

GESCHÄFTSBERICHT 2009

der WBG Nürnberg Gruppe

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe



UNTERNEHMENS DATEN

auf einen Blick

Kennzahlen: Die WBG Nürnberg Gruppe	Wert in Tausend-Euro	
	2009	2008
Bilanzsumme	502 931	505 334
Umsatz	102 119	97 933
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8 183	9 192
Jahresergebnis	8 167	9 192
EBIT	17 714	17 443
EBITDA	31 192	28 726
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	24	1 838
Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierung	29 671	23 531
Eigenkapital	131 547	123 388
Cashflow	21 189	20 677
Investitionen	67 520	40 563
Anlagevermögen	423 975	414 999
Anzahl der verwalteten Einheiten	2009	2008
Gruppeneigene Wohneinheiten	18 026	17 974
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5 892	5 850
Wohn- und Nutzfläche in m ² *	1 152 787	1 146 614
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1 022	1 061
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	773	843
Sondereigentumsverwaltungen	45	47
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	611	523
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	277	233

* Fläche ohne Garagen



GESCHÄFTSBERICHT 2009

der WBG Nürnberg Gruppe

Der Geschäftsbericht 2009 der WBG Nürnberg Gruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 11. Mai 2010 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 19. Februar 2010 abgeschlossen und im Mai 2010 veröffentlicht.

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

wbg Nürnberg GmbH

Immobilienunternehmen

K-Ö/Öffentlichkeitsarbeit

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche Verhältnisse	4
Aufsichtsrat	5
Geschäftsleitung, bestellter Abschlussprüfer	5
Vorwort der Geschäftsführung	6
Bericht des Aufsichtsrates der wbg	9
Die Geschäftsstellen	10
Zusammengefasster Lagebericht 2009	11
Grundlagen	11
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung	13
Geschäftsverlauf	15
Finanz- und Vermögenslage	19
Umsatzentwicklung und Ertragslage	23
Risikobericht	23
Personalbericht	27
Informationstechnologie	28
Organisation	29
Besondere Vorgänge im Kalenderjahr 2009	29
Nachtragsbericht	29
Prognosebericht	30

Wir gestalten LebensRäume

Anteilsbesitz	32
Bauvolumen im Berichtsjahr	33
Jahresabschluss 2009 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	39
Konzernabschluss 2009 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	43
Konzernanhang 2009 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	47
Allgemeine Angaben	47
Konsolidierungskreis	47
Konsolidierungsgrundsätze	47
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48
Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und -verlustrechnung	49
Konzernbilanz	49
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	51
Sonstige Angaben	52



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)

Satzung

des

Nürnberger

Wohnungsbauverein

(e. V.)



Nürnberg 1918

Wilh. Tümmels Buch- und Kunstverlag, Nürnberg

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Dr. Klemens Gsell
Bürgermeister, stv. Vorsitzender

Sebastian Brehm
Steuerberater, StR

Herbert Dombrowsky*
Vorsitzender der Geschäftsführung
Städtische Werke Nürnberg GmbH

Josef Hasler*
Mitglied der Geschäftsführung
Städtische Werke Nürnberg GmbH

Christine Kayser
Innenarchitektin, StRin

Anita Wojciechowski
Diplom-Sozialpädagogin, StRin

Aufsichtsratsmitglied ohne Stimmrecht

Dr. Roland Fleck
berufsmäßiger Stadtrat

Belegschaftsvertreter ohne Stimmrecht

Gerhard Mauerhoff (bis 31.12.2009)
Petra Blank (ab 01.01.2010)
Betriebsratsvorsitzende/r

* doppeltes Stimmrecht

GESCHÄFTSLEITUNG

Geschäftsführer (bis 30.09.2009)

Diplom-Betriebswirt Peter H. Richter
Regierungsbaumeister Herbert Kümmerl

Prokuristen

Diplom-Wirtschaftsingenieur Dr. Georg Köstner
Diplom-Volkswirt Waldemar Hildebrandt

Geschäftsführer (ab 01.10.2009)

Diplom-Kaufmann Frank Thyroff
Regierungsbaumeister Herbert Kümmerl

Prokuristen

Diplom-Wirtschaftsingenieur Dr. Georg Köstner
Diplom-Volkswirt Waldemar Hildebrandt

Bestellter Abschlussprüfer

GdW Revision AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin



VORWORT

der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr 2009 kann als sehr erfolg- und ereignisreich bezeichnet werden und war getragen von wesentlichen Veränderungen, die nachhaltige Auswirkungen auf die Unternehmensgruppe hatten bzw. haben werden.

Der bereits im Geschäftsjahr 2008 angelaufene Prozess der Bündelung der Immobilienkompetenz innerhalb des Konzerns *Städtische Werke Nürnberg GmbH* auf die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde im Jahr 2009 fortgesetzt. Zum 01.10.2009 wurden 24 Mitarbeiter und 3 Zeitarbeitskräfte von der N-ERGIE Aktiengesellschaft und der impleaPlus GmbH im Rahmen eines Teil-Betriebsüberganges übernommen.

Am 13.07.2009 wurde die WBG KOMMUNAL GmbH gegründet und in das Handelsregister eingetragen. Dieses Unternehmen führt bauliche Maßnahmen im Auftrag unseres Minderheitsgesellschafters, der Stadt Nürnberg, durch. Dadurch helfen wir der Stadt Nürnberg bei der Abwicklung des Konjunkturpakets II bis zum Jahr 2011. Die Stadt Nürnberg denkt derzeit aber auch darüber nach, weitere Projekte, wie Schulneubauten, an die WBG KOMMUNAL GmbH zu übertragen.

Mit den beiden vorgenannten Aufgabenbereichen hat sich ein weites Feld der Gesellschafterorientierung aufgetan. Dies führt dazu, dass wir im Jahr 2010 die gesamte Organisation der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen auf den Prüfstand stellen mit dem Ziel, durch eine Neustrukturierung der Geschäftsbereiche zu einer den neuen Aufgaben entsprechenden schlanken und schlagkräftigen Ablauforganisation zu kommen.

Damit soll die Kundenorientierung deutlich verbessert, der Level der Kommunikation erhöht, der Dienstleistungsgedanke gegenüber den Gesellschaftern ausgebaut und damit die Unternehmensgruppe nachhaltig zukunftssicher aufgestellt werden.

Da voraussichtlich ab 2011 die bisherige wohnungswirtschaftliche Software WohnData der Aareon AG nicht mehr gewartet wird, wurde im Jahr 2009 ein aufwändiges und umfassendes Auswahlverfahren für die Anschaffung einer neuen ERP-Software gestartet. Dieser Prozess endete mit der Unterzeichnung entsprechender Verträge für das System Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH im September 2009. Die Einführung des neuen Systems wird zielstrebig im Jahr 2010 vorbereitet, so dass der Realbetrieb zum 01.01.2011 starten kann.



Wir gestalten LebensRäume

Zum Zweck der strategischen Grundstücksbevorratung wurde der Kauf einer rund 54 000 m² großen Fläche in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau vollzogen. Damit verfügt die Unternehmensgruppe über rund 260 000 m² Bauland und ist damit auch für die Zukunft gut aufgestellt.

Zur Jahresmitte wurde uns von der Hertie Stiftung das Zertifikat „audit berufundfamilie“ für unsere familienbewusste Unternehmens- und Personalpolitik übergeben. Damit wurden die Ergebnisse verschiedener Arbeitsgruppen zum Wohle der Belegschaft belohnt. Nun gilt es, diesen Standard fortzuführen und auszubauen, um die Zertifizierung dauerhaft zu erhalten.

Vom damaligen Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wolfgang Tiefensee, wurde uns im Juli 2009 eine Goldmedaille für das Sanierungskonzept der Parkwohnanlage West im Stadtteil Sünderbühl überreicht. Zum Thema „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ wurden Lösungsvorschläge für die Modernisierung von Wohnanlagen mit mehr als tausend Wohnungen gesucht. Die Vorbereitungen für einen 1. Bauabschnitt sind bereits angelaufen. Der Start der Realisierung wird im März 2011 sein.

Zum 30.09.2009 ging der langjährige kaufmännische Geschäftsführer unserer Gesellschaft, Diplom-Betriebswirt Peter H. Richter, in den Ruhestand. Zum 01.10.2009 hat der bisherige Leiter des Amtes für Wirtschaft der Stadt Nürnberg, Diplom-Kaufmann Frank Thyroff, die Nachfolge angetreten.

Der Bundesgesetzgeber hat die Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2009 zum 01.10.2009 in Kraft gesetzt. Neben den für die Umwelt positiven Auswirkungen durch weitere Reduzierung des Energiebedarfs wirkt sich diese Verordnung jedoch erheblich auf die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen aus. Die nochmals erhöhten Standards verteuern die Umbau-, Neubau- und Modernisierungsprojekte erheblich und reduzieren deren Wirtschaftlichkeit. Diese aus unserer Sicht überzogenen Regelungen stellen eine deutliche Investitionsbremse dar.

Nürnberg, den 19. Februar 2010

Die Geschäftsführung der
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Thyroff

Kümmerl





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

der wbg

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2009 seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen. Er befasste sich mit den Angelegenheiten der Gesellschaft in 3 Vollsitzungen und 2 Sitzungen des Personalfindungsausschusses. 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 2009 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch die GdW Revision AG, Berlin 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 8 482 321,83 € zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

Am 11. Mai 2010

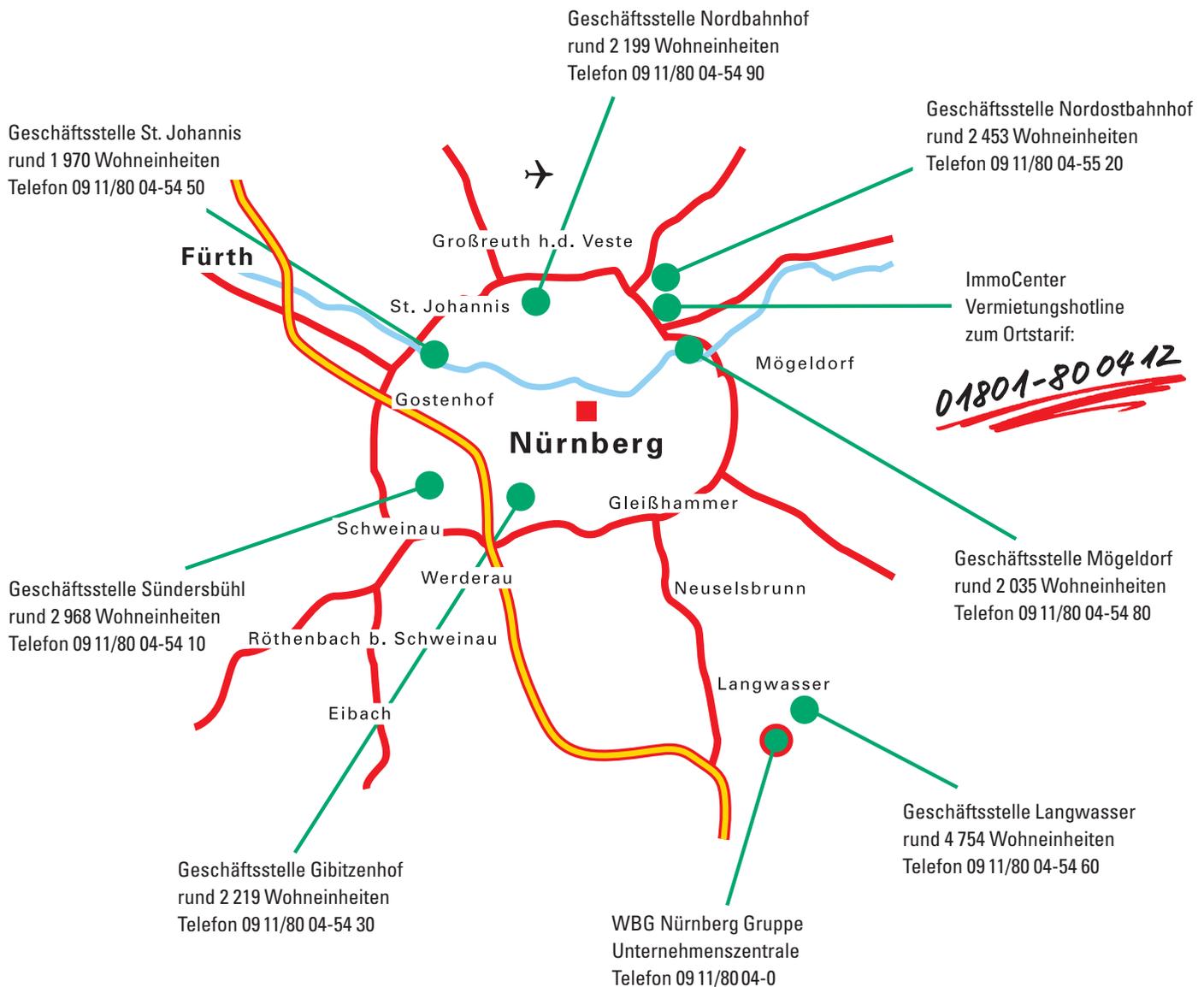
Der Aufsichtsratsvorsitzende

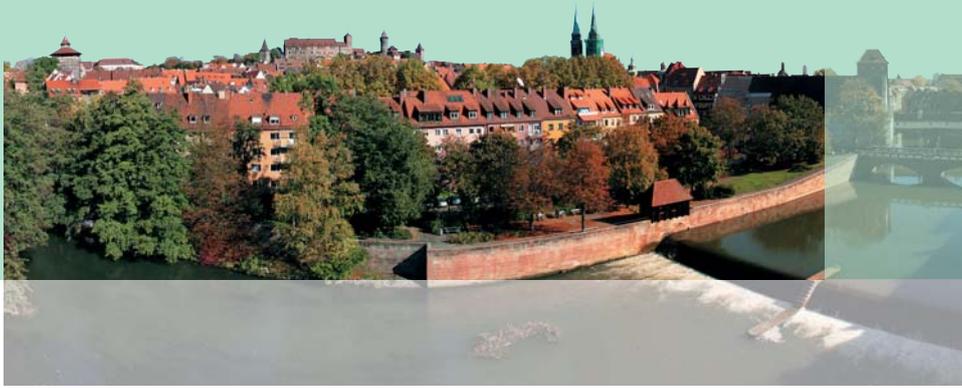
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister



DIE GESCHÄFTSSTELLEN

der WBG Nürnberg Gruppe





Zusammengefasster LAGEBERICHT 2009 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und der WBG Nürnberg Gruppe

GRUNDLAGEN

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

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

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

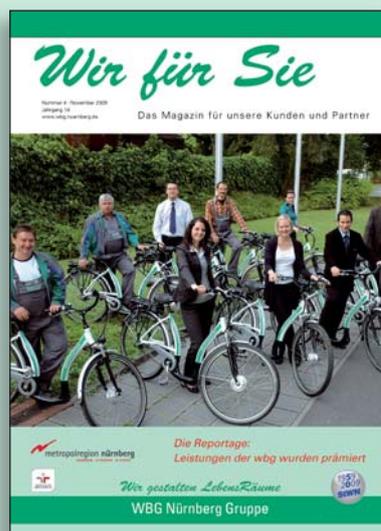
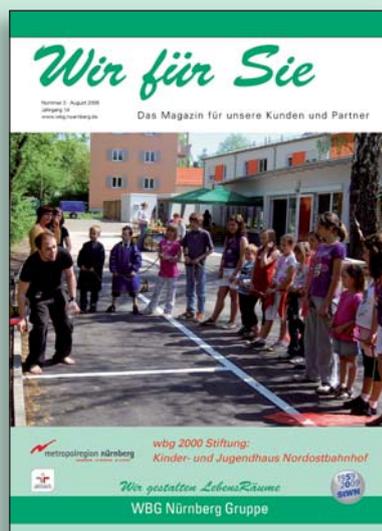
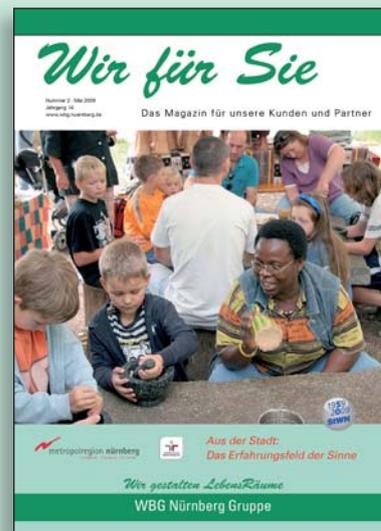
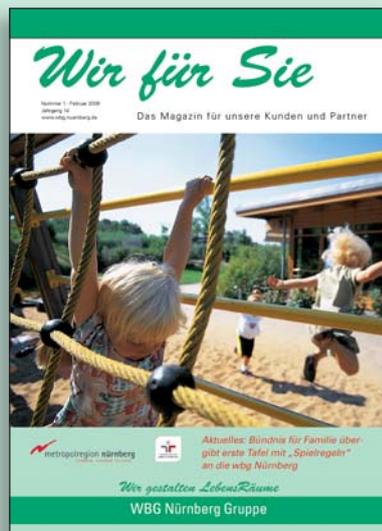
Am 13.07.2009 wurde mit Eintragung in das Handelsregister die jüngste Tochtergesellschaft der wbg, die WBG KOMMUNAL GmbH, gegründet. Die WBG KOMMUNAL

GmbH wurde im Geschäftsjahr von der Stadt Nürnberg beauftragt, in deren Namen und auf deren Rechnung als Betreuer und Planer 15 Bauprojekte aus dem Konjunkturpaket II vorzubereiten und durchzuführen. Es handelt sich um die energetische Ertüchtigung von Schulen, Kinderhorten sowie Verwaltungsgebäuden. Zwischen wbg und WBG KOMMUNAL GmbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Mit der Stadt Nürnberg wurde eine Freistellungsvereinbarung zugunsten der WBG KOMMUNAL GmbH abgeschlossen.

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

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

Zusammengefasster Lagebericht 2009
 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
 und der WBG Nürnberg Gruppe





GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE ENTWICKLUNG

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2009 um 5,0 % geschrumpft. Das war der stärkste Rückgang in der Nachkriegszeit. Im Jahresverlauf 2009 hat sich die Wirtschaftsentwicklung auf niedrigem Niveau stabilisiert. Für 2010 erwartet die Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum von 1,4 %. Die bisherigen Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf den Arbeitsmarkt waren deutlich, blieben aber angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. So ist die Arbeitslosigkeit im Januar 2009 saisonbereinigt nur wenig gestiegen. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahmen nach den vorliegenden saisonbereinigten Daten zuletzt sogar zu. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im zweiten Halbjahr 2009 stabilisiert, nachdem sie im ersten Halbjahr 2009 deutlich abgenommen hatten.¹

Die Entwicklung des bayerischen Arbeitsmarktes im Jahr 2009 verlief besser als erwartet. Zwar ist die Arbeitslosigkeit in 2009 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, allerdings bei weitem nicht so stark wie befürchtet. Die Arbeitslosenquote betrug in 2009 4,8 %. Bayern hat damit nach wie vor die

beste Arbeitsmarktsituation aller deutschen Bundesländer.²

Der Nürnberger Arbeitsmarkt blieb 2009 trotz Insolvenz der Firma Quelle weitgehend stabil, die Arbeitslosenquote stieg von 8,6 % auf 9,2 %. Im Dezember 2009 waren 23 459 Menschen in Nürnberg arbeitslos gemeldet.³

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland ist im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 % gestiegen. In den Jahren 2007 und 2008 hatte die Jahresteuersatzrate noch oberhalb des für die Geldpolitik wichtigen Schwellenwertes von 2 % gelegen (2007: +2,3 %; 2008: +2,6 %).

Die niedrige Jahresteuersatzrate 2009 wurde wesentlich durch Preisrückgänge bei Mineralölprodukten und bei Nahrungsmitteln geprägt. Am stärksten gingen die Preise für leichtes Heizöl zurück (-30,7 %). Eine leichte Preissteigerung gab es unter anderem im Bereich rund ums Wohnen (+0,4 % gegenüber 2008), dort erhöhten sich die Preise für Nettokaltmieten im Jahresvergleich um 1,1 %, die Strompreise sogar um 6,2 %.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitgeteilt hat, wurde von Januar bis September 2009 in Deutschland der Bau von 128 800 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,1 % oder 4 100 Wohnungen weniger als in den ersten neun Monaten 2008. Von den insgesamt von Januar bis September 2009 genehmigten Wohnungen waren 111 900 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (-1,2 % gegenüber 2008).⁴

1 Quelle: Statistisches Bundesamt

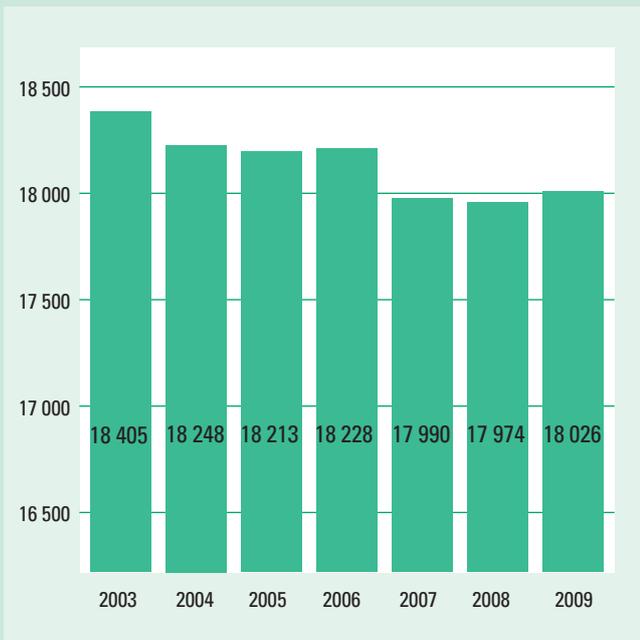
2 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

3 Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Statistik

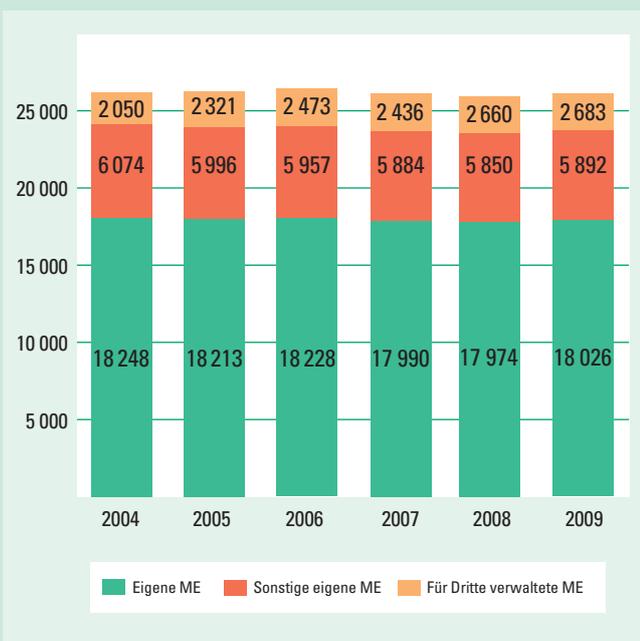
4 Quelle: Statistisches Bundesamt

Zusammengefasster Lagebericht 2009
 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
 und der WBG Nürnberg Gruppe

Wohnungsbestand der WBG Nürnberg Gruppe



Verwalteter Bestand der WBG Nürnberg Gruppe





Von Januar bis einschließlich September 2009 meldeten die bayerischen Bauaufsichtsbehörden Baugenehmigungen (einschließlich Genehmigungsfreistellungen) für insgesamt 26 732 Wohnungen. Nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung waren dies nur noch 2,6 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Verglichen mit dem entsprechenden Rückgang von 2007 auf 2008, der noch bei -5,5 % lag, zeichnet sich somit eine gewisse Erholung in der Wohnungsbaunachfrage ab. Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank um 7,0 %. Deutlich zurück ging die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Nürnberg (-47,6 %).⁵

Die Wohnungswirtschaft befindet sich derzeit in dem Spagat nachfragegerechte, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, die Bestände energetisch zu optimieren und demografisch bedingte Anforderungen in den Investitionsplanungen vorzusehen.

Die Bundesregierung führte, wie befürchtet, die EnEV 2009 ein. Ziel der Bundesregierung ist es, durch erhöhte energetische Anforderungen an das Bauen die CO₂-Einsparungsziele zu erreichen. Im Ergebnis führen jedoch die zu hohen Anforderungen der EnEV und das noch zu unflexible Mietrecht jetzt noch häufiger zu unwirtschaftlichen Investitionsvorhaben. Flächendeckende energetische Ertüchtigungen werden angesichts der mangelnden Refinanzierbarkeit kaum durchgeführt.

GESCHÄFTSVERLAUF

Bewirtschaftung der eigenen Immobilien

Die WBG Nürnberg Gruppe hat mit ihren rund 18 000 eigenen Mietwohnungen (wbg = rund 16 000 Mietwohnungen) in Nürnberg einen Marktanteil an den Mietwohnungen von rund 10 % (bei rund 180 000 Mietwohnungen in Nürnberg).

Der Anteil der WBG Nürnberg Gruppe mit 5 685 (wbg = 5 574) öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderweges im Stadtgebiet Nürnberg liegt bei rund 35 % von 16 035 Wohnungen des 1. Förderweges im Stadtgebiet.

Die Fluktuationsrate in den gruppeneigenen Wohnungen betrug im Jahr 2009 10 % (2008 = 9,67 %, 2007 = rund 9,93 %). Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2009 bei der WBG Nürnberg Gruppe 1 908 Haushalte ein neues Zuhause.

Der Mietenmultiplikator der WBG Nürnberg Gruppe als Darstellung des Verhältnisses von Anlagevermögen zu Sollmieten liegt bei 5,8 und damit im Branchenvergleich ausgesprochen günstig. Diese Relation ist auch ein Hinweis für das Vorliegen nicht unerheblicher stiller Reserven im Immobilienbestand.

Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Gruppe wird auch von der Entwicklung des regionalen Wohnungs- und Arbeitsmarktes beeinflusst. Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist durch einen leichten Überhang der Nachfrage gekennzeichnet. Die Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg profitiert

⁵ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Zusammengefasster Lagebericht 2009
der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
und der WBG Nürnberg Gruppe

Investitionen in Neu-, Umbau und Modernisierung;
fertig gestellte Einheiten der WBG Nürnberg Gruppe im Jahr 2009





von der Attraktivität des lokalen Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebots, was in Wanderungsgewinnen gegenüber Bayern und dem übrigen Bundesgebiet zum Ausdruck kommt.

Bewirtschaftung fremder Immobilien

In diesem Geschäftsfeld betreuen wir u. a. 41 Eigentümergeinschaften mit 1 022 Eigentumswohnungen sowie 24 gewerbliche Objekte und 749 Garagen/TG-Stellplätzen. Die Wohnungseigentümergeinschaften werden von dem Gruppenunternehmen NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet. Darüber hinaus verwaltet die wbg 611 fremde Mietwohnungen (u. a. für die Stiftungsverwaltung und das Sozialamt der Stadt Nürnberg, die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, die N-ERGIE AG und die VAG).

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurden 148 Bestandswohnungen modernisiert und 137 Mietwohnungen umgebaut. Weiter wurden 24 Mietwohnungen und 26 Eigentumswohnungen neu gebaut.

Besondere Bauvorhaben waren die Errichtung eines Kinder- und Jugendhauses in der Meißener Straße sowie der Umbau einer Gewerbeeinheit in eine Kinderkrippe in der Striegauer Straße.

Wir konnten in 2009 fertig stellen:

- 24 Neubauwohnungen
in der Ingolstädter Str. 125-127
- 41 Umbauwohnungen in der
Dresdener Straße 7-11 (Objekt „WAL“),
zzgl. eines Gemeinschaftsraumes und einer
Gästewohnung
- 78 Umbauwohnungen in den Anwesen
Kollwitzstraße 2-6 und 1-17
- 18 Neubauwohnungen durch Aufstockung
in der Kollwitzstraße 1-17

-
- 161 Mietwohnungen
 - 26 Eigentumswohnungen in der
Salzbrunner Straße

187 Wohnungen gesamt

Wir bearbeiten derzeit folgende Objekte:

- 12 Neubauwohnungen in der
Ingolstädter Straße 101-103
- 25 Family-Reihenhäuser in Langwasser „S“

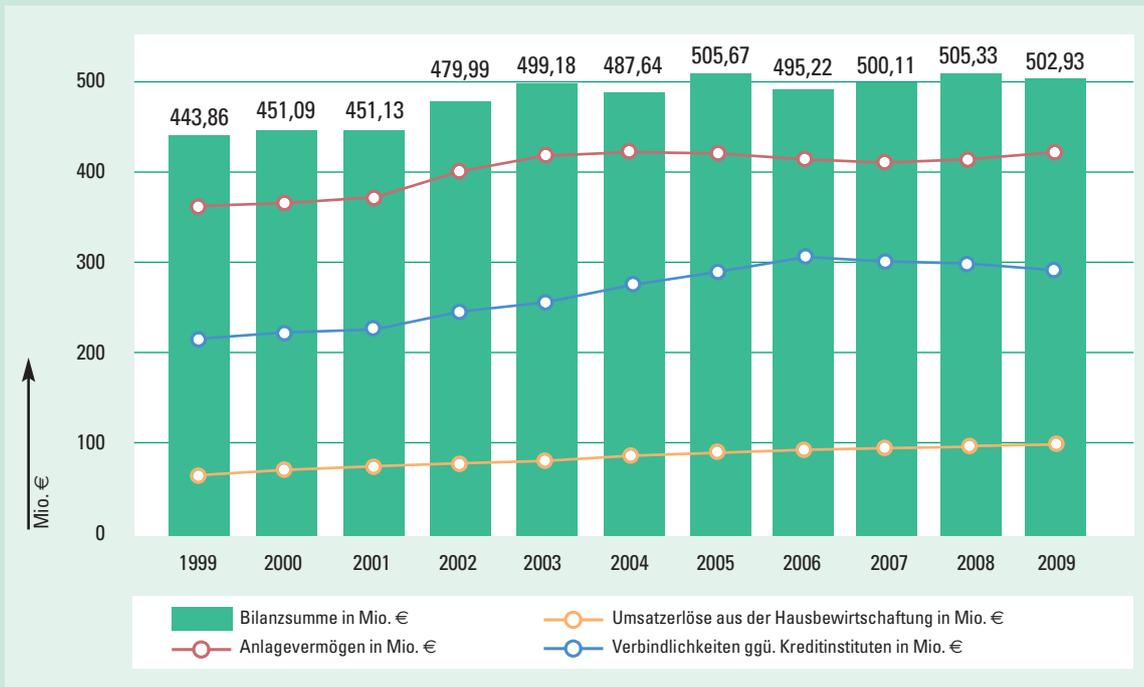
37 Wohneinheiten gesamt

In Bauvorbereitung befinden sich folgende Objekte:

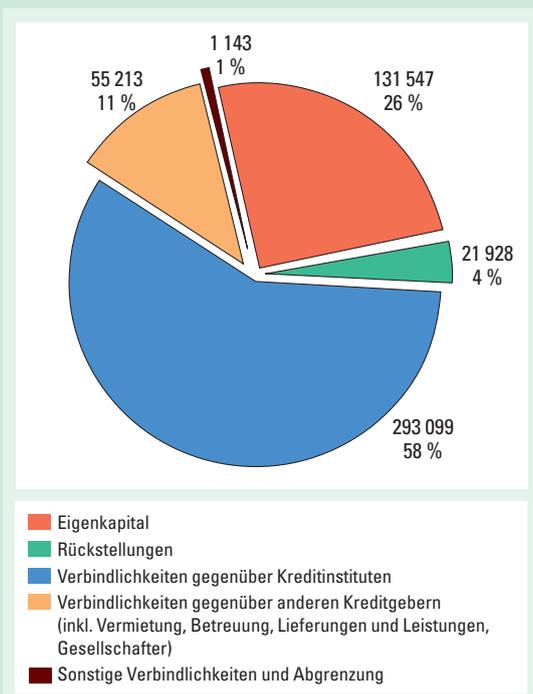
- 15 Neubaumietwohnungen in der
Ingolstädter Straße 229-231
- ca. 50 Neubaumietwohnungen in der
Plauener Straße 2-18

Zusammengefasster Lagebericht 2009
 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
 und der WBG Nürnberg Gruppe

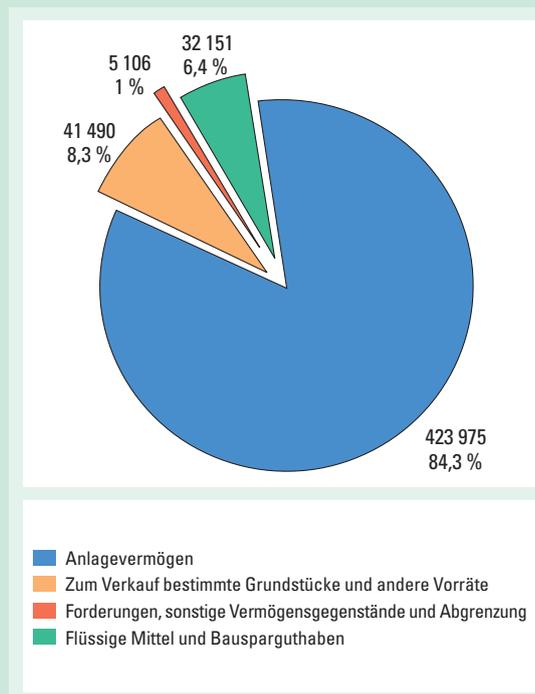
Bilanzzahlen der WBG Nürnberg Gruppe



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



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





Immobiliendienste

Schwerpunkt der Tätigkeit in diesem Geschäftsbereich war, wie in den vergangenen Jahren, die Konsolidierung des Versicherungsbestandes. Der NORIMA ist es im abgelaufenen Jahr wieder gelungen, trotz starker Konkurrenz im Ausschreibungswettbewerb zu bestehen und alle Großkundenverträge fortzuführen. Auch der Abschluss neuer Verträge war zu verzeichnen, was dazu führte, dass im Versicherungsdienstleistungsbereich die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 15,5 % gestiegen sind. Festzustellen ist zudem, dass von den Kunden neben den klassischen Versicherungen (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) verstärkt die Elementarschadenversicherung nachgefragt und auch abgeschlossen wird.

Als neuen Großkunden im Versicherungsbereich konnte im Geschäftsjahr 2009 die Baugenossenschaft Leipzig eG mit einem Bestand von über 9 000 Wohnungen gewonnen werden. Insgesamt betreut die NORIMA im Gebäudeversicherungssektor derzeit sieben Wohnungsunternehmen mit einem Gesamtbestand von rund 45 000 Wohnungen.

Grundstücksmanagement

Die WBG Nürnberg Gruppe verfügt per 31.12.2009 über rund 260 400 m² unbebaute eigene Flächen an Grund und Boden. Rund 101 000 m² davon haben potenzielles Baurecht bzw. es bestehen rechtskräftige Bebauungspläne.

Der derzeitige Grundbesitz ist zur Erfüllung des gesellschaftsrechtlichen Auftrages ausreichend. Wie in der Vergangenheit, werden Chancen zum Erwerb von Grund und Boden wahrgenommen, wenn die wirtschaftliche Verwertung sichergestellt ist. Derzeit wird in Nürnberg-Langwasser ein Areal von rund 65 000 m² zur weiteren Bebauung entwickelt.

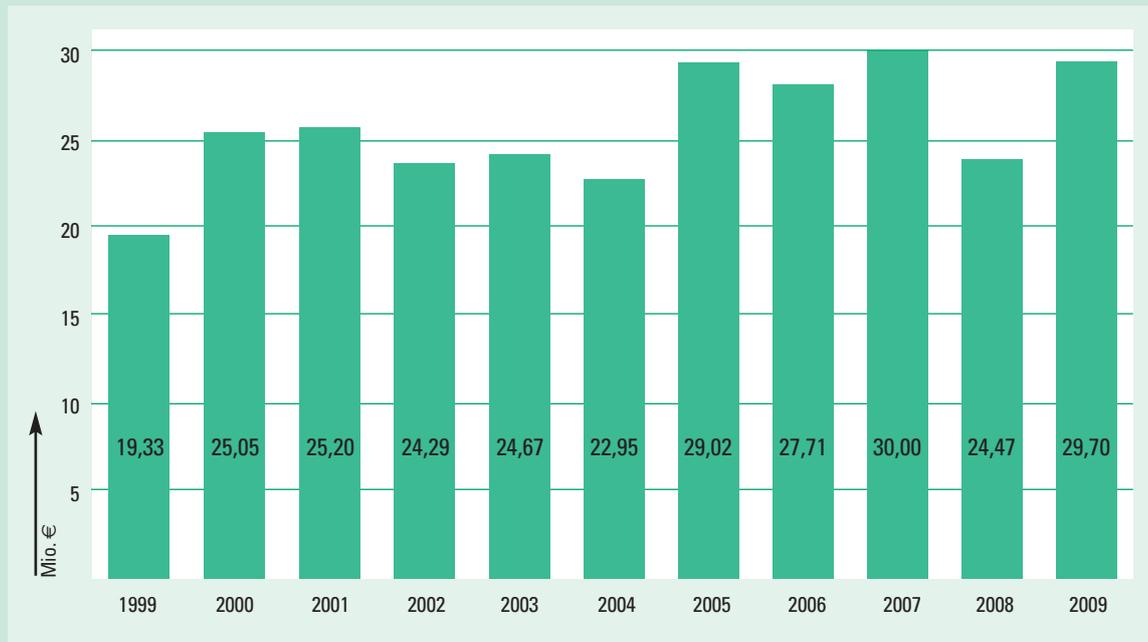
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Ende des Berichtsjahres entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 424,0 Mio. € (Vj. 415,0 Mio. €) ein Anteil von 84,3 % und bei der wbg mit 408,9 Mio. € (Vj. 398,4 Mio. €) ein Anteil von 85,0 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 15,7 % mit 78,7 Mio. € (Vj. 90,1 Mio. €) und bei der wbg einen Anteil von 14,9 % mit 71,7 Mio. € (Vj. 83,4 Mio. €) an der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 131,5 Mio. € (Vj. 123,4 Mio. €) im Konzern und bei der wbg auf 140,3 Mio. € (Vj. 131,8 Mio. €). Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 21,9 Mio. € (Vj. 24,8 Mio. €) bzw. 4,4 % und bei der wbg 21,0 Mio. € (Vj. 24,1 Mio. €) bzw. 4,4 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 348,7 Mio. € (Vj. 356,4 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 69,3 % bzw. bei der Muttergesellschaft mit 318,9 Mio. € (Vj. 325,4 Mio. €) einem Anteil von 66,3 %. Sie verringerten sich damit um 7,7 Mio. €

Zusammengefasster Lagebericht 2009
 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
 und der WBG Nürnberg Gruppe

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



Entwicklung des Eigenkapitals wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen





bzw. 6,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der WBG Nürnberg Gruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 321,5 Mio. € und im Einzelabschluss in Höhe von 294,4 Mio. € enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 63,9 % bzw. 61,2 %. Das Sachanlagevermögen sowie die Anteile an verbundenen Unternehmen sind vollständig durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel finanziert.

Die Bauvorhaben wurden wie geplant fertig gestellt. Es handelt sich insgesamt um ein Investitionsvolumen von rund 13,2 Mio. €. Alle Investitionen im Umlaufvermögen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln

finanziert. Für den Mietwohnungsbau wurden Darlehen in Höhe von 5,9 Mio. € (davon Mittel des Freistaates Bayern in Höhe von rund 3,0 Mio. €) aufgenommen.

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

Der Cashflow 2009 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 21,2 Mio. € (Vj. 20,7 Mio. €) und bei der wbg auf 18,0 Mio. € (Vj. 17,5 Mio. €).

Der Cashflow 2009 errechnet sich wie folgt:

	WBG Nürnberg Gruppe	wbg Nürnberg GmbH
Jahresüberschuss	8 166,7	8 482,3
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	13 478,6	12 116,9
– Aktivierte Eigenleistungen	-112,1	-110,1
+ Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert	50,3	50,3
– Zuschreibung auf Sachanlagen	-5,1	0,0
– Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1 489,7	-1 489,7
+ Abschreibung auf Forderungen	1 015,8	963,1
+ Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	84,8	82,3
– Erträge aus der Gewinnabführung	0,0	-2 078,2
Cashflow nach DVFA/SG	<u>21 189,3</u>	<u>18 016,9</u>

Alle Angaben in T€

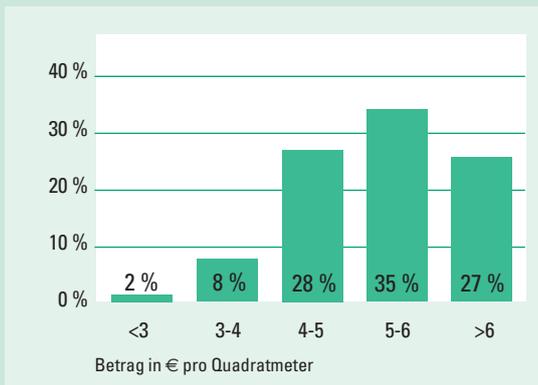
Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2009 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 9 924 T€ (Vj. 9 714 T€) geleistet (wbg: 8 701 T€, Vj. 8 571 T€).

Mit Schreiben vom 23.07.2009 wurden den Unternehmen der WBG Nürnberg Gruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Zusammengefasster Lagebericht 2009
 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
 und der WBG Nürnberg Gruppe

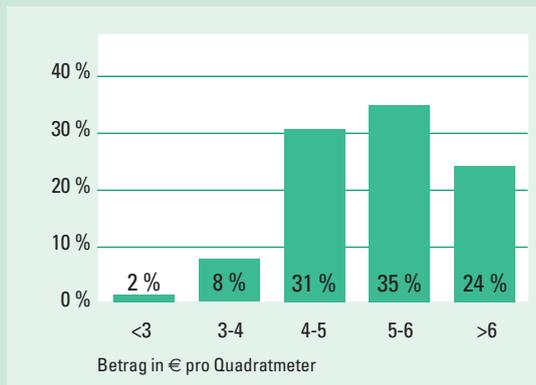
Verteilung der Grundmiete bei der
 WBG Nürnberg Gruppe

Stand: 31.12.2009

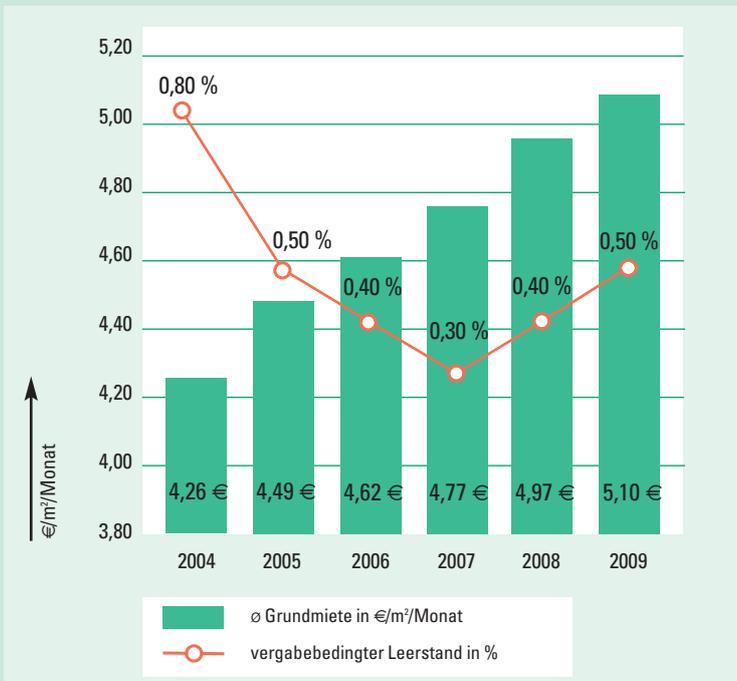


Verteilung der Grundmiete bei der
 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Stand: 31.12.2009



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





UMSATZENTWICKLUNG UND ERTRAGSLAGE

Jahresergebnis

Im Berichtsjahr 2009 erzielte die WBG Nürnberg Gruppe einen Jahresüberschuss von 8 167 T€ (Vj. 9 192 T€). Der Jahresüberschuss der wbg lag bei 8 482 T€ (Vj. 9 355 T€).

Eigenkapitalrendite

Daraus errechnet sich für die WBG Nürnberg Gruppe eine Eigenkapitalrendite von 6,2 % (Vj. 7,4 %) und für die wbg von 6,0 % (Vj. 7,1 %). Die wirtschaftliche Entwicklung ist zufriedenstellend.

Bestandserhaltende Maßnahmen

Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind mit einem Volumen von 29,7 Mio. € (wbg 26,7 Mio. €) durchgeführt worden. Das entspricht Ausgaben in Höhe von 26,59 € je m² Wohnfläche (2008: 21,95 €; 2007: 27,04 €) in der WBG Nürnberg Gruppe.

Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsbereich haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 94,0 Mio. € (Vj. 91,8 Mio. €) und bei der wbg mit 83,2 Mio. € (Vj. 81,3 Mio. €) weiterhin positiv im Rahmen unserer Planung entwickelt.

Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,13 € auf 5,01 €, die der WBG Nürnberg Gruppe um 0,13 € auf 5,10 €. Dies entspricht einem Wert, der noch deutlich unter dem Mittelwert des Nürnberger Mietspiegels liegt (5,98 €).

Umsatzerlöse im Bauträrgeschäft und aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken

Die Umsatzerlöse im Bauträrgeschäft beliefen sich im Konzern auf 6,1 Mio. € und bei der wbg auf 5,7 Mio. € (Vorjahr: jeweils 5,2 Mio. €). Der Großteil der Umsatzerlöse resultiert aus dem Verkauf von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen in Nürnberg-Langwasser. Unbebaute Grundstücke wurden in 2009 nicht verkauft.

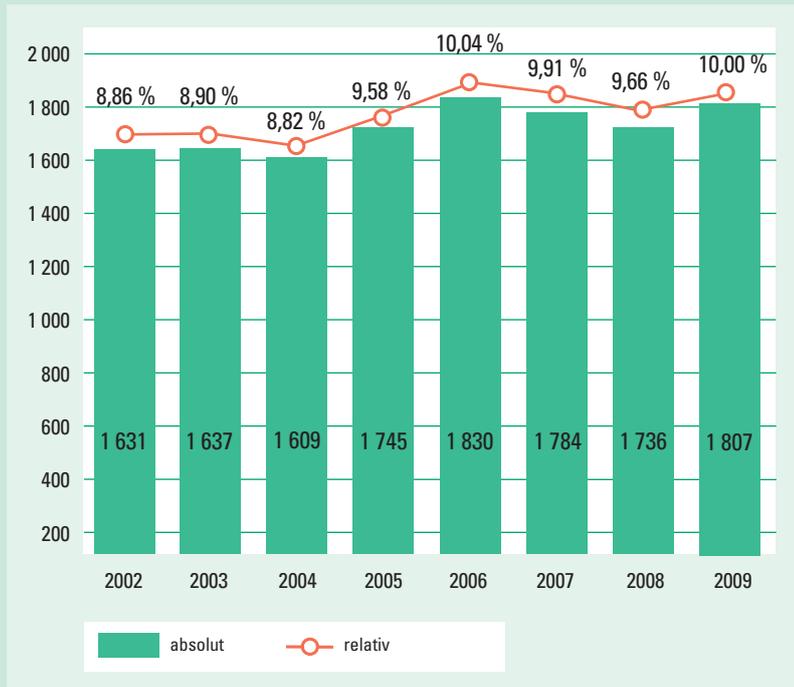
RISIKOBERICHT

Risiken der künftigen Entwicklung

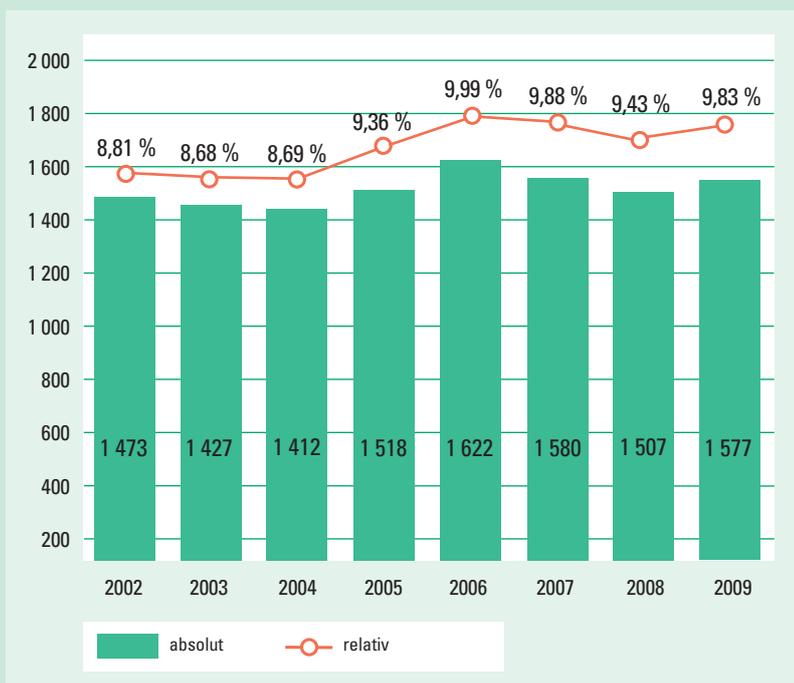
Die WBG Nürnberg Gruppe hat bereits frühzeitig (1998) mit dem Aufbau eines Risikomanagementsystems begonnen. In den vergangenen beiden Jahren wurde eine Optimierung der Ablaufprozesse im Bereich Risikomanagement durchgeführt mit dem Ziel, das Risikomanagementsystem redundanzfrei an das Planungs- und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

Das Risikomanagementsystem geht dabei über eine reine Existenzsicherung der

Mieterwechsel bei der WBG Nürnberg Gruppe (ohne Modernisierung)



Mieterwechsel bei der wbg (ohne Modernisierung)





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

Im Rahmen der organisatorischen und strategischen Ausrichtung des StWN-Konzerns und der Verfolgung der Idee eines Drei-Säulen-Modells, bestehend aus Verkehr (VAG), Energie und Wasser (N-ERGIE AG) sowie Immobilien (wbg), erhält die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen innerhalb des Konzerns eine erweiterte Rolle. Mit Übernahme der Immobilienkompetenz werden nun alle Tätigkeiten innerhalb des Konzerns, die sich mit den eigenen Immobilien befassen, bei der wbg gebündelt. Die damit verbundenen Risiken werden im Zuge der Neuausrichtung der Geschäftsprozesse identifiziert und im Risikomanagementsystem der WBG Nürnberg Gruppe angemessen berücksichtigt.

Für die Unternehmensgruppe waren für 2009 keine existenzgefährdenden Risiken erkennbar. Dies gilt auch für die überschaubare Zukunft.

Chancen in der Zukunft

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

Im zentralen Geschäftsfeld Immobilienmanagement eigener Objekte wird von einem Anstieg der Umsatzerlöse von ca. 1-2 % p. a. für die nächsten Jahre ausgegangen. Ob dieser Anstieg auch langfristig durchzuhalten ist, ist maßgeblich von der demografischen Entwicklung sowie der wirtschaftlichen Situation in Nürnberg abhängig.

Die Angebote im Bauträgerbereich werden ausschließlich an den Marktgegebenheiten und –anforderungen orientiert sein. So wird sich die wbg im Bauträrgeschäft weiterhin risikominimierend aufstellen und die Stückzahlen den aktuellen Marktgegebenheiten anpassen. In 2009 erwarb die wbg ein Grundstück in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau mit ca. 54 000 m² Fläche. Der Erwerb dient der strategischen Bevorratung von Grundstücksflächen innerhalb des Stadtgebietes. In Anbetracht von zwei unterschiedlichen Standorten (Langwasser/Nürnberger Westen) kann die wbg je nach Marktlage Angebote realisieren. Im Jahr 2010 wird die WBG KOMMUNAL GmbH mit Hochdruck die Steuerung von 15 Baumaßnahmen aus dem Konjunkturpaket II für die Stadt Nürnberg weiterführen.

Finanzinstrumente

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

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

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

Finanzierungsrisiken ergeben sich für die Gesellschaft insbesondere aus Zinsänderungsrisiken. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu haben. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet. Hier sind für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Besonderheiten zu berichten. Die wbg schließt zur



Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen und Festzins-Swap-Vereinbarungen ab. Das gesicherte Kreditvolumen per 31.12.2009 beläuft sich auf 24,3 Mio. € und umfasst den Zeitraum bis 30.08.2016.

Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden von der wbg nicht eingesetzt.

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



PERSONALBERICHT

Die Anpassung der tariflichen Vergütungen zum 01.07.2009 um 1,5 %, verbunden mit einer tariflichen Einmalzahlung von 1 % des Tarifgehalts im November, fiel geringer als im Vorjahr aus (2008: 3 %, zzgl. 1 % Einmalzahlung).

Der Ende 2008 beschlossene Teil-Betriebsübergang der Immobilienaufgaben des gesamten StWN-Konzerns auf die wbg mit 24 Mitarbeitern aus N-ERGIE AG und implea-Plus GmbH hat zum 01.10.2009 stattgefunden. Damit hat sich die Mitarbeiterzahl um rund 12 % erhöht. Nach intensiven Verhandlungen mit der Gewerkschaft ver.di und dem Konzernbetriebsrat wurden ein Überleitungstarifvertrag und eine Überleitungsbetriebsvereinbarung abgeschlossen, viele Einzelfallregelungen für die neuen Mitarbeiter gefunden und Infoveranstaltungen durchgeführt. Außerdem wurden mit dem wbg-Betriebsrat 13 Betriebsvereinbarungen der wbg überarbeitet oder neu abgeschlossen, um möglichst einheitliche Regelungen für „alte“ und neue Mitarbeiter zu erreichen. Seit 01.10.2009 gibt es auch eine freigestellte Betriebsrätin, da die Mitarbeitergrenze von 200 überschritten ist.

Für die 24 neuen Mitarbeiter nebst 3 Zeitarbeitskräften hat der Platz in den Räumlichkeiten der Unternehmenszentrale nicht ausgereicht; deshalb wurde die Unternehmenszentrale um einen modernen Anbau erweitert. In Folge des Betriebsübergangs

werden noch diverse Synergien angestrebt. Bereits jetzt ist für alle Beschäftigten die Teilnahme an den Betriebssportgruppen des StWN-Konzerns möglich; auch an den Gesundheitstagen des Konzerns hat sich die wbg beteiligt. Die Teilnahme am Firmenabo des VGN wird Anfang 2010 möglich sein.

Auf dem Ausbildungssektor hat sich ebenfalls einiges getan. Für besonders gute Leistungen bei der Abschlussprüfung als Immobilienkaufleute wurden die Auszubildenden Frau Steinhart und Herr Hugel geehrt. Im Herbst 2009 hat erstmalig ein 2-wöchiger Azubi-Austausch mit der LWB Leipzig stattgefunden. Eine der Auszubildenden hat einen interessanten Einblick in die Situation anderer Wohnungsmärkte erhalten. Im Februar 2010 wird der Gegenbesuch eines Auszubildenden aus Leipzig erwartet.

Gut qualifizierte und engagierte Mitarbeiter sind auch in Zukunft ein wichtiger Wettbewerbsfaktor in der Immobilienwirtschaft. Neben wohnungswirtschaftlichen- und IT-Seminaren lagen 2009 weitere Schwerpunkte bei kundenorientierter Kommunikation (Telefon-, Korrespondenz- und Gesprächstrainings) und Schulungen der Geschäftsstellentechniker zum Thema Gebäudequalität.

Familienfreundlichkeit ist nicht nur bei der Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnangebote ein Thema für die Gesellschaft. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist Teil der Unternehmenskultur.



Am 17.06.2009 wurde der wbg in Berlin das Zertifikat „audit berufundfamilie“ der Hertie Stiftung für die familienbewusste Personalpolitik übergeben. Mehrere abteilungsübergreifende Arbeitsteams haben inzwischen schon einige der Ziele umgesetzt, die für die erneute Zertifizierung in einem Zeitraum von 3 Jahren zu erreichen sind. So gibt es z. B. einmal wöchentlich gesunde Mittagssnacks, am Buß- und Betttag gab es einen Unternehmenskindertag, ein Patenkonzept für Elternzeitler/innen wurde eingeführt und diverse Informationsblätter neu gestaltet. Die wbg hat sich außerdem an einer Kooperation mehrerer Nürnberger Unternehmen beteiligt, die schon zum zweiten Mal eine Betreuung für die Mitarbeiterkinder in den Sommerferien organisiert haben.

INFORMATIONSTECHNOLOGIE

Die WBG Nürnberg Gruppe setzt zur Abwicklung der wohnungswirtschaftlichen Geschäftsprozesse seit 1989 das ERP-System WohnData der Aareon AG ein, das voraussichtlich ab 2011 nicht mehr gewartet wird. Damit die produktive Arbeit mit dem neuen ERP-System ab dem 01.01.2011 erfolgen kann, wurde im Herbst 2009 mit dem Wechsel auf eine neue ERP-Software begonnen. Unter Berücksichtigung der fachlichen und wirtschaftlichen Bewertung hat die Geschäftsleitung die Entscheidung für das System Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH getroffen und die Verträge mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrats der wbg unterzeichnet.

Mit der itecPlus wurden die Synergieeffekte durch Dienstleistungen sowie Hard- und Softwarebeschaffungen fortgesetzt.



ORGANISATION

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus der Intranet-Lösung der WBG Nürnberg Gruppe, dem Organisationshandbuch und der revisionssicheren Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2009 um weitere Inhalte und Funktionalitäten erweitert.

BESONDERE VORGÄNGE IM KALENDERJAHR 2009

Ab 01.04.2009 erfolgte eine Mietanpassung für rund 5 900 Wohnungen im wbg-Bestand. Der durchschnittliche Prozentsatz der Mietanpassungen lag bei 5,9 % (Nettomiete).

Im Juli 2009 überreichte Wolfgang Tiefensee, der damalige Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der wbg die Goldmedaille für das Sanierungskonzept der Parkwohnanlage West im Stadtteil Sündersbühl. Tiefensee hatte Anfang 2009 einen Wettbewerb ausgelobt mit dem Titel „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“. Gesucht waren Lösungsvorschläge für die energetische Modernisierung von Wohnanlagen mit mindestens tausend Wohnungen.

Im September 2009 hat sich die Geschäftsführung entschieden, die ERP-Software Wohndata abzulösen. Nach einer fachlichen und wirtschaftlichen Bewertung wurde die Entscheidung getroffen, Wodis

Sigma der Aareon GmbH zum 01.01.2011 einzuführen.

Der kaufmännische Geschäftsführer, Herr Peter H. Richter, ging zum 30. September 2009 in den Ruhestand. Seit 1. Oktober 2009 ist der bisherige Leiter des Amts für Wirtschaft der Stadt Nürnberg, Herr Frank Thyroff, als kaufmännischer Geschäftsführer tätig.

Zum 01.10.2009 erfolgte der Betriebsübergang für die zwei neuen Abteilungen Bewirtschaftung Sonderimmobilien (KWS) und Architekturleistungen (TBS) von der N-ERGIE AG bzw. impleaPlus GmbH.

Die wbg erwarb im Dezember 2009 ein Grundstück in Nürnberg-Großreuth bei Schweinau mit einer Gesamtfläche von ca. 54 000 m². Der Erwerb des Grundstückes dient der strategischen Bevorratung von Grundstücksflächen innerhalb des Stadtgebietes.

Zur Optimierung der Leistungsbeziehungen/Finanzierungsbedingungen im StWN-Konzern wurde im Dezember 2009 durch die wbg ein endfälliges Darlehen in Höhe von 15 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren an die StWN gewährt.

NACHTRAGSBERICHT

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

PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage nach 1- und 2-Zimmerwohnungen wird auch in 2010 weiter hoch bleiben. Die Nachfrage nach 3-Zimmerwohnungen wird als gleichbleibend eingeschätzt. Eine sehr hohe Dynamik ist in dem unteren Preissegment und dem preisgebundenen Wohnraum zu beobachten. Insbesondere Transfereinkommensbezieher – zum Teil mit geringem oder keinem Einkommen – fragen Wohnungen in diesem Segment nach. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Mietermobilität, insbesondere der jüngeren Single-Haushalte, und der mit dem Mieterwechsel verbundenen steigenden Kosten müssen die Aktivitäten in der Immobilienbewirtschaftung der Gesellschaft weiter zielgruppenspezifisch und nutzerorientiert ausgerichtet werden. Dabei liegen die Schwerpunkte unverändert bei der Gewinnung von Neukunden, verstärkt unter Berücksichtigung der elektronischen Medien, und beim Ausbau der Bindung der Bestandskunden. Unter Berücksichtigung dieser Aussagen ist die WBG Nürnberg Gruppe mit ihrem Produktportfolio gut aufgestellt.

Das Bauträgergeschäft ist weiterhin ein wesentliches Standbein zur Erreichung des Ergebnisses. Es wird davon auszugehen sein, dass der für 2010 geplante Umsatz erreicht wird.

Wie auch schon in den vergangenen Jahren, liegt der Schwerpunkt der Bestandsentwicklung bei der energetischen Modernisierung. Es ist geplant, rund 290 Wohneinheiten in Mögeldorf, am Nordost-



bahnhof, in der Schultheißallee und in Langwasser F/G im bewohnten Zustand zu modernisieren. Gebäude an der Plauener Straße und der Ingolstädter Straße sollen abgebrochen und durch Neubauten an gleicher Stelle ersetzt werden. Der vorhandene Bestand ist hier nicht mehr nachhaltig modernisierungs- oder umbaufähig. Durch zeitgemäße Neubauten konnte der Kernwohnungsbestand mit 153 Wohnungen bedarfsgerecht ergänzt werden.

Nach der Übernahme der Immobilienkompetenz im StWN-Konzern steht 2010 im Mittelpunkt des Projektes „ImmoPlus“ die Integration der Mitarbeiter, die von der N-ERGIE AG zur wbg gewechselt sind, und die Optimierung der Geschäftsprozesse. In Abstimmung mit dem AssetOwner Immobilien werden weiterhin die Leistungsbeziehungen für das Immobilienmanagement der N-ERGIE AG optimiert und die Übernahme der Geschäftsbesorgung für die Immobilienbewirtschaftung des VAG-Portfolios ab 01.01.2011 vorbereitet.



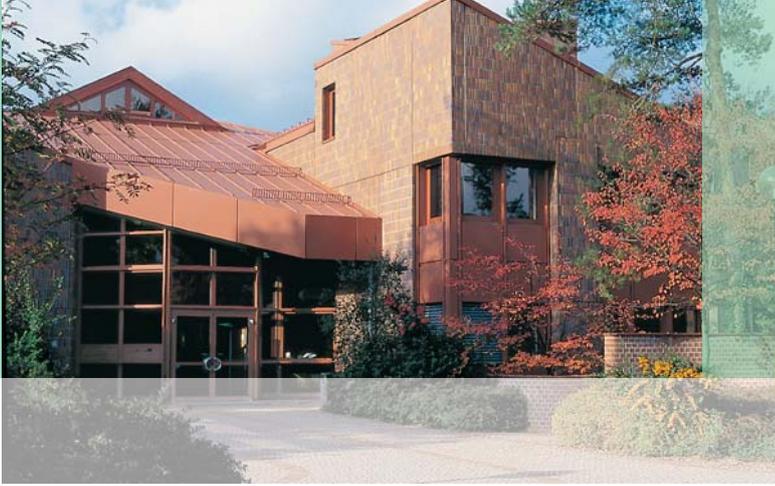
Die WBG Nürnberg Gruppe wird sich im Jahr 2010 im Bereich der Unternehmensentwicklung neu aufstellen. Effiziente, serviceorientierte Organisationsstrukturen und Abläufe sowie die Einbindung der neuen Geschäftsfelder „ImmoPlus“ und WBG KOMMUNAL werden dabei im besonderen Fokus stehen.

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

Nürnberg, den 19. Februar 2010

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Kümmerl



ANTEILSBESITZ

Name	Sitz der Gesellschaft	Stammkapital in €	Anteil der wbg am Kapital in %	Geschäftsführer
Konsolidierte Gesellschaften				
 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen		12 600 000,00	—	Peter H. Richter (bis 30.09.2009) Frank Thyroff (ab 01.10.2009) Herbert Kümmerl
(als Muttergesellschaft)				
WBG KOMMUNAL GmbH		250 000,00	100	Peter H. Richter (bis 30.09.2009) Frank Thyroff (ab 01.10.2009) Herbert Kümmerl
 Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH		260 000,00	100	Dr. Georg Köstner Ralf Hummer (ab 01.01.2010)
 Fränkische Wohnungsbau- gesellschaft mbH		160 000,00	100	Dr. Georg Köstner Ralf Hummer (ab 01.01.2010)
 Immobilien Dienstleistungen GmbH		30 000,00	100	Ralf Hummer (bis 31.12.2009) Frank Höppner (ab 01.01.2010)
(Anteile werden von FWG gehalten)				
 iSolution GmbH Immo		1 000 000,00	51	Waldemar Hildebrandt Johann Schneider (bis 31.12.2009) (IPG) Thomas Niemuth (ab 01.01.2010)
Nicht konsolidierte Gesellschaften				
BZG GmbH		255 645,94	13,16	Michaela Hack
 implea plus		2 250 000,00	25,10	Thomas Fösel
PEG Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH		25 564,59	5,10	Hans-Joachim Schlößl
(Anteile werden von IS ImmoSolution GmbH gehalten)				



BAUVOLUMEN im Berichtsjahr

WBG Nürnberg Gruppe

Baumaßnahmen		Anzahl der Wohnungen				Bau- über- hang
		ins- gesamt	davon aus Überhang fertig gestellt	begonnen und fertig gestellt	ins- gesamt fertig gestellt	
Neubau	im Eigenbesitz	36	24	--	24	12
	Eigentumswohnungen	26	26	--	26	--
		62	50	--	50	12
Umbau	Umbau	111	111	--	111	--
	Ergänzungsbauten	8	8	--	8	--
	Aufstockung	18	18	--	18	--
		137	137	--	137	--
Modernisierung						
wbg	Mögeldorf (4. BA), Zwickauerstraße, Rollnerstraße	148	--	148	148	--
NAG	Fleischmannstraße (1. BA)	30	--	30	30	--
FWG	Erda-/Alberich-/ Rankestraße (2./3. BA), Schweppermannstr. (1. BA)	128	--	128	128	--
		306	--	306	306	--
		505	187	306	493	12

		Anzahl der Einheiten				
Sonstige	Garagen/Stellplätze (Kfz-Abstellplätze in verschiedenen baulichen Anlagen)	92	80	--	80	12

		Anzahl der Einheiten				
Neubau	Kinder-/Jugendhaus (Meißener Straße 6 a)	1	1	--	1	--
Umbau	Kinderkrippe (Striegauer Straße 16)	1	1	--	1	--
	Gemeinschaftsraum	1	1	--	1	--
	Gästewohnung (Dresdener Straße 7-11)	1	1	--	1	--
		3	3	--	3	--

Bauvolumen im Berichtsjahr

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen



1 Ingolstädter Straße 125-127



2 Meißener Straße 6a



3 Ingolstädter Straße 101



4 Salzbrunner Straße 12

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

Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – aus Überhang fertig gestellt:

1	Wohnanlage Hasenbuck Ingolstädter Straße 125-127	2 Häuser mit	6 WE à 2 Zi	54,00
		24 Wohnungen	6 WE à 3 Zi	75,00
		24 Stellplätze	12 WE à 4 Zi	99,50
2	Wohnanlage Nordostbahnhof Meißener Straße 6a	1 Kinder- und Jugendhaus 2 Stellplätze		107,00
Summe		2 Häuser mit 24 Wohnungen 1 Kinder- und Jugendhaus 26 Stellplätze		

Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

3	Wohnanlage Hasenbuck Ingolstädter Straße 101	1 Haus mit 12 Wohnungen 12 Stellplätze	12 WE à 3 Zi	75,00
Summe		1 Haus mit 12 Wohnungen 12 Stellplätze		

Eigenheime und Eigentumswohnungen – aus Überhang fertig gestellt:

4	Wohnanlage Langwasser Salzbrunner Straße 12	1 Haus mit 26 Wohnungen 27 Stellplätze in Tiefgarage	19 WE à 3 Zi 7 WE à 4 Zi	90,64 112,17
Summe		1 Haus mit 26 Wohnungen 27 Stellplätze in Tiefgarage		



5 Kollwitzstraße 2-6



6 Striegauer Straße 16



7 Dresdener Straße 7-11



7 Dresdener Straße 7-11

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

Umbau – aus Überhang fertig gestellt:

5	Wohnanlage Sündersbühl Kollwitzstraße 2-6 (Standard EnEV - 30 %)	3 Häuser mit 24 Wohnungen	24 WE à 3 Zi	64,00
6	Wohnanlage Langwasser Striegauer Straße 16	1 Kinderkrippe		
Summe		3 Häuser mit 24 Wohnungen 1 Kinderkrippe		

Umbau mit Ergänzungsbauten und Folgeeinrichtungen –
aus Überhang fertig gestellt:

7	Wohnanlage Nordostbahnhof Dresdener Straße 7-11 (Modellprojekt „WAL“)	3 Häuser mit 41 Wohnungen 1 Gemein- schaftsraum 1 Gäste- wohnung 9 Stellplätze	30 WE à 2 Zi 11 WE à 3 Zi	50,97 68,54 58,00 40,00
Summe		3 Häuser mit 41 Wohnungen 1 Gemein- schaftsraum 1 Gäste- wohnung 9 Stellplätze		

Bauvolumen im Berichtsjahr
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen



8 Kollwitzstraße 1-17



9 Wurfbeinstraße 26-28



10 Zwickauer Straße 17-27



11 Rollnerstraße 31

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

Umbau mit Aufstockung und Folgeeinrichtungen – aus Überhang fertig gestellt:

8	Wohnanlage Sündersbühl Kollwitzstraße 1-17 (Modellprojekt EnEV - 50%)	9 Häuser mit 72 Wohnungen 18 Stellplätze	24 WE à 2 Zi 30 WE à 3 Zi 18 WE à 4 Zi	55,00 72,00 85,00
	Summe	9 Häuser mit 72 Wohnungen 18 Stellplätze		

Modernisierung – 4. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:

9	Wohnanlage Mögeldorf Wagenseilstraße 11-17 Wagenseilstraße 19-25 Wurfbeinstraße 26-28 Wurfbeinstraße 30-34	13 Häuser mit 89 Wohnungen	79 WE à 3 Zi 10 WE à 4 Zi	56,32 68,23
	Summe	13 Häuser mit 89 Wohnungen		

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:

10	Zwickauer Straße 17-27	6 Häuser mit 34 Wohnungen	33 WE à 2 Zi 1 WE 5 Zi	46,96 104,56
11	Rollnerstraße 31	1 Haus mit 25 Wohnungen	10 WE à 2 Zi 15 WE à 3 Zi	60,56 71,58
	Summe	7 Häuser mit 59 Wohnungen		

Bauvolumen im Berichtsjahr
NAG – Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH
FWG – Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH



1 Fleischmannstraße 1

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen (WE) und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m ²
Modernisierung – 1. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:				
1	Fleischmannstraße 1	1 Haus mit 30 Wohnungen	10 WE à 1 Zi 10 WE à 2 Zi 5 WE à 3 Zi 5 WE à 4 Zi	34,83 50,49 68,54 68,07
	Summe	1 Haus mit 30 Wohnungen		



1 Erda-, Alberich-, Rankestraße

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen (WE) und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m ²
Modernisierung – 2. und 3. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:				
1	Wohnanlage Erdastraße 3-5 Alberichstraße 7 Rankestraße 14	4 Häuser mit 58 Wohnungen	3 WE à 1 Zi 41 WE à 2 Zi 14 WE à 3 Zi	36,28 47,46 61,58
	Summe	4 Häuser mit 58 Wohnungen		



2 Schweppermannstraße 74-82

Modernisierung – 1. Bauabschnitt – begonnen und fertig gestellt:				
2	Schweppermannstraße 74-82	5 Häuser mit 70 Wohnungen	16 WE à 1 Zi 23 WE à 2 Zi 31 WE à 3 Zi	29,67 48,71 58,66
	Summe	5 Häuser mit 70 Wohnungen		





JAHRESABSCHLUSS 2009

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	619 100,00	76 570,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	329 569 474,13	323 866 550,78
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13 737 776,74	14 354 889,50
Grundstücke ohne Bauten	147,56	146,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	137 328,03	137 328,03
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	2 400,00	2 890,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	785 978,22	578 178,22
Anlagen im Bau	83 833,01	10 876 994,51
Bauvorbereitungskosten	681 707,54	351 037,78
	344 998.649,23	350 168 019,38
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	41 835 971,86	41 585 971,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	20 756 306,53	5 838 100,54
Beteiligungen	701 885,42	701 885,42
Sonstige Ausleihungen	14 450,48	19 972,04
	63 308 614,29	48 145 929,86
	408 926 363,52	398 390 519,24
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	15 424 156,73	5 570 133,59
Bauvorbereitungskosten	42 270,76	10 606,43
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2 807 943,47	3 542 899,48
Grundstücke mit fertigen Bauten	26 040,99	550 347,89
Unfertige Leistungen	20 654 580,99	19 992 347,67
Andere Vorräte	58 443,17	65 288,69
	39 013 436,11	29 731 623,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	609 561,68	616 711,50
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	686 172,92	746 093,33
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	340 282,17	2 333,47
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	238 632,08	13 049,97
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3 096 788,34	2 758 602,70
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	375 802,00	6 719,36
Forderungen gegen Gesellschafter	608 041,00	501 817,25
Sonstige Vermögensgegenstände	1 572 667,25	922 740,36
	7 527 947,44	5 568 067,94
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25 190 487,69	48 070 298,87
	71 731 871,24	83 369 990,56
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	103 571,00	185 917,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	86 579,67	34 297,67
	190 150,67	220 214,67
Bilanzsumme	480 848 385,43	481 980 724,47

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passiva	31.12.2009		31.12.2008	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		12 600 000,00		12 600 000,00
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00		6 300 000,00	
Andere Gewinnrücklagen	112 873 308,89		103 518 618,07	
		119 173 308,89		109 818 618,07
Jahresüberschuss		8 482 321,83		9 354 690,82
		140 255 630,72		131 773 308,89
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6 330 937,02		6 006 862,00	
Steuerrückstellungen	338 554,45		3 934,91	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	23 794,39		1 837 526,79	
Sonstige Rückstellungen	14 280 979,89		16 269 563,68	
		20 974 265,75		24 117 887,38
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	266 052 759,56		271 339 143,71	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28 313 188,82		29 786 701,98	
Erhaltene Anzahlungen	21 275 147,14		21 843 463,23	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 257 172,25		1 124 438,67	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	44,05		159,11	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 370 871,44		822 229,25	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22 814,43		16 508,18	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	212 589,83		149 462,45	
Sonstige Verbindlichkeiten	383 454,31		289 380,44	
davon aus Steuern: 310 694 € (V.J. 153 413 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11 888 € (V.J. 9 501 €)				
		318 888 041,83		325 371 487,02
		480 117 938,30		481 262 683,29
Rechnungsabgrenzungsposten		730 447,13		718 041,18
Bilanzsumme		480 848 385,43		481 980 724,47

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	2009		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	83 152 810,27		81 291 246,61
aus Verkauf von Grundstücken	5 700 941,85		5 187 529,00
aus Betreuungstätigkeit	801 761,05		190 487,39
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1 654 446,52		1 532 953,79
	91 309 959,69		88 202 216,79
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	-563 811,96		71 217,90
Andere aktivierte Eigenleistungen	110 056,29		167 481,22
Sonstige betriebliche Erträge	5 534 523,23		2 853 973,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-48 308 835,39		-44 038 647,32
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3 167 390,76		-4 371 457,07
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-55 449,50		-57 562,51
	-51 531 675,65		-48 467 666,90
Rohergebnis	44 859 051,60		42 827 222,12
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-9 421 834,86		-8 321 518,34
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: 971 029 € (VJ. 1 011 986 €)	-3 059 291,89		-2 890 131,99
	-12 481 126,75		-11 211 650,33
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-12 116 896,36		-9 953 853,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5 551 806,65		-7 123 681,25
Erträge aus Beteiligungen	638 969,06		691 210,72
Erträge aus Gewinnabführung	2 078 170,15		1 969 029,96
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 284 157 € (VJ. 235 499 €)	284 157,27		235 498,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 0 € (VJ. 0 €)	1 012 111,33		2 887 337,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 67 176 € (VJ. 71 303 €)	-10 238 822,82		-10 966 423,34
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8 483 806,83		9 354 690,82
Sonstige Steuern	-1 485,00		0,00
Jahresüberschuss	8 482 321,83		9 354 690,82



KONZERNABSCHLUSS 2009

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	619 100,00	76 570,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	391 364 949,23	386 973 016,16
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14 720 502,65	15 378 318,41
Grundstücke ohne Bauten	147,56	146,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	37 318,99	37 318,99
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00	4,00
Technische Anlagen und Maschinen	2 400,00	2 890,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	786 092,22	579 172,22
Anlagen im Bau	83 833,01	10 876 994,51
Bauvorbereitungskosten	642 628,10	351 037,78
	407 637 875,76	414 198 898,63
Finanzanlagen		
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	15 000 000,00	0,00
Beteiligungen	703 305,63	703.305,63
Sonstige Ausleihungen	14 450,48	19 972,04
	15 717 756,11	723 277,67
	423 974 731,87	414 998 746,30
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	15 424 156,73	5 570 133,59
Bauvorbereitungskosten	42 270,76	10 606,43
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2 807 943,47	3 542 899,48
Grundstücke mit fertigen Bauten	36 040,99	1 086 431,66
Unfertige Leistungen	23 058 485,88	22 339 383,69
Andere Vorräte	120 600,67	136 404,82
	41 489 498,50	32 685 859,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	663 459,29	660 326,38
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	686 172,92	746 093,33
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	935 601,96	3 848,96
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	242 055,76	18 383,34
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	375 802,00	6 719,36
Forderungen gegenüber Gesellschafter	608 041,00	501 817,25
Sonstige Vermögensgegenstände	1 594 414,65	947 726,60
	5 105 547,58	2 884 915,22
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	32 150 449,28	54 520 892,49
	78 745 495,36	90 091 667,38
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	123 883,00	208 658,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	86 782,63	34 527,49
	210 665,63	243 185,49
Bilanzsumme	502 930 892,86	505 333 599,17

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

Passiva	31.12.2009		31.12.2009	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		12 600 000,00		12 600 000,00
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		498 016,35		489 137,82
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00		6 300 000,00	
Andere Gewinnrücklagen	103 992 355,62		94 815 468,80	
		110 292 355,62		101 115 468,80
Konzern-Verlustvortrag		-897,36		-4 353,29
Konzern-Jahresüberschuss		8 157 794,43		9 188 196,75
		8 156 897,07		9 183 843,46
		131 547 269,04		123 388 450,08
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6 330 937,02		6 006 862,00	
Steuerrückstellungen	347 406,45		3 934,91	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	23 794,39		1 837 526,79	
Sonstige Rückstellungen	15 226 225,89		16 938 618,68	
		21 928 363,75		24 786 942,38
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	293 099 393,56		299 589 638,06	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28 431 200,01		29 924 170,53	
Erhaltene Anzahlungen	23 793 059,96		24 369 855,06	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 332 151,91		1 209 056,17	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	702,11		622,30	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 443 311,54		902 298,87	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	212 589,83		149 462,45	
Sonstige Verbindlichkeiten	412 404,02		295 062,09	
davon aus Steuern: 333 995 € (VJ. 153 464 T€)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11 888 € (VJ. 9 586 T€)				
		348 724 812,94		356 440 165,53
Rechnungsabgrenzungsposten		730 447,13		718 041,18
Bilanzsumme		502 930 892,86		505 333 599,17

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	2009		2008	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	93 958 344,20		91 774 420,32	
aus Verkauf von Grundstücken	6 108 441,85		5 187 529,00	
aus Betreuungstätigkeit	1 501 553,33		393 460,14	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	550 936,54		577 357,30	
	102 119 275,92		97 932 766,76	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-886 630,12		166 415,76	
Andere aktivierte Eigenleistungen	112 142,96		167 481,22	
Sonstige betriebliche Erträge	5 561 160,04		2 892 736,94	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-53 930 925,80		-49 380 330,41	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3 187 966,24		-4 376 814,28	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-365 076,81		-106 638,34	
	-57 483 968,85		-53 863 783,03	
Rohergebnis		49 421 979,95		47 295 617,65
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-9 434 398,43		-8 336 631,52	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon Altersversorgung: 971 189 € (VJ. 1 012 146 €)	-3 062 607,80		-2 893 834,71	
	-12 497 006,23		-11 230 466,23	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13 478 587,66		-11 282 801,39	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5 732 553,85		-7 339 204,45	
Erträge aus Beteiligungen	638 969,06		691 210,72	
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51 850,00		0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1 099 887,66		3 166 413,10	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11 322 025,66		-12 109 252,25	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8 182 513,27		9 191 517,15
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-14 355,31		0,00	
Sonstige Steuern	-1 485,00		0,00	
Jahresüberschuss (mit Fremdanteile)		8 166 672,96		9 191 517,15
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter (der einbezogenen Tochterunternehmen)		8 878,53		3 320,40
Jahresüberschuss (ohne Fremdanteile)		8 157 794,43		9 188 196,75



KONZERNANHANG 2009

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und -verlustrechnung der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen sind entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987 gegliedert.

Vermerke, die wahlweise in der Konzernbilanz sowie in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung oder im Konzernanhang anzubringen sind, sowie die Angabe der Restlaufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten werden insgesamt im Konzernanhang aufgeführt.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden neben der wbg als Mutterunternehmen folgende Tochtergesellschaften, an denen die wbg unmittelbar oder mittelbar 100 % bzw. 51 % der Kapitalanteile hält, einbezogen:

Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH, Nürnberg	NAG
Fränkische Wohnungsbau-gesellschaft mbH, Nürnberg	FWG
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH, Nürnberg	NORIMA
IS ImmoSolution GmbH, Nürnberg	ISG

Im Geschäftsjahr erweiterte sich der Konsolidierungskreis um die nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung einbezogenen WBG KOMMUNAL GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. Beim Wirtschaftsjahr 2009 handelt es sich bei der WBG KOMMUNAL GmbH um ein Rumpfwirtschaftsjahr für die Zeit vom 13.07.2009 bis 31.12.2009.

KONSOLIDIERUNGS-GRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31. Dezember 2009 aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften NAG, FWG und NORIMA

erfolgt nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften auf den 01.01.1995. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende aktive Unterschiedsbetrag, der aus der Aufdeckung stiller Reserven der NAG und FWG resultiert, wurde den Positionen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ bzw. „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ zugeordnet. Die Kapitalkonsolidierung der ISG und der WBG KOMMUNAL GmbH erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 2 HGB) auf den 11.01.2007 (ISG) bzw. 13.07.2009 (WBG KOMMUNAL GmbH). Für Anteile anderer Gesellschafter wurde ein entsprechender Ausgleichsposten innerhalb des Postens Eigenkapital gebildet.

Soweit der aktive Unterschiedsbetrag auf abnutzbares Sachanlagevermögen entfällt, wird er mit jährlich 2 % (bei Geschäftsbauten 4 %) abgeschrieben. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag der NORIMA wurde – dem Eigenkapitalcharakter des Betrages entsprechend – den Konzernrücklagen zugewiesen.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

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

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Investitionszuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt. Die angefallenen Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden wurden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führten. In der Regel war hiermit auch die Möglichkeit von Mieterhöhungen verbunden. Aufwendungen für technische Eigenleistungen wurden, soweit angefallen, aktiviert. Finanzierungskosten wurden nicht aktiviert. Zu- und Abgänge von Grundstücken werden mit dem Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums erfasst.

Die planmäßigen Abschreibungen bei den Gebäuden werden zeitanteilig linear mit folgenden Sätzen vorgenommen:



	% der AK/HK
Grundstücke mit Wohnbauten	1,42 - 10
Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1,42 bzw. nach Laufzeit des Erbbau-rechtsvertrages
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,42 - 10
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	nach Laufzeit des Erbbau-rechtsvertrages

Im Anschluss an umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer.

Ab Beginn der Steuerpflicht werden bei Zugängen für die Abschreibung bei Grundstücken mit Wohnbauten, Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, Außenanlagen, technischen Anlagen, Maschinen, anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung die steuerlichen Vorschriften angewandt.

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 10 bis 25 Jahre zugrunde gelegt. Die linearen Abschreibungssätze liegen zwischen 4 % und 10 %.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Konzernbilanz

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das sonstige Sachanlagevermögen werden mit folgenden Prozentsätzen zeitanteilig linear abgeschrieben:

	% der AK/HK
Immaterielle Vermögensgegenstände	33,33
Technische Anlagen und Maschinen	10 - 25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 33,33

Innerhalb der Betriebs- und Geschäftsausstattung befindet sich u. a. ein kunst-historischer Hortfund mit 4 T€, der nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegt.

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

Aufgrund einer umfassenden Modernisierung im Anwesen Brehmstraße 30 wurde die Nutzungsdauer bei diesem Objekt um 20 Jahre verlängert.

Der Ansatz der Beteiligungen sowie der sonstigen Ausleihungen erfolgt zu Anschaffungskosten.



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

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.

Zuschreibungen auf das Anlagevermögen fielen im Geschäftsjahr in Höhe von 5,1 T€ an (Vj. 57 T€). Die übrigen in den Vorjahren auf die unbebauten Grundstücke sowie auf unfertige und fertige Bauten vorgenommenen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren beizubehalten. Fremdkapitalzinsen und Kosten der allgemeinen Verwaltung, für die ein Wahlrecht hinsichtlich ihres Ansatzes besteht, wurden nicht aktiviert.

Im Berichtsjahr waren Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in

einer Höhe von 1 770 T€ für das Anlage- und 50 T€ für das Umlaufvermögen (Vj. 157 T€ AV, 40 T€ UV) erforderlich. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau fielen im Geschäftsjahr in Höhe von 4 T€ (Vj. 0 T€) an.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 23 058 T€ (Vj. 22 339 T€) sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen.

Die anderen Vorräte einschließlich des Heizmaterials werden mit den Anschaffungskosten zu Durchschnittspreisen bewertet. Geleistete Anzahlungen werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 39 T€ (Vj. 21 T€) enthalten. In den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als



einem Jahr – wie im Vorjahr – nicht enthalten. Forderungen werden mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung notwendiger Einzelwertberichtigungen ausgewiesen. Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und auf die Dauer der Zinsbindung durch Abschreibungen getilgt.

Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind Rückstellungen gebildet, die nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 4,5 % berechnet werden.

Die gemäß § 249 (2) HGB bei der wbg gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung berücksichtigen die dem Geschäftsjahr und früheren Geschäftsjahren wirtschaftlich zuzuordnenden Instandhaltungsaufwendungen, soweit mit ihrem Anfall erfahrungsgemäß gerechnet werden muss.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten bzw. 12 Monaten des Folgejahres nachgeholt wird (5 530 T€), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (2 220 T€), die Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie

für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (3 425 T€), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (914 T€) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1 200 T€).

Die Rückstellung für Altersteilzeit beträgt 2 288 T€ (Vj. 2 213 T€) und wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4,5 % berechnet.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 334 T€ (Vj. 153 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 12 T€ (Vj. 10 T€).

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

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten Aufwendungen für Altersversorgung von 971 T€ (Vj. 1 012 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 905 T€ Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 2015 T€ Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen.

Außerdem sind in dieser Position Erträge aus der teilweisen Auflösung des in früheren Jahren wegen steuerlicher Mehrabschreibungen nach § 7b (5) EStG im Anlagevermögen gebildeten Wertberichtigungspostens in einer Höhe von 5 T€ enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

Zum 31.12.2009 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 14 621 T€ (Vj. 14 029 T€) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen bestehen im Zusammenhang mit den Bau- und Modernisierungstätigkeiten in Höhe von 8,9 Mio. €, die im Wesentlichen durch zugesagte Fremdmittel bzw. durch notariell beurkundete Kaufverträge finanziert sind.

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

Darüber hinaus ist die wbg mit 13,16 % an der BZG GmbH und die ISG mit 5,1 % am Stammkapital der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH

Siedlungsmodell Nürnberg, Nürnberg, beteiligt. Das Stammkapital der BZG GmbH beträgt 256 T€ und das der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH Siedlungsmodell Nürnberg beträgt 26 T€. Die Durchschnittszahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	169
Gewerbliche Mitarbeiter	22
Auszubildende	9
Gesamt	200

Die Tätigkeitsvergütung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und in den Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 323 T€. Der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 15 T€ Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung des Mutterunternehmens und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2009 insgesamt 166 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 31.12.2009 eine Rückstellung in Höhe von 4 043 T€.

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 13 038 T€ (Vj. 14 237 T€), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.



Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2009 folgende Honorare (Gesamtvergütung, zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

- a) Abschlussprüfungsleistungen 52 T€,
- b) Andere Bestätigungsleistungen 2 T€,
- c) Sonstige Leistungen 5 T€.

Die wbg schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen und Festzins-Swap-Vereinbarungen ab. Das unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesene und gesicherte Kreditvolumen beläuft sich zum 31.12.2009 auf 24 338 T€ und umfasst den Zeitraum bis 30.08.2016. Rein spekulative Finanzinstrumente werden von der wbg nicht eingesetzt. Die negativen Marktwerte der Zinsswaps betragen zum 31.12.2009 insgesamt 745 T€. Da den

Swappgeschäften jeweils ein Grundgeschäft mit gegenläufigem Risiko zugrunde liegt, wurden die Swaps und die gesicherten Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst. Ein Rückstellungsbedarf für die negativen Marktwerte ergibt sich aufgrund dessen nicht. Den angegebenen Marktwerten liegen Bestätigungen der Banken zum 31.12.2009 zugrunde. Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte unter Verwendung bankeigener Modelle (MTM-Bewertung).

Nürnberg, den 19. Februar 2010

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Die Geschäftsführung
Thyroff Kümmerl



Anlagen zum Konzernanhang 2009

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zu- schreibung €
Immaterielle Vermögensgegenstände	693 678,36	631 326,97	0,00	0,00	705 905,33	619 100,00	88 796,97	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	644 220 966,36	180 926,27	942 279,11	-3 161,13* 16 857 198,19*	268 948 701,35	391 364 949,23	11 514 116,60	5 139,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35 542 626,31	4 284,82	134 460,42	1 015 903,17* -144 760,81*	21 563 090,42	14 720 502,65	1 649 624,19	0,00
Grundstücke ohne Bauten	448,56	1,00	0,00	0,00	302,00	147,56	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	37 318,99	0,00	0,00	0,00	0,00	37 318,99	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	120 142,51	0,00	0,00	0,00	120 138,51	4,00	0,00	0,00
Techn. Anlagen/Maschinen	213 391,36	0,00	0,00	0,00	210 991,36	2 400,00	490,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 421 403,60	428 709,90	58 584,97	0,00	3 005 436,31	786 092,22	221 659,90	0,00
Anlagen im Bau	11 398 815,92	6 351 340,73	3 900,00	169 872,87 -17 700 328,71	131 967,80	83 833,01	3 900,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	351 037,78	311 522,30	0,00	-19 931,98	0,00	642 628,10	0,00	0,00
	695 306 151,39	7 276 785,02	1 139 224,50	18 042 974,36 -17 868 182,63	293 980 627,75	407 637 875,76	13 389 790,69	5 139,00
Finanzanlagen								
Ausleihungen verb. Unternehmen	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00	0,00	15 000 000,00	0,00	0,00
Beteiligungen	703 305,63	0,00	0,00	0,00	0,00	703 305,63	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	19 972,04	0,00	5 521,56	0,00	0,00	14 450,48	0,00	0,00
	723 277,67	15 000 000,00	5 521,56	0,00	0,00	15 717 756,11	0,00	0,00
	696 723 107,42	22 908 111,99	1 144 746,06	18 042 974,23* -17 868 182,63*	294 686 533,08	423 974 731,87	13 478 587,66	5 139,00

*) davon Übertragungen Umlaufvermögen 174 791,60 €

Anlagen zum Konzernanhang 2009

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich zum 31.12.2009 wie folgt dar:

	Insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	293 099 393,56	9 233 511,61	36 696 900,53	247 168 981,42	280 553 474,42	GPR/
VJ	299 589 638,06	9 031 626,44	36 523 742,03	254 034 269,59	286 221 036,71	Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28 431 200,01	1 372 269,29	4 907 169,16	22 151 761,56	14 262 751,75	GPR
VJ	29 924 170,53	1 505 583,51	5 147 223,14	23 271 363,88	14 525 186,72	
Erhaltene Anzahlungen	23 793 059,96	23 793 059,96	0,00	0,00	0,00	
VJ	24 369 855,06	24 369 855,06	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 332 151,91	1 095 065,61	0,00	237 086,30	0,00	
VJ	1 209 056,17	1 038 612,37	0,00	170 443,80	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	702,11	702,11	0,00	0,00	0,00	
VJ	622,30	622,30	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 443 311,54	900 734,22	542 577,32	0,00	0,00	
VJ	902 298,87	209 024,70	693 274,17	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	212 589,83	212 589,83	0,00	0,00	0,00	
VJ	149 462,45	149 462,45	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	412 404,02	412 404,02	0,00	0,00	0,00	
VJ	295 062,09	295 062,09	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	348 724 812,94	37 020 336,65	42 146 647,01	269 557 829,28	294 816 226,17	
VJ	356 440 165,53	36 599 848,92	42 364 239,34	277 476 077,27	300 746 223,43	

GPR = Grundpfandrechte

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklagen €	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Eigenkapital Mutterunternehmen €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzern- eigenkapital €
			Gewinn- rücklagen €	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust €			
Stand am 31.12.2006	12 600 000,00	0,00	88 604 006,80	5 298 170,10	106 502 176,90	0,00	106 502 176,90
Zugang Anteilskauf						490 000,00	490 000,00
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			5 298 170,10	-5 298 170,10	0,00	0,00	0,00
Konzern- Jahresüberschuss ohne Fremdanteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				7 233 001,61	7 233 001,61	-4 182,58	7 228 819,03
Sonstige Veränderungen*			-12 033,00		-12 033,00	0,00	-12 033,00
Stand am 31.12.2007	12 600 000,00	0,00	93 890 143,90	7 233 001,61	113 723 145,51	485 817,42	114 208 962,93
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			7 233 001,61	-7 233 001,61	0,00	0,00	0,00
Konzern- Jahresüberschuss ohne Fremdanteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				9 188 196,75	9 188 196,75	3 320,40	9 191 517,15
Sonstige Veränderungen*			-12 030,00		-12 030,00	0,00	-12 030,00
Stand am 31.12.2008	12 600 000,00	0,00	101 111 115,51	9 188 196,75	122 899 312,26	489 137,82	123 388 450,08
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			9 188 196,75	-9 188 196,75	0,00	0,00	0,00
Konzern- Jahresüberschuss ohne Fremdanteile/ Ergebnisanteil anderer Gesellschafter				8 157 794,43	8 157 794,43	8 878,53	8 166 672,96
Sonstige Veränderungen*			-7 854,00		-7 854,00	0,00	-7 854,00
Stand am 31.12.2009	12 600 000,00	0,00	110 291 458,26	8 157 794,43	131 049 252,69	498 016,35	131 547 269,04

*Auflösung Sonderposten mit Rücklageanteil

	2009 T€	2008 T€
Jahresüberschuss	8 166,7	9 191,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13 478,6	11 282,9
Aktivierete Eigenleistungen	-112,1	-167,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1 489,7	-311,3
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	1 015,8	589,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	84,8	110,0
Zuschreibungen	-5,1	-57,4
Abschreibungen auf Verkaufsgrundstücke	50,3	39,8
Cashflow nach DVFA/SG	21 189,3	20 677,6
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-1 368,9	4 716,2
Gewinn (Vj.: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-875,1	34,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-8 325,5	94,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	-4 242,3	456,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	284,4	-6 771,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6 661,9	19 207,9
Planmäßige Tilgungen	-9 924,2	-9 714,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	-3 262,3	9 493,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1 503,1	203,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7 796,0	-11 937,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,5	81,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-15 000,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21 287,4	-11 652,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4 239,1	12 286,3
Außerplanmäßige Tilgungen	-2 059,9	-993,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2 179,2	11 292,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-22 370,5	9 133,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	54 520,9	45 387,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	32 150,4	54 520,9



Herausgeber: wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
K-Ö/Öffentlichkeitsarbeit
Glogauer Straße 70 · 90473 Nürnberg
e-mail: barth@wbg.nuernberg.de
www.wbg.nuernberg.de

Redaktion: Jörg Strobelt, KBR
Dieter Barth, K-Ö

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Nürnberg

Fotos: Thomas Geiger/Fotografie
Wolfgang Schmitt/Photo-Design
Pressestelle audit
creativ collection · ImageSource

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
100 % Recyclingpapier gedruckt.

© WBG/K-Ö/05.10/600

WBG Nürnberg Gruppe · Geschäftsbericht 2009

www.wbg.nuernberg.de

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe