



Für die Stadt und die Gesellschaft

GESCHÄFTSBERICHT 2014

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

GESCHÄFTSBERICHT 2014

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

Für die Stadt und die Gesellschaft

Strategische Quartiersentwicklung

Kennzahlen der Unternehmensgruppe	Wert in TEUR	
	2014	2013
Bilanzsumme	534 780	521 520
Umsatz	126 377	125 740
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15 383	12 601
Jahresergebnis	14 804	12 435
EBIT	21 962	20 231
EBITDA	34 297	34 326
Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierung	35 175	29 342
Eigenkapital	191 788	176 554
Cashflow	24 841	27 638
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	63 548	70 395
Anlagevermögen	420 275	417 288

Anzahl der verwalteten Einheiten	2014	2013
Gruppeneigene Wohneinheiten	17 995	17 933
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5 853	5 883
Wohn- und Nutzfläche in m ² *	1 161 043	1 156 008
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1 256	1 256
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1 017	1 017
Sondereigentumsverwaltungen	32	35
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	531	532
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	284	284

* Fläche ohne Garagen



Name	Stammkapital/Haftkapital 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	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH	25 000,00	100,00	Frank Thyroff Ralf Schekira
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH	260 000,00	100,00	Ralf Hummer
FWG Fränkische Wohnungsbau- gesellschaft mbH	160 000,00	100,00	Ralf Hummer
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (Anteile werden von der FWG gehalten)	30 000,00	100,00	Ruth Haring
IS ImmoSolution GmbH	1 000 000,00	100,00	Kristian Lutz-Heinze
wbG Immohold GmbH & Co. KG	10 000,00	100,00	Harald Riedel
Nicht konsolidierte Gesellschaften			
BZG GmbH	255 645,94	13,16	Bernward Oblinger
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)	58 660,00	15,40	Dr. Klaus-Michael Dengler

enter NordOst



Unternehmensdaten	2
Anteilsbesitz	3
Vorwort der Geschäftsführung	6
Lagebericht	
Zusammengefasster Lagebericht 2014	8
Grundlagen des Unternehmens	8
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung	9
Geschäftsverlauf	10
Finanz- und Vermögenslage	19
Umsatzentwicklung und Ertragslage	21
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	22
Nachtragsbericht	24
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht	26
Risikomanagement	27
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
Das Jahr 2014	30
Strategische Quartiersentwicklung	34
Mehr als Wohnen – das Quartier als Lebensumfeld	35
Lieber gut leben, als viel haben. Ein Statement des Zukunftsforschers Prof. Dr. Horst W. Opaschowski	36
Bollwerke der Stadtgesellschaft. Dr. Bernd Hunger über kommunale und kommunalverbundene Unternehmen	38
Sage mir, wo du wohnst... Interview mit den wbg-Geschäftsführern Frank Thyroff und Ralf Schekira	40
So modern wie möglich, so wirtschaftlich wie nötig	44
Mobil bis ins hohe Alter. EMN-Moves in der PWA West	46
Ganz nah dran. Das Projekt SIGENA	48
Die Umwelt und den Geldbeutel schonen. Das Pilotprojekt „bewegt.wohnen“	51
Es tut sich was im Quartier	53
Wie ein zweites Zuhause. Grundschule und Hort in St. Leonhard	55
Bauvolumen im Berichtsjahr	58
Aufsichtsrat Geschäftsleitung Rechtliche Verhältnisse	65
Jahresabschluss 2014 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	67
Konzernabschluss 2014 wbg Unternehmensgruppe	71
Konzernanhang 2014 wbg Unternehmensgruppe	75
Allgemeine Angaben	75
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	76
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	76
Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ...	79
Konzern-Bilanz	79
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	80
Sonstige Angaben	80
Bericht des Aufsichtsrates der wbg	87
Impressum	88



„Für die Stadt und die Gesellschaft“ lautet auch in diesem Jahr das Motto unseres Geschäftsberichtes. Im Jahr 2014 haben wir uns in besonderer Weise für die Stadtgesellschaft eingebracht. Im Rahmen der Neustrukturierung der Geschäftsanteile unserer Gesellschaft haben wir 19,1 % der Anteile an der wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen über die neugegründete wbG ImmoHold GmbH & Co. KG von der Städtische Werke Nürnberg GmbH erworben.

Gemeinsam mit unserer Belegschaft ist es erneut gelungen, den erfolgreichen Weg des Unternehmens fortzusetzen und das Jahr 2014 mit guten Ergebnissen abzuschließen. Dafür danken wir schon an dieser Stelle ganz ausdrücklich all unseren Mitarbeitern.

Das nachhaltige Bewirtschaften unseres Immobilienbestandes und die positive Weiterentwicklung der insgesamt sieben Kernwohnanlagen sind stets eine zentrale Aufgabe der wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. Dieser haben wir uns auch im Jahr 2014 nach Kräften gestellt. So haben wir im Jahr 2014 wieder rund 35,2 Millionen Euro für Instandhaltung, Mieterwechsel und Modernisierung aufgebracht. Damit haben wir einen nachhaltigen Beitrag zur Werterhaltung und zur Weiterentwicklung des Immobilienbestandes geleistet.

Dabei haben wir immer die bei uns wohnenden Menschen und deren Bedarfe, aber auch die Anforderungen zum Wohle der Umwelt und der Gesellschaft allgemein im Blick. Deshalb hat der Geschäftsbericht als Thema in diesem Jahr die „Strategische Quartiersentwicklung“. Es gibt viele herausragende Beispiele mit Vorbildcharakter, wie es uns gelingen kann, nicht nur bezahlbare Wohnungen anzubieten, sondern auch sinnvolle ergänzende Angebote zum Wohnen zu machen.

So nahm 2014 der erste SIGENA-Stützpunkt (sicher, gewohnt, nachbarschaftlich) unter der Trägerschaft des Bayerischen Roten Kreuzes seine Tätigkeit auf. Das Konzept stammt aus der Feder der wbG in enger Abstimmung mit dem Sozialreferat der Stadt Nürnberg und hat zum Ziel, den Menschen so lange wie es nur geht, das Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Es stellt eine Anlaufstelle zur Verfügung, die Ansprechpartner für fast alle Fragen des Lebens sein soll. Ein weiterer SIGENA-Vertrag wurde für die Wohnanlage St. Johannis zum Jahresende mit der Diakonie Neuendettelsau unterschrieben.

Auf dem nach wie vor engen Wohnungsmarkt in Nürnberg war die Entwicklung der Mieten unter der Beachtung der Bezahlbarkeit ebenfalls ein Thema.

So konnten wir in der Parkwohnanlage West erstmals eine neue Modernisierungsstrategie erfolgreich testen. Mit der Basismodernisierung, die ein Teil der Gesamtstrategie ist, werden erweiterte Instandhaltungsmaßnahmen und gesetzliche energetische Vorgaben umgesetzt, die zur Werterhaltung der Gebäude beitragen.

Sie leistet einen Beitrag dazu, dass die Mieten bezahlbar bleiben und den Menschen der Verbleib in der Wohnung dadurch ermöglicht wird.

Darüber hinaus ist unser Programm zur Schaffung von rund 1 000 neuen Wohnungen sowohl für den eigenen Bestand als auch für den Geschäftsbereich Bauträger angelaufen.

In der Wohnanlage am Hasenbuck wurde mit dem Neubau von 31 freifinanzierten Mietwohnungen begonnen. Mit der Fertigstellung zum Jahreswechsel 2015/2016 wird die Entwicklung dieses Areals abgeschlossen.

Für die Neubauten an der Pillenreuther Straße, in St. Johannis und an der Rothenburger Straße konnten Wettbewerbsergebnisse erzielt werden. Hier finden nun die nächsten Planungsschritte statt, so dass wir in den beiden folgenden Jahren mit dem Bau einer Reihe von Wohnungen beginnen können.

Mit einer Reihe von positiven Ergebnissen konnten wir das Projekt EMN-MOVES in der Parkwohnanlage West erfolgreich abschließen. In der zweijährigen Modellphase, die vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wurde, konnte eine Vielzahl von Projekten realisiert werden, die es älteren oder bewegungseingeschränkten Menschen ermöglicht, sich weiter eigenständig im Quartier zu bewegen. Dazu zählen abgesenkte Borde, Sitzgelegenheiten zum ausruhen, Haltegriffe an Treppen usw. Derzeit wird daran gearbeitet, dieses Konzept auf andere Wohnanlagen zu übertragen.

Im Geschäftsbereich Bauträger waren 72 Eigentumseinheiten im Bau, davon wurden 33 fertiggestellt. Auch damit wurde ein Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet. Darüber hinaus erfolgten für die neuen Projekte wie GroßreuthGrün und Langwasser T die bauplanungsrechtlichen Beschlüsse und Vertragsgrundlagen. Auf dem Areal GroßreuthGrün wurde mit der Erschließung begonnen.

Die WBG KOMMUNAL GmbH konnte die Grundsteinlegung für die Grundschule mit Hort in St. Leonhard begehen. Damit beginnt in der fast 100-jährigen Geschichte der wbg eine neue Ära, die der Schulneubauten und der anschließenden 25-jährigen Bewirtschaftung von Schulen im Rahmen von ÖÖP-Projekten für die Stadt Nürnberg. Die WBG KOMMUNAL GmbH hat zusätzlich eine Reihe von Bauprojekten der Stadt Nürnberg, zum Beispiel Kindertagesstätten, Horte und Jugendeinrichtungen, betreut.

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

Nürnberg, den 02. März 2015

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Thyroff

Schekira

Zusammengefasster Lagebericht 2014 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und der wbg Unternehmensgruppe

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (HRB 227, AG Nürnberg),
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH (HRB 532, AG Nürnberg),
FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (HRB 734, AG Nürnberg),
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (HRB 665, AG Nürnberg),
WBG KOMMUNAL GmbH (HRB 25555, AG Nürnberg),
IS ImmoSolution GmbH (HRB 23136, AG Nürnberg),
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (HRB 29244, AG Nürnberg),
wbg Immohold GmbH & Co. KG (HRA 17061, AG Nürnberg).

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 mit dem Kauf der restlichen Anteile in Höhe von 49 % von der impleaPlus GmbH seit 28.03.2014 eine 100 %ige Tochtergesellschaft der wbg. Zwischen der wbg und der IS ImmoSolution GmbH, WBG KOMMUNAL GmbH, WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH bestehen Geschäftsbesorgungsverträge. Ebenso wurde für die wbg Immohold GmbH & Co. KG ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der wbg abgeschlossen.

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 Nürnberg-Langwasser.

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

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

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt stabil. Nach einem schwungvollen Jahresauftakt und einer folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer hat sich diese zum Jahresende 2014 wieder stabilisiert. Der moderate Wachstumskurs der deutschen Wirtschaft der Vorjahre konnte in 2014 sogar positiv übertroffen werden. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,5 % höher als in 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Nach Einschätzung von Destatis konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Der hohe Konsum in 2014, v. a. geprägt durch einen starken privaten Konsum sowie gestiegene Investitionen im Baubereich (preisbereinigte Bauinvestitionen +3,4 %), wirkte sich positiv auf die deutsche Wirtschaft aus.

Dazu trug auch der moderate Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2014 von +0,9 % gegenüber 2013 bei. Die Jahresteuerrate ist seit 2011 rückläufig und wurde in 2014 wesentlich durch niedrige Inflationsraten, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, und durch Preisrückgänge bei Energie beeinflusst.

Der positive Trend der deutschen Wirtschaft spiegelt sich ebenso in der Entwicklung der Erwerbstätigkeit, geprägt von anhaltend hoher Beschäftigung und spürbaren Einkommenssteigerungen, wider. Im Dezember 2014 waren nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 42,8 Mio. Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das waren 411 000 Personen oder 1,0 % mehr als im Dezember 2013. Erwerbslos waren im Dezember 2014 rund 1,91 Mio. Personen, 137 000 weniger als ein Jahr zuvor.¹

In Nürnberg waren laut Amt für Stadtforschung und Statistik 366 300 Personen erwerbstätig.² Die Arbeitslosenquote in der Region Nürnberg betrug zum Dezember 2014 6,0 %. Nürnberg hat nach wie vor eine im bayerischen Vergleich sehr hohe Arbeitslosenquote. Im bundesweiten Vergleich mit den anderen großen deutschen Städten nimmt Nürnberg jedoch eine gute Position ein.³

Dem Immobilienindex für Deutschland zufolge sind die Preise auf dem Immobilienmarkt 2014 um 4,0 % gestiegen. Diese Wachstumsrate ist sogar die höchste seit 1992. Seit 2011 legte der Barometer für den Immobilienmarkt stabil um mehr als 3 % jährlich zu. Das kräftige Plus geht dabei vor allem auf das Wachstum am Wohnungsmarkt zurück. Dort stiegen die Preise und Mieten 2014 um 5,1 %. Die Kaufpreise kletterten schneller als die Mieten: Reihenhäuser verteuerten sich um 6,4 %, Neubau-Eigentumswohnungen um 5,4 %. Da die Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten und die konjunkturellen Voraussetzungen für

¹ Destatis, Statistisches Bundesamt

² Bayerisches Landesamt für Statistik

³ Amt für Stadtforschung und Statistik

Immobilieninvestments weiter positiv bleiben, wird auch für das laufende Jahr mit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends gerechnet. Von einer Immobilienblase gehen die Analysten von Bulwiengesa mit Blick auf den deutschen Markt derzeit nicht aus.⁴

Die Europäische Zentralbank hat in ihrer Sitzung im September 2014 die Leitzinsen weiter gesenkt. Sie betragen nur noch 0,05 %. Zusätzlich hat sie im Januar 2015 ein umfangreiches Paket zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in absehbarer Zeit die Niedrigzinsphase bestehen bleiben wird.⁵

Im November 2014 waren die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum November 2013 preisbereinigt um 8,5 % niedriger. Ein Grund für den starken Rückgang im Berichtsmonat ist, dass die Auftragseingänge im November 2013 besonders hoch gewesen waren. Gemäß Destatis hatte der Preisanstieg im August 2014 im Jahresvergleich bei 1,7 % gelegen. Von August 2014 auf November 2014 erhöhten sich die Baupreise um 0,2 %.⁶ Der GdW rechnet vor, dass von Mitte des Jahres 2004 bis 2014 die Baukosten für Wohnraum insgesamt um über 47 % gestiegen sind. So lagen im Jahr 2004 die Gesamt-Baukosten für Wohnraum bei ca. 1 680 EUR/m² Wohnfläche, in 2014 mussten rund 2 470 EUR/m² aufgewendet werden. Als verantwortliche Kostentreiber wurden höhere energetische Anforderungen, allgemeine Baukostensteigerungen sowie bauordnungsrechtliche Vorschriften etc. identifiziert. Für Wohnungsunternehmen im kommunalen Umfeld wird es zunehmend schwieriger, neuen Wohnraum zu günstigen Mietkonditionen (unter 11 EUR/m²) zu schaffen.⁷

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 4 897 (wbg = 4 866) Wohnungen öffentlich (1. und 3. Förderweg) sowie 486 Wohnungen einkommensorientiert gefördert. Die Mieterfluktuationsrate der Unternehmensgruppe erhöhte sich im Jahr 2014 leicht auf 8,8 % (Vorjahr 8,5 %), ist aber weiter auf einem niedrigen Niveau. Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2014 rund 1 519 Haushalte ein neues Zuhause.

Im Anlagevermögen wird aktuell in St. Johannis eine Fläche von rund 4 200 m², die derzeit mit Garagen bebaut ist, entwickelt. Nach erfolgter Durchführung des Plangutachtens befindet sich das Projekt nun in der weiteren Planungsphase. Die aktuelle Planung umfasst dort 74 Wohneinheiten, von denen 18 den EOF-Kriterien entsprechen. Neben dem neuen KundenCenter NordWest und einem weiteren SIGENA-Stützpunkt wird auch eine neue Kindertagesstätte entstehen.

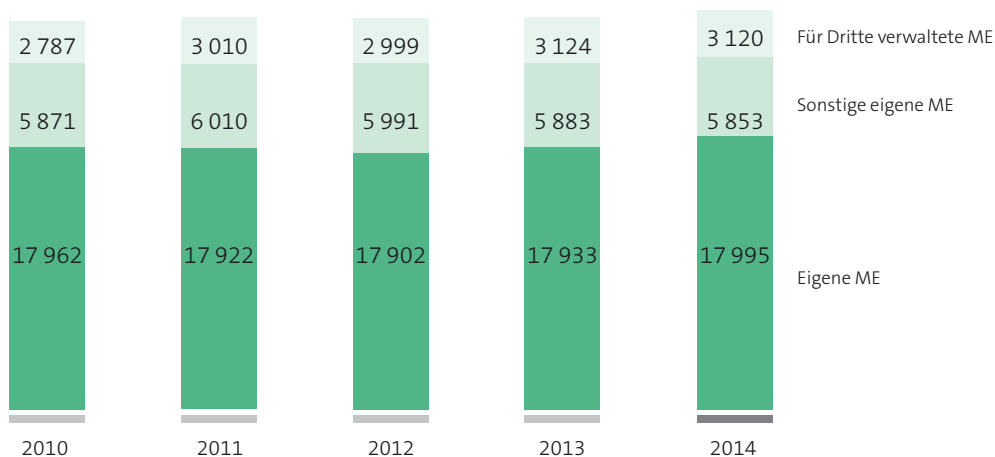
4 Wirtschaftswoche

5 FINANZTIP

6 Destatis, Statistisches Bundesamt

7 WI Wohnungspolitikale Information Nr. 48; GdW

Verwalteter Bestand der wbg Unternehmensgruppe Anzahl der Einheiten



In 2014 erfolgten die Vorbereitungen zur Realisierung (Frühjahr 2015) des Projektes NOW am Nordostbahnhof/Kieslingstraße. Es werden für den eigenen Bestand insgesamt 106 neue Wohnungen, davon 40 entsprechend der einkommensorientierten Förderung, mit einer integrierten Kita-Einrichtung entstehen.

In der Südstadt hat sich die wbg in Kooperation mit der Stadt Nürnberg mit dem Quartier an der Pillenreuther-/Schilling-/Sperber-/Galvanistraße (71 Bestandswohnungen) am europaweiten Wettbewerb European 12 beteiligt. Das Ergebnis des Wettbewerbs sieht eine Bebauung mit insgesamt 136 Wohnungen vor, davon 52 Wohnungen entsprechend der einkommensorientierten Förderung. Das Resultat des Wettbewerbs wurde der Öffentlichkeit im Mai 2014 im Rahmen einer Dialogveranstaltung vorgestellt; die weiteren Planungsschritte wurden begonnen.

Im Jahr 2014 wurde die Neuorganisation der Geschäftsstellen im Rahmen eines Organisationsprojektes abgeschlossen und die Struktur der KundenCenter (KC) umgesetzt. Dabei konnte zu jeder Zeit ein reibungsloser Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleistet werden. Das strukturoptimierte Modell und die Einrichtung eines ServiceCenters (SC) für telefonische Mieteranfragen führten zu einem effizienteren Kundenservice sowie einer höheren Erreichbarkeit.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Auftritts des Bestandsmanagements wurde im Rahmen des Projektes „Sollorganisation IC 2014+“ die Vermietung durch das ImmoCenter (IC) analysiert mit der Zielsetzung, Organisationspotenziale zu identifizieren. In Zusam-

menarbeit mit dem IC-Team wurde ein Modell erarbeitet, das sowohl die Anpassung an die KundenCenter-Öffnungszeiten als auch eine gesteigerte Vermietungs- und Serviceleistung ermöglicht.

Ein Schwerpunkt des Geschäftsjahres war die weitere Qualifizierung des Portfoliomanagements. In diesem Zusammenhang standen die Ermittlung der Entwicklungsobjekte über das Basis-Scoringmodell der Unternehmensgruppe, die Festlegung der qualifizierten Normstrategie für die Bestands- und Quartiersentwicklung sowie die Erstellung einer objektkonkreten Planung für den Zeitraum von 10 Jahren im Mittelpunkt.

Die gesellschaftliche und demografische Entwicklung macht es erforderlich, jede Maßnahme in einem Quartier und an einem Objekt nicht nur unter technischen Gesichtspunkten zu beurteilen, sondern auch hinsichtlich Nachfrage und Zielgruppe.

Die verstärkte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die Alterung der Gesellschaft und drohende Altersarmut führen dazu, dass neben energetisch hochwertig saniertem Wohnraum auch, dem sozialen Auftrag entsprechend, preisgünstiger Wohnraum benötigt wird. Ansonsten besteht die Gefahr der Verdrängung und Segregation bzw. des Leerstands.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden die Bestände eines Teilportfolios hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken analysiert. Dabei werden auch Faktoren, wie beispielsweise Infrastruktur, Kaufkraft, Nachfragesituation und Charakter eines Quartiers berücksichtigt.

Das Ergebnis stellt sich als differenziertes Quartierskonzept dar, welches langfristige Handlungsempfehlungen aufzeigt und objektindividuelle Maßnahmen definiert. Zum Beispiel werden Bestände identifiziert, deren Grundrisse nicht mehr marktgerecht und nachhaltig vermietbar sind und folglich für einen Umbau oder Neubau in Frage kommen.

Da jedoch auch Objekte mit preisgünstigem Wohnraum der Alterung und dem Verschleiß der Bauteile unterliegen, ist zudem ein bauliches Maßnahmenpaket sinnvoll, das die Ausschöpfung und Verlängerung der Gebäudelebensdauer ermöglicht, gleichzeitig jedoch nur eine moderate Mieterhöhung mit sich bringt. Ein Aussetzen geplanter Instandhaltungsmaßnahmen würde einerseits zu einer Stigmatisierung der Bewohnerschaft als auch zu einem Werteverzehr führen.

So wurde beispielsweise im Rahmen des Quartierskonzeptes für Langwasser Südost eine mehrstufige Lösung entwickelt, die neben Umbau im unbewohnten Zustand auch die komplexe energetische Modernisierung eines Teils der Objekte vorsieht, verschiedene Gebäude jedoch eine sogenannte Basismodernisierung erfahren.

Unter Basismodernisierung versteht man dabei eine Sanierungsmaßnahme im bewohnten Bestand. Im Sinne des sozialen Auftrages der wbg liegt der Schwerpunkt bei diesen Projekten auf erforderlichen Instandhaltungsarbeiten neben einem geringeren Modernisierungsanteil und der Umsetzung gesetzlicher, energetischer Forderungen. Dieser Maß-

nahmenumfang dient dem Werterhalt der Immobilie und beugt einer Verdrängung sozial schwächerer Mieter und damit auch einhergehendem Leerstand vor.

Zusätzlich wird bei der Entwicklung eines Quartierskonzeptes vorhandenes Potenzial für Nachverdichtung im Bestand geprüft, um auch die Nachfrage nach Neubauwohnungen bedienen und gleichzeitig die angespannte Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt entlasten zu können.

So wird den Mietern in unterschiedlichen Lebensphasen ein möglichst langes Wohnen im Quartier ermöglicht, und gleichzeitig werden die Anforderungen des Marktes und der Gesellschaft berücksichtigt. Nur durch individuelle, abgestufte Konzepte innerhalb der Quartiere sind stabile und nachhaltige Strukturen möglich.

Um einen Beitrag zur Entlastung des Nürnberger Wohnungsmarktes zu leisten, umfasst die mittelfristige Planung der wbg umfangreiche Neubauprojekte sowie Aufstockungsmaßnahmen. In den Jahren bis 2020 werden ca. 800 Wohnungen für den eigenen Bestand neu errichtet, davon rund 200 Wohnungen entsprechend den Kriterien der einkommensorientierten Förderung. Die Projekte verteilen sich im Stadtgebiet auf verschiedene Quartiere, wie z. B. Nordostbahnhof, St. Johannis, Parkwohnanlage West, Bertha-von-Suttner-Straße und Pillenreuther Straße.

Die Objekte und Grundstücke wurden im Rahmen von Portfoliomanagement und Quartiersentwicklung identifiziert und der Planung zugeführt. Nach Definition des Bedarfs und der Qualitäten erfolgt jeweils zum Zeitpunkt der Kostenschätzung eine erste Einschätzung von Chancen, Risiken und Wirtschaftlichkeit.

Nachdem im Sommer 2013 der Vertrag zur Versorgung über Breitbandkabelnetze und Rundfunkversorgung mit der NEFtv GmbH erneuert worden ist, erfolgte die notwendige Umrüstung der Wohnungs- und Haustechnik im ersten Halbjahr 2014. Die Umstellung verlief reibungslos.



Das Projekt EMN-MOVES, das das Ziel verfolgte, die Mobilität älterer und bewegungseingeschränkter Menschen in der Parkwohnanlage West in Sündersbühl zu fördern, wurde 2014 erfolgreich abgeschlossen. Bis 2020 sollen Elemente des Projektes, wie der Abbau von Barrieren in den Häusern sowie im Umfeld oder der Aufbau von Nachbarschaftshilfen, in weitere Wohngebiete übertragen werden.

Der erste SIGENA-Stützpunkt hat im September 2014 für die Wohnanlage Nordostbahnhof in der Plauener Straße 7 seinen Betrieb aufgenommen. Der umsetzende Partner ist das Bayerische Rote Kreuz (BRK). Mit der Diakonie Neuendettelsau konnte im Dezember 2014 für das Kernwohngebiet St. Johannis eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet werden. In der Wehefritzstraße 14 eröffnete daher im Februar 2015 der SIGENA-Stützpunkt seine Pforten. Mit SIGENA – sicher, gewohnt, nachbarschaftlich – etabliert die wbg ein Betreuungskonzept, das die demografische Entwicklung aufnimmt und alle Mieter eines definierten Gebietes gleichermaßen anspricht.

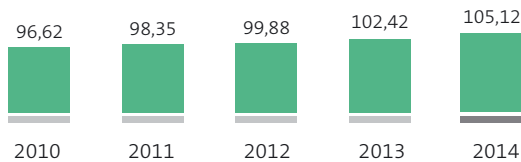
Nach dem Start des Mobilitäts-Projektes **bewegt.wohnen** im Mai 2014 am Nordostbahnhof wurde das Modell durch Mieteranschriften, Plakate sowie Aktionen im Rahmen eines Stadtteilstestes und Franken-TV beworben. Um die Nutzung und die Präsenz der Fahrzeuge in den Wohnanlagen weiter zu optimieren, werden diese auch durch unsere Mitarbeiter vor Ort genutzt. So kann das Fahrzeug beispielsweise für die Fahrt zu einem Besichtigungstermin mit mehreren Mietinteressenten genutzt werden und dadurch gleichzeitig das Konzept **bewegt.wohnen** stärker in die Öffentlichkeit tragen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde entschieden, die bislang von einem externen Dienstleister vorgenommene Steuerung der Versicherungsschadensabwicklung mit Wirkung zum 01.01.2015 wieder direkt von eigenen Mitarbeitern durchführen zu lassen. Ziel ist es, zukünftig die Versicherungsschadensabwicklung effizienter und kundenorientierter zu gestalten. Der in diesem Zusammenhang am 01.10.2014 gestartete Probetrieb mit eigens dafür ausgebildeten Mitarbeitern verlief vielversprechend.

Bautätigkeit

Im Jahr 2014 konnten insgesamt neun Neubau- und Modernisierungsprojekte bautechnisch abgeschlossen werden. Im Rahmen dieser Projekte wurden 95 Wohneinheiten neu errichtet (davon 32 einkommensorientiert gefördert) und Objekte mit 250 Wohneinheiten energetisch modernisiert. Von den neu errichteten Wohneinheiten werden 44 im Jahr 2015 bezogen. Weitere 62 Wohneinheiten wurden im Rahmen einer Basismodernisierung ertüchtigt. Zusätzlich konnten zwei Kita-Einrichtungen an die jeweiligen Träger übergeben werden, in denen 44 Kinder einen Betreuungsplatz fanden. Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit lag u. a. im Quartier Nordostbahnhof, in dem sowohl eine Modernisierung als auch zwei Bauabschnitte eines Neubauprojektes realisiert werden konnten. Des Weiteren wurden im Quartier Langwasser F/G in einem 2. Bauabschnitt 75 Wohnungen energetisch modernisiert und damit das in 2013 begonnene Projekt abgeschlossen.

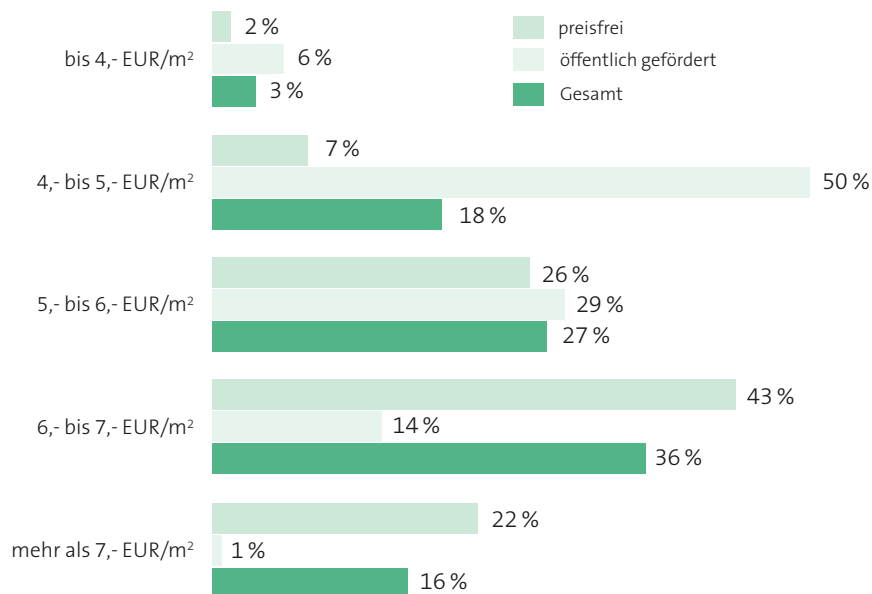
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in Mio. Euro)



Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsbereich haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 105,1 Mio. EUR und bei der wbg mit 93,2 Mio. EUR weiterhin positiv im Rahmen unserer Planung entwickelt.

Verteilung der Grundmiete/Kostenmiete der wbg Unternehmensgruppe



Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,14 EUR auf 5,70 EUR, die der Unternehmensgruppe um 0,15 EUR auf 5,79 EUR, liegt jedoch weiterhin unter dem Durchschnitt des Mietenspiegels.

Bewirtschaftung fremder Immobilien

Darüber hinaus verwaltet die wbg 531 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

Geschäftsbereich Bauträger

Der Bauträgerbereich der wbg errichtete sechs Reihenhäuser des Typs „Atrium“ in Nürnberg-Langwasser (Baugebiet S), von denen fünf an ihre neuen Eigentümer übergeben wurden. Weiterhin wurden 19 Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Baugebiet Nordostbahnhof (NOW) fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben.

Darüber hinaus wurde mit dem Bau von 21 Eigentumswohnungen in Nürnberg-Langwasser (Baugebiet S) sowie mit den ersten Einheiten (sieben Reihenhäuser) auf dem ehemaligen ATV-Gelände (Baugebiet GroßreuthGrün) begonnen.

Daneben steht der Bereich Bauträger in Verhandlung mit den Verkäufern für die Projektentwicklungen Kornburg-Nord (Areal für ca. 130 Wohneinheiten) und Katzwang (Grundstücke für ca. neun Wohneinheiten). Aktuell werden die technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten geprüft. Ein Ankauf im Wirtschaftsjahr 2015 erscheint denkbar.

IS ImmoSolution GmbH

Im Bauträgerbereich der ISG wurden weitere sechs Doppelhaushälften in 2014 erstellt. Diese sechs Einheiten sowie eine weitere bereits im Vorjahr fertiggestellte Einheit wurden an die neuen Eigentümer übergeben.

Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft und aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien beliefen sich in der Unternehmensgruppe auf 16,9 Mio. EUR (Vj. 10,2 Mio. EUR). Bei der wbg betrugen die Bauträgerumsätze 14,3 Mio. EUR (Vj. 8,4 Mio. EUR). Weiterhin wurde bei der ISG ein Umsatz von 2,6 Mio. EUR erzielt.

Grundstücksmanagement

Die Unternehmensgruppe verfügt per 31.12.2014 über 186 927 m² unbebaute eigene Flächen an Grund und Boden. Für rd. 113 000 m² bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, weitere 13 000 m² befinden sich in der Entwicklung. Wie in der Vergangenheit werden Chancen zum Erwerb von Grund und Boden wahrgenommen, wenn die wirtschaftliche Verwertung sichergestellt ist.

Im Rahmen einer Konzeptausschreibung hat sich die wbg um ein Grundstück der Stadt Nürnberg in Katzwang beworben. Das Entwurfskonzept sieht die Möglichkeit einer Bebauung mit ca. 45 Mietwohnungen, von denen 75 % der einkommensorientierten Förderung unterliegen sollen, vor.

Im Umlaufvermögen werden sowohl in Nürnberg-Langwasser (rund 60 600 m² Bruttofläche bzw. 30 500 m² Nettowohnbaufläche) als auch in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau (56 051 m² Bruttofläche bzw. 34 531 m² Nettowohnbaufläche) neue Wohnbauareale entwickelt. Bei letzterem Gebiet wurden in 2014 rund 9 400 m² Nettowohnbaufläche zuzüglich 1 150 m² anteiliges Gemeinschaftsgrün veräußert.

NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH

WEG-Verwaltung

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

Bei den turnusmäßigen Verwalterwahlen im Jahr 2014 wurde die NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH in allen Fällen weiterhin zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestellt, bei vier Gemeinschaften für weitere fünf Jahre, bei zwei Gemeinschaften erfolgte die Bestellung zunächst für ein weiteres Jahr.

Versicherungsdienstleistungen

Die auf die individuellen Bedarfe der Bestandskunden ausgerichtete Betreuung stand auch in 2014 wieder im Mittelpunkt der Versicherungsdienstleistungsaktivitäten.

Durch die Aktualisierung der jeweiligen Versicherungsverträge, z. B. durch den Einschluss bislang noch nicht abgedeckter Risiken, sowie unter Berücksichtigung einer zielgerichteten Auswertung von mehrjährigen Schadensstatistiken in Verbindung mit der Umstellung der bisherigen Versicherungsbedingungswerke, ist es gelungen, die Versicherungsverträge der Kunden nochmals zu optimieren. Die deutlich verstärkte Nachfrage nach Versicherungsschutz in den Sparten Elementarschaden-, Bauleistungs-, Architekten- und Bauherrenhaftpflichtversicherung hat u. a. dazu beigetragen, dass mit einem Umsatzanstieg von 5,6 % die Prognose von 1,3 % deutlich übertroffen wurde.

Insgesamt wurden von der NORIMA in 2014 sieben Immobilienunternehmen mit rund 45 000 Wohnungen sowie eine Vielzahl von Einzelverträgen für Gewerbe- und Privatkunden im Rahmen des Versicherungsdienstleistungsportfolios betreut.

WBG KOMMUNAL GmbH

Die WBG KOMMUNAL GmbH erbringt einerseits als Dienstleister Projektleitungs- und Planungsleistungen für die als Bauherr agierende Stadt Nürnberg. Andererseits realisiert die WBG KOMMUNAL GmbH im Rahmen einer öffentlich-öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) in Bauherrenfunktion Bauprojekte (vor allem Schulen) für die Stadt Nürnberg.

Die in 2011 übertragenen Planungs- und Bauaufträge für vier städtische Kita-Neubauvorhaben wurden Ende 2013 termingerecht fertiggestellt und sind in 2014 an die Stadt übergeben sowie abgerechnet worden. Bei dem noch im Bau befindlichen Kinder- und Jugendhaus mit Aktivspielplatz Muggenhofer Straße 118 erfolgt die Übergabe an den Bedarfsträger termingerecht im I. Quartal 2015.

Aus dem im Jahr 2013 abgeschlossenen Rahmenvertrag zur Übernahme der Baubetreuung von 26 Maßnahmen (Bildungspaket 2022) sind bereits elf Maßnahmen in der Umsetzung und weitere befinden sich in der Projektklärungs- und Projektentwicklungsphase.

Am 20.11.2014 wurde der ÖÖP-Projektvertrag über die Planung, den Neubau sowie die anschließende 25-jährige Bewirtschaftung der Ganztagsgrundschule mit integriertem Kinderhort im Stadtteil St. Leonhard geschlossen. Die Kostenberechnung liegt bei rund 28 Mio. EUR. Der Baubeginn erfolgte im III. Quartal 2014, die Inbetriebnahme ist für das III. Quartal 2016 geplant.

In 2012 hat die Stadt Nürnberg die Grundsatzentscheidung getroffen, den Abriss und Ersatzneubau der Bertolt-Brecht-Schule sowie von Grundschule und Hort Dependance Zugspitzstraße im Stadtteil Langwasser als weiteres ÖÖP-Projekt mit der WBG KOMMUNAL GmbH durchzuführen. Für die beiden Projekte wurde der Architekturwettbewerb durchgeführt und mit den Planungen auf Basis von Kostenübernahmeerklärungen begonnen. Mit der Inbetriebnahme von Grundschule Dependance Zugspitzstraße und Hort wird bis zum IV. Quartal 2017 und der Bertolt-Brecht-Schule im IV. Quartal 2019 gerechnet.

WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH

Die Gesellschaft beteiligte sich im Geschäftsjahr 2013 als einer von mehreren Kommanditisten an einer Personengesellschaft, welche an einem Bieterverfahren zum Erwerb von Unternehmensanteilen teilnahm. Nachdem ein Mitbewerber den Zuschlag im Bieterverfahren erhalten hat, wurde seitens der Gesellschafter die Liquidation der für die zum Erwerb gegründeten Gesellschaft beschlossen und zwischenzeitlich in die Wege geleitet. Dies hat im Geschäftsjahr 2014 entsprechende Auswirkungen auf den Beteiligungsansatz der WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH.

wbg Immohold GmbH & Co. KG

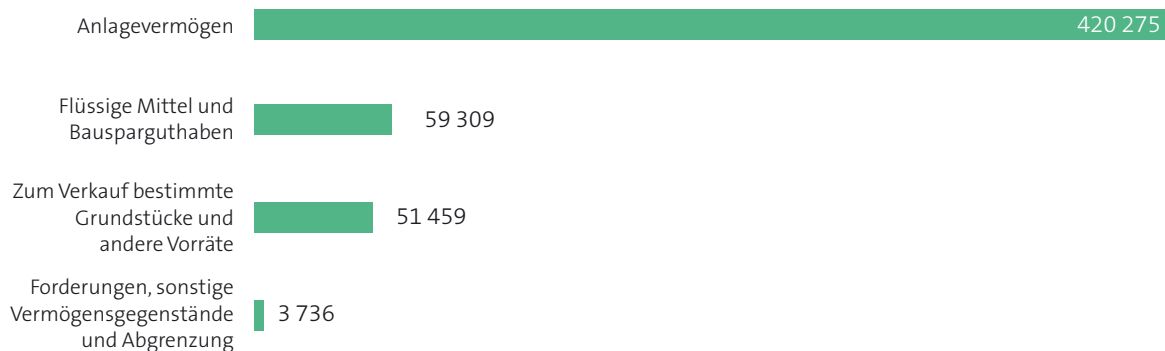
Die wbg Immohold GmbH & Co. KG wurde mit Vertrag vom 11.12.2014 gegründet und am 15.12.2014 im Handelsregister eingetragen. Komplementär ist die wbg Immohold Verwaltungs-GmbH, Kommanditist die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. Die Gesellschaft unterzeichnete im Geschäftsjahr 2014 einen Vertrag über den Kauf von Geschäftsanteilen an der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen in Höhe von 19,1 % von der Städtische Werke Nürnberg GmbH mit der Zielsetzung, die Anteile langfristig zu halten.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

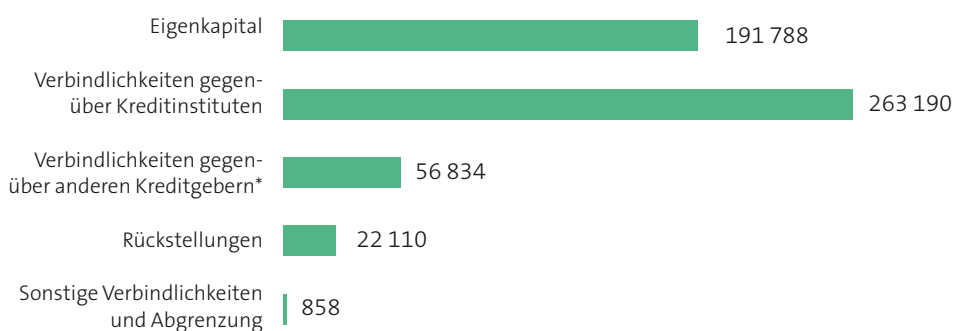
Zum Ende des Berichtsjahres entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 420,3 Mio. EUR (Vj. 417,3 Mio. EUR) ein Anteil von 78,6 % und bei der wbg mit 511,4 Mio. EUR (Vj. 408,3 Mio. EUR) ein Anteil von 88,0 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 21,4 % mit 114,4 Mio. EUR (Vj. 104,1 Mio. EUR) und bei der wbg einen Anteil von 11,9 % mit 69,4 Mio. EUR (Vj. 89,8 Mio. EUR) an der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 191,8 Mio. EUR (Vj. 176,6 Mio. EUR) im Konzern und bei der wbg auf 200,6 Mio. EUR (Vj. 185,6 Mio. EUR). Es ergibt sich daraus eine Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe von 35,9 % bzw. 34,5 % bei der wbg. Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 22,1 Mio. EUR (Vj. 20,8 Mio. EUR) bzw. 4,1 % und bei der wbg

Vermögensstruktur der wbg Unternehmensgruppe (in TEUR)

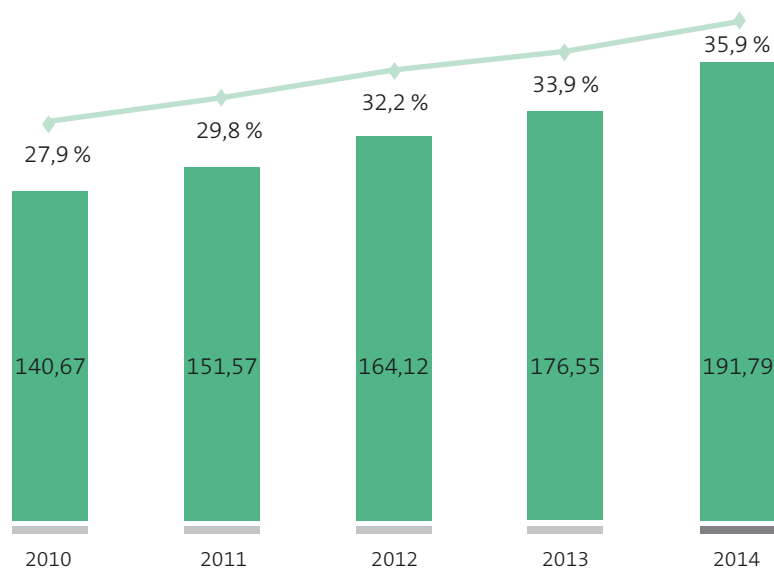


Kapitalstruktur der wbg Unternehmensgruppe (in TEUR)



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

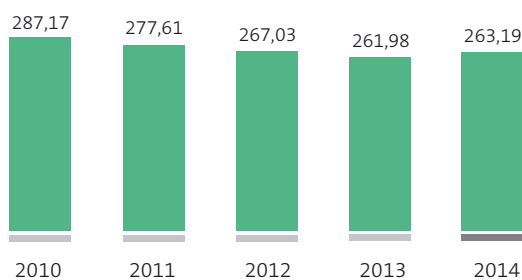
Entwicklung des Eigenkapitals (in Mio. EUR)



21,1 Mio. EUR (Vj. 19,3 Mio. EUR) bzw. 3,6 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 320,5 Mio. EUR (Vj. 323,8 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 59,9 % bzw. bei der Muttergesellschaft mit 358,9 Mio. EUR (Vj. 293,0 Mio. EUR) einem Anteil von 61,8 %.

In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der Unternehmensgruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 285,3 Mio. EUR und im Einzelabschluss in Höhe von 259,4 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 53,3 % bzw. 44,7 %. In der Unternehmensgruppe sind das Sachanlagevermögen sowie die Finanzanlagen vollständig durch Eigenkapital und Dauerfremdfinanzierungsmittel finanziert.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in Mio. Euro)



Die Bauvorhaben wurden wie geplant fertig gestellt. Alle Investitionen im Umlaufvermögen der Muttergesellschaft wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für den Mietwohnungsbau wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 16,3 Mio. EUR valutiert.

Die Unternehmensgruppe verfügt über Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gewährleistet und ist auch für die weitere überschaubare Zukunft gesichert. Die Finanz- und die Vermögenslage der Unternehmensgruppe ist geordnet.

Der Cashflow 2014 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 24,8 Mio. EUR (Vj. 27,6 Mio. EUR) und bei der wbg auf 20,5 Mio. EUR (Vj. 23,3 Mio. EUR).

Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2014 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 8,1 Mio. EUR (Vj. 9,2 Mio. EUR) geleistet (wbG: 7,2 Mio. EUR, Vj. 8,0 Mio. EUR).

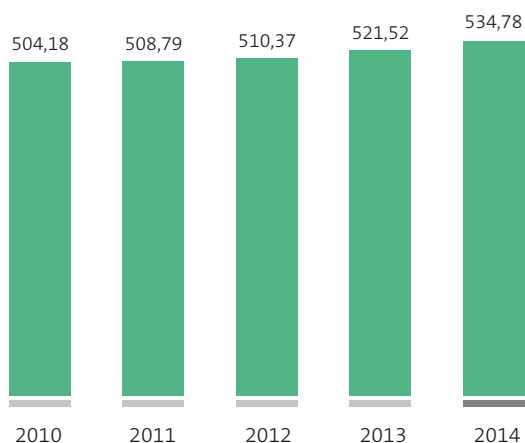
Mit Schreiben vom 28.07.2014 wurde den Unternehmen der wbg-Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.

UMSATZENTWICKLUNG UND ERTRAGSLAGE

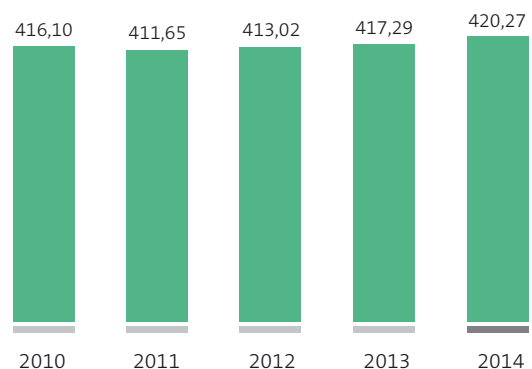
Jahresergebnis

Im Berichtsjahr erzielte die Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 14,8 Mio. EUR (Vj. 12,4 Mio. EUR – mit dem Ergebnisanteil anderer Gesellschafter). Der Jahresüberschuss der wbg lag bei 14,9 Mio. EUR (Vj. 12,3 Mio. EUR). Die Ergebnisentwicklung

Bilanzsumme (in Mio. Euro)



Anlagevermögen (in Mio. Euro)



entspricht im Wesentlichen den unterjährig prognostizierten Werten. Geprägt ist der Jahresüberschuss hauptsächlich durch den Ergebnisbeitrag aus dem Bestandsmanagement.

Eigenkapitalrendite

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

Bestandserhaltende Maßnahmen

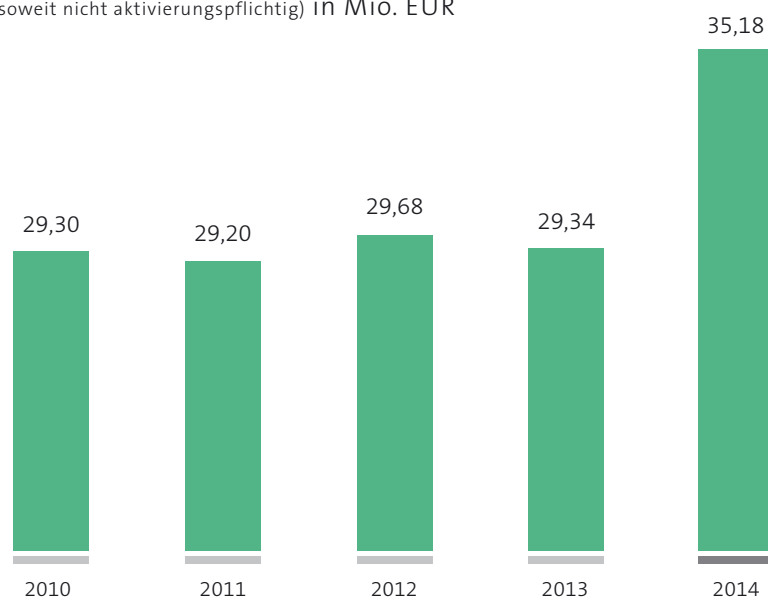
Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind im Jahr 2014 35,2 Mio. EUR (wbg 31,5 Mio. EUR) aufgewendet worden. Das entspricht einem Wert in Höhe von 30,56 EUR je m² Wohnfläche (Vj. 25,61 EUR) in der Unternehmensgruppe.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Personalbericht

Zum Stichtag 31.12.2014 waren insgesamt 257 Mitarbeiter, davon 16,7 % in Teilzeit, beschäftigt. Darunter sind 12 Auszubildende, die zur/zum Immobilienkauffrau/-mann

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



ausgebildet werden. Die Azubis des Abschlussjahrgangs 2014 konnten nach erfolgreichem Bestehen der Abschlussprüfung alle in ein Angestelltenverhältnis übernommen werden.

Wesentliche Bausteine der Personalstrategie waren auch in 2014 unverändert die Themenfelder Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Personalentwicklung und Arbeitgebermarketing. Für das nachhaltige Engagement und das überzeugende Gesamtpaket mit unterschiedlichen Bausteinen zur Unterstützung der Beschäftigten bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie wurde der wbg vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. die Auszeichnung „Familienfreundliches Unternehmen 2014“ verliehen. Damit wurden die Anstrengungen für die Mitarbeiter im Rahmen des audit berufundfamilie gewürdigt.

Im Rahmen der internen Weiterbildung standen neben vielfältigen individuellen Maßnahmen insbesondere die Begleitung der Organisationsanpassung im Bereich Bestandsmanagement mit der Umwandlung der Geschäftsstellen zu KundenCentern und der Aufbau des



ServiceCenters durch zielgerichtete Teammaßnahmen im Fokus. Zentraler Bestandteil unserer Personalentwicklungsmaßnahmen war auch im Jahr 2014 die Weiterentwicklung der Führungskräfte. Neben der Durchführung individueller Coachingmaßnahmen wurde die Führungswerkstatt erfolgreich abgeschlossen.

Aspekte des Personalmarketings sind integraler Bestandteil des Unternehmensmarketings und fließen kontinuierlich in die Unternehmensmarketingmaßnahmen ein. So wurden für einen Omnibus und eine Straßenbahn, die seit 2014 in Nürnberg im wbg-Design fahren, auch Motive der wbg als attraktiver Arbeitgeber eingebunden. Ebenso wurde ein Film über die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bei der wbg gedreht, der typische Inhalte und Abläufe der Ausbildung bei der wbg darstellt und dazu beitragen soll, potenziellen Bewerbern die umfangreiche und interessante Ausbildung näherzubringen.

Informationstechnologie

Als ERP-System zur Abwicklung der immobilienwirtschaftlichen Kernprozesse wird die Branchenlösung Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH, Mainz, in Verbindung mit der Bauträgersoftware esi.bau der sidata.com GmbH, Wiesbaden, eingesetzt. Die Prozesse in den Bereichen Controlling, Darlehens-, Beleihungs- und Portfoliomanagement werden durch das Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagementsystem avestrategy der BBT GmbH, Berlin, unterstützt. 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 2014 war geprägt von der Auswahl einer Business Intelligence-Lösung, der Implementierung der Jedox BI-Suite der Jedox AG, Freiburg, sowie der Einführung des elektronischen Zeiterfassungssystems VEDA HR Zeit der VEDA GmbH, Alsdorf. Weitere Aufgaben waren die Evaluierung einer Mietinteressentenverwaltung, die Implementierung einer Software für das Mobile Device Management, die Entwicklung eines Tools für die Pflege des Technischen Stamms in Wodis Sigma sowie die Erweiterung des Wodis Sigma-Moduls Aktivitätenmanagement.

Organisation

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus der Intranet-Lösung der Unternehmensgruppe, dem Organisationshandbuch und einer revisionssicheren Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2014 weiter optimiert. Unter anderem wurde damit begonnen, das Organisationshandbuch der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen an die Anforderungen des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Nürnberg anzupassen.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Gründung der wbg Immohold GmbH & Co. KG am 11.12.2014 und der Unterzeichnung des Vertrages zum Kauf von Geschäftsanteilen an der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen von der Städtische Werke Nürnberg GmbH im Geschäftsjahr 2014 verpflichtete sich die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Kommanditist zur Einzahlung einer Kapitaleinlage in Höhe von 100 Mio. EUR zuzüglich Verzinsung. Die Finanzierung der Kapitaleinlage erfolgt durch 15 Mio. EUR Eigenmittel der wbg und weitere 85 Mio. EUR durch Fremdmittel (davon 65 Mio. EUR objektbesichert). Die Endverhandlungen zu den Finanzierungsbedingungen für das Fremdkapital werden bis zum 31.03.2015 abgeschlossen.

PROGNOSEBERICHT

Ausgehend von den positiven Daten und Prognosen für die deutsche Wirtschaft (niedriges Zinsniveau, moderater Inflationsanstieg, hohe Beschäftigung) und von der hohen Wohnungsnachfrage im Raum Nürnberg (u. a. wachsender Bedarf durch Zuwanderung), wird die Unternehmensgruppe auch in den nächsten Jahren ihren Immobilienbestand weiter nachhaltig bewirtschaften und entwickeln. Mit der Weiterentwicklung und Erweiterung des Portfolios im Rahmen der geplanten Investitionsstrategie stellt sich die wbg auf die unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem, demografisch angepasstem und energetisch effizientem Wohnraum ein. So sind für Modernisierungen und Umbauten in den nächsten fünf Jahren über 60 Mio. EUR geplant. Zusätzlich wird die wbg verstärkt Investitionen in den Neubau tätigen mit dem Ziel der Schaffung von etwa 1 000 neuen Wohnungen in den nächsten Jahren. Herausforderung wird hier vor allem sein, die Balance zwischen den gestiegenen Baukosten und der Bereitstellung von günstigem Wohnraum zu schaffen.

Das Bauträgergeschäft leistet ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Neubauzieles. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktsituation für das Bauträgergeschäft, geprägt durch hohe Nachfrage in der Metropolregion und ein niedriges Zinsniveau, auch in den nächsten Jahren bestehen bleibt. Es ist geplant, das Bauträgerumsatzvolumen der Unternehmensgruppe in den nächsten fünf Jahren auf durchschnittlich ca. 19 Mio. EUR p. a. zu steigern.

Bei der WBG KOMMUNAL GmbH werden in den nächsten Jahren die Betreuungsleistungen des Bildungspaketes 2022 der Stadt Nürnberg für stabile Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sorgen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der für 2015 geplante Gesamtumsatz in Höhe von ca. 130 Mio. EUR innerhalb der Unternehmensgruppe (davon wbg ca. 116 Mio. EUR) erreicht wird.



Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwarten wir in 2015 ein positives Jahresergebnis der Unternehmensgruppe von ca. 9,7 Mio. EUR (wbG ca. 10 Mio. EUR). Für die weitere Zukunft gehen wir von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in einer Größenordnung der Vorjahre für die Unternehmensgruppe aus.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Der qualifizierte Nürnberger Mietenspiegel des Jahres 2012 wurde zum 01.08.2014 fortgeschrieben. Die Durchschnittsmiete (Nettokaltmiete nach Mietenspiegel) im freifinanzierten Wohnungsbau stieg im Vergleichszeitraum um 6,9 % auf 6,86 EUR/m² im Jahr 2014 (2012: 6,42 EUR/m²). Der Anstieg resultiert aus einer Vielzahl von Ursachen, wesentlich aus der nach wie vor steigenden Einwohnerzahl und des im Vergleich hierzu nicht ausreichend Schritt haltenden Wohnungsbaus in Nürnberg. Mit einer Steigerung der Durchschnittsmiete im freifinanzierten Bereich von 5,95 EUR/m² (Dezember 2012) auf 6,15 EUR/m² (Dezember 2014) und damit um 3,4 % fängt die wbG die Entwicklung auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt etwas ab.

Zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs wurde am 01.10.2014 vom Bundeskabinett ein Gesetzentwurf zur sogenannten „Mietpreisbremse“ beschlossen. Diese soll in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Preiserhöhungen am Mietmarkt dämpfen, indem die Neuvermietungsmiete auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt wird (erste Stufe). Wirksam werden die Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs dann, wenn nach einem abgeschlossenen Gesetzgebungsverfahren die Länder die zugehörigen Rechtsverordnungen zur Ausweisung der entsprechenden Gebiete erlassen haben. Sollten die hierfür notwendigen Kriterien für Nürnberg als zutreffend erachtet werden, wird aufgrund der bestehenden Mietenpolitik der wbG davon ausgegangen, dass die wbG von der Neuregelung bei gekündigten Wohnungen, die ohne größere Sanierungsmaßnahmen weitervermietet werden können, wenig betroffen sein wird. Die zweite Stufe der Mietpreisbremse sieht eine zeitliche Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung auf den Amortisationszeitraum und eine Senkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 10 % vor. Die Gesetzgebung befindet sich noch im politischen Klärungsprozess, vor allem die Einführung einer zeitlich befristeten Mietpreiserhöhung hätte einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen.

Die Anforderungen an die Wohnimmobilie werden in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Ausschlaggebend sind die Veränderungen der Lebensstilformen und Wohnpräferenzen in Verbindung mit demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen. In der Prognose der Stadt Nürnberg wird davon ausgegangen, dass 1- und 2-Personen-Haushalte mit Haushaltsmitgliedern über 65 Jahre und mit niedrigem Einkommen bis 2025 stark zunehmen werden. Auch andere Personengruppen bzw. Haushalte sind aufgrund des Bedarfs und des Nachfrageüberhangs in den Fokus gerückt. Hier handelt es sich häufig um Haushalte, auf die folgende Merkmale zutreffen: Einkommen auf bzw. unter dem Niveau der

Armutsgefährdung, Arbeitslosigkeit, Migrationshintergrund, Verschuldung (Schufa-Eintrag), Alleinerziehende, kinderreicher Haushalt, ethnische Zugehörigkeit. Um diesen Herausforderungen des sozialen und demografischen Wandels gewachsen zu sein, gilt es, auf Bundes- und Landesebene neue Wohn- und Versorgungsformen zu schaffen und zu fördern, damit auch in Zukunft in all diesen Bereichen eine gesicherte Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren und nachhaltigen Wohnungen gewährleistet werden kann.

Wie das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung mitteilte, würde der Freistaat ohne seine teilweise bereits in zweiter oder dritter Generation hier lebenden Migranten bis 2024 über 6 % seiner Bevölkerungsgröße einbüßen. Ohne das starke Wachstum der Zuwanderer und ihrer Nachkommen würde der Bezirk Mittelfranken bis 2024 um 7 % schrumpfen. Ohne die ausländischen und deutschen Mitbürger mit Migrationshintergrund, deren Durchschnittsalter sich im gleichen Zeitraum nur um ein Jahr auf gut 36 Jahre erhöhen wird, würde der Altersdurchschnitt des Freistaats 2024 bereits bei knapp 48 Jahren liegen. Die Vorausberechnungen gehen von einer Zunahme von 2,5 Millionen Menschen im Jahr 2011 auf voraussichtlich 3,2 Millionen im Jahr 2024 aus. Es dämpfen zwei wesentliche Aspekte des demografischen Wandels: die Bevölkerungsschrumpfung und die zunehmende Alterung. Schwierig ist zu prognostizieren, welche Effekte die in 2014 stark zugenommenen Asylbewerber haben werden.

Im Mai 2014 trat die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Die höheren Anforderungen an Neubauten bedeuten für die Unternehmensgruppe Baukostensteigerungen von ca. 4 % ab 2016. Des Weiteren müssen Energieausweise einschließlich der enthaltenen Modernisierungsempfehlungen Mietern vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden. Bereits in Vermietungsanzeigen ist die Effizienz auszuweisen.

Die Angebote im Geschäftsbereich Bauträger werden weiterhin an den Marktgegebenheiten und Anforderungen orientiert sein. Dabei stehen eigene Grundstücksflächen zur Verfügung, die kontinuierlich entwickelt werden. Gleichzeitig werden auch Chancen zum Erwerb von Flächen, soweit sie in die strategische Ausrichtung und in das Portfolio passen, ergriffen. 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 ÖÖP-Bereiches um zwei weitere ÖÖP-Projekte können Dienstleistungen im Bereich Facility Management in der WBG KOMMUNAL GmbH mittelfristig effizienter und wirtschaftlicher gestaltet werden.

RISIKOMANAGEMENT

Unter Risikomanagement versteht die wbg den Einsatz eines umfassenden Instrumentariums für den Umgang mit Risiken und deren Kommunikation. 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 2014 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt.

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

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

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Generell wird wegen der damit einhergehenden Planungssicherheit der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i. d. R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zur planmäßigen Gesamttilgung – gesichert. Bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss der Darlehen angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Vergleichbares gilt auch für die Finanzanlagen.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit werden auch langfristige Zinssicherungsinstrumente in Form von Forward-Darlehen abgeschlossen. Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

Nürnberg, den 02. März 2015

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

JANUAR Anlässlich der offiziellen Eröffnung der Kinderkrippe „Heisternest“ übergab wbG-Geschäftsführer **Ralf Schekira** ein Kinderrad an die Leiterin der Einrichtung, **Agnes Lendner**. Bürgermeister **Horst Förther** und Sozialreferent **Reiner Pröhl** verfolgten die Übergabe des Schlüssels, den **Raymond Walke**, Geschäftsführer der Gemeinnützigen PARITÄTISCHEN Kindertagesbetreuung GmbH Nordbayern aus den Händen von wbG-Geschäftsführer **Frank Thyroff** entgegennahm. Zeitgleich mit der Neugestaltung der Kita wurden auch die Anwesen Heisterstraße 7 und 7a als Start der Modernisierung des Immobilienbestandes in der Werderau energetisch modernisiert



FEBRUAR Gemeinsam mit der Energieagentur Nordbayern GmbH hat die wbG Nürnberg für das Jahr 2012 eine detaillierte Endenergie- und CO₂-Bilanz für die Unternehmensgruppe erstellt. Die Auswirkungen der geplanten Gebäudesanierungen wurden in einer Bilanz für das Jahr 2020 dargestellt, Reduktionsszenarien bis 2050 zeigen weitere Einsparpotenziale auf. Unter anderem hat die hohe Anschlussrate an das Fernwärmenetz der N-ERGIE AG deutliche Auswirkungen auf das äußerst positive Ergebnis der Endenergie- und CO₂-Bilanz. Es bestätigt das verantwortungsvolle Handeln in der Vergangenheit und die Anstrengungen zum Wohle der Umwelt und damit auch der Menschen in der Stadt Nürnberg.



MÄRZ Ab sofort sind eine Straßenbahn und ein Omnibus im wbG-Design unterwegs. Ausgewählt wurden Motive für die wbG als **Vermieter**, als **Bauträger** und als **Arbeitgeber**. Die abgebildeten Personen sind Menschen, die im realen Leben bei der wbG wohnen, Eigentum gekauft haben oder auch arbeiten. Bei den Mietern handelt es sich um Personen, die es oftmals auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben, eine Wohnung zu finden. Mit dabei sind eine langjährige und sehr betagte Mieterin, eine Flüchtlingsfamilie, ein Männerpaar, ein alleinerziehender Vater und andere. Bei der Vorstellung der beiden VAG-Fahrzeuge waren auch einige Kunden-Models anwesend.





APRIL Die WBG KOMMUNAL GmbH wurde von der Stadt Nürnberg mit der Errichtung der neuen Bertolt-Brecht-Schule sowie einer Grundschule mit Hort in Nürnberg-Langwasser, Baugebiet T, beauftragt. Dazu wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Zulassungsbereich umfasste die EWR-Staaten und Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA). Die Jury tagte zwei Tage und kam zum einhelligen Ergebnis, dass die Arbeit von ACKERMANN + RENNER ARCHITEKTEN, BIRKE ZIMMERMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN, mit dem 1. Preis zu würdigen sind.



MAI Ergänzend zu den baulichen Investitionen in der Wohnanlage Nordostbahnhof soll im Rahmen der weiteren Quartiersentwicklung durch das Modellprojekt **bewegt.wohnen**

die Lebensqualität in der Kernwohnanlage weiter verbessert und ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden. Dies war für die wbG Motivation, gemeinsam mit der VAG Verkehrs-Aktiengesellschaft und Greenwheels ein Modell zu entwickeln, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann. Die Modellphase ist befristet auf zwei Jahre und sieht ein subventioniertes VGN-Abo und drei im Quartier verfügbare Carsharing-Fahrzeuge vor. Es gilt zunächst nur für die Bewohner der Kernwohnanlage Nordostbahnhof.



JUNI Baubeginn für den letzten Bauabschnitt im Baugebiet Langwasser S mit 21 Eigentumswohnungen in drei Häusern an der Löwensteinstraße. Der Objektname LINEA 21 steht für ein geradliniges, zeitloses Architekturkonzept, das viel Freiraum für Individualität lässt und dabei gehobene Ansprüche erfüllt. Die drei Stadtvillen mit jeweils sieben Wohnungen schaffen ein großzügiges Lebensumfeld bei gleichzeitig überschaubarer direkter Nachbarschaft. Die Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 96 m² bis ca. 130 m² und verfügen über Stellplätze in einer Tiefgarage. Damit steht der Fertigstellung der Nachbarschaft S im Herbst 2015 nichts mehr entgegen.

JULI Das bundesweit bekannte Vorzeigewohnprojekt „Olga - Oldies leben gemeinsam aktiv“ konnte sein 10-jähriges Bestehen feiern. Aus wbG-Sicht ist das Wohnprojekt Olga sehr gelungen. Es bietet den Bewohnerinnen Geborgenheit und Heimat. Durch seine Vorreiterrolle gab es vielerorts Anstöße für die Errichtung neuer Gemeinschaftlicher Wohnprojekte weit über die Metropolregion Nürnberg hinaus. Die elf im Projekt lebenden Damen engagieren sich zusätzlich auch noch auf vielfältige Weise für den Stadtteil und für die hier wohnenden Menschen. Aufgrund des Erfolges wurden bei der wbG weitere Gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert.



AUGUST Die Organe der wbG 2000 Stiftung haben einen Betrag in Höhe von 3 000 € für die Umgestaltung des Schulhofes der Grundschule Gebersdorf bewilligt und damit das hohe Engagement des Elternbeirates und des Fördervereins anerkannt. Sie schließt mit dem Zuschuss eine Finanzierungslücke, die noch abzudecken war. Der neue Schulhof wird an die heutigen Bedürfnisse der Schüler angepasst und bietet nach der Umgestaltung eine zeitgemäße Gestaltung. Die Zuwendung übergab **Dieter Barth**, Mitglied des Beirates der wbG 2000 Stiftung und Pressesprecher der wbG Nürnberg, im Rahmen des 37. Schulfestes an die Vorsitzende der Vereinigung der Eltern und Freunde der Grundschule Nürnberg-Gebersdorf e. V., **Sabine Moschner**.



SEPTEMBER Erster Bagger-schub für einen neuen Stadtteil. Im Jahre 2009 wurde das rund 5,5 ha große ehemalige Gelände des ATV Sportvereins zum Zwecke der Wohnbebauung erworben. Der Entwurf des damaligen Bebauungsplanes wurde verworfen und ein neuer in Zusammenarbeit mit dem kirchlichen Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung entwickelt. Dieser hat seit Januar 2014 Rechtskraft. Die Erschließungsarbeiten wurden im Frühjahr 2014 begonnen und waren nun so weit gediehen, dass mit der Errichtung der ersten Hochbauten begonnen werden konnte. Insgesamt entstehen auf dem neuen Baugebiet ca. 110 Eigenheime und ca. 100 Geschosswohnungen.





OKTOBER Der Grundstein für die neue Grundschule und den Hort in St. Leonhard wurde durch den Staatssekretär im Bayerischen Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst, **Georg Eisenreich**, MdL, und dem Aufsichtsratsvorsitzenden der WBG KOMMUNAL GmbH, Oberbürgermeister **Dr. Ulrich Maly**, gelegt. Das Bauwerk wird nach den Plänen des Wettbewerbssiegers, **Frank Hausmann** Büro hausmann architekten gmbh aus Aachen, errichtet. Die neue Grundschule bietet Platz für 500 Kinder, davon im integrierten Hort 400 Plätze, und schließt die letzte Baulücke auf der Fläche des ehemaligen Schlachthofes. Insgesamt handelt es sich um Gebäudeinvestitionen von rund 27,8 Mio. Euro.



NOVEMBER Die Gremien des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. haben erneut eine Auszeichnung an die wbg Nürnberg verliehen. Sie wurde zum „**Familienfreundlichen Unternehmen 2014**“ gewählt. Damit wurden die Anstrengungen und vielfältigen Angebote für die Mitarbeiter im Rahmen des „auditberufundfamilie“ überzeugend gewürdigt und anerkannt. Diese Auszeichnung spornt an, auch künftig den Weg weiterzugehen, einer der attraktivsten Arbeitgeber in der Metropolregion Nürnberg zu werden. Sie ist ein wichtiger Bestandteil des Arbeitgebermarketings.



DEZEMBER Zwischen der Diakonie Neuendettelsau und der wbg Nürnberg wurde ein SIGENA-Vertrag abgeschlossen. Dieser für die Kernwohnanlage St. Johannis. Mit dem von der wbg Nürnberg initiierten und geförderten Projekt „SIGENA – sicher, gewohnt, nachbarschaftlich“ – soll den Mietern der wbg ein zusätzliches Angebot gemacht werden, das die vorhandenen Dienstleistungen ergänzt. Dabei handelt es sich zunächst um eine Anlauf- und Beratungsstelle für alle Fragen außerhalb des Mietvertrages. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Angeboten für ältere Menschen. Die SIGENA-Stützpunkte bieten aber auch Angebote und Beratung für alle Lebenslagen an.



Für die Stadt und die Gesellschaft

Strategische Quartiersentwicklung



Mehr als Wohnen – das Quartier als Lebensumfeld

Viertel, Block, Stock, Kiez und Quartier – überall gibt es eigene Bezeichnungen für das, was in einer Stadt Heimat meint: Das Haus, die Straße und die Umgebung, in der man wohnt und lebt. Dieser soziale Nahbereich ist neuerlich ins Blickfeld gerückt. Stadtsoziologen, Kommunalpolitiker und nicht zuletzt Wohnungsunternehmen erkennen das Potenzial, das das Quartier zum Gelingen des Zusammenlebens verschiedener Bevölkerungsgruppen und der Stadtgesellschaft insgesamt beiträgt.

Die wbg Nürnberg hat die Quartiersentwicklung deshalb obenan gestellt. Neben dem eigentlichen Geschäft, der Vermietung und der Schaffung von Wohnraum, engagiert sie sich für die Infrastruktur, z. B. der Ansiedlung von Ärzten und für die Schule „um die Ecke“, bietet Carsharing an, stellt Ausruh-Sitze für Ältere auf und kümmert sich um soziale Dienstleistungen und nachbarschaftliche Treffpunkte.

Die umfassenden Aufgaben und Herausforderungen, die das Denken und Handeln im Quartier stellt, machen es zum Schwerpunkt des Geschäftsberichts 2014.

Lieber gut leben, als viel haben

Zukunftsforscher Prof. Dr. Horst W. Opaschowski sieht Wohnen als zentrales Thema unserer Lebensentwürfe

Wie wollen wir leben? Dazu hat Zukunftsforscher Horst W. Opaschowski über die Jahre hinweg mehr als 20 000 Menschen in Deutschland befragt. Das Wohnen spielt für ihre Gegenwart und ihre Zukunftspläne eine zentrale Rolle, ist das Ergebnis der zusammen mit dem Hamburger IPSOS-Institut erstellten Studien. Kein Wunder. „Lebenskonzepte, Lebensstile und Wohnen sind eine Einheit“, sagt der Sozialforscher, „ob ich einen neuen Job annehme, den Partner wechsele oder einen neuen Lebensabschnitt beginne – meist wechsele ich dann auch die Wohnung.“ Ein Umzug in eine neue Umgebung, ein neues Quartier ist fällig.

Zehn Zukunftstrends hat Horst W. Opaschowski ausgemacht und in seinen Büchern „Deutschland 2030: Wie wir in Zukunft leben“ und aktuell „So wollen wir leben! Die 10 Zukunftshoffnungen der Deutschen“ dargestellt. Unser Leben wird immer flexibler, immer mobiler. Das erfordert das Arbeitsleben, aber wir wollen es auch selbst, um das eigene Leben nach individuellen Vorstellungen einzurichten. Das hat Folgen.

„Die Zukunft ist urban“, sagt Professor Opaschowski. Die Menschen wandern in die Städte (zurück), hin zu den Arbeitsplätzen, hin zu zuverlässiger Grundversorgung. Der Bus vor der Tür, der Arzt um die Ecke und abends auf kurzem Weg ins Theater. Zentral, nah und kurz sind die Schlagworte, die die Wünsche an die Lebensqualität am besten fassen.

Auch das Eigentumsdenken verändert sich. „Deutschland wird Mieterland“, sagt der Zukunftsforscher. Schon jetzt hat eine knappe Mehrheit der Deutschen kein Wohnungseigentum, mehr als die Hälfte besitzt kein Vermögen. In Zukunft wird ein wachsender Teil der Bevölkerung das eigene Wohnen schneller den eigenen finanziellen Möglichkeiten und den Familienverhältnissen anpassen und, sobald die Kinder erwachsen sind oder die Rente beginnt, beispielsweise aus dem Haus in eine Wohnung ziehen oder die 4-Zimmer- gegen eine 2-Zimmer-Wohnung eintauschen. „Ich könnte mir so etwas vorstellen wie ein Mietrecht auf Lebenszeit“, formuliert Horst W. Opaschowski. Der Mieter bindet sich an eine Wohnungsgesellschaft, die im Gegenzug zusichert, eine für den jeweiligen Lebensabschnitt passende Wohnung zur Verfügung zu stellen.

Überhaupt die Wohnungsgesellschaften. Ihre Aufgaben wachsen. „Das Wohnungsmanagement wirkt wie ein sozialer Kitt.“ In der Zukunft werden sie sich um Altenbetreuung, Nachbarschaftshilfe und Mietschuldenberatung kümmern, vielleicht sogar Tauschringe (gib-und-nimm-Projekte) organisieren oder Beschäftigungsprojekte auf die Beine stellen.

Weil das Gefühl von Sicherheit und das soziale Klima in einem Quartier entscheidend von der Vertrautheit unter Nachbarn abhängen, sieht Opaschowski ein Comeback „des guten Nachbarn“.



Der habe für den Alltag eine viel größere Bedeutung als institutionelle Hilfe durch Behörden, Vereine und Verbände. Was sich vielleicht sogar im Wunsch nach neuen, generationenübergreifenden Wohnkonzepten äußert. Ältere und Alleinstehende, aber auch Familien suchen das Eingebundensein in eine gewohnte Gemeinschaft – wohlgemerkt: nicht in eine Wohngemeinschaft. „Hier fehlen infrastrukturelle Hilfen“, sagt Opaschowski. Diese könnten Kommunen bereitstellen oder Wohnungsgesellschaften, aber auch der genossenschaftliche Gedanke erfährt eine Renaissance.

„Lieber gut leben, als viel haben“ heißt ein weiterer Trend. Die neue, materielle Bescheidenheit zeigt sich etwa bei der Wahl des günstigen Fernbusses gegenüber der bequemen Bahn, beim Trend zu einfachen Hotels – und auch beim Carsharing. Kein

eigenes Auto mehr besitzen, sondern eines mit anderen teilen. „Für viele junge Menschen ist das Handy heute schon wichtiger als ein Auto“, sagt der Sozialforscher. Brauche ich das wirklich?, heißt die Frage. Die Entscheidung fällt immer häufiger gegen Statussymbole und für eine persönlich sinnvolle und nachhaltige Nutzung der Ressourcen.

Unter diesem Aspekt wird auch die Trennung von Arbeiten und Wohnen zunehmend aufgehoben. Lieber eine höhere Miete zahlen, als stundenlang zum Häuschen im Umland fahren – das kann eine solche Güterabwägung sein. Und möglicherweise holen solche Überlegungen auch den Laden von „Tante Emma“ ins Quartier und in die Nachbarschaft zurück: kurze Wege und persönliche Beziehungen im Tausch gegen ein wenig höhere Preise als im Supermarkt. Wer weiß? „Im Grunde“, sagt Horst W. Opaschowski, „ist Quartier ein anderes Wort für Heimat.“

Bollwerke der Stadtgesellschaft

Dr. Bernd Hunger vom GdW spricht darüber, wie Wohnungsunternehmen der sozialen Polarisierung begegnen können

Sieht so die Zukunft aus? Wohnungsunternehmen als „Wohnungsmanager“, die das Leben im Stadtteil aktiv gestalten? Nur so könne der sozialen Polarisierung entgegengewirkt und die Probleme der alternativen Gesellschaft aufgefangen werden, sagt Dr. Bernd Hunger. Als Referent des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geht er sogar noch weiter: Er sieht kommunale und kommunalverbundene Unternehmen als Bollwerke gegen den Ausverkauf der Städte.

Quartiere sind gar nichts Neues. Nur seien sie in den vergangenen Jahren aus dem Blick geraten, sagt der Referent für Wohnungs- und Städtebau, Forschung und Entwicklung beim GdW. Ein Trend, der sich gerade umkehrt: Die Nachbarschaft ist als sozialer Raum, der Menschen ganz unmittelbar umfängt, in den Mittelpunkt des Interesses gerückt. Im Quartier geht man einkaufen und die Kinder zur Schule, dort steigt man in den Bus und spaziert werktags wie sonntags durch Straßen und Grünzüge. Dort leben auch die Menschen, die einen unterstützen können und mit denen man auskommen muss.

Und die Quartiere spiegeln die gesellschaftliche Situation. „Wohnungsquartiere lösen soziale Spannungen nicht aus, aber sie sind ihre Austragungsorte“, fasst Bernd Hunger zusammen. Als Stadtplaner und Stadtsoziologe beobachtet er die zunehmende Spaltung – Arme sind tendenziell ärmer geworden, Reiche zu Superreichen – kritisch und erwartet sozialen Sprengstoff.

Aber was können Wohnungsunternehmen tun, um ihn zu entschärfen? Drei Punkte nennt der Experte: sozialverträgliche Belegung der Wohnungen, die Förderung der Gemeinschaft etwa mit Mieterfesten und wohnungsnahen Dienstleistungen sowie die Gestaltung der Durchmischung im Quartier durch die Schaffung von Eigentum ebenso wie Sozialen Wohnungsbau. Das Ziel ist größere Vielfalt, Miteinander statt Nebeneinander. „Es müssen alle Menschen versorgt werden, die soziale Mischung muss stimmen.“

Darüber hinaus seien die städtischen oder kommunalverbundenen Wohnungsunternehmen als „verlängerter Arm der Politik“ auch Bollwerke gegen den Ausverkauf ganzer Stadtviertel an riesige Kapitalanleger, die sich in intakte Viertel – Beispiel Prenzlauer Berg in Berlin – einkaufen und über steigende Mieten die Bevölkerungsstruktur drastisch verändern.

Viele Herausforderungen also und große Verantwortung. Wie können Wohnungsunternehmen ihr gerecht werden und die wachsenden Aufgaben bewältigen? Es gebe kein allgemeingültiges Rezept, sagt Bernd Hunger. Beispielfhaft nennt er die Zusammenarbeit mit Wohlfahrtsorganisationen, das Engagement etwa bei der Sanierung von Schulen und die Ausweisung von Gewerbeflächen im Quartier. „Alles steht unter dem Vorzeichen, dass es wirtschaftlich ist. Quersubventionierung – höhere Mietpreise finanzieren andere Angebote – kann nur die Ausnahme sein.“



Es gibt in Deutschland vorbildhafte Beispiele, wie Quartiere aufgewertet werden. In Ludwigshafen etwa wurden Bestandsgebäude mit einer zeitgeistigen Panorama-Ebene aufgestockt und in Köln langweilige Zeilen mit geknickten Kopfbauten versehen und so neue Blickachsen und Innenhöfe geschaffen. In Ingolstadt wurde ein Stahlskelett vor ein Hochhaus gesetzt, das Wärmedämmung und schicke Balkone vereint.

Nicht zuletzt wegen dieses Beispiels kann sich Bernd Hunger, der auch dem Beirat der Bundesstiftung Baukultur angehört, eine Renaissance des Hochhauses vorstellen. Aber auch die älteren Bestände aus den 1920er oder den 1960er Jahren seien durchaus attraktiv, denn die Siedlungen sind

nicht so dicht bebaut und stark durchgrünt. Ein Beispiel für die gelungene Revitalisierung ist der Nordostbahnhof in Nürnberg.

Die wbg Nürnberg übrigens liegt „sehr, sehr weit vorn“ mit ihrer Ausrichtung auf die neuen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Dabei profitiere sie auch von der Unterstützung durch den Freistaat Bayern und den relativ hohen Einkommen in der Metropolregion Nürnberg. Nichtsdestotrotz sei die wbg, sagt Bernd Hunger, „eines der großen Branchenunternehmen, wo man hinfährt und schaut, was machen die da jetzt?“ Ihre Projekte in Nürnberg sind mit mehreren deutschen Bauherrenpreisen ausgezeichnet worden.

Sage mir, wo du wohnst...

Bauliche Erfordernisse und gesellschaftliche Verantwortung treffen sich im Quartier

Für ein ganzes Quartier zu denken und zu planen, statt „nur“ einzelne Häuser instand zu halten – das erfordert von Immobilienunternehmen wie der wbg Umdenken und Umstellung. Bauliche Substanz und wirtschaftliche Belange, Belegungspolitik und die Bedürfnisse der Bewohner müssen unter einen Hut gebracht werden. Eine Herausforderung, sagen die wbg-Geschäftsführer Frank Thyroff und Ralf Schekira. Ihr stellen sie sich gern: Die soziale Verantwortung für eine älter werdende Bevölkerung und die Stadtgesellschaft, die durch unterschiedliche Menschen und vielfältige Lebensstile immer bunter wird, erfordern genau dies.

Herr Thyroff, Herr Schekira, das Quartier ist in aller Munde. Aber was verstehen Sie eigentlich unter Quartier?

Schekira: Die einfachste Definition ist „ein zusammenhängend bebauter Teil eines Stadtviertels“. Für die wbg sind Quartiere die sieben Kernwohnanlagen Nordostbahnhof, Nordbahnhof, St. Johannis, Sündersbühl, Gibitzenhof, Langwasser und Mögeldorf mit 1 000 bis 2 500 Wohnungen.

Laut Definition gehören neben der räumlichen Geschlossenheit auch die Überschaubarkeit und eine soziale Einheitlichkeit zum Quartier. Nach dem Motto: Sage mir, wo du wohnst, und ich sage dir, wer du bist. Stimmt das?

Thyroff: Das ist überhaupt nicht unser Ziel. Wir wissen: ein Quartier verändert sich, die Bauten wie die Menschen. Ein Haus oder eine Siedlung werden ja nicht einmal gebaut und bleiben dann 100 Jahre unverändert stehen. Ein Quartier ist aus unserer Sicht ein lebendiger, veränderbarer und sich verändernder Teil der Stadt. Wir als wbg wollen – und das will auch die Stadt Nürnberg –, dass unterschiedliche Menschen gemeinsam in der Stadtgesellschaft zusammenleben.

Im Moment ist viel von „Gentrification“ die Rede: Arme Viertel werden plötzlich hipp, erst ziehen die Künstler zu, dann folgen die Wohlhabenden. Die



Mieten steigen so weit, dass die ursprünglichen Bewohner weichen müssen.

Thyroff: Das mag in Berlin, Frankfurt am Main oder der München der Fall sein. In Nürnberg sehe ich aber kein Viertel, das sich so schnell und dramatisch verändert hat. Selbst in Gostenhof hat die Entwicklung vom Glasscherbenviertel zum In-Stadtteil gut 20 oder 30 Jahre gebraucht.

Schekira: Wir wollen soziale Durchmischung und eine allmähliche Erneuerung der Substanz. Damit es eben nicht so weit kommt wie in den USA, wo ummauerte „Gated Communities“ zum Ghetto für Reiche werden und die Armen sich in Elendsvierteln sammeln. Im Gegenteil! Deshalb schauen wir unsere Quartiere genau an: Welche Investitionsmaßnahmen sind nötig? Wo können wir modernisieren? Es kann sein, dass wir zu dem Schluss kommen, dass die Abrissbirne der einzige Weg ist. Auch dann überlegen wir weiter, wo genau ein Neubau entsteht und wie hoch der Anteil an Eigentum oder an geförderten Wohnungen sein wird.

Passt das mit dem sozialen Auftrag der wbg zusammen?

Thyroff: Das ist der Auftrag! In unseren Mietwohnungen leben rund 40 000 Menschen, so viele wie in einer Stadt wie Schwabach, ohne nennenswerte Auffälligkeiten zusammen.

Schekira: Wir handeln proaktiv und beziehen weitere Faktoren in das Quartiersmanagement ein. Beispiel Nordostbahnhof: Im Rahmen der Stadtteilsanierung wurden Grünflächen erhalten

und aufgewertet, ergänzende Fußwege erschließen das Viertel, ein Spielplatz ist entstanden, und der Schulhof wurde zum Spielhof umgestaltet. Das sind Maßnahmen im öffentlichen Bereich, die die bauliche Entwicklung einrahmen und das Umfeld für Begegnung schaffen. Als Eigentümer und Hauptvermieter müssen wir solche Dinge mitbedenken und koordinieren.

Thyroff: Ich würde sogar noch einen Schritt weitergehen: Die Vereinsamung des Menschen ist das eigentliche Problem. Das trifft auf Singles genauso zu wie auf Senioren. Mit dem Projekt SIGENA – sicher, gewohnt, nachbarschaftlich – versuchen wir vor allem, ältere Bewohner zu erreichen und Nachbarschaften zu aktivieren, dass eine junge Mutter sagt, kommen Sie, ich begleite Sie auf dem Weg zum Seniorencafé. Dass man in Innenhöfen zusammenkommt oder wie die elf „Olga“-Frauen sich gleich ein ganzes Haus teilt. Wir als wbg können nicht mehr nur sagen, der Mieter zahlt die Miete und das andere interessiert uns nicht.

Eine Fülle von neuen Aufgaben. Kann die wbg das alles allein stemmen?

Thyroff: Das passiert nicht von selbst. Deshalb suchen wir Partner in den Wohlfahrtsverbänden, wie etwa das Bayerische Rote Kreuz. Letztlich ist es ein Thema der Kommunikation: Was brauchen die Menschen im Quartier, wie können wir sie unterstützen und wer kann uns dabei helfen?

Was sind die Bausteine für ein „funktionierendes“ Quartier?

Schekira: Mobilität gehört dazu, Modernisierung und Ökologie, die Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. An der Ecke von Rothenburger Straße und Bertha-von-Suttner-Straße etwa haben wir vor, abzureißen. Für den Neubau planen wir schon. Nicht nur ein KundenCenter soll dort einziehen, sondern auch eine Kindertagesstätte, ein Café und Praxen für Ärzte.

Eine komplexe Aufgabenstellung...

Schekira: Wir betrachten es als Aufgabe und Herausforderung. Bei der Umsetzung suchen wir uns Partner. Das kann beim Thema Carsharing die Zusammenarbeit mit Greenwheels und der VAG sein, bei SIGENA stellen wir die Räumlichkeiten und das BRK oder die Diakonie Neuendettelsau die Sozialpädagogen.

Thyroff: Sie verfügen über die entsprechenden Kompetenzen, da müssen wir keine eigenen aufbauen. Aber wir gehen noch weiter. Wir entscheiden die Gestaltung nicht allein, sondern arbeiten mit renommierten Büros zusammen und halten engen Kontakt zur Stadtverwaltung. Als Immobilienunternehmen denken wir in sehr langen Zeiträumen von zehn oder 20 Jahren, wir können nicht von heute auf morgen alles ändern.

Schekira: Für die Erweiterung von Langwasser hat die Stadt ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ – kurz InSEK – in Auftrag gegeben. Ein externes Büro untersucht alle Lebensbereiche, hört Eigentümer und Mieter zu Themen wie Infrastruktur, Stadtplanung und Verkehrsführung. Ende 2015 soll das Projekt abgeschlossen sein.

Gibt es bei der Quartiersentwicklung auch Stolpersteine. Welche sind das?

Thyroff: Was uns ein bisschen nachgeht ist, welche öffentliche Wirkung selbst kleine Veränderungen in einem Quartier hervorrufen können, welche Widerstände aufgebaut und auch aufgebauscht werden. Wir verändern etwas, ja, aber doch behutsam. Und wir nutzen wettbewerbliche Möglichkeiten, um ein architektonisch ansprechendes Ergebnis zu erzielen.

Schekira: Das Motto „Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass“ kommt einem da in den Sinn. Wir wollen ja Baukultur schützen, entschließen uns aber in Abwägung aller Dinge manchmal für den Abriss. Es gibt auch Anwohner, die laufen Sturm, wenn durch Nachverdichtung ein Haus fünf Meter näher ranrückt. Und wir alle wünschen uns lebhaftere, junge Quartiere – aber wehe, es soll ein Spielplatz oder Jugendtreff in der Nähe entstehen!

Thyroff: Die Großstadt erfordert einfach ein dichteres, engeres Wohnen, bei dem man Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen muss. Es kostet viel Kraft, diese Widerstände mit zu diskutieren.

Schekira: Deshalb ist Partizipation so wichtig, und wir tun viel dafür, z. B. in der Pillenreuther- und Galvanistraße. Dort werden 70 Wohnungen abgerissen, für den Neubau haben wir uns am EUROPAN-Wettbewerb beteiligt. Wir haben die Anwohner über die Teilnahme und über das Ergebnis informiert, wir haben eine Dialog-Veranstaltung im Südpunkt gemacht, haben über die Presse veröffentlicht und den Bewohnern persönliche Briefe geschrieben.

Haben Sie die erwünschte Wirkung erzielt?

Schekira: Obwohl unsere Mieter zum größten Teil einverstanden sind, haben wir noch mehrmals Gespräche mit der Stadtbildinitiative geführt. Jetzt sind wir aber auf einem guten Weg.

Thyroff: Es ist ja nicht so, dass wir kopflos drauflos bauen. Beim Baugebiet GroßreuthGrün haben wir über vier Jahre allein über die Grundstruktur, der Anordnung und Erschließung der Häuser diskutiert.



Wie wird die wbg das Thema Quartier in Zukunft behandeln?

Schekira: Wir wollen die Entwicklung der Quartiere bewusst als fortlaufendes Thema behalten. So, wie sich die Gesellschaft, individuelle Ansprüche ans Wohnen und die gesetzlichen Rahmenbedingungen auch beständig verändern. Aber wir müssen nicht nur neue Ziele stecken, sondern aus der Erfahrung auch Lehren ziehen. Nicht alles wird funktionieren. Das haben wir beim Carsharing gesehen, das nach einem Jahr nur 15 Nutzer gefunden hat. Das Kapitel ist noch nicht abgeschlossen.

Thyroff: Quartiersentwicklung ist eine Daueraufgabe. Am Nordostbahnhof etwa arbeiten wir seit 15 Jahren, und es wird noch zehn Jahre dauern. Wenn wir fertig sind, fangen wir wieder von vorn an. Wir müssen den Gedanken der Quartiersentwicklung auf alle unsere Kerngebiete ausweiten, wir dürfen uns nicht auf eines konzentrieren – weder finanziell noch strukturell. Wir werden nie fertig sein.

Ein deprimierender Gedanke, oder?

Schekira: Im Gegenteil. Es zeigt, dass die Entwicklung nicht stehen bleibt und dass wir Herausforderungen annehmen müssen. Die wbg ist an vielen Stellen Vorreiter, doch die Quartiersentwicklung muss von allen Beteiligten als gesamtgesellschaftliche Aufgabe gesehen werden. Bewohner, Eigentümer und die öffentliche Hand können und müssen dazu beitragen.

Was ist Ihre Vision des idealen Quartiers?

Schekira: Das ideale Quartier hat eine heterogene Bewohnerstruktur, quer durch alle Generationen und sozialen Schichten. Es gibt für jeden die passende Wohnform und kulturelle, soziale und sportliche Angebote. Vor allem aber lebt das ideale Quartier vom Verständnis der Bewohner, das sie miteinander leben.

Thyroff: Wir dürfen nicht davon ausgehen, dass unsere Ideen auch die Lebensentwürfe künftiger Bewohner sind. Deshalb wollen wir Quartiere so gestalten, dass sie sich den jeweiligen Vorstellungen möglichst flexibel anpassen. Unsere Gesellschaft wird digitaler, älter und bunter werden. Es geht bei der Gestaltung der Quartiere auch um Lebendigkeit und die Teilhabe an der Stadtgesellschaft – das sind aber auch schon die ganz hehren Ziele.



So modern wie möglich, so

Basismodernisierung ist der Königsweg für finanzierbare Modernisierung und verträgliche Mietpreise

Die Ziele waren so hehr wie hochgesteckt: Der Wohnungsbestand der wbg Nürnberg sollte so modernisiert werden, dass er den Erwartungen an modernes Wohnen und an möglichst niedrigem Energieverbrauch entspricht. Doch weil eine „Vollmodernisierung“ mit der folgenden Mieterhöhung das Budget vieler Bewohner sprengen würde, setzt das Immobilienunternehmen in seinen Quartieren inzwischen auch auf die Basismodernisierung.

Beispiel Heizenergie. Sieben Liter pro Quadratmeter und Jahr war über Jahre der Richtwert, der erreicht werden sollte. Noch in den 1990er Jahren hatte der Durchschnittsverbrauch zwölf Liter betragen, aktuell liegt er im wbg-Schnitt bei neun Litern. Ein sichtbarer Erfolg und eine deutliche Einsparung – aber noch weit entfernt vom damaligen Ziel und den energieeffizienten dena-Modellhäusern, die mit

drei und vier Litern warben, oder Passivhäusern mit einem Verbrauch von 1,5 Litern.

Solche Standards im Gesamtbestand umzusetzen, sei eine zu große wirtschaftliche Herausforderung, sagt der technische Geschäftsführer der wbg Nürnberg, Ralf Schekira. Dickere Dämmung, teurere Materialien, wärme-isolierende Fenster, energiesparende Heizungsanlagen – die Liste ließe sich



wirtschaftlich wie nötig



beliebig verlängern und müsste die deutlichen Kostensteigerungen am Bau mit einbeziehen.

Dies im gesetzlich möglichen Rahmen auf die Mietpreise umzulegen, würde zu einer Segregation führen. Nur gut verdienende Menschen könnten es sich dann leisten, bei der wbg zu wohnen. Das aber will die wbg als kommunalverbundenes Immobilienunternehmen mit sozialem Auftrag auf keinen Fall zulassen. „Wir schauen auch darauf, was sich die Mieter leisten können“, sagt Ralf Schekira. Erst dann wird kalkuliert: Was und wie wird modernisiert? Das muss sich nicht nur auf ein Haus beziehen, sondern es kann Wohnblöcke, ganze Straßenzüge und Quartiere umfassen.

Zum Beispiel kann es bedeuten, dass nur eines von vier Häusern mit Aufzug ausgestattet wird. Ältere Mieter, die keine Treppen mehr steigen können, ziehen dann – nur ein Haus weiter – dorthin um. Es kann auch bedeuten, dass ein Abriss sinnvoller ist als die Sanierung. „Wir streben unterschiedliche Modernisierungsniveaus an“, sagt Ralf Schekira, so dass die Teuerung verträglich wird und ein Teil davon an Heizkostenersparnis wieder an den Mieter zurückfließen.

Mobil bis ins hohe Alter

Modellprojekt Parkwohnanlage: Kleine Änderungen erleichtern den Alltag vieler Senioren

Allein und selbstständig leben, das heißt auch: Zu Fuß zum Einkaufen gehen, ohne fremde Hilfe zum Arzt kommen. Wie technische und organisatorische Dienste dabei helfen können, hat das Gemeinschaftsprojekt EMN-Moves erforscht. Die teilweise überraschenden Ergebnisse hat die wbg in der Parkwohnanlage West umgesetzt.

Ein blauer Zylinder, zwei einzelne rote Hocker ohne Lehnen – sie wirken wie hingestreut, gedankenlos stehengelassen. Und doch sind sie mit Bedacht an den Wegesrändern installiert worden: Die älteren Bewohner der Parkwohnanlage West hatten sich solche Kurzzeitsitze gewünscht. Dort holen sie kurz Atem und ruhen die schmerzenden Gelenke für ein paar Minuten aus. Insgesamt 21 solcher Ausruhmöglichkeiten sind im Rahmen von EMN-Moves aufgestellt worden.

Weil auch die Orientierung ein wichtiger, aber oft vernachlässigter Baustein eigenständiger Mobilität ist, wurden 23 Hinweisschilder angebracht. Na klar!, denken wahrscheinlich auch Sie jetzt. Doch erst das EMN-Moves Projekt, das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wurde, hat Immobilienunternehmen wie die wbg Nürnberg, die GEWOBAU Erlangen und die Joseph-Stiftung Bamberg und den Hausnotruf- und Betreuungsdienst Sophia Franken GmbH mit der Universität Bamberg



und dem Institut für Psychogerontologie der Universität Erlangen-Nürnberg zusammengeschlossen. Das gemeinsame Ziel: durch Mobilität die Lebensqualität und Selbstständigkeit von älteren und bewegungseingeschränkten Menschen zu gewährleisten.

Das Paket, das EMN-Moves geschnürt hat, umfasst weitere Bausteine. Dazu gehören bauliche Maßnahmen wie die Anbringung von Handläufen, die deutliche Markierung von Treppenabsätzen oder die Absenkung von Bordsteinkanten. Ebenso wichtig ist der Aufbau von Nachbarschaftshilfe. In der Parkwohnanlage West konnten durch persönliche Ansprache der Hausobleute, Aushänge und Berichte

im wbg-Kundenmagazin neun Freiwillige dafür gewonnen werden. Darüber hinaus bot – ganz praktisch – die VAG ein Sicherheitstraining für Rollstuhlfahrer im Bus an, und ein Reha-Unternehmen demonstrierte an einem Aktionstag, wie Rollatoren richtig benutzt werden.

Die Beteiligten am Projekt und die Bewohner des Quartiers in Sündersbühl sehen die baulichen Veränderungen als großen Erfolg, sie möchten die neu aufgebauten Beziehungen nicht missen – und wünschen sich einen Nachbarschaftstreff. Es ist, so scheint's, einiges in Bewegung gekommen durch EMN-Moves in der Parkwohnanlage West.





Ganz nah dran

Projekt SIGENA geht auf Bedürfnisse älterer Bewohner ein und bindet sie ans Quartier

Sicher - gewohnt – nachbarschaftlich. So lauten die drei Schlüsselbegriffe von SIGENA. Das Modellprojekt der wbg soll es älteren Bewohnern ermöglichen, möglichst lange in ihrer Wohnung und dem gewohnten Umfeld zu bleiben. Im September 2014 ist SIGENA am Nordostbahnhof gestartet. Ein Hausbesuch.

Diese drei Senioren wirken gar nicht so, als hätten sie die Hilfe von SIGENA nötig. Fit und munter schauen Monika Grünhagen, Ilse Geck und Heinz Hollreiser aus, ihre Ansichten vertreten sie mit Schwung. „Für mich ist das eine Wertschätzung. Es ist ja nicht selbstverständlich, dass einem signalisiert wird: Hier wird dir geholfen, wenn es nicht mehr so gut geht“, sagt Ilse Geck. „Für mich ist das eine Sicherheit.“

Die 66-Jährige ist mit ihrem Lebensgefährten Heinz Hollreiser vor einigen Monaten an den Nordostbahnhof gezogen. Die beiden gehören zur Wohninitiative Plauener Straße und sind echte WIPs. Einmal schon haben sie den Mittagstisch im SIGENA-Treff besucht. „Das Ambiente ist ausgesprochen sympathisch, das Essen schmeckt gut – und man trifft auf Alteingesessene“, sagt Heinz Hollreiser. Für die Neu-Nürnberger – sie kommt aus Forchheim, er aus

Wendelstein – eine willkommene Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen.

Aber von vorn: Ausgangspunkt für SIGENA war der Wunsch vieler Menschen, möglichst lange in der eigenen Wohnung oder zumindest im bekannten Umfeld leben zu können. Es wurde jemand gebraucht, der sich um die großen und kleinen Nöte der Bewohner im Quartier kümmert, der berät und individuelle Hilfen wie Pflege- und Fahrdienst, Hausnotruf oder Essen auf Rädern vermittelt. Dafür konnte die wbg den BRK-Kreisverband Nürnberg-Stadt als Partner gewinnen. Seither arbeiten die Sozialmanagerin Helga Beßler und die gelernte Krankenschwester Magda Brendel im SIGENA-Treff in der Plauener Straße 7.

„Es ist noch nie passiert, dass ich nicht weiterhelfen konnte“, sagt Helga Beßler. Sie kennt den Nordostbahnhof wie ihre Westentasche, hatte sie doch über zehn Jahre lang den BüNo - Bürgertreff Nordost geleitet und über das Seniorennetzwerk Kontakte zu allen möglichen Stellen geknüpft. Eine Hürde, eine Barriere gibt es nicht. „Ich bin nicht die Stadt oder das Amt“, sagt Helga Beßler, und Heinz Hollreiser nimmt ihr das Wort aus dem Mund „... sondern das ist die Frau Beßler.“

Die, die Ansprechpartner bei Behörden und Organisationen kennt und mit Namen weiterempfiehlt und den ersten Kontakt oft gleich vom Schreibtisch aus mit einem Anruf herstellt. „Die Generation 70plus hat große Probleme, sich zurechtzufinden, nicht zu reden davon, Leistungen auch in Anspruch zu nehmen“, sagt sie. „In Zukunft wird es für uns ein bisschen leichter, denn die Generation 50plus befasst sich im Voraus mit dem Thema Wohnen und Versorgung im Alter.“

Sie wird, wahrscheinlich, auch selbstbewusster sein. Monika Grünhagen ist Vorbild kommender Senioren-generationen. Die 72-Jährige zog vor zwei Jahren aus freien Stücken aus Schleswig nach Nürnberg, weil ihr das Konzept der WIPs und die Gruppe am besten gefallen hat. „Ich bin mutterseelenallein am Nordostbahnhof gelandet und habe im BüNo gegessen und hineingeschnuppert – und dann meine Hilfe angeboten.“ Ein bis zweimal die Woche hilft sie beim Essenausteilen, ist voll eingebunden im Quartier und sagt heute: „Ich bin angekommen und fühle mich wie Zuhause.“ Und wenn sie allein nicht mehr kann, stehen über SIGENA auch speziell ausgestattete Wohnungen für Menschen mit höherem Hilfebedarf zur Verfügung. Angedacht ist zudem, eine



24-Stunden-Bereitschaft im SIGENA-Treff zu installieren. Falls nötig. Soweit ist es noch nicht.

Einen Wunsch aber haben die WIPs doch. Ob man nicht ein Café im weitesten Sinn einrichten könnte im SIGENA-Treff?, fragt Heinz Hollreiser. Die nächsten Möglichkeiten sind am St. Theresien-Krankenhaus und am Leipziger Platz, mehr am Rande des Nordostbahnhofs gelegen, statt mitten im Quartier.

Helga Beßler wiegt den Kopf. Schön wäre das schon, aber... Das Haus ist viel gefragt. Zum täglichen Mittagstisch von 11.45 Uhr bis 13 Uhr kommen durchschnittlich 17 bis 20 Personen, um nach Voranmeldung ihr Menü aus der BRK-Küche einzunehmen. Zahlreiche Kurse des Seniorennetzwerks Nordostbahnhof werden im SIGENA-Treff angeboten: Gedächtnistraining am Donnerstagnachmittag etwa, Gymnastik und Sturzprävention oder die Gitarrenkurse mit Johnny Noris und Chorproben. Auch die „Perlenfädler“ treffen sich hier und fertigen Schmuck.

Helga Beßler organisiert zudem Ausflüge oder den „Stammtisch 70plus“, bei dem etwa im Sitzen

getanzt wird, die Kindergartenkinder zu Besuch kommen oder sich die Zahnärztin aus dem Stadtteil vorstellt. Sie managt darüber hinaus die Ehrenamtlichen, die beim Mittagstisch helfen oder im Besuchsdienst mit anderen Spaziergehen. Und sie ermöglicht („Ich bin für alles offen, was über Kaffeetrinken und Ratschen hinausgeht“) Begegnungen. Etwa jene von Studentinnen der Sozialen Arbeit, die unter der Überschrift „Lebenslust“ Seniorinnen zum Alter befragten. Daraus ergab sich eine Diskussion, von der Ilse Geck noch heute schwärmt. „Das war ein Geben und ein Nehmen, die jungen Frauen haben uns später einen ganz lieben Brief geschrieben – anrührend!“

Das Angebot ist schon jetzt vielfältig. Trotzdem sagt Helga Beßler: „Ich muss auch erst schauen, wohin es geht.“ Die Zeit und vor allem die Bedürfnisse der Bewohner am Nordostbahnhof werden es zeigen. Unterdessen hat im Frühjahr 2015 ein zweites SIGENA-Projekt unter der Leitung der Diakonie Neuendettelsau in St. Johannis die Arbeit aufgenommen.



Die Umwelt und den Geldbeutel schonen

Pilotprojekt „bewegt.wohnen“ verankert Carsharing im Quartier am Nordostbahnhof

Carsharing ist eine klassische win-win-Situation: Wer ein Auto mit anderen teilt, statt ein eigenes zu besitzen, bleibt mobil, spart viel Geld – und entlastet die Umwelt und knappe Parkflächen. Mit dem Pilotprojekt „bewegt.wohnen“ ist die wbg 2014 am Nordostbahnhof in ein neues, mobiles Zeitalter gestartet.

Man kann es einfach rechnen, zum Beispiel für 20 000 Kilometer im Jahr. Die durchschnittliche Strecke pro Tag ist dann 55 Kilometer, bei Tempo 50 ist man gut eine Stunde unterwegs. Die 23 übrigen Stunden steht der Wagen. Lohnt sich das? Mal ganz abgesehen von Versicherung, Steuern und Sprit. Patrick Wolf, 26, und sein Partner Holger Jahreiß, 35, haben die Frage klar für sich beantwortet. Sie haben ihr Auto verkauft und machen bei „bewegt.wohnen“ mit. „Die U-Bahn ist vor der Tür, der 46er-Bus fährt ohne Umsteigen bis in die Innenstadt, und einen Parkplatz zu finden, ist in der Saalfelder Straße nie ganz einfach“, sagt Patrick Wolf. Holger Jahreiß

rechnet kühl: Das Auto bedeutete im Monat 300 Euro Fixkosten, das verpflichtende VAG-Jahresabo für Nürnberg, Fürth und Stein dagegen schlägt mit 55 Euro pro Person zu Buche. Minus zehn Euro Rabatt, die das Verkehrsunternehmen den Teilnehmern von „bewegt.wohnen“ gewährt.

Übrig bleibt ein ansehnlicher Betrag, der von ihren Aktivitäten mit dem geteilten Auto nicht aufgezehrt wird. Einmal pro Monat mindestens buchen sie einen Wagen, meist den „kleinen“ VW-Up und gelegentlich den Passat-Kombi. „Meist fahren wir zum Großeinkauf“, sagt Patrick Wolf. Aber sie besuchen auch Freunde oder transportieren Material, das

bewegt.wohnen

Patrick Wolf als angehender Erzieher bei seinem Engagement für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge braucht.

„Fahrten über 50 Kilometer oder mehrere Tage lohnen sich aber nicht“, sagt Holger Jahreiß. Wer sich bei „bewegt.wohnen“ – eine Kooperation, die die wbg mit der VAG und dem niederländischen Carsharing-Anbieter GreenWheels eingegangen ist – über das Handy, den Computer oder einfach per Telefon einbucht, zahlt neben dem festen Monatsbeitrag von 5 Euro für jede Stunde 1,99 Euro und 24 Cent pro Kilometer. (Für das größere Fahrzeug sind es 3,99 und je 34 Cent.)

Weil die Zahl der Teilnehmer in der Anlaufphase noch übersichtlich ist, steht fast immer eines der drei Autos am Nordostbahnhof zur Verfügung – auch für spontane Touren. Patrick Wolf und Holger Jahreiß würden es wieder tun, denn über den eigenen Vorteil hinaus ist Carsharing für sie auch ein politisches Statement. Für Nachhaltigkeit und Ökologie und auch für soziale Gerechtigkeit. „Auch wer sich keinen eigenen Wagen leisten kann, kann Auto fahren. Das ist ein Zugewinn an Mobilität.“





Es tut sich was im Quartier

Neubau-Offensive für 1 000 Wohnungen bis 2020

Mehr Einwohner, mehr Singles, mehr Wohnfläche pro Kopf – der Wohnungsmarkt in Nürnberg ist unter Druck. Um ihn zu entlasten, wird die wbg bis 2020 mehr als 1 000 Wohneinheiten neu bauen – die meisten davon in bestehenden oder in neuen Quartieren.

Vor allem für Menschen mit geringem Einkommen ist es schwer, eine Bleibe zu finden. Das gilt insbesondere, wenn der Wohnungsmarkt so angespannt ist wie derzeit. Trotz hoher Grundstückspreise und gestiegener Baukosten aber wird die wbg an ihrer sozialen Verantwortung festhalten, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, das haben ihre Geschäftsführer bei der Vorstellung der Neubau-Offensive angekündigt.

Gut zwei Drittel der 1 000 Wohneinheiten sind als Mietwohnungen vorgesehen, ein knappes Drittel ist als Eigentum geplant.

Der Nordostbahnhof ist einer der Schwerpunkte. Im Rahmen von Nord-Ost-Wohnen entstehen direkt am Leipziger Platz 106 neue Mietwohnungen. Im historischen Quartier selbst wurde marode Bausubstanz abgerissen, dafür entstanden in der Plauener, Zwickauer und Leipziger Straße Ersatzneubauten

mit 136 Wohneinheiten. Ähnliches ist für das Karree zwischen Pillenreuther-, Sperber- und Schillingstraße in der Südstadt vorgesehen, wo 136 Wohnungen entstehen. Im Stadtteil Sündersbühl dagegen stehen der Umbau und die Modernisierung mit Aufstockung im Vordergrund, auch so entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Von Grund auf neu sind die Bauprojekte des Bauträgers. Projekte wie das Nord-Ost-Wohnen NOW in zentraler Lage zwischen U-Bahn und Gräfenberg-Bahn sind heißbegehrt. So dass die wbg schon wenige Monate nach Vermarktungsbeginn mitteilt:

„Alles bereits ausverkauft.“ Doch die 26 Einheiten sind ein knappes Zehntel der 295 geplanten Einheiten, darunter Atriumhäuser und moderner Geschossbau. Siedlungsschwerpunkt ist Langwasser mit dem Neubaugebiet nahe der NürnbergMesse und den Baugebieten Langwasser T und Langwasser Z, dazu kommt noch GroßreuthGrün – ein komplett neuer Stadtteil auf einem ehemaligen Sportgelände im Südwesten Nürnbergs, der ein naturnahes und familienfreundliches Wohnkonzept mit Reihen- und Doppelhäusern und Eigentumswohnungen umsetzt.





Wie ein zweites Zuhause

Grundschule und Hort in St. Leonhard strahlen über den Stadtteil hinaus

Schule ist Pflicht, natürlich. Aber Schule ist mehr: Die neue Grundschule mit Hort in St. Leonhard soll sich für rund 500 Schüler anfühlen wie ein zweites Zuhause. Großzügig gestaltete Eingänge und ein Spielhof öffnen die Schule zum Stadtteil, auch Küche, Aula und Turnhalle dürfen von den Bewohnern des Quartiers genutzt werden.

Wie sehr das Quartier hofft, dass die Schule bald steht – das hört Projektleiterin Sabine Stahl bei jedem Treffen des Netzwerks Kinder im Stadtteilforum St. Leonhard, zwischen den Zeilen, aber auch ganz offen. Im Herbst 2016 wird es, laut Planung, so-

weit sein und mit dem 27,8 Millionen Euro teuren Bau ein neues und bisher einmaliges Konzept für integrierte Betreuung und integriertes Lernen verwirklicht.



Die meisten Kinder werden den ganzen Tag in der Schule verbringen. Nur rund 100 gehen mittags nach Hause, die übrigen bleiben bis längstens 17.30 Uhr. Nicht nur deshalb hat Essen einen hohen Stellenwert: Viele Kinder kommen mit leerem Magen zur Schule, einige kennen gemeinsame Mahlzeiten gar nicht. „Das schildern uns die Pädagogen“, sagt Sabine Stahl. In der Grundschule St. Leonhard gibt es deshalb schon ein Frühstücksangebot, mittags dürfen sich die Kinder ihr Essen – das in der Küche frisch zubereitet wird – selbst zusammenstellen. Ein Himmel aus Nudeln, Pommes, Kaiserschmarrn? „In einer Modellschule haben Kinder nach kürzester

Zeit gelernt, sich abwechslungsreich zu ernähren, und sie essen dann auch alles auf“, berichtet Sabine Stahl. Die Klassen essen gemeinsam in Mehrzweckräumen im Erdgeschoss.

In den beiden Obergeschossen finden sich Unterrichts- und Gruppenräume und Gänge, die dank einer ausgeklügelten Brandschutz-Lösung auch als Spiel- und Lernfläche genutzt werden können. Die Außensportplätze sind aufgrund des engen Grundstücks aufs Dach verlegt worden. Auch ein ›Raum der Ruhe‹ ist eingeplant, in den sich Pädagogen mit einzelnen Kindern zurückziehen können. „Viele Kinder kommen aus schwierigen Verhältnissen, manche haben sogar Krieg erfahren“, berichtet Sabine Stahl.

Der Stadtteil St. Leonhard/Schweinau selbst gilt als Quartier mit hohem Stabilisierungsbedarf. Im 14. Jahrhundert als Siechkobel für Kranke und Aussätziges gegründet, lag St. Leonhard damals weit vor den Toren Nürnbergs. Während der Industrialisierung expandierte der Ort gewaltig. Hier wohnten die Arbeiter, die in den Fabriken von Schweinau Dosen, Kämmen oder Bleistifte herstellten und Metall bearbeiteten. Ein hohes Ansehen hatte das Wohnviertel weder damals noch später: Schlachthof, Gaswerk und Müllverbrennung trugen den Geruch von Schmutz und schwerer Arbeit mit sich.

Und heute? Liegt die Arbeitslosigkeit deutlich über dem Stadtdurchschnitt und das Nettoeinkommen der Haushalte weit darunter. Ein Drittel der rund 16 000 Bewohner von St. Leonhard und Schweinau sind Menschen mit Migrationshintergrund. Mehr Menschen als anderswo in Nürnberg leben in Familien mit drei, vier und mehr Personen. Auch die Zahl

der Haushalte mit Kindern ist höher – ein Drittel von ihnen wird von Alleinerziehenden „gemanagt“. Diese Bestandsaufnahme, die anlässlich der Stadtteil-erneuerung 2008 erstellt wurde, kann freilich nur Schlaglichter werfen. Denn der Wandel ist im Gange. Das Gelände des ehemaligen Schlachthofs wurde mit Geschosswohnungen und Reihenhäusern bebaut, die Villa Leon ist als Kulturzentrum etabliert, und der Kachelbau widmet sich ganz den Kindern: mit Museum, Kindertheater und KinderKunstRaum.

Doch irgendwie muss all dieses Neue im Viertel zwischen Frankenschnellweg, Rothenburger und Schwabacher Straße zusammenwachsen. Die Schule soll auch dazu beitragen: Der Haupteingang im Süden öffnet sich zum Kachelbau, so dass fast schon ein Platz entsteht. Sitzbänke laden zur Begegnung ein. Auch der Eingang zum Hort wurde so gestaltet, dass Eltern und Kinder dort gern verweilen und ein paar Worte miteinander wechseln. „Vielleicht gelingt es uns so, auch die Eltern zu binden, die die Pädagogen sonst nicht erreichen“, sagt Sabine Stahl.

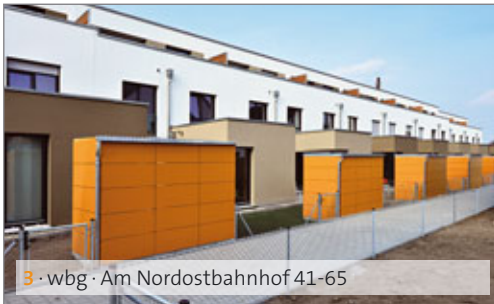
Im Quartier sind Wohnungswechsel häufig, knapp die Hälfte der Bewohner lebt noch keine fünf Jahre hier. Die Schule, die als Passivhaus errichtet wird und sich mit einer lebhaften, rötlich geklinkerten Fassade in die Umgebung einfügen soll, ist als zentrale Anlaufstelle auch für die Bewohner des Stadtteils gedacht. Vereine werden die Zweifachturnhalle mit mobiler Trennwand nutzen, die über den Nordeingang – „Das hatten sich die Anwohner so gewünscht.“ – separat zu erreichen ist. Der Eingangsbereich ist über Schiebewände erweiterbar und kann als Versammlungsraum für 200 Personen genutzt werden, in der Hort-Küche könnten gemeinsame Feste und vielleicht sogar Kochkurse stattfinden. Man wird sehen.

Sicher ist, dass die Grundschule in St. Leonhard eine Bereicherung auch für andere Kinder und Jugendliche aus dem Stadtteil sein wird: Der direkt angrenzende Spielhof steht bis abends 21 Uhr offen.





wbg, NAG und FWG		Anzahl der Wohnungen				
Baumaßnahmen		insgesamt	davon aus Überhang fertig gestellt	begonnen und fertig gestellt	insgesamt fertig gestellt	Bau-überhang
Neubau (wbg)	Anlagevermögen	125	94	0	94	31
	Umlaufvermögen	68	23	8	31	37
		193	117	8	125	68
Modernisierung (wbg)		203	0	93	93	110
Basis-Modernisierung (wbg)		62	0	62	62	0
Modernisierung (NAG)		11	0	11	11	0
Modernisierung (FWG)		36	0	36	36	0
		312	0	202	202	110
		505	117	210	327	178
Sonstige	Garagen/Stellplätze/					
	Umlaufvermögen	81	38	8	46	35
	Kitas (Anlagevermögen)	2	1	1	2	0
	Gewerbeeinheiten	3	2	1	3	0



ISG

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

Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt:

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

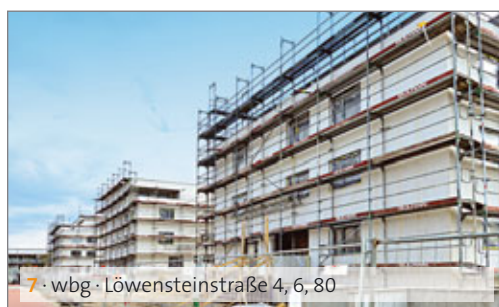
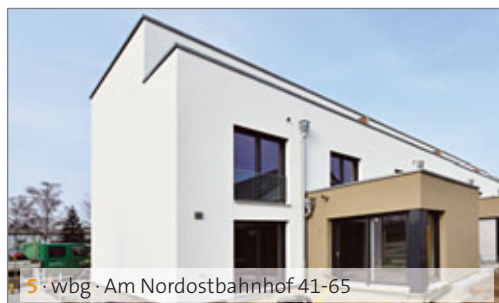
wbG

Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt:

2	Langwasser S Reihenhäuser „Atrium“ Löwensteinstraße 10-20	6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätze	6 Wohnungen à 5 Zi	156,00
3	Nordostbahnhof NOW 1. BA Reihenhäuser „Fenja“ Am Nordostbahnhof 41-65	11 Häuser mit 11 Wohnungen 14 Stellplätze	10 Wohnungen à 4 Zi 1 Wohnung mit 6 Zi	103,00 121,00
		17 Häuser mit 17 Wohnungen 26 Stellplätze		

Eigenheime – begonnen und fertig gestellt:

4	Nordostbahnhof NOW 2. BA Reihenhäuser „Svea“ und „Stella“ Am Nordostbahnhof 67-91	8 Häuser mit 8 Wohnungen 8 Stellplätze	7 Wohnungen à 4 Zi 1 Wohnung mit 6 Zi	103,00 121,00
		8 Häuser mit 8 Wohnungen 8 Stellplätze		



wbg

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

Eigenheime – aus Bauüberhang, jedoch nicht fertig gestellt:

5	Nordostbahnhof NOW 1. BA Reihenhäuser „Fenja“ Am Nordostbahnhof 41-65	2 Häuser mit 2 Wohnungen 2 Stellplätze	2 Wohnungen à 4 Zi	103,00
		2 Häuser mit 2 Wohnungen 2 Stellplätze		

Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

6	Nordostbahnhof NOW 2. BA Reihenhäuser „Svea“ und „Stella“ Am Nordostbahnhof 71-79	5 Häuser mit 5 Wohnungen 5 Stellplätze	5 Wohnungen à 4 Zi	103,00
7	Langwasser S „Linea 21“ 3 Häuser zu je 7 ETW's Löwensteinstraße 4, 6, 80	3 Häuser mit 21 Wohnungen 21 Stellplätze	6 Wohnungen à 3 Zi 6 Wohnungen à 3,5 Zi 3 Wohnungen à 4 Zi 3 Wohnungen à 4,5 Zi 2 Whgen à 3 Zi (PH)* 1 Whg mit 3,5 Zi (PH)*	96,00 96,00 106,00 106,00 130,00 129,00
8	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Ida“ Hauszeile 43 Gertrude-Neumark-Weg	4 Häuser mit 4 Wohnungen 4 Stellplätze	4 Wohnungen à 4 Zi	167,00

*PH = Penthouse



wbG

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

Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt (Fortsetzung):

9	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Fenja“ Gertrude-Neumark-Weg 1-5	3 Häuser mit 3 Wohnungen 3 Stellplätze	3 Wohnungen à 4 Zi	129,00
		15 Häuser mit 33 Wohnungen 33 Stellplätze		

Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – aus Überhang fertig gestellt:

10	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
11	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		



wbg

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

Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

12	Ingolstädter Straße, Nerzstraße	1 Haus mit	8 Wohnungen à 2 Zi	55,00
		31 Wohnungen	16 Wohnungen à 3 Zi 7 Wohnungen à 4 Zi	82,00 101,00
		1 Haus mit		
		31 Wohnungen		

Umbau – begonnen und fertig gestellt:

13	Ratiborstraße 31	1 Kindergarten	1 Gruppe	20 Plätze
		1 Kindergarten		

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:

14	Rothenburger Straße 183 (1. BA)	1 Haus mit	77 Wohnungen à 1 Zi	31,00
		128 Wohnungen	14 Wohnungen à 2 Zi	53,00
		(18 davon im 1. BA)	10 Wohnungen à 3 Zi	74,00
		1 Gewerbeeinheit	18 Wohnungen à 4 Zi	89,00
			9 Wohnungen à 5 Zi	95,00
15	Giesbertsstraße 28-52 (2. BA Haus 40-52)	7 Häuser mit	5 Wohnungen à 1 Zi	36,00
		75 Wohnungen	6 Wohnungen à 2 Zi	63,00
			52 Wohnungen à 3 Zi	72,00
			12 Wohnungen à 4 Zi	84,00
		8 Häuser mit		
		203 Wohnungen		
		1 Gewerbeeinheit		



wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m ²
Basis-Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
16	Ossietzkystraße 79-89a	7 Häuser mit 42 Wohnungen	3 Wohnungen à 2 Zi 33 Wohnungen à 3 Zi 6 Wohnungen à 4 Zi	53,00 65,00 93,00
17	Volckamerstraße 14, 24-26, Forsterstraße 94	4 Häuser mit 20 Wohnungen	4 Wohnungen à 2 Zi 10 Wohnungen à 3 Zi 6 Wohnungen à 4 Zi	55,00 64,00 78,00
		11 Häuser mit 62 Wohnungen		

NAG

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
18	Giselastraße 7	1 Haus mit 11 Wohnungen	7 Wohnungen à 2 Zi 4 Wohnungen à 3 Zi	53,00 69,00
		1 Haus mit 11 Wohnungen		

FWG

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
19	Steiglechnerstraße 19-25	4 Häuser mit 36 Wohnungen	16 Wohnungen à 2 Zi 20 Wohnungen à 3 Zi	55,00 72,00
		4 Häuser mit 36 Wohnungen		

Für die Stadt und die Gesellschaft



2014 Die vier Ausgaben unserer Kunden- und Mieterzeitschrift „Wir für Sie“ des Jahres 2014 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 (bis 30.04.2014)
Karl-Heinz Pöverlein	Geschäftsführer Städtische Werke Nürnberg GmbH
Gerald Raschke	Diplom-Pädagoge (Univ.), StR (ab 01.05.2014)
Anita Wojciechowski	Diplom-Sozialpädagogin, StRin

Aufsichtsratsmitglied ohne Stimmrecht

Dr. Michael Fraas	Berufsmäßiger Stadtrat
Reiner Prölß	Berufsmäßiger Stadtrat (ab 22.12.2014)
Harald Riedel	Stadtkämmerer/Geschäftsführer Immohold Verwaltungs GmbH (ab 22.12.2014)

Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht

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

Geschäftsleitung

Geschäftsführer

Diplom-Kaufmann Frank Thyroff
Diplom-Ingenieur Ralf Schekira

Prokuristen

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 2014

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	299 590,00	262 389,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323 117 073,80	316 169 092,05
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15 355 077,16	15 053 989,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147,56	147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 158 516,97	2 158 516,97
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	14,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 600 422,22	1 116 120,22
Anlagen im Bau	1 428 349,29	8 070 798,31
Bauvorbereitungskosten	3 339 312,56	1 506 932,62
	346 998 903,56	344 075 615,11
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	142 563 850,80	42 063 850,80
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6 294 738,57	6 657 042,81
Beteiligungen	204 929,45	204 929,45
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	39 117,88	32 149,62
	164 102 636,70	63 957 972,68
	511 401 130,26	408 295 976,79
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11 131 547,06	14 471 854,26
Bauvorbereitungskosten	3 189 005,61	2 439 794,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5 871 363,53	4 174 982,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	40 084,51	13 583,14
Unfertige Leistungen	22 289 159,23	22 053 294,16
Andere Vorräte	44 043,79	41 062,30
Geleistete Anzahlungen	0,00	74 998,69
	42 565 203,73	43 269 569,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	510 718,37	539 482,90
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	599 370,31	716 839,59
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	446 992,05	370 250,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	288 022,63	35 115,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3 898 047,57	3 573 025,38
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	92 013,44	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	2 805,17	2 534,41
Sonstige Vermögensgegenstände	1 173 126,05	2 436 758,88
	7 011 095,59	7 674 007,50
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19 811 813,78	38 843 227,17
	69 388 113,10	89 786 804,33
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	22 032,00	53 409,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96 828,06	43 873,84
	118 860,06	97 282,84
Bilanzsumme	580 908 103,42	498 180 063,96

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Passiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	166 719 147,19	154 444 531,26
	173 019 147,19	160 744 531,26
Jahresüberschuss	14 933 878,77	12 274 615,93
	200 553 025,96	185 619 147,19
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 534 010,00	5 478 484,00
Steuerrückstellungen	234 468,25	14 455,90
Sonstige Rückstellungen	15 300 121,74	13 780 207,15
	21 068 599,99	19 273 147,05
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	237 312 288,92	238 834 260,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22 092 139,25	24 499 413,35
Erhaltene Anzahlungen	24 551 851,79	23 081 042,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 344 594,55	1 322 039,83
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	51,00	250,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 369 678,60	3 463 220,94
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11 079,41	14 305,85
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	691 605,13	1 179 955,40
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	70 071 903,42	62 386,28
Sonstige Verbindlichkeiten	435 551,17	505 586,69
davon aus Steuern: 325 313 € (Vj. 365 425 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 24 621 € (Vj. 43 028 €)		
	358 880 743,24	292 962 461,76
Rechnungsabgrenzungsposten	405 734,23	325 307,96
Bilanzsumme	580 908 103,42	498 180 063,96

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	93 193 672,14	90 808 101,89
aus Verkauf von Grundstücken	14 334 827,74	8 350 812,87
aus Betreuungstätigkeit	1 462 667,22	3 096 567,71
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1 691 681,17	10 777 050,28
	110 682 848,27	113 032 532,75
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	2 726 201,27	1 586 817,80
Andere aktivierte Eigenleistungen	342 619,49	467 503,72
Sonstige betriebliche Erträge	6 850 216,78	4 958 221,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-54 488 078,75	-47 958 846,69
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13 649 035,93	-10 252 463,49
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-246 475,92	-9 629 321,05
	-68 383 590,60	-67 840 631,23
Rohergebnis	52 218 295,21	52 204 444,63
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-12 021 591,21	-12 136 915,88
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: 1 084 303 € (Vj. 1 076 414 €)	-3 368 242,18	-3 605 579,67
	-15 389 833,39	-15 742 495,55
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11 233 512,92	-11 289 409,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7 856 055,25	-7 630 058,81
Erträge aus verbundenen Unternehmen	143 857,40	10 000,00
Erträge aus anderen Beteiligungen	426 017,81	46 616,95
Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	3 204 185,04	2 834 542,44
	3 774 060,25	2 891 159,39
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 258 322 € (Vj. 233 962 €)	880 521,81	856 161,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Verzinsung langfristiger Rückstellungen: 16 821 € (Vj. 19 011 €)	266 078,59	321 959,02
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-1 545 292,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 57 651 € (Vj. 60 606 €) davon aus Verzinsung langfristiger Rückstellungen: 369 150 € (Vj. 370 758 €)	-7 228 469,84	-7 786 795,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15 431 084,46	12 279 673,65
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-497 205,69	0,00
Sonstige Steuern	0,00	-5 057,72
Jahresüberschuss	14 933 878,77	12 274 615,93

KONZERNABSCHLUSS 2014

der wbg Unternehmensgruppe

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände (davon Firmenwert: 1 728,00 €)	301 318,00	264 692,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	379 072 013,74	373 142 717,99
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16 134 253,07	15 873 877,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147,56	147,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 058 507,93	2 058 507,93
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	14,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 601 084,22	1 116 672,22
Anlagen im Bau	1 428 349,29	8 070 798,31
Bauvorbereitungskosten	3 339 312,56	1 506 932,62
	403 633 672,37	401 769 671,92
Finanzanlagen		
Beteiligungen	1 264 693,62	215 379,66
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	47 402,85	37 990,75
Geleistete Anzahlungen	27 835,77	0,00
	16 339 932,24	15 253 370,41
	420 274 922,61	417 287 734,33
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11 131 547,06	14 471 854,26
Bauvorbereitungskosten	4 383 291,41	3 903 839,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5 871 363,53	5 841 416,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	40 084,51	13 583,14
Unfertige Leistungen	29 898 932,93	27 039 624,43
Andere Vorräte	134 262,90	125 655,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	74 998,69
	51 459 482,34	51 470 971,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	565 607,63	602 990,26
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	652 958,98	779 266,67
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	768 219,99	667 098,81
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	288 864,98	37 388,86
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	92 013,44	0,00
Forderungen gegenüber Gesellschafter	1 615,17	2 534,41
Sonstige Vermögensgegenstände	1 244 596,98	2 477 454,76
	3 613 877,17	4 566 733,77
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	59 309 491,03	48 093 227,23
	114 382 850,54	104 130 932,59
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	25 783,00	57 222,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96 828,06	43 873,84
	122 611,06	101 095,84
Bilanzsumme	534 780 384,21	521 519 762,76

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Passiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	0,00	618 608,10
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	156 838 323,87	144 725 903,88
	163 138 323,87	151 025 903,88
Konzern-Gewinnvortrag	196 778,53	60 009,26
Konzern-Jahresüberschuss	14 803 681,69	12 249 189,25
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	1 049 313,96	0,00
	16 049 774,18	12 309 198,51
	191 788 098,05	176 553 710,49
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 534 010,00	5 478 484,00
Steuerrückstellungen	446 911,25	158 924,90
Sonstige Rückstellungen	16 129 483,41	15 169 259,15
	22 110 404,66	20 806 668,05
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	263 189 803,80	261 982 886,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22 098 535,46	24 528 630,21
Erhaltene Anzahlungen	29 458 093,50	30 242 554,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 429 697,62	1 418 095,34
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	201,00	400,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 094 374,04	3 896 081,05
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	691 605,13	1 179 955,40
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	61 903,42	62 386,28
Sonstige Verbindlichkeiten	447 613,30	517 326,97
	320 471 827,27	323 828 316,26
Rechnungsabgrenzungsposten	410 054,23	331 067,96
Bilanzsumme	534 780 384,21	521 519 762,76

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014		2013
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	105 121 426,58		102 415 002,39
aus Verkauf von Grundstücken	16 890 512,58		10 240 194,87
aus Betreuungstätigkeit	3 703 087,51		3 294 463,35
aus anderen Lieferungen und Leistungen	662 245,32		9 790 041,72
	126 377 271,99		125 739 702,33
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3 423 873,41		4 774 034,68
Andere aktivierte Eigenleistungen	342 619,49		467 503,72
Sonstige betriebliche Erträge	7 096 741,55		5 253 160,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-60 524 901,57		-54 116 585,10
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-16 962 907,34		-13 780 337,93
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1 168 087,42		-10 101 306,86
	-78 655 896,33		-77 998 229,89
Rohergebnis	58 584 610,11		58 236 170,89
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-12 521 016,72		-12 471 040,44
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3 512 262,39		-3 701 930,64
	-16 033 279,11		-16 172 971,08
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-12 334 615,69		-12 407 730,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8 254 697,52		-7 903 178,57
Erträge aus Beteiligungen	426 017,81		46 616,95
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	622 200,00		622 200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	304 884,05		391 769,87
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		-1 686 521,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7 931 689,74		-8 525 576,35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15 383 429,91		12 600 779,46
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-579 748,22		-160 479,02
Sonstige Steuern	0,00		-5 057,72
Konzern-Jahresüberschuss (mit Fremdanteile)	14 803 681,69		12 435 242,72
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochterunternehmen)	0,00		-186 053,47
Konzern-Jahresüberschuss (ohne Fremdanteile)	14 803 681,69		12 249 189,25

Konzernanhang 2014 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31.12.2014 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 100 % der Kapitalanteile hält, einbezogen:

Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH, Nürnberg	NAG
Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Nürnberg	FWG
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH, Nürnberg	NORIMA
IS ImmoSolution GmbH, Nürnberg	ISG
WBG KOMMUNAL GmbH, Nürnberg	WBGK
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH, Nürnberg	WBGB
wbg Immohold GmbH & Co. KG, Nürnberg	IMMOHOLD

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31. Dezember 2014 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 WB GK, der WBGB und der IMMOHOLD erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB i. d. F. des BilMoG) auf den 11.01.2007 (ISG), 13.07.2009 (WB GK), 06.01.2013 (WBGB) bzw. 11.12.2014 (IMMOHOLD).

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. Aus der Kapitalkonsolidierung mit der WBGB resultiert ein passiver Unterschiedsbetrag.

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.

Die geleisteten Anzahlungen werden zum Nennwert angesetzt, sie beinhalten Anschaffungskosten der IMMOHOLD im Zusammenhang mit dem Erwerb eigener Anteile der wbg.

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. Vom Wahlrecht zur Aktivierung von Zinsen gem. § 255 Abs. 3 HGB wurde bei den ÖÖP-Projekten im Umlaufvermögen Gebrauch gemacht.

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 546 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 4,58 % 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, Jubiläumsleistungen und Beihilfezahlungen werden durch versicherungsmathematische Gutachten nachgewiesen. Den Rückstellungsberechnungen liegen Zinssätze von 2,96 % (Altersteilzeit) bzw. 4,58 % (Beihilfezahlungen und Jubiläumsleistungen) zugrunde. Künftige Kostensteigerungen wurden bei der Rückstellung für Altersteilzeit und bei der Rückstellung für Jubiläumsleistungen mit 2 % berücksichtigt bzw. bei den Beihilfeprämien ein Rententrend von 4 % sowie ein Anwartschaftstrend von 1,5 % angenommen. Zur Sicherung der Altersteilzeitverpflichtung wurden bestehende verpfändete Sparbriefe mit der Altersteilzeitrückstellung saldiert.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Konzern-Bilanz

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

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 1 289 T€ (Vj. 421 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 162 T€ für das Sachanlagevermögen (Vj. 303 T€) erforderlich.

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 24 303 T€ (Vj. 23 859 T€), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 2 101 T€ (Vj. 3 181 T€) sowie 3 495 T€ (Vj. 0 €) auf unfertige Bauleistungen auf fremden Grund und Boden.

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1 T€ (Vj. 33 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 (3 486 T€), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (2 785 T€), Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (2 475 T€), Rückstellungen für Altersteilzeit (264 T€), saldiert mit Sparbriefen (461 T€), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (3 040 T€) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1 200 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 334 T€ (Vj. 373 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 26 T€ (Vj. 46 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 1 124 T€ (Vj. 1 103 T€).

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 309 T€ Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 1 840 T€ Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 18 T€ sowie Zinsaufwendungen von 369 T€. Der Zinsaufwand aus der Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Zinsertrag des Deckungsvermögens saldiert.

Sonstige Angaben

Zum 31.12.2014 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 16 616 T€ (Vj. 16 256 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 31.12.2014 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€. Die wbg hält Anteile an der WIN-B Wohnen in Bayern GmbH, München (Anteilsbesitz 27,5 %, Stammkapital 25 T€). Die WBGB ist mit 15,4 % an der Haftenlage (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 8 478 T€ (Vj. 9 234 T€), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Zum 31.12.2014 wurde eine Patronatserklärung über die Rückführung eines Kredites i. H. v. 26 000 T€ für die WBGB abgegeben. Aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse der WBGB ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen.

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen 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 2014 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	229
Gewerbliche Mitarbeiter	19
Auszubildende	11
Gesamt	259

Die Tätigkeitsvergütung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und in den Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 358 T€. Der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens erhielt für seine Tätigkeit insgesamt rund 14 T€ Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung des Mutterunternehmens und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2014 insgesamt 266 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 31.12.2014 eine Rückstellung in Höhe von 5 534 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 2014 beträgt der Umlagensatz 7,75 %; für das Jahr 2015 ist mit konstanten Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 11 355 T€. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 299 Arbeitnehmer.

Nürnberg, den 02. März 2015

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1 746 588,07	223 791,47	0,00	0,00	1 669 061,54	301 318,00	187 165,47	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	684 401 827,27	303 454,91	89 789,13	15 193 883,97 -115 864,75	320 621 498,53	379 072 013,74	10 715 403,71	1 280 850,63
Grundstücke mit Grundstücks- und anderen Bauten	40 379 449,32	181 685,30	7 004,45	1 546 813,11 -449 720,93	25 516 969,28	16 134 253,07	1 021 419,28	8 186,93
Grundstücke ohne Bauten	449,56	0,00	0,00	0,00	302,00	147,56	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2 058 507,93	0,00	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
Technische Anlagen und Maschinen	49 475,38	0,00	0,00	0,00	49 475,38	0,00	14,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 519 293,83	490 804,13	466 160,73	406 446,60	3 349 299,61	1 601 084,22	410 580,73	0,00
Anlagen im Bau	8 070 798,31	10 523 479,22	1 051 589,76	567 122,54 -16 681 461,02	0,00	1 428 349,29	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1 506 932,62	2 299 631,96	32,50	-467 219,52	0,00	3 339 312,56	32,50	0,00
	741 106 876,73	13 799 055,52	1 614 576,57	17 714 266,22 -17 714 266,22	349 657 683,31	403 633 672,37	12 147 450,22	1 289 037,56
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2 405 732,09	0,00	0,00	0,00	1 141 038,47	1 264 693,62	0,00	0,00
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	37 990,75	16 126,33	6 714,23	0,00	0,00	47 402,85	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	27 835,77	0,00	0,00	0,00	27 835,77	0,00	0,00
	17 443 722,84	43 962,10	6 714,23	0,00	1 141 038,47	16 339 932,24	0,00	0,00
	760 297 187,64	14 066 809,09	1 621 290,80	17 714 266,22 -17 714 266,22	352 467 783,32	420 274 922,61	12 334 615,69	1 289 037,56

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2014

		Restlaufzeit				davon gesichert €	Art der Sicherung
		Gesamtbetrag €	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	VJ	263 189 803,80 261 982 886,50	7 729 988,03 7 911 792,95	31 581 721,40 29 596 699,08	223 878 094,37 224 474 394,47	259 623 836,58 261 982 886,50	GPR/ Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	VJ	22 098 535,46 24 528 630,21	1 022 869,22 1 787 480,96	4 182 212,61 4 175 034,03	16 893 453,63 18 566 115,22	13 168 376,82 14 827 718,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen	VJ	29 458 093,50 30 242 554,51	27 693 081,17 30 178 322,41	1 765 012,33 64 232,10	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	VJ	1 429 697,62 1 418 095,34	1 198 219,70 1 184 936,70	0,00 0,00	231 477,92 233 158,64	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	VJ	201,00 400,00	201,00 400,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	VJ	3 094 374,04 3 896 081,05	2 133 071,23 3 069 841,70	957 654,08 822 669,35	3 648,73 3 570,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	VJ	691 605,13 1 179 955,40	691 605,13 1 179 955,40	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	VJ	61 903,42 62 386,28	61 903,42 62 386,28	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	VJ	447 613,30 517 326,97	447 613,30 517 326,97	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	VJ	320 471 827,27 323 828 316,26	40 978 552,20 45 892 443,37	38 486 600,42 34 658 634,56	241 006 674,65 243 277 238,33	272 792 213,40 276 810 605,20	

GPR = Grundpfandrechte

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital €	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Unterschieds- betrag aus der Kapitalkons. €	Eigenkapital Mutter- unternehmen €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzern- eigenkapital €
		Gewinn- rücklagen €	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust €				
Stand am 31.12.2012	12 600 000,00	138 408 194,55	12 677 718,60	0,00	163 685 913,15	432 554,63	164 118 467,78
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen		12 617 709,34	-12 617 709,34		0,00	0,00	0,00
Konzern- Jahresüberschuss			12 249 189,25		12 249 189,25	186 053,47	12 435 242,72
Stand am 31.12.2013	12 600 000,00	151 025 903,89	12 309 198,51	0,00	175 935 102,40	618 608,10	176 553 710,50
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen		12 112 419,98	-12 112 419,98		0,00	-618 608,10	-618 608,10
Unterschiedsbetrag aus Kapital- konsolidierung				1 049 313,96	1 049 313,96		1 049 313,96
Konzern- Jahresüberschuss			14 803 681,69		14 803 681,69	0,00	14 803 681,69
Stand am 31.12.2014	12 600 000,00	163 138 323,87	15 000 460,22	1 049 313,96	191 788 098,05	0,00	191 788 098,05

Konzern-Kapitalflussrechnung 2014

	2014 T€
Konzern-Jahresüberschuss	14 803,7
Planmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11 045,5
Aktiviertete Eigenleistungen	-342,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögens)	-1 333,9
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	634,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	31,4
Abzinsung sonstige Ausleihungen	2,4
Cashflow nach DVFA/SG	24 841,4
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	2 595,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-302,4
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	547,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1 845,6
Abnahme kurzfristiger Passiva	-1 806,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	6 161,7
Steueraufwand	579,7
Ertragssteuererstattungen	156,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	30 927,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-223,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	327,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13 456,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6,7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-536,3
Erhaltene Zinsen	1 335,1
Veränderung von Deckungsvermögens	-246,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12 793,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldungen)	12 938,6
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-8 086,5
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen (ohne Umschuldungen)	-6 322,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2 178,2
Auszahlungen für Dividenden	-128,6
Gezahlte Zinsen	-7 496,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6 917,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	11 216,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	48 093,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	59 309,5



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2014 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 2 Vollsitzungen. Er hat nach ausführlicher Beratung die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Mit dem von den Geschäftsführern vorgelegten Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 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 14 933 878,77 € zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

Am 12.05.2015

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Der Geschäftsbericht 2014 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 12. Mai 2015 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 01. April 2015 abgeschlossen und im Mai 2015 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 (verantwortlich)
Gabi Koenig – Beiträge „Strategische Quartiersentwicklung“

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Anja Mittra, Nürnberg

Fotos: Wolfgang Schmitt/Photo-Design – Beitrag „Bauvolumen“
sowie Seite 2, 4, 13, 23, 25 und 66
Nürnberg Luftbild Hajo Dietz Seite 50
Borgmann Architekten und Ingenieure GmbH Seite 56
wbg UK

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
PEVC-zertifiziertem Papier gedruckt.

© WBG/UK/06.15/650

Unternehmensgruppe wbg Nürnberg · Geschäftsbericht 2014

www.wbg.nuernberg.de

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

