007 sind wir davon ausgegangen, dass 40 Prozent ausreichend sind – und sind eines Besseren belehrt worden. Seit 2010 haben wir 1 500 Hortplätze geschaffen und müssen 2014 mehr Schüler abweisen als zuvor.

Bedarf und Bau



Was ist die Ursache dafür?

Reiner Prölß: Die Eltern wollen offensichtlich keine Ganztagschule in der Grundschulzeit, so wie sie in Bayern konzipiert ist, aber sie brauchen eine verlässliche und qualitativ gute Betreuung. Zunehmend werden Plätze über vier Jahre gebucht, früher waren sie vor allem in der ersten und zweiten Klasse nachgefragt. Dazu gab es in Nürnberg 500 Kinder in dieser Altersstufe.

Das Kinderförderungsgesetz ist auf Bundesebene beschlossen worden. Wie sehr hat es die Stadt unter Zugzwang gesetzt?

Reiner Prölß: Wir sind nicht in Panik verfallen, aber wir sind unter Druck. Die Kollegen in verschiedenen Bereichen der Verwaltung und bei den freien Trägern arbeiten am oberen Rand der Belastbarkeit. Seit 2002 haben wir 8200 Kita-Plätze geschaffen.

Ich muss allen sagen: Das ist eine große Leistung – und mehr ist aufgrund personeller und räumlicher Ressourcen nicht machbar.

Hätte man das nicht voraussehen können?

Reiner Prölß: Die Kommunen sind nicht zu blöd, Prognosen zu stellen. Aber man muss sehen, dass jeder Bau vier bis sechs Jahre braucht von der Bedarfsfeststellung über die Standortsuche und den Bau bis zur Einweihung. Wir arbeiten bei der Feststellung des Bedarfs nach allen wissenschaftlichen Methoden mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik zusammen, dessen Prognosen ziemlich gut sind. Aber wir können in Neubaugebieten erst planen, wenn der Bebauungsplan steht und der Investor gesagt hat, für wen er baut.

Wegen der Förderrichtlinien war der zeitliche Druck besonders hoch: Die Kindertagesstätten sollten bis Ende 2013 fertig gestellt sein.

Reiner Prölß: Mit dem Dienstleistungszentrum Kita-Ausbau haben wir es gut hinbekommen, kurze Wege zwischen allen Beteiligten zu gewährleisten. Wir haben alle Hebel in Bewegung gesetzt und alle Kräfte mobilisiert, um unser Ziel zu erreichen.

Zum Beispiel die wbg...

Reiner Prölß: Die wbg hat Kindertagesstätten im eigenen Bestand gebaut und uns mit der WBG KOMMUNAL unterstützt. Es ist eine wahnsinnig große Hilfe, wenn eine Wohnungsbaugesellschaft nicht nur Wohnungen baut und vermietet, sondern auch Quartiere mit entwickelt und Service und Infrastruktur anbietet. Es zeigt sich, dass andere mitgehen und die wbg damit eine Vorreiterrolle hat.

Bei den neuen Kindertagesstätten hat die kleinste Einrichtung 12 Plätze. Andere haben – in Kombination

von Krippe und Kindergarten – auch Einrichtungen für fast 100 Plätze. Wie erklärt sich das?

Reiner Prölß: Die wbg hat überwiegend im Bestand gebaut, für die Stadt hat die WBG KOMMUNAL angesichts der großen Nachfrage und Versorgungssicherheit größere Einrichtungen geplant. Kindertagesstätten mit 500 oder 600 Plätzen, das wäre ein Horror. Die Kleinen brauchen überschaubare, geschützte Räume. 100 Kinder an einem Ort sind noch vertretbar.

Bessere Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind politisch gewollt, stellen Sie aber in der Umsetzung vor große Probleme...

Reiner Prölß: Es ist politischer Konsens, dass wir in diesem Bereich weiter investieren. Der Wandel des gesellschaftlichen Bedarfs hält an. Wir sind relativ sicher, dass wir bei den Krippenplätzen Bedarf für 47 Prozent und bei den Horten 60 Prozent eines Jahrgangs haben. Das ist unser Ausbauziel. Aber: Man weiß nicht, wie es bildungspolitisch mit den Ganztagschulen weitergeht. Das wiederum hat Auswirkungen auf Kindergärten und Horte. Die Kurzlebigkeit von Bundes- und Landespolitik passt oft nicht mit der langfristigen Planung der Kommunen zusammen. Was wir überhaupt nicht wissen, ist, welche Auswirkungen das Betreuungsgeld haben wird. Für Kinder ab dem 15. bis zum 36. Lebensmonat, die zuhause betreut werden, erhalten Eltern seit August 2013 100 Euro, in diesem August wird das Betreuungsgeld auf 150 Euro angehoben. Aber uns fehlen die Zahlen, die sind nicht einmal auf Stadtebene heruntergebrochen. Wie wollen wir Bedarfsplanung machen, ohne verlässliche Zahlen? Es geht auf der einen Seite um die Plätze, auf der anderen Seite um eine sorgfältige Investitionsplanung, also um das Geld der Bürgerinnen und Bürger.

Bedeutet das, dass es in Nürnberg bald zu viele Krippen- und Kindergartenplätze gibt?

Reiner Prölß: Das glaube ich nicht. Es hätte aber etwas Gutes, wenn es genügend Angebote gibt und die Einrichtungen sich dem Qualitätswettbewerb stellen und Eltern sich entscheiden können. Unser

Ziel ist, den Eltern ein plurales und vielfältiges Angebot zu machen mit verschiedenen Trägern und unterschiedlichen konzeptionellen Schwerpunkten. Es gibt in Nürnberg beispielsweise auch Sport- und Bewegungskitas, eine Aqua-Kita am Langseebad und einen Kindergarten, der mit Haustieren arbeitet, und vieles mehr.

Die Stadt Nürnberg betreibt selbst 140 Kindertageseinrichtungen, darunter zwölf Krippen und 44 Kindergärten und mehr als 60 Horte.

Reiner Prölß: Grundsätzlich treten wir als Träger – wie sozialrechtlich gefordert – nur nachrangig auf. Bei den Krippen sind rund 8 Prozent städtisch, bei Kindergärten 20 und bei den Horten – die räumlichen Bezug zur Schule haben müssen – sind es 65 Prozent.

Findet die Stadt bei der großen Zahl von neu eröffneten Krippen ausreichend Personal?

Reiner Prölß: Wir als Stadt finden noch Personal, aber wenn wir eine bestimmte Qualifikation suchen, dauert es oft lange. Kleine Träger haben bereits Schwierigkeiten. Wir wissen aber, dass wir in kürzester Zeit große Probleme haben werden, denn die Ausbaudynamik setzt sich fort. Zwar hat die Fachakademie ihre Klassenzahl erweitert, aber auf dem Bewerbermarkt wird das erst in vier bis fünf Jahren spürbar sein.

Es wird immer wieder über die Qualifikation der Erzieherinnen diskutiert.

Reiner Prölß: In der EU gibt es 17 Länder, die für die Erziehung der Jüngsten kein Studium voraussetzen. Das sind 16 deutsche Bundesländer und Österreich. Ich bin überzeugt, dass es zu einer Hebung des Qualifikationsniveaus und einer Differenzierung kommen wird. Wir wünschen uns Erzieherinnen, die Spezialwissen mitbringen: Die den Spracherwerb und das naturwissenschaftliche Verständnis der Kinder fördern, die sie musikalisch und kreativ anregen.



Lohnt der Aufwand? Demographen sagen voraus, dass die Zahl der in Deutschland geborenen Kinder zurückgeht.

Reiner Prölß: Das mag auf die gesamte Bundesrepublik gesehen richtig sein. Es gibt ländliche Bereiche und manche Städte, in denen der Schrumpfungsprozess dramatisch ist. Das gilt aber nicht für Ballungsräume. Ich gehe davon aus, dass wir stabile Kinderzahlen haben.

Die Krippenkinder von heute sind morgen Grundschulkinder, gehen auf weiterführende Schulen und fliegen bald aus dem Nest. Stehen die vielen schönen Krippen in 15 Jahren schon leer?

Reiner Prölß: Ich bin in Buchenbühl aufgewachsen, damals hat die Schule gebrummt. Heute überlegen wir, ob wir sie schließen müssen. Solche Generationswellen gibt es in Siedlungsgebieten immer wieder, das kann man nicht langfristig planen.

Was bedeutet das für die Stadt als Planungsinstanz und was für die Eltern?

Reiner Prölß: Bei den Krippen ist nicht der Standort entscheidend, sondern die Funktionalität – also die Nähe zum Arbeitsplatz der Eltern oder der Weg dorthin. Bei Kindergärten empfehle ich, eine stadtteilorientierte Einrichtung zu wählen, dann haben Kinder dort schon Freunde gefunden, die sie in der Grundschule wiedersehen. Bei den Schulen und Horten können wir, wenn sich der Bedarf verändert, die Sprengel anpassen.

Wie viele Einrichtungen planen Sie für die nächsten Jahre?

Reiner Prölß: Wenn Sie mich nach Einrichtungen fragen, ist das schwierig. Genauer wissen wir die Zahl der Plätze. Für unter Dreijährige haben wir 3 500 Plätze und 1 000 in der Tagespflege, wir wollen 6 300 erreichen. Bei den Kindergärten sind es aktuell 14 500, und bis 2020 sollen 1 000 dazukommen. Hortplätze gibt es 6 000, es sollen 8 300 werden.

Zur Person

Reiner Prölß ist seit 2005 Referent für Jugend, Familie und Soziales in Nürnberg. Der SPD-Politiker ist von Beruf Diplom-Pädagoge und Sozialpädagoge, er hat in der Kinder- und Jugendarbeit, in der Ausbildung sowie der erzieherischen Hilfe und Sozialplanung gearbeitet und zahlreiche Ehrenämter in der Jugendverbandsarbeit bekleidet. Neben seiner Funktion als berufsmäßiger Stadtrat in Nürnberg ist er Vorsitzender des Sozialausschusses des Bayerischen Städtetages und Mitglied im Sozialausschuss des Deutschen Städtetages. Seine Ziele fasst er als drei „A“ zusammen: gute Bedingungen des Aufwachsens, Bekämpfung von Armut und im Alter ein langes Leben in Selbstbestimmung. „Diese drei „A“ sind entscheidend für das Wohlfühlen in und die Identifikation mit unserer Stadt.“

Wir brauchen lebendige Quartiere

Kindertagesstätten sind ein wichtiger Baustein der Entwicklung in den Wohngebieten

Die Kindertagesstätten sind für die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ein wichtiger Baustein der Quartiersentwicklung. Das Jahr 2013 stand ganz im Zeichen des Neubaus. Parallel wurden sieben wbg-eigene und vier von der WBG KOMMUNAL geplante Einrichtungen gebaut, der Zeitdruck war beträchtlich. Gemäß der Fördervoraussetzungen mussten die Kindertagesstätten bis Ende 2013 an die Träger übergeben werden. Eine riesige Herausforderung. Die Geschäftsführer Frank Thyroff und Ralf Schekira berichten, wie das Unternehmen diese Herausforderung gemeistert hat und was daraus folgt.

Wie viel graue Haare ihnen in dieser Zeit gewachsen sind? „Ich hab’ ja fast keine anderen mehr“, sagt Frank Thyroff scherzend. Die Erleichterung ist den Geschäftsführern anzumerken: Alle elf Kindertagesstätten sind innerhalb des Zeitplan fertig geworden. Weitere, die noch im Bau sind, fallen unter eine Fristverlängerung der Fördermittelgeber. „Unser sozialer Auftrag ist, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Dabei überlegen wir in der Gesamtstrategie auch, wie kann man ein Quartier entwickeln und die Bedürfnisse der Bewohner aufgreifen“, sagt Ralf Schekira.

Dass bei den Kindertagesstätten die Politik den Anstoß gab, schmälert die selbstgestellte Aufgabe nicht. Der Druck allerdings war groß. „Man darf

nicht unterschätzen, wie lange es dauert, bis der tatsächlich geeignete Standort gefunden ist, bis Grundstücke erworben und erschlossen sind“, erklärt Frank Thyroff. Auch wenn das Unternehmen in den wbg-Wohnanlagen schon Eigentümerin ist, mussten dort die Anwohner gewonnen werden. Dazu stellte die Planung ganz eigene Anforderungen. Zum einen sind die Bauten ganz auf Vorgaben und Bedürfnisse der Kinder abgestellt, zum anderen mussten alle Schritte unter den drei Beteiligten abgestimmt werden: Bauherr, Träger und Jugendamt. „Jeder Träger hat ein eigenes Betreuungs- und Bildungskonzept, das mit der baulichen Gestaltung korrespondiert und die Zustimmung des Jugendamts braucht. Wir haben uns intensiv damit



auseinandergesetzt“, erinnert sich Frank Thyroff. Vier Einrichtungen mit 331 Plätzen hat das Tochterunternehmen WBG KOMMUNAL errichtet, sieben Kindertagesstätten mit 190 Krippen- und nahezu 80 Kindergartenplätzen die wbg Nürnberg Immobilien GmbH.

In ihrer Funktion als Bauherr hat die wbg so richtig losgelegt. In nur elf Monaten hat sie die Kindertagesstätte in der Karwendelstraße errichtet, mit 20 Monaten hatte das „Sonnenland“ in der Elbinger Straße die längste Bauzeit. Die kleinste Einrichtung am Herschelplatz hat gerade zwölf Plätze, die größte in der Hufelandstraße vereint 14 Krippenplätze und 52 in zwei Gruppen der Kindertagesstätte unter einem Dach.

Insgesamt hat das Unternehmen rund 11 Millionen Euro investiert. „Das macht die Förderquote von 80 Prozent überhaupt erst möglich. Wenn wir das 1:1 in Miete umsetzen müssten, wäre es für die Träger unbezahlbar“, fasst Frank Thyroff zusammen. Die Mietverträge mit den Trägern laufen über zehn bis 20 Jahre. Mit den Mieten, sagen die Geschäftsführer, liegen „wir eher im unteren Bereich, als dass wir daran etwas verdienen“.

Die Rendite ist ja auch nur das eine, die Entwicklung von Quartieren das andere. Ihre eigenen Kindertagesstätten hat die wbg deshalb mitten in die Wohnsiedlungen gesetzt. „Wir haben geschaut, wo ziehen junge Familien hin, wo wird soziale Durch-

mischung gebraucht“, sagt Ralf Schekira. Am Nordostbahnhof beispielsweise – die in den 1930er Jahren erbaute Siedlung wurde modernisiert und mit einer Gesamtsumme von rund 120 Millionen Euro aufgewertet – ist es gelungen, das Quartier zu „drehen“. Nicht nur hier gilt, was Frank Thyroff als Motto formuliert: „Wir brauchen lebendige Quartiere.“

Die veränderte Haltung der Mieter, die heutzutage anspruchsvoller sind, und die älter werdende Gesellschaft zwingen auch die wbg zum Wandel. „Wir werden durch die Demographie gezwungen, etwas zu organisieren.“ Neben der Kinderbetreuung für berufstätige Eltern gehören die Anstellung eines Quartiersentwicklers dazu, die Kooperation mit der Stadt Nürnberg im Projekt SIGENA – sicher – gewohnt - nachbarschaftlich –, das soziale Unterstützung im Quartier bietet, und das Sicherstellen der Nahversorgung.

Dies alles ist schon angeschoben. Was wird in Zukunft kommen? „Die Vision ist, dass wir als wbg auch weitergehende Dienstleistungen anbieten, wie zum Beispiel Carsharing organisieren“, sagt Frank Thyroff. Die Geschäftsführer sind sich einig: Die wbg treibt Stadtentwicklung voran, sie verbindet dabei Ökonomie, Ökologie und Soziales. Alles aus einer Hand. „Visionen braucht man deshalb, weil alles, was wir investieren, 20, 30 und 40 Jahre lang genutzt werden soll.“

Behütet sein, versorgt und gefördert werden – das macht einen guten Ort für Kinder aus. Wenn Eltern eine Krippe oder einen Kindergartenplatz suchen, können sie in Nürnberg unter Trägern mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten wählen. Das zeigt sich auch bei den sieben neuen Kindertagesstätten, die die wbg 2013 gebaut hat:





Kinderkrippe Kolibri

Die Erzieherinnen blicken kurz auf die Uhr. „Eure Spielzeit ist zu Ende“, sagen sie und lassen die Rollläden herunter. Aber bevor die Kolibri-Kinder sich schlafen legen, spielen sie im Halbdunkel „Händewaschen“. Zu einem kleinen Lied rubbeln sie die Hände, den Kopf, die Füße – und schütteln sie dann kräftig aus. Danach marschieren sie klaglos und in aller Ruhe in den Schlafraum, suchen ihre Matratze und schlüpfen unter die Decke. „Rituale geben Orientierung und Sicherheit“, erklärt Kristina Deksheimer, die die Einrichtung in der Kollwitzstraße leitet. Aber nicht nur die Erzieherinnen kennen sich hier aus. Für Eltern bietet Kolibri demnächst vier Info-Nachmittage zur Autonomiephase an, die landläufig auch Trotzphase genannt wird. „Mir ist es sehr wichtig, die Eltern stärker zu unterstützen“, sagt Kristina Deksheimer. Die Spreizung ist sehr groß: Manche Eltern sind bildungsfern, andere hochgebildet. Sie kommen aus der Nachbarschaft, aber auch aus der Nordstadt, aus Reichelsdorf und bis aus Burgfarnbach. Ihre Kinder werden am „Check in“ empfangen, dabei tauschen Eltern und Erzieherinnen aus, wie es dem Kind geht und wer es beispielsweise abholen wird. Toben und Klettern sind ausdrücklich erwünscht, denn Bewegung ist ein Schwerpunkt. „Je mehr wir vertrauen, desto weniger Unfälle passieren.“ Da geht es den Kindern wie dem Namensgeber der Kindertagesstätte: Der Kolibri ist der kleinste Vogel der Welt, besticht aber mit einer einzigartigen Flugfähigkeit.



Kollwitzstraße 14a · Sündersbühl
 2-gruppige Kinderkrippe
 Träger: Gemeinnützige PARITÄTische
 Kindertagesbetreuung GmbH Nordbayern
 Plätze: 40
 Öffnungszeiten: 7.15 – 17 Uhr
 Nutzfläche: 510 m², Außenfläche: 590 m²
 Investition: 1,9 Millionen Euro





Heisternest

Geburtstage werden im Heisternest mit Apfelschnitzen und Banane gefeiert. Was klingt wie „Oooch“, sieht aus wie „Mmmh“ - wenn zehn Kinder um den Tisch sitzen und reinhauen. Der semmelblonde Sascha und Eva mit den Rattenschwänzchen, Kerem, Sophie und Vanessa kauen konzentriert. Und dann räumen sie ab! Ein- und Zweijährige tragen mit Tippielschritten Flaschen und Teller zurück und packen ihre Brotzeittaschen. Ganz erstaunlich ist das, auch wenn die Erzieherinnen sanft erinnern: „Lukas, räum bitte die Dose ein“ oder „Amina, mach' den Reißverschluss von deiner Tasche zu“. Für Agnes Lendner, die das Heisternest und den nahen Kindergarten Heistergeistert leitet, ist das „Vertrauen ins Können der Kinder“ das Entscheidende. Sie orientiert sich an der Kleinkindpädagogik von Emmi Pikler, die auf die ursprünglichen Fähigkeiten und Kräfte der Kinder baut. Beziehungsvolle Pflege ist ein weiterer Baustein, der in zwei umgebauten Wohnungen gelebt wird. Immer sprechen die Erzieherinnen mit den Kindern, gleich ob sie nach dem Essen den Mund abwischen oder sich fürs Wickeln – allein – 20 Minuten Zeit nehmen. Eine Einstellung, die über die Krippe hinausreicht. So animiert Agnes Lender die Eltern, doch einmal einen Liebesbrief an ihr Kind zu schreiben. Sie werden zusammen mit Fotos und kleinen Berichten der Erzieherinnen über Erlebnisse und Entwicklungsfortschritte in einer Mappe, dem Portfolio, gesammelt.



Heisterstraße 7 · Werderau
 1-gruppige Kinderkrippe
 Träger: Gemeinnützige PARITÄTische Kindertages-
 betreuung GmbH Nordbayern
 Plätze: 18
 Öffnungszeiten: 7.30 – 16 Uhr, freitags bis 15 Uhr
 Nutzfläche: 260 m², Außenfläche: 320 m²
 Investition: 0,5 Millionen Euro





Humanistische Kinderkrippe

Der Mittagsschlaf im „Traumland“ ist gerade um, alle Kinder sind schon wieder wach. Während die ersten ab 14 Uhr von Mama und Papa abgeholt werden, freuen sich die übrigen auf eine Zwischenmahlzeit. Sie sitzen am kniehohen Tisch in ihrem Gruppenraum, die Erzieher streifen ihnen schnell das Lätzchen über den Kopf – sicher ist sicher – und servieren Kartoffeln mit Gulasch. Den Löffel halten sie selbst, sobald sie können. „Wir arbeiten nach humanistischen Grundsätzen und fördern die selbstständige Persönlichkeit“, sagt Vera Forkel, die die Krippe leitet. Dazu gehört, dass die Kinder selbst aufstehen dürfen, wenn sie wach werden, und weder durch Gurt noch durch Hochstuhl in ihrer Freiheit beeengt werden. Regeln und Grenzen sollen alle kennen und einhalten, darüber hinaus wird im Alltag Weltoffenheit gelebt. Zum Beispiel Weihnachten: Das Fest wird auch in der Kinderkrippe gefeiert – aber ohne dass die Geschichte von Jesu Geburt erzählt würde und vielleicht so, wie die Brasilianer ihr Weihnachten gestalten. Die Kinder mögen das. Im Büro von Vera Forkel hängt sogar ein Zertifikat „für die tollste, freundlichste, schönste, absolut unübertrefflichste Krippe“. Ausgestellt von einem ehemaligen Krippenkind, das noch hundert andere Ausdrücke des Lobes gefunden hat. Damit kein falscher Eindruck aufkommt: In Watte gepackt wird hier kein Kind. Hosen und Schuhe bitte selbst anziehen, beim Kochen langen sie mit hin, und beim Toben im Garten sind Holzspäne, Sand und Steine so pieksig, so schmutzig und so hart wie früher auch.



Pleydenwurfstraße 9a · Gärten hinter der Veste

3-gruppige Kinderkrippe

Träger: Humanistischer Verband Deutschlands – Bayern

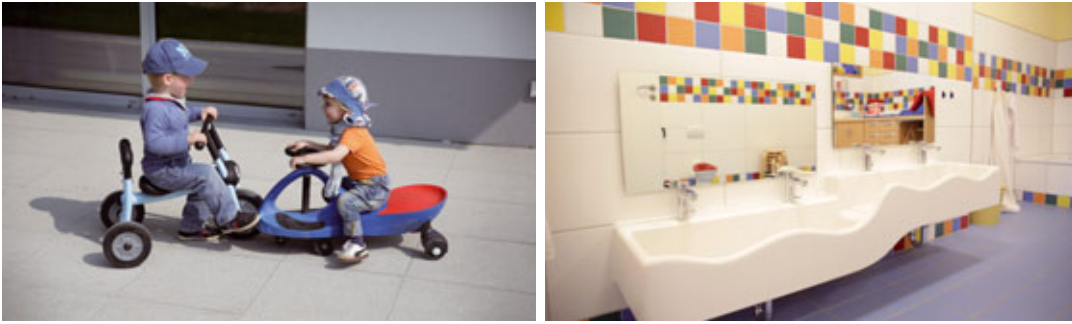
Plätze: 36

Öffnungszeiten: 7 – 17 Uhr, Fr bis 16 Uhr

Nutzfläche: 420 m², Außenfläche: 630 m²

Investition: 1,4 Millionen Euro





Humanistisches Haus für Kinder

Die Namen lassen einiges vermuten. Im Humanistischen Haus für Kinder besiedeln die kleinen Strolche die Krippe, ein Stockwerk höher sind die kleinen Sonnenscheine und die kleinen Künstler daheim. Immer wieder führt Ramona Beurer, die Leiterin, Gespräche mit Eltern, die nach einem Platz suchen. Doch nur noch fünf sind frei, die Eingewöhnungsphase läuft. Die ersten Helfer waren auch schon da: Siemens-Mitarbeiter haben an ihrem Social-Day Spielecken mitgestaltet. Ein Puppenhaus, die Baustelle und eine Rollenspiel-Ecke sind jeweils am Ende der breiten Gänge entstanden. „Wir wollen den Kindern Raum geben für verschiedene Bedürfnisse“, erklärt Ramona Beurer. Insbesondere für die Größeren gibt es die Möglichkeit, dass in Abstimmung mit den Eltern Projektgruppen ins Leben gerufen werden können zu den Themen: Kochen, Musik, Englisch und Philosophieren, auch eine Literaturwerkstatt und ein Atelier wären möglich, und die Naturforscher könnten zu Werke gehen. Immer wieder dürfen im teiloffenen System die Krippenkinder für eine begrenzte Zeit nach oben, aber auch Kindergartenkinder die Krippe besuchen. Es gehört zum pädagogischen Konzept, dass die Kinder lernen zu wissen, was sie wollen – und dieses auch äußern können. Konflikte mit sich selbst und anderen lösen, sich in andere hineinversetzen und ihnen wertschätzend begegnen – so lauten die Ziele. Zugegeben, das klingt abstrakt. Aber die Kleinen schauen sich im Neubau auf dem Gelände einer ehemaligen Wäscherei vieles ab, zum Beispiel wenn sie im Garten die Großen beim Spielen erleben oder beim Turnen. Der Parcours mit Langbank, Kletterwand und Hütchen fordert Kraft, Geschicklichkeit und manchmal eine zündende Idee.



Hufelandstraße 52 · St. Johannis

2-gruppige Kindertagesstätte, 1-gruppige Kinderkrippe

Träger: Humanistischer Verband Deutschlands – Bayern

Plätze: 52 und 14

Öffnungszeiten: 7 – 17 Uhr, freitags bis 16 Uhr

Nutzfläche: 830 m², Außenfläche: 675 m²

Investition: 2,1 Millionen Euro





Das Wichtelhaus

Die großen Scheiben sind wie Kino. Oft sitzen die Kinder davor und schauen, was die Vögel draußen treiben und wie die Eichhörnchen über den Rasen flitzen, wie die Sonne scheint und im Winter die Schneeflocken tanzen. „Der Alltag ist das größte Erlebnis“, sagt Sonja Wagner, die Leiterin des Wichtelhauses am Herschelplatz. Bald werden Kinder und Erzieherinnen im Garten pflanzen, Ausflüge gehören zur Tagesordnung. Die verschiedenen Situationen im Freispiel und Alltag werden sprachlich begleitet – hier lernen die Kinder sprachliche und soziale Kompetenzen. Kinder haben viele Ausdrucksmittel, wenn die Worte fehlen. „Bei uns steht das Miteinander im Vordergrund“. Im Stadtteil Gibitzenhof leben Familien in unterschiedlichen Lebenssituationen, und viele Eltern des Wichtelhauses kommen aus den unterschiedlichsten Kulturen. Sie einzubeziehen, ist uns wichtig. Sie finden über die Krippe Kontakt, beispielsweise beim internationalen Buffet, können sich beteiligen und lernen untereinander u. a. auch Deutsch. „Wenn die Eltern sich wohlfühlen und in der Kinderkrippe gut angekommen sind, fällt es auch den Kindern leichter.“ Der Träger Schlupfwinkel e.V., Kinder-, Jugend- und Familienhilfen hat eine langjährige Erfahrung in der Arbeit für Familien und hält vielfältige Angebote für jedes Alter und jede Lebenssituation von der Krippe bis zum betreuten Wohnen vor. In seiner Angebotsvielfalt ist der Träger unabhängig von Konfessionen und sozialer Herkunft der Kinder und deren Familien und fokussiert sich auf die Ressourcen der Kinder, Jugendlichen und Familien. „Wir betrachten unsere Arbeit als eine Ergänzung zum Elternhaus“. Das Jüngste war sieben Monate, die Ältesten werden bald drei Jahre alt sein. Ab September 2014 sind voraussichtlich fünf Plätze frei, eine Warteliste liegt bereits vor.



Herschelplatz 28 · Gibitzenhof

1-gruppige Kinderkrippe

Träger: Schlupfwinkel e.V.

Plätze: 17

Öffnungszeiten: 7.30 – 16 Uhr

Nutzfläche: 250 m², Außenfläche: 200 m²

Investition: 0,8 Millionen Euro





Kinderhaus Sonnenland

Das Sonnenland strahlt in sattem Gelb. „Man denkt an Wärme und fühlt sich wohl“, erklärt Sabine Schütz, die Leiterin des Neubaus am Nordostbahnhof. Das ist das Wichtigste. Weil Kinder heute so von Reizen überflutet seien, liegen ihr die Grundbedürfnisse besonders am Herzen. Dazu gehören ursprüngliche Erfahrungen, die schon die Kleinsten in der Natur sammeln, und die unmittelbare Wahrnehmung. So sind für den Theaterraum im ersten Stock nicht nur Bühne und Vorhang angefertigt worden, sondern auch zwei schicke Sessel: „Die Kinder sollen Brokat und Rüschen fühlen.“ Für sie gibt es eine eigene Küche, in der sie künftig Obst und Gemüse schnippeln werden, und einen Forscherraum, der mit Mikroskop, Reagenzgläsern und Vergrößerungsspiegel ausgestattet ist. Experimente wagen ist die Devise, zum Beispiel Bohnen züchten. Dann gibt es noch das Atelier, in dem Kunstbücher von Franz Marc (!) und kleckerfeste Umhänge dem kreativen Umgang mit Farbe dienen. Sabine Schütz, die von Anfang an in die Planung einbezogen war, hat das Haus ganz auf ihre pädagogischen Überzeugungen zugeschnitten. Tatsächlich ist hier einiges anders: Im Eingangsbereich steht ein feiner Esstisch aus der Gründerzeit, Polsterstühle, Kommoden und ein antiker Spiegel sind im Haus verteilt – ein echter Kontrast zu den praktischen Kindermöbeln. Die Krippenkinder essen zu versetzten Zeiten und sitzen bei den Mahlzeiten in Hochstühlen. Das ist gewollt, denn es schafft eine Ebene und bringt Ruhe. „Je jünger Kinder sind, desto eher brauchen sie einen Rahmen“, ist Sabine Schütz überzeugt.



Elbinger Straße 41-43 · Schoppershof

1-gruppige Kindertagesstätte, 2-gruppige Kinderkrippe

Träger: BRK Kreisverband Nürnberg-Stadt

Plätze: 29 und 26

Öffnungszeiten: 7 – 17 Uhr

Nutzfläche: 670 m², Außenfläche: 660 m²

Investition: 1,9 Millionen Euro





Karwendelstrolche

„Alle Kinder sind uns willkommen“, sagt Anita Reilingsperger, die die Krippe „Karwendelstrolche“ leitet. Das Mädchen aus Indien beispielsweise versteht die Erzieherinnen seit kurzem, das russische hat ihnen gerade das Wort für Puppe beigebracht. Und bei den Bewegungsspielen üben die Kinder gerade das Balancieren und spüren dabei auch, wo der Bauch und wo ihr Rücken ist. „Wir setzen Reize und geben Impulse“, sagt Anita Reilingsperger. Darüber hinaus soll jedes Kind die Entwicklungsschritte in ganz eigenem Rhythmus gehen können. Das fängt beim Schlafen an (alle dürfen ausschlafen) und hört beim Essen (die Kinder nehmen sich morgens Flasche oder Brei und das Mittagessen selbst) noch nicht auf. Der Tagesablauf aber folgt einem klaren Schema: Nach dem Frühstück steht der Morgenkreis auf dem Programm, um 11 Uhr essen die kleinen und um 11.30 Uhr die größeren Kinder. Dann wird geschlafen. Nachmittags spielen die Kinder wieder, für Ausflüge stehen große Wagen bereit. Auch die religiöse Erziehung ist in der Krippe, die zur Diakonie Neuendettelsau gehört, fest verankert. Die Kinder beten und besuchen auch die nahe gelegene Dietrich-Bonhoeffer-Kirche. Im Advent beispielsweise haben sie einen Kranz gebastelt, und im Gottesdienst hat Pfarrerin Petersen eigens die Glocken läuten lassen. Evangelisch müssen weder Kinder noch Eltern sein, um aufgenommen zu werden. „Konfession und Hautfarbe sind uns vollkommen egal“, sagt Anita Reilingsperger. Die Sorge um die Nächsten geht so weit, dass die Öffnungszeiten extralang sind, um Schichtarbeitern und Alleinerziehenden entgegenzukommen.



Karwendelstraße 12 · Langwasser

3-gruppige Kinderkrippe

Träger: Diakonie Neuendettelsau

Plätze: 36

Öffnungszeit: 6 – 17.30 Uhr

Nutzfläche: 470 m², Außenfläche: 600 m²

Investition: 1,4 Millionen Euro

Die Nachhaltigen

Im Auftrag der Stadt Nürnberg baute die WBG KOMMUNAL vier neue Kindertagesstätten im Passivhausstandard

Schon die Kleinsten sollen es spüren: Ihre Zukunft zählt. Möglichst geringer Energieverbrauch durch Passivhausstandard war die Leitlinie für die Kindertagesstätten, die die WBG KOMMUNAL GmbH für die Stadt Nürnberg geplant hat. Für rund 12,8 Millionen Euro entstanden vier Neubauten, die pädagogische Konzepte und neueste technische Standards vereinbaren. So werden die Räume nachts belüftet, der Sonnenschutz fährt automatisch herunter – und dabei bieten die Häuser Platz für zusammen 156 Krippenkinder, 125 Kindergartenkinder und 50 Grundschüler im Hort.

Ein echtes Zentrum für Kinder ist in der **Muggenhofer Straße** entstanden. Kinderkrippe und Kindergarten sind nur einen Steinwurf vom Kinder- und Jugendhaus und dem Aktivspielplatz entfernt, eine Schule grenzt unmittelbar an das Gelände. 48 Kinder von einem bis drei Jahren und 50 Kindergartenkinder können sich – in Trägerschaft des Jugendamtes der Stadt Nürnberg – so schon aufs Größerwerden freuen. Während die Krippenkinder im Erdgeschoss unterkommen und in zwei korrespondierenden Einheiten untergebracht sind, steigen die älteren Kinder in den ersten Stock hinauf. Hier können sie sogar eine große Terrasse nutzen und ein „Wissenschaftslabor“, das mit Mikroskopen und Lichttisch ausgestattet ist. Wie bei allen modernen Kindertagesstätten sind die verwendeten Materialien schadstofffrei und die Räume lichtdurchflutet, Oberlichter setzen Akzente. Die Außenanlage ist

weitläufig und dicht bepflanzt, so dass Naturbeobachtung zum Alltag gehört. Gleich hinter dem Zentrum für Kinder erstrecken sich Kleingärten und die Pegnitzau.

Dass hier ein Haus für Kinder entstanden ist, sehen Besucher auf den ersten Blick. Die Fenster „tanzen“ über die Fassade, ganz unterschiedliche Formate holen die Umgebung auf Augenhöhe der Kinder. Da gibt es einiges zu sehen: Unglaublich viel Grün vorm Haus und eine Kleingartenkolonie gleich gegenüber. In der **Düsseldorfer Straße** in Thon profitieren Krippen- und Kindergartenkinder voneinander, besonderen Wert legt die Kinderhaus Nürnberg gGmbH auf die Begleitung der Übergänge von der Familie in die Krippe, von dort in den Kindergarten und weiter in die Schule. Untergebracht sind vier Krippen-Gruppen und zwei Kindergartengruppen, wobei die

Architekten jeweils zwei Gruppenräume über einen Spielflur verbunden und so eigene, in sich geschlossene Einheiten geschaffen haben. Die Ruheräume liegen weiter innen im Kubus und bieten so eine ideale Rückzugsmöglichkeit.

Das Inklusive Kinderzentrum Mögeldorf ist ganz auf die Belange von Kindern mit Behinderung abgestimmt. Das pädagogische Konzept gibt die Lebenshilfe Nürnberg e.V. als Träger vor, es sieht die „uneingeschränkte Teilhabe aller Kinder und der größtmöglichen Selbstbestimmung“ vor. Das zweigeschossige Haus in der **Ostendstraße** ist rollstuhlgerecht und auf die Bedürfnisse von Blinden und Sehbehinderten ausgerichtet. So sind die Farben kontrastreich, im Fußboden machen erhabene Strukturen auf Treppen und Türen aufmerksam. Vom Miteinander profitieren auch Kinder ohne Behinderung – durch kleinere Gruppen und einen besseren Betreuungsschlüssel. Die Außenanlage ist sehr großzügig, sie reicht vom Wald bis hinunter an die Pegnitz. Und im Erdgeschoss kann ein 120 Quadratmeter großer Raum, der als Bistro mit Küche, Gruppen- und Gymnastikraum und Eltern-Wartebereich genutzt wird, auch zum Versammlungsraum umgebaut werden.

Mira heißt die Kinderkrippe **Am Pferdemarkt**. 36 Kinder unter drei Jahren finden in der Einrichtung Platz, die von der ISKA pg GmbH getragen wird. Hier haben die Architekten sehr getüftelt: Der einzige geeignete Standort im Stadtteil St. Leonhard wird optimal ausgenutzt, der Grundriss ist ausgeklügelt. Schließlich mussten auf minimalem Platz alle Anforderungen wie etwa ausreichend Wickelplätze und die Einsicht in alle Räume, die die Erzieherinnen brauchen, erfüllt werden. Dabei hat die Beschränkung kreative Ideen freigesetzt. Die nötigen Fluchtbalkone wurden in Lochblech ausgeführt, das Dach über dem Winkelbau ist geneigt. Der Neubau lässt so an einen Pavillon denken und hat ein modernes Aussehen. Für die ebenfalls kleine Außenfläche entschädigt ein großer Spielplatz mit Hügeln und Spielgeräten gleich gegenüber.

Bauen für Kinder – die Besonderheiten

Sie denken an die niedlichen Toiletten und an gefahrloses Spielzeug? Beides gehört natürlich dazu, wenn Kindertagesstätten gebaut und eingerichtet werden. Daneben gibt es eine ganze Reihe weiterer Vorgaben, die beachtet werden müssen. Eine Auswahl:

Räume

Für die Gruppenräume gibt es eine Mindestgröße. 65 Quadratmeter für zwölf Kinder, 120 Quadratmeter für 24 und 175 Quadratmeter für 36 Kinder. Spielfläche sind eingeschlossen. Ähnliche Vorgaben gibt es für den Sanitärbereich, die Küche – abhängig davon, ob Essen geliefert oder vor Ort gekocht wird – und den Kinderwagenabstellraum sowie die Räume für Personal und Verwaltung.

Fluchtwege

Es muss mindestens zwei Fluchtwege geben. Die Eingangstür ist einer davon. Die meisten Neubauten haben bodentiefe Fenster, durch die die Kinder bei Feuer ins Freie gelangen können. Aber: Sonnenschutz-Lamellen müssen im Notfall selbsttätig hochfahren und die in der Regel verschlossene Haupttür mit einem Notknopf versehen werden, der auch für die Kinder erreichbar ist. Decken und Wände sind feuerhemmend ausgestattet.

Türen

Die Eingangstüren und auch schwere Türen im Gebäude sowie die Türen zur Terrasse werden mit

Klemmschutz ausgestattet, dabei verhindert ein bewegliches Vlies, dass Kinderfinger eingeklemmt werden.

In der Regel sind die Innentüren mit Ausschnitt: Durch das Glas können Kinder und Erzieherinnen sehen, ob ein anderes Kind vor der Tür steht.

Kanten

Scharfe Kanten soll es in Kindertageseinrichtungen nicht geben. Die Hersteller von Möbeln und Podesten sind darauf eingestellt, an anderer Stelle verhindert Kantenschutz ernsthafte Verletzungen.

Küche

In vielen Kindertagesstätten gehört gemeinsames Kochen und Backen mit den Kindern zu den Höhepunkten. Die Küchenmöbel haben normale Arbeitshöhe. Damit die Kinder mitarbeiten können, werden auf einer Seite Podeste oder Treppenstufen angebaut.

Alle Herde sind Induktionsherde – das heißt, die Kochplatten strahlen ohne Topf keine Hitze ab. Metallgitter sichern die Kochfelder und bewahren Töpfe und Pfannen vor dem Absturz.

Steckdosen

Diese sind alle mit Kindersicherung ausgestattet.

Wickeltisch

Der Wickeltisch ist unverzichtbar. Größere Kinder steigen über eine seitliche Treppe hinauf – das fördert die Selbstständigkeit und entlastet die Erzieherinnen. In den meisten Einrichtungen ist für jedes Kind ein Fach mit den gewohnten Windeln, Pflegeprodukten und Wechselwäsche vorhanden.



Waschbecken

Schon die Kleinen sollen sich ans Händewaschen gewöhnen. Waschbecken und -tröge werden deshalb mit einer Oberkante von 40 und 50 Zentimetern installiert.

Der „Brühschutz“ darf nicht vergessen werden. Aus hygienischen Gründen (Stichwort Legionellen) muss das Leitungswasser auf mehr als 60 Grad erhitzt werden, doch die Kinder dürfen sich nicht verbrühen. Deshalb ist unter jedem Wasserhahn eine Mischbatterie notwendig und spezielle Armaturen, die außen kühl bleiben.

Toiletten

Wickelkinder brauchen keine Toilette. Aber für die Sauberkeitserziehung ist es förderlich, wenn Kinder sich selbst auf einer niedrigen Toilette niederlassen können, sobald sie den Drang spüren. In manchen Einrichtungen können sie sich dabei im Spiegel gegenüber anblicken.

Schamgefühle entwickeln Kinder mit ungefähr drei Jahren. Deshalb finden sich abgetrennte Kabinen oder „Schamwände“ erst in den Kindergärten. Sie sind halbhoch – so dass die Erzieherinnen einen Kontrollblick werfen können.

Wanne

Planschen und Wassererlebnis sind für Kinder ein Erlebnis. Viele Kindertagesstätten statten ihre Bäder darum mit tiefen Duschwannen oder eigens gemauerten Becken aus, die an Spaßbäder erinnern. Mit Rasierschaum kann man darin viel Spaß haben.

Schlafräume

Der Mittagsschlaf gehört zum festen Rhythmus in den Kindertagesstätten. Die Schlafräume müssen mit Vorhängen oder Jalousien abgedunkelt werden können. Die Kinder liegen auf Matratzen auf dem Boden oder auf Spielpodesten, die Kleinsten dürfen sich in Körbe kuscheln.

Spielgeräte

Hier kommt es auf den Abstand an. Wenn ein Kind fällt, darf es sich nicht auch noch an einem anderen Spielgerät oder einem offenen Fenster stoßen. Das gilt für die Sprossenwand innen genauso wie für den Balancierparcours außen. Natürlich werden Sandkastenabgrenzungen abgerundet, Rindenmulch um die Spielgeräte und der Rasen dämpfen das Fallen beim Toben.

Planung

Planungsgrundlage sind die Förderungsbestimmungen. Die Planung muss alle Vorgaben erfüllen und soll zudem den Wünschen der Bauherren und Träger entsprechen. Ein Balanceakt für den Bauherren, nicht zuletzt in finanzieller Hinsicht: Die Förderhöchstgrenzen sollen nicht überschritten werden, der Mietpreis ist gedeckelt.



ISG, wbg, NAG, FWG		Anzahl der Wohnungen				
Baumaßnahmen		insgesamt	davon aus Überhang fertig gestellt	begonnen und fertig gestellt	insgesamt fertig gestellt	Bau-überhang
Neubau	Anlagevermögen	152	58	0	58	94
	Umlaufvermögen	62	37	-	37	25
		214	95	0	95	119
Modernisierung						
wbg		158	10	148	158	0
NAG		50	0	50	50	0
FWG		28	0	28	28	0
		236	10	226	236	0
		450	105	226	331	119
Sonstige						
	Garagen/Stellplätze/					
	Umlaufvermögen	94	56	0	56	38
	Kita's	8	7	0	7	1



1 · ISG Fabergut, Heckenweg, 1. BA



1 · ISG Fabergut, Heckenweg, 1. BA



1 · ISG Fabergut, Heckenweg, 2. BA



1 · ISG Fabergut, Heckenweg, 2. BA

ISG

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

Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt:

1	Fabergut Reihenhäuser „SVEA“ Fabergut, Heckenweg, Meierei 1. BA	6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätzen	6 Wohnungen à 4 Zi	110,00
		6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätzen		

Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

1	Fabergut Reihenhäuser „SVEA“ Fabergut, Heckenweg, Meierei 2. BA	6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätzen	6 Wohnungen à 4 Zi	110,00
		6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätzen		



wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt:				
1	Langwasser S Reihenhäuser „Lea/Stella“ Löwensteinstraße 64-70	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	2 Wohnungen à 4 Zi 2 Wohnungen à 4 Zi	113,00 112,00
2	Langsee Reihenhäuser „Lea“ Engelthaler Straße 12-12c	4 Häuser mit 4 Wohnungen 4 Stellplätze	4 Wohnungen à 4 Zi	111,00
3	Langwasser S Eigentumswohnungen „KUB23“ Löwensteinstraße 22-36	1 Haus mit 23 Wohnungen 32 Stellplätze	1 Wohnung mit 2 Zi 13 Wohnungen à 3 Zi 5 Wohnungen à 4 Zi 3 Wohnungen à 6 Zi 1 Wohnung mit 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		



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

Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

4	Langwasser S Reihenhäuser „Atrium“ Löwensteinstraße 10-20	6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätze	6 Wohnungen à 5 Zi	156,00
5	Baugebiet „NOW“ Am Nordostbahnhof 41-91	13 Häuser mit 13 Wohnungen 14 Stellplätze	12 Wohnungen à 4 Zi 1 Wohnung mit 6 Zi	103,00 121,00
		19 Häuser mit 19 Wohnungen 26 Stellplätze		

Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

6	Plauener Straße 1-7 (2. BA)	4 Häuser mit 50 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit	1 Wohnung mit 1 Zi 15 Wohnungen à 2 Zi 24 Wohnungen à 3 Zi 10 Wohnungen à 4 Zi	38,00 49,00 72,00 94,00
7	Zwickauer Straße 2-8 Leipziger Straße 46-50 (3. BA)	7 Häuser mit 44 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit 1 Kita	5 Wohnungen à 1 Zi 2 Wohnungen à 1,5 Zi 14 Wohnungen à 2 Zi 17 Wohnungen à 3 Zi 6 Wohnungen à 4 Zi	37,00 37,00 58,00 84,00 102,00
		11 Häuser mit 94 Wohnungen 2 GewEinheiten 1 Kita		



Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – aus Überhang fertig gestellt:				
8	Plauener Straße 2-8	4 Häuser mit 42 Wohnungen	18 Wohnungen à 2 Zi 22 Wohnungen à 3 Zi 2 Wohnungen à 4 Zi	77,00 84,00 106,00
9	Elbinger Straße 41-43	2 Häuser mit 16 Wohnungen Kindergarten Kinderkrippe	13 Wohnungen à 3 Zi 3 Wohnungen à 4 Zi 1 Gruppe 2 Gruppen	73,00 93,00 29 Plätze 26 Plätze
10	Herschelplatz 28	Kinderkrippe	1 Gruppe	15 Plätze
11	Hufelandstraße 52	Kindergarten Kinderkrippe	2 Gruppen 1 Gruppe	56 Plätze 12 Plätze
12	Karwendelstraße 12	Kinderkrippe	3 Gruppen	36 Plätze
13	Kollwitzstraße 14a	Kinderkrippe	3 Gruppen	36 Plätze
14	Pleydenwurffstraße 9a	Kinderkrippe	3 Gruppen	36 Plätze
15	Heisterstraße 7, 7a	Kinderkrippe	1 Gruppe	18 Plätze
		6 Häuser mit 58 Wohnungen 2 Kindergärten 7 Kinderkrippen		



Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m ²
----------	---------	--------------	---------------------------	---

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:

16	Sonneberger Straße 1-7 Gothaer Straße 4-8 Leipziger Straße 36-40	10 Häuser mit	50 Wohnungen à 2 Zi	50,00
		53 Wohnungen	3 Wohnungen à 3 Zi	67,00
17	Giesbertsstraße 28-28 (1. BA)	2 GewEinheiten		
		6 Häuser mit	14 Wohnungen à 1 Zi	36,00
		95 Wohnungen	6 Wohnungen à 2 Zi	63,00
			63 Wohnungen à 3 Zi	73,00
			12 Wohnungen à 4 Zi	84,00
		16 Häuser mit		
		148 Wohnungen		
		2 GewEinheiten		

Modernisierung – aus Überhang fertig gestellt:

18	Heisterstraße 7, 7a	2 Häuser mit	2 Wohnungen à 2 Zi	56,00
		10 Wohnungen	3 Wohnungen à 3 Zi	70,00
			5 Wohnungen à 4 Zi	94,00
		2 Häuser mit		
		10 Wohnungen		



NAG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
1	Pirckheimerstraße 119	1 Haus mit 14 Wohnungen	14 Wohnungen à 1 Zi	41,00
2	Bernstädter Straße 27-33	4 Häuser mit 36 Wohnungen	12 Wohnungen à 1 Zi 24 Wohnungen à 4 Zi	32,00 78,00
		5 Häuser mit 50 Wohnungen		

FWG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
1	Steiglechnerstraße 27-31	3 Häuser mit 28 Wohnungen	4 Wohnungen à 2 Zi 8 Wohnungen à 3 Zi 16 Wohnungen à 4 Zi	44,00 72,00 89,00
		5 Häuser mit 58 Wohnungen		

Für die Stadt und die Gesellschaft



2013 Die vier Ausgaben unserer Kunden- und Mieterzeitschrift „Wir für Sie“ des Jahres 2013 geben viele Ereignisse rund um die wbg Unternehmensgruppe und unserer Stadt wieder. 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
Diplom-Ingenieur Ralf Schekira

Prokurist

Ralf Hummer
Diplom-Ingenieur (FH), Architekt, Kristian Lutz-Heinze

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 2013

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	262 389,00	364 278,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	316 169 092,05	315 186 659,55
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15 053 989,38	11 940 879,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147,56	147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 158 516,97	2 154 630,37
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	14,00	266,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 116 120,22	847 496,22
Anlagen im Bau	8 070 798,31	6 912 126,48
Bauvorbereitungskosten	1 506 932,62	1 201 032,25
	344 075 615,11	338 243 241,73
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	42 063 850,80	41 835 971,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6 657 042,81	5 958 452,71
Beteiligungen	204 929,45	621 114,24
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	32 149,62	7 064,83
	63 957 972,68	63 422 603,64
	408 295 976,79	402 030 123,37
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14 471 854,26	14 789 774,74
Bauvorbereitungskosten	2 439 794,49	745 080,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4 174 982,62	4 762 729,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13 583,14	13 506,14
Unfertige Leistungen	22 053 294,16	21 595 764,16
Andere Vorräte	41 062,30	62 216,02
Geleistete Anzahlungen	74 998,69	0,00
	43 269 569,66	41 969 070,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	539 482,90	563 222,19
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	716 839,59	474 795,28
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	370 250,52	554 629,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35 115,82	24 484,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3 573 025,38	2 909 425,47
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	11 471,30
Forderungen gegen Gesellschafter	2 534,41	9 372,78
Sonstige Vermögensgegenstände	2 436 758,88	980 064,81
	7 674 007,50	5 527 465,75
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	38 843 227,17	39 425 548,44
	89 786 804,33	86 922 084,43
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	53 409,00	22 345,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	43 873,84	48 418,69
	97 282,84	70 763,69
Bilanzsumme	498 180 063,96	489 022 971,49

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passiva	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	154 444 531,26	141 665 201,92
	160 744 531,26	147 965 201,92
Jahresüberschuss	12 274 615,93	12 779 329,34
	185 619 147,19	173 344 531,26
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 478 484,00	5 313 460,00
Steuerrückstellungen	14 455,90	6 432,32
Sonstige Rückstellungen	13 780 207,15	13 210 600,82
	19 273 147,05	18 530 493,14
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238 834 260,52	242 602 271,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24 499 413,35	24 795 342,10
Erhaltene Anzahlungen	23 081 042,90	23 719 135,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 322 039,83	1 253 647,12
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	250,00	381,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 463 220,94	3 031 985,55
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14 305,85	17 529,31
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1 179 955,40	935 810,25
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	62 386,28	63 870,38
Sonstige Verbindlichkeiten	505 586,69	350 756,63
davon aus Steuern: 365 425 € (Vj. 254 656 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 43 028 € (Vj. 25 779 €)		
	292 962 461,76	296 770 729,53
Rechnungsabgrenzungsposten	325 307,96	377 217,56
Bilanzsumme	498 180 063,96	489 022 971,49

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	90 808 101,89	88 539 896,11
aus Verkauf von Grundstücken	8 350 812,87	9 324 430,30
aus Betreuungstätigkeit	3 096 567,71	2 435 541,63
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10 777 050,28	10 503 850,42
	113 032 532,75	110 803 718,46
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	1 586 817,80	1 506 143,21
Andere aktivierte Eigenleistungen	467 503,72	318 346,70
Sonstige betriebliche Erträge	4 958 221,59	6 135 781,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-47 958 846,69	-49 492 035,54
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-10 252 463,49	-7 782 547,27
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9 629 321,05	-9 237 397,02
	-67 840 631,23	-66 511 979,83
Rohergebnis	52 204 444,63	52 252 009,84
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-12 136 915,88	-11 723 356,46
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: 1 076 414 € (Vj. 1 359 600 €)	-3 605 579,67	-3 590 264,39
	-15 742 495,55	-15 313 620,85
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11 289 409,08	-11 058 922,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7 630 058,81	-8 235 486,66
Erträge aus verbundenen Unternehmen	10 000,00	10 000,00
Erträge aus anderen Beteiligungen	46 616,95	38 567,67
Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	2 834 542,44	2 156 113,43
	2 891 159,39	2 204 681,10
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 233 962 € (Vj. 224 871 €)	856 161,93	847 070,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Verzinsung langfristiger Rückstellungen: 1 901 € (Vj. 12 983 €)	321 959,02	463 574,57
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1 545 292,37	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 60 606 € (Vj. 63 447 €) davon aus Verzinsung langfristiger Rückstellungen: 370 758 € (Vj. 379 738 €)	-7 786 795,51	-8 379 977,23
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12 279 673,65	12 779 329,34
Sonstige Steuern	-5 057,72	0,00
Jahresüberschuss	12 274 615,93	12 779 329,34

KONZERNABSCHLUSS 2013

der wbg Unternehmensgruppe

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände (davon Firmenwert: 2 303 €)	264 692,00	364 278,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	373 142 717,99	373 247 783,93
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15 873 877,29	12 801 479,21
Grundstücke ohne Bauten	147,56	147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 058 507,93	2 054 621,33
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	14,00	266,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 116 672,22	847 938,22
Anlagen im Bau	8 070 798,31	6 873 047,04
Bauvorbereitungskosten	1 506 932,62	1 201 032,25
	401 769 671,92	397 026 319,54
Finanzanlagen		
Beteiligungen	215 379,66	622 534,45
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	37 990,75	7 064,83
	15 253 370,41	15 629 599,28
	417 287 734,33	413 020 196,82
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	14 471 854,26	14 789 774,74
Bauvorbereitungskosten	3 903 839,51	1 196 305,39
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5 841 416,13	5 100 769,81
Grundstücke mit fertigen Bauten	13 583,14	13 506,14
Unfertige Leistungen	27 039 624,43	25 690 931,14
Andere Vorräte	125 655,43	140 996,37
Geleistete Anzahlungen	74 998,69	0,00
	51 470 971,59	46 932 283,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	602 990,26	619 648,43
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	779 266,67	474 795,28
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	667 098,81	1 148 839,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37 388,86	32 179,50
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	11 471,30
Forderungen gegenüber Gesellschafter	2 534,41	9 372,78
Sonstige Vermögensgegenstände	2 477 454,76	1 002 274,78
	4 566 733,77	3 298 581,43
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	48 093 227,23	47 046 646,01
	104 130 932,59	97 277 511,03
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	57 222,00	26 220,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	43 873,84	48 531,51
	101 095,84	74 751,51
Bilanzsumme	521 519 762,76	510 372 459,36

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

Passiva	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	618 608,10	432 554,63
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	144 725 903,88	132 108 194,54
	151 025 903,88	138 408 194,54
Konzern-Gewinn-/Verlustvortrag	60 009,26	81 529,02
Konzern-Jahresüberschuss	12 249 189,25	12 596 189,58
	12 309 198,51	12 677 718,60
	176 553 710,49	164 118 467,77
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 478 484,00	5 313 460,00
Steuerrückstellungen	158 924,90	6 432,32
Sonstige Rückstellungen	15 169 259,15	14 508 623,82
	20 806 668,05	19 828 516,14
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	261 982 886,50	267 032 950,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24 528 630,21	24 848 519,64
Erhaltene Anzahlungen	30 242 554,51	28 119 616,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 418 095,34	1 338 783,73
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	400,00	531,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 896 081,05	3 350 855,95
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1 179 955,40	935 810,25
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	62 386,28	63 870,38
Sonstige Verbindlichkeiten	517 326,97	357 319,78
	323 828 316,26	326 048 257,89
Rechnungsabgrenzungsposten	331 067,96	377 217,56
Bilanzsumme	521 519 762,76	510 372 459,36

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	2013		2012
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	102 415 002,39		99 881 896,10
aus Verkauf von Grundstücken	10 240 194,87		9 324 430,30
aus Betreuungstätigkeit	3 294 463,35		2 673 536,15
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9 790 041,72		9 383 375,33
	125 739 702,33		121 263 237,88
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4 774 034,68		3 497 314,43
Andere aktivierte Eigenleistungen	467 503,72		318 346,70
Sonstige betriebliche Erträge	5 253 160,05		6 213 383,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-54 116 585,10		-55 375 542,08
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13 780 337,93		-8 471 758,92
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-10 101 306,86		-10 228 339,24
	-77 998 229,89		-74 075 640,24
Rohergebnis	58 236 170,89		57 216 642,66
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-12 471 040,44		-11 944 628,45
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3 701 930,64		-3 656 836,25
	-16 172 971,08		-15 601 464,70
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-12 407 730,79		-12 492 316,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7 903 178,57		-8 459 284,41
Erträge aus Beteiligungen	46 616,95		38 567,67
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	622 200,00		622 200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	391 769,87		533 448,70
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1 686 521,46		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8 525 576,35		-9 297 152,78
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12 600 779,46		12 560 640,37
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-160 479,02		-13 882,12
Sonstige Steuern	-5 057,72		0,00
Konzern-Jahresüberschuss (mit Fremdanteile)	12 435 242,72		12 546 758,25
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochterunternehmen)	186 053,47		-49 431,33
Konzern-Jahresüberschuss (ohne Fremdanteile)	12 249 189,25		12 596 189,58

Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31.12.2013 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	WBG-K
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH	WBG-B
IS ImmoSolution GmbH, Nürnberg	ISG

Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31. Dezember 2013 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, der WBG KOMMUNAL GmbH und der WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB i. d. F. des BilMoG) auf den 11.01.2007 (ISG), 13.07.2009 (WBG KOMMUNAL GmbH) bzw. 06.01.2013 (WBG Nürnberg Beteiligungs 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 erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren, Geschäfts- bzw. Firmenwerte über eine Nutzungsdauer von 5 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 einschl. 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.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei Grundstücken und Gebäuden sowie bei den Rückstellungen, resultieren aktive latente Steuern in Höhe von 559 Mio. €. 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 Entlastung nicht zu erwarten. Der Ansatz von aktiven latenten Steuern ist unterblieben.

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 4,9 % 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 3,53 % (Altersteilzeit) bzw. 4,9 % (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 dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

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 421 T€ (Vj. 130 T€) für das Anlagevermögen 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 303 T€ für das Sachanlagevermögen (Vj. 14 T€) erforderlich. Auf das Finanzanlagevermögen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 1 687 T€ (Vj. 0 €) vorgenommen.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 23 859 T€ (Vj. 23 452 T€), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen die in den Folgejahren abgerechnet werden 3 181 T€ (Vj. 2 240 T€).

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 33 T€ (Vj. 21 T€) enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden (1 802 T€), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (2 973 T€), Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (2 062 T€), Rückstellungen für Altersteilzeit (1 158 T€) saldiert mit Sparbriefen (215 T€), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (2 806 T€) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1 176 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 373 T€ (Vj. 260 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 46 T€ (Vj. 26 T€).

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten Aufwendungen für Altersversorgung von 1 103 T€ (Vj. 1 379 T€).

Zuschüsse und andere Kostenerstattungen wurden erfolgswirksam vereinnahmt und unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen bzw. aktiviert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 174 T€ Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 1 481 T€ Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 33 T€ sowie Zinsaufwendungen von 371 T€. Der Zinsaufwand aus der Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Zinsertrag des Deckungsvermögens saldiert.

Sonstige Angaben

Zum 31.12.2013 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 16 256 T€ (Vj. 15 697 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 31.12.2013 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€. Im Vorjahr kaufte die wbg Anteile der WIN-B Wohnen in Bayern

GmbH, München (Anteilsbesitz 27,5 %, Stammkapital 25 T€). Die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH ist mit 15,8 % am Stammkapital (25 T€) der WIN-B Wohnen in Bayern GmbH & Co. KG, München beteiligt. 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 9 234 T€ (Vj. 10 073 T€), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

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

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2013 folgende Honorare (Gesamvergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

- Abschlussprüfungsleistungen	52 T€
- Andere Bestätigungsleistungen	3 T€
- Steuerberatungsleistungen	0 T€
- Sonstige Bestätigungsleistungen	0 T€

Vermindert wird der Aufwand des Geschäftsjahres um Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für das Vorjahr in Höhe von < 1 T€.

Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	234
Gewerbliche Mitarbeiter	18
Auszubildende	10
Gesamt	262

Die Tätigkeitsvergütung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und in den Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 332 T€. Der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 16 T€ Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung des Mutterunternehmens und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2013 insgesamt 267 T€ Versorgungsbezüge.

Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (aktive Mitglieder der Geschäftsleitung und frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen) sowie für künftige Beihilfeversicherungsbeiträge (für Mitarbeiter/innen und Ruheständler) besteht zum Bilanzstichtag 31.12.2013 eine Rückstellung in Höhe von 5 478 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 2013 beträgt der Umlagensatz 7,75 %; für das Jahr 2014 ist mit konstanten Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 11 211 T€. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 299 Arbeitnehmer.

Nürnberg, den 04. März 2014

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellkosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zu- schreibung €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1 637 982,12	154 776,88	46 170,93	0,00	1 481 896,07	264 692,00	254 362,88	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	673 930 636,07	67 739,09	56 782,78	10 475 402,97* -15 188,08	311 259 109,28	373 142 717,99	10 972 700,48	377 835,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36 509 991,35	4 371,15	0,00	3 865 086,82*	24 505 572,03	15 873 877,29	840 259,89	43 200,00
Grundstücke ohne Bauten	449,56	0,00	0,00	0,00	302,00	147,56	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 054 621,33	3 886,60	0,00	0,00	0,00	2 058 507,93	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	69 295,41	0,00	19 820,03	0,00	49 461,38	14,00	252,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 993 646,90	499 028,30	87 344,61	113 963,24	3 402 621,61	1 116 672,22	340 155,54	0,00
Anlagen im Bau	6 873 047,04	19 933 237,61	5 287 329,00	1 081 037,63 -14 529 194,97	0,00	8 070 798,31	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1 201 032,25	1 214 246,06	0,00	-922 380,61 14 034,92*	0,00	1 506 932,62	0,00	0,00
	724 752 862,42	21 722 508,81	5 451 256,42	15 549 525,58 -15 466 763,66	339 337 204,81	401 769 671,92	12 153 367,91	421 035,00
Finanzanlagen								
Beteiligungen	1 126 365,42	1 279 366,67	0,00	0,00	2 190 352,43	215 379,66	1 686 521,46	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	7 064,83	39 805,19	8 879,27	0,00	0,00	37 990,75	0,00	0,00
	16 133 430,25	1 319 171,86	8 879,27	0,00	2 190 352,43	15 253 370,41	1 686 521,46	0,00
	742 524 274,79	23 196 457,55	5 506 306,62	15 549 525,58* -15 466 763,66*	343 009 453,31	417 287 734,33	14 094 252,25	421 035,00

*) davon Übertragungen Umlaufvermögen 82 761,92 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich zum 31.12.2013 wie folgt dar:

		Insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	VJ	261 982 886,50 267 032 950,68	7 911 792,95 9 339 765,37	29 596 699,08 31 806 594,60	224 474 394,47 225 886 590,71	261 982 886,50 255 293 613,12	GPR/ Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	VJ	24 528 630,21 24 848 519,64	1 787 480,96 1 222 978,39	4 175 034,03 4 259 451,20	18 566 115,22 19 366 090,05	14 827 718,70 13 693 022,74	GPR
Erhaltene Anzahlungen	VJ	30 242 554,51 28 119 616,17	30 178 322,41 27 910 159,08	64 232,10 209 457,09	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	VJ	1 418 095,34 1 338 783,73	1 184 936,70 1 111 511,71	0,00 0,00	233 158,64 227 272,02	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	VJ	400,00 531,31	400,00 531,31	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	VJ	3 896 081,05 3 350 855,95	3 069 841,70 3 145 771,48	822 669,35 190 604,46	3 570,00 14 480,01	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	VJ	1 179 955,40 935 810,25	1 179 955,40 935 810,25	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	VJ	62 386,28 63 870,38	62 386,28 63 870,38	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	VJ	517 326,97 357 319,78	517 326,97 357 319,78	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	VJ	323 828 316,26 326 048 257,89	45 892 443,37 44 087 717,75	34 658 634,56 36 466 107,35	243 277 238,33 245 494 432,79	276 810 605,20 268 986 635,86	

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 31.12.2011	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
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			12 617 709,34	-12 617 709,34	0,00	0,00	0,00
Konzern- Jahresüberschuss ohne Fremdanteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				12 249 189,25	12 249 189,25	186 053,47	12 435 242,72
Stand am 31.12.2013	12 600 000,00	0,00	151 025 903,88	12 309 198,51	175 935 102,39	618 608,10	176 553 710,49

Konzern-Kapitalflussrechnung 2013

	2013 T€	2012 T€
Konzern-Jahresüberschuss	12 435,2	12 546,8
Planmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen)	14 094,4	12 492,3
Aktivierete Eigenleistungen	-467,5	-318,3
Zunahme (VJ: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	1 340,9	-862,6
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	580,6	759,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	35,0	46,2
Abzinsung sonstige Ausleihungen	40,8	0,0
Zuschreibungen	-421,0	-129,7
Cashflow nach DVFA/SG	27 638,4	24 534,2
Abnahme (VJ: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-362,7	1 456,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-174,2	-558,9
Zunahme (VJ: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-3 213,0	472,0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-3 793,2	-2 126,2
Zunahme kurzfristiger Passiva	3 324,5	274,2
Teilschulderlasse auf KfW-Darlehen	-178,5	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23 241,2	24 051,9
Planmäßige Tilgungen	-9 242,9	-9 476,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	13 998,3	14 575,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2 013,5	2 781,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21 409,9	-15 160,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	8,9	5,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1 360,0	-426,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20 747,5	-12 799,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldungen)	8 811,6	4 345,4
Außerplanmäßige Tilgungen (ohne Umschuldungen)	-4 505,9	-6 700,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	3 490,1	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7 795,8	-2 354,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1 046,6	-579,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	47 046,6	47 625,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	48 093,2	47 046,6



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2013 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 6 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 2013 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 12 274 615,93 € zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

Am 23.05.2014

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Der Geschäftsbericht 2013 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 23. Mai 2014 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 15. April 2014 abgeschlossen und im Juni 2014 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 Kindertagesstätten“

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Nürnberg

Fotos: Thomas Geiger – Beiträge „Unsere Kindertagesstätten“
Wolfgang Schmitt/Photo-Design – Beitrag „Bauvolumen“
sowie Seite 2, 4 und 13
wbg UK

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
PEVC-zertifiziertem Papier gedruckt.

© WBG/UK/06.14/650

Unternehmensgruppe wbg Nürnberg · Geschäftsbericht 2013

www.wbg.nuernberg.de

<https://www.facebook.com/wbgimmobilien>

