wbg Nürnberg Immobilien

GESCHÄFTSBERICHT 2015

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

Wir gestalten LebensRäume.

GESCHÄFTSBERICHT 2015

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

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

Wert in TEUR

Kennzahlen der Unternehmensgruppe	2015	2014
Bilanzsumme	541 903	534 780
Umsatz	124 713	126 377
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	15 766	15 383
Jahresergebnis	15 581	14 804
EBIT	23 484	21 962
EBITDA	35 787	34 297
Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierung	32 476	35 175
Eigenkapital	105 755	191 788
Cashflow	28 021	24 841
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	64 240	63 548
Anlagevermögen	425 573	420 275

Anzahl der verwalteten Einheiten	2015	2014
Gruppeneigene Wohneinheiten	17 958	17 995
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5 804	5 853
Wohn- und Nutzfläche in m²*	1 159 419	1 161 043
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1 287	1 256
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1 040	1 017
Sondereigentumsverwaltungen	29	32
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	529	531
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	282	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	Ingo Schlick
WIN-B Wohnen in Bayern Verwaltungs GmbH	25 000,00	27,50	Dr. Klaus-Michael Dengler

12

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

Lagebericht
Zusammengefasster Lagebericht 2015 ... 8
Grundlagen des Unternehmens ... 8
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung ... 9
Geschäftsverlauf ... 10
Finanz- und Vermögenslage ... 17
Umsatzentwicklung und Ertragslage ... 20
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren ... 21
Nachtragsbericht ... 23
Prognosebericht ... 23
Chancen- und Risikobericht ... 24
Risikomanagement ... 25
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten ... 26

Das Jahr 2015 ... 28

Bauvolumen im Berichtsjahr ... 32

Aufsichtsrat | Geschäftsleitung | Rechtliche Verhältnisse ... 40

Jahresabschluss 2015 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ... 41
Konzernabschluss 2015 wbg Unternehmensgruppe ... 45

Konzernanhang 2015 wbg Unternehmensgruppe ... 49
Allgemeine Angaben ... 49
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ... 50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ... 50
Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzerngewinn- und -verlustrechnung ... 53
Konzernbilanz ... 53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung ... 54
Sonstige Angaben ... 54

Bericht des Aufsichtsrates der wbg ... 61

Impressum ... 62

Das Geschäftsjahr 2015 kann durchaus wieder als erfolgreich bezeichnet werden. Gemeinsam mit unserer Belegschaft konnten wir den erfolgreichen Weg unseres Unternehmens fortsetzen und waren im Sinne der Stadt Nürnberg und der Menschen, die hier leben, tätig. Mit dem Jahresergebnis sind wir zufrieden und danken an dieser Stelle unseren Mitarbeitern ausdrücklich für ihre Leistungen.

Das nachhaltige Bewirtschaften unseres Immobilienbestandes und die Weiterentwicklung unserer sieben Kernwohnanlagen sind stets eine zentrale Aufgabe. Dieser haben wir uns auch im Jahr 2015 gestellt. So konnten wir erneut rund 32,5 Millionen Euro für Instandhaltung, Mieterwechsel und Modernisierung investieren.

Schwerpunkt unserer Arbeit im Jahr 2015 waren jedoch der Neubau und die weitere Planung von Objekten des Neubauprogramms für rund 1 000 neue Mietwohnungen. Das Programm, das wir bereits 2013 auf den Weg gebracht haben, wurde aufgrund der aktuellen Lage und der sich verändernden Rahmenbedingungen modifiziert und aufgrund der beabsichtigten Übertragung von Grundstücken durch die Stadt Nürnberg zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungen deutlich aufgestockt. Das bereits laufende Neubauprojekt an der Ingolstädter Straße / Nerzstraße wurde fortgeführt, weitere Projekte an der Ostendstraße, der Nansenstraße und am Nordostbahnhof wurden begonnen. Ebenso wurden die Abbrucharbeiten für die künftigen Baustellen in St. Johannis und an der Rothenburger Straße durchgeführt. Für die Realisierung der Neubebauung des Areals an der Pillenreuther Straße wurde Baurecht geschaffen, die Planung fortgeführt und mit erforderlichen Tätigkeiten begonnen. Zum einen müssen die vorhandenen Bestandsmieter umgesetzt und zum anderen die Verhandlungen zum Erwerb von drei Gebäuden mit der Stadt Nürnberg geführt werden.

In enger Abstimmung mit dem VdW Bayern als unserem Dachverband, dem Bayerischen Städtetag und der Bayerischen Obersten Baubehörde konnten die Rahmenbedingungen für das neue Wohnungsbau-Förderprogramm im Rahmen des „Wohnungspakt Bayern“ mitgestaltet werden.

Im Herbst konnte der Baubeginn für das Baugebiet „SchönLebenPark“ in Nürnberg-Langwasser vollzogen werden. Auf den rund 3,2 ha großen Baufeldern entstehen aus heutiger Sicht bis zum Jahr 2023 rund 150 Geschosswohnungen und rund 60 Eigenheime.

Mit der Sparkasse Nürnberg wurde eine Vereinbarung über die Verwaltung der Immobilien der Sparkasse Nürnberg unterzeichnet. Gegenstand sind 54 Gebäude mit 240 Wohneinheiten und 78 Gewerbeobjekten. Seit dem 01. Januar 2016 übernehmen wir die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Verwaltung der Objekte. Dazu gehören die Vermietung, die vollumfängliche Kundenbetreuung vom Mietbeginn bis zum Vertragsende bis hin zur technischen Betreuung der Objekte. Ausgenommen sind die Flächen, die von der Sparkasse Nürnberg selbst genutzt werden.

Die WBG KOMMUNAL GmbH konnte das Richtfest für die Grundschule mit Hort in St. Leonhard begehen. Die Fertigstellung des Gebäudes wird planmäßig im Geschäftsjahr 2016 erfolgen. Außerdem wurde mit dem Ersatzneubau der Grundschule Dependance Zugspitzstraße mit Hort auf dem ehemaligen Parkplatz der Bertolt-Brecht-Schule begonnen. Für den Neubau der Bertolt-Brecht-Schule wurde die Vorplanung erarbeitet. Die WBG KOMMUNAL GmbH betreut als Baubetreuer zusätzlich eine Reihe weiterer Projekte der Stadt Nürnberg, z. B. Kindertagesstätten, Horte, und hat einige Schulstandortentwicklungen auf den Weg gebracht.

Bei der Erfüllung all unserer Aufgaben haben wir immer die bei uns wohnenden und arbeitenden Menschen und deren Bedarfe, aber auch die Anforderungen zum Wohle der Umwelt und der Gesellschaft sowie die Belange der Stadt Nürnberg im Blick. Insgesamt hat sich unsere bisherige strategische Ausrichtung erneut bestätigt. 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 31. März 2016

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Thyroff Schekira

Zusammengefasster Lagebericht 2015 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. Zwischen der wbg und der IS ImmoSolution GmbH, WBG KOMMUNAL GmbH, WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH und wbg Immohold GmbH & Co. KG bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Zweck der Führungsgesellschaft ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und die Übernahme der damit verbundenen wirtschaftlichen Aufgaben. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verwaltet Immobilien aller Nutzungsformen. Darüber hinaus erbringt sie Dienstleistungen rund um die Immobilie. Alle angebotenen Leistungen sind nutzerorientiert und marktgerecht den jeweiligen Marktanforderungen bzw. Kundenwünschen anzupassen. Die wbg ist zudem Planungsträger für den Stadtteil 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 Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Nach Einschätzung von Destatis war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ein leichtes Plus von 0,2 %, im Vorjahr waren es noch +3,4 %.[1]

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 %. Ein wesentlicher Faktor war die Preisentwicklung der Energieprodukte (-7,0 % gegenüber 2014). Ohne Berücksichtigung der Energie lag die Jahresteuerungsrate 2015 bei +1,1 %.[1]

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten vorläufigen Berechnungen von Destatis waren damit im Jahr 2015 rund 329 000 Personen oder 0,8 % mehr Personen erwerbstätig als ein Jahr zuvor.[1] In Nürnberg waren im Dezember 2015 laut Amt für Wirtschaftsförderung 395 446 Personen erwerbstätig. Die Arbeitslosenquote in der Region Nürnberg betrug im November 2015 rund 5,5 % und war somit 0,5 % geringer als im Dezember des Vorjahres.

Angesichts des Zuzugs in die Städte, der EU-Binnenwanderung, der hohen Zahl an Flüchtlingen und dem weiteren Anstieg der Zahl an Haushalten hat die Bundesvereinigung Bauwirtschaft bis zu 400 000 Wohnungen errechnet, die pro Jahr in Deutschland neu errichtet werden müssen, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.[2] Aus dem aktuellen Stadtentwicklungskonzept von Gewos in Zusammenarbeit mit der Nürnberger Stadtverwaltung geht hervor, dass in Nürnberg 23 000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 fehlen. Dabei ist die Zuwanderung durch Flüchtlinge noch nicht enthalten.[3]

In diesem Zusammenhang beschloss der Freistaat Bayern, mit dem sogenannten Wohnungspakt ein staatliches Sofortprogramm um 28 000 neue Mietwohnungen bis 2019 zu fördern. Hierfür sollen bis 2019 rund 2,6 Milliarden Euro bereitstehen. Auch der Bund will für den Zeitraum 2016 bis 2019 die Mittel für den sozialen Wohnungsbau um 500 Millionen Euro auf eine Milliarde Euro jährlich erhöhen. Weiterhin strebe Bundesbauministerin Hendricks eine Verdopplung der Förderung auf zwei Milliarden Euro jährlich bis 2020 an.

Niedrige Zinsen, die gute Konjunktur und eine steigende Nachfrage sorgen für eine weiterhin positive Stimmung in der Immobilienbranche. Das belegt der Immobilien-Index des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), der die Geschäftslage und die Erwartungen der Immobilienbranche widerspiegelt. Investoren und Projektentwickler blicken optimistisch auf die nächsten zwölf Monate. Rund zwei Drittel gehen davon aus, dass die Immobilienpreise auch in diesem Zeitraum steigen. Im Bereich Wohnimmobilien stieg die

1 https://www.destatis.de
2 NN vom 16.01.2016 (S. 21)
3 NN vom 17./18.10.2015 (S. 9)

Erwartung auf steigende Preise zum Vorquartal um mehr als elf Prozentpunkte.[4] Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Europäische Zentralbank hat in ihrer Sitzung im Dezember 2015 in Bezug auf die Leitzinsen der EZB beschlossen, den Zinssatz für die Einlagefazilität um 10 Basispunkte von -0,2 % auf -0,3 % zu senken. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie der Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität werden unverändert auf ihrem niedrigen Niveau von +0,05 % bzw. +0,3 % belassen. Zudem wurde unter anderem bezüglich der geldpolitischen Sondermaßnahmen beschlossen, das Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) zu verlängern. Diese und weitere Maßnahmen dienen dem Ziel, Preisstabilität in der Eurozone zu erreichen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch in absehbarer Zeit die Niedrigzinsphase bestehen bleiben wird.[5]

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben von Destatis im Oktober 2015 um 5,1 % niedriger als im September 2015. Der Rückgang ist zumindest teilweise eine Folge des außergewöhnlich hohen Auftragseingangs des Vormonats. In den ersten zehn Monaten 2015 stieg der Auftragseingang um 1,2 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.[1] Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2015 gegenüber November 2014 um 1,6 %. Von August 2015 auf November 2015 erhöhten sich die Baupreise um 0,2 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %.[1]

GESCHÄFTSVERLAUF

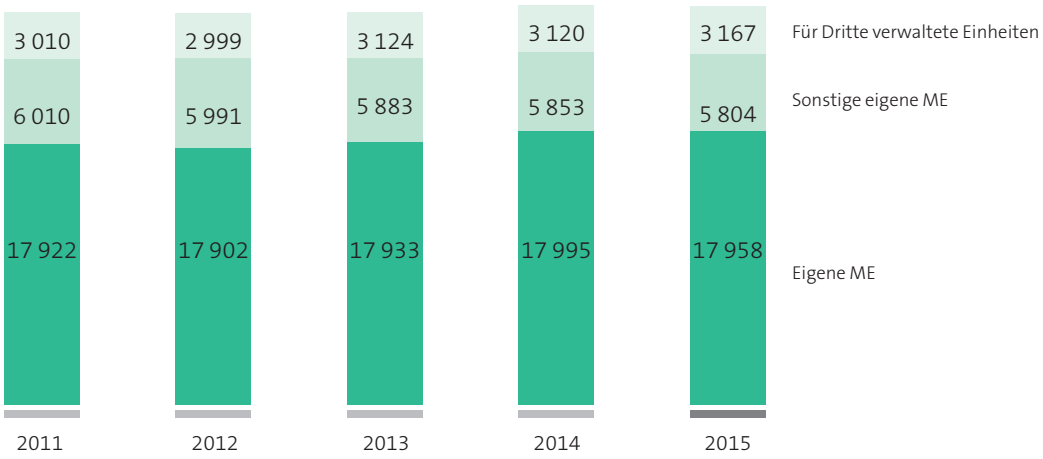
Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Die wbg Unternehmensgruppe hat mit ihren rund 18 000 eigenen Mietwohnungen (wbg = rd. 16 000 Mietwohnungen) in Nürnberg einen Marktanteil von ca. 9,2 %. Davon sind 4 898 (wbg = 4 867) Wohnungen öffentlich (1. und 3. Förderweg) sowie 486 Wohnungen einkommensorientiert gefördert. Die Mieterfluktuationsrate der Unternehmensgruppe sank im Jahr 2015 leicht auf 8,2 % (Vorjahr 8,8 %) und ist damit weiter auf einem niedrigen Niveau. Im Rahmen der Vermietung erhielten im Jahr 2015 rund 1 533 Haushalte ein neues Zuhause.

Mit Blick auf die Wohnungsmarktsituation hat sich die wbg das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 rund 1 000 Wohnungen neu zu errichten. Dabei soll ein Anteil von ca. 780 Wohnungen im Bestand verbleiben und den Mietwohnungsmarkt entlasten. In Ausweitung dieser Zielsetzung befinden sich zusätzliche Neubauvorhaben mit weiteren rund 50 Mietwohnungen in der Entwicklung, wie z. B. die Projekte Neusalzer Straße, Oskar-von-Miller-Straße und Wartburgstraße.

4 http://www.iwkoeln.de
5 https://www.bundesbank.de

Verwalteter Bestand der wbg Unternehmensgruppe
Anzahl der Einheiten



Auf Grund des steigenden Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum prüft die wbg zusätzlich aktuell die Rahmenbedingungen und Szenarien für Wohnungsneubau in der Gundelfinger Straße, Bernhardstraße, Colmberger Straße und Diebacher Straße. Auch hier stehen bezahlbare Mieten und ein hoher Anteil geförderter Wohnungen im Vordergrund. Auf den genannten Flächen könnten bis zu rund 400 Wohnungen realisiert werden.

Zur Integration wohnberechtigter Flüchtlinge setzt die wbg bei dem Neubauvorhaben in der Johannisstraße erstmals die mittelbare Belegung ein. Das bedeutet, dass in diesem Fall die nach EOF-Kriterien geplanten Neubauwohnungen frei vermietet werden, während eine im Vergleich größere Anzahl an Wohnungen im Bestand eine Belegungsbindung mit Vergabevorbehalt erhält.

Im Herbst wurden anhand eines von der Firma AktivBo GmbH verschickten Fragebogens alle Mieter zur Wohnsituation und zum Service der wbg befragt. Die Rücklaufquote war mit 45,8 Prozent überdurchschnittlich gut – über 7 000 Mieter haben sich an der Umfrage beteiligt. Erfreulich ist das Ergebnis, dass neun von zehn Mietern mit der wbg und ihrer Wohnung zufrieden bzw. sehr zufrieden sind. Auch die Einführung des ServiceCenters führte zu einer höheren Kundenzufriedenheit.

Am 4. September 2015 wurde ein Vertrag zur Verwaltungsübernahme von Sparkassenobjekten unterzeichnet. Dabei handelt es sich um insgesamt 54 Objekte mit 240 Wohnungen sowie 78 Gewerbeeinheiten und 157 Stellplätzen, die ab dem 01.01.2016 durch die wbg verwaltet werden.

Bautätigkeit

Im Frühjahr 2015 wurde im Rahmen des Projektes NOW mit dem Bau von 106 Wohnungen sowie einer Kita-Einrichtung am Nordostbahnhof begonnen. 40 der Wohnungen sind nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) geplant. Auch in der Ostendstraße startete die Errichtung von insgesamt 28 Wohnungen (davon 16 Wohnungen EOF) und einem weiteren SIGENA-Stützpunkt. Das Neubauprojekt in der Ingolstädter Straße schritt planmäßig weiter voran, so dass die 31 Wohnungen im Passivhausstandard im Frühjahr 2016 bezogen werden können.

Noch in 2015 wurden die Bestandsgebäude in der Bertha-von-Suttner-Straße und der Johannisstraße abgebrochen. Auf den jeweiligen Flächen werden ab dem kommenden Frühjahr 94 (in der Bertha-von-Suttner-Straße) bzw. 74 (in der Johannisstraße) Wohnungen neu entstehen. Von diesen 168 Wohnungen stehen 30 Wohnungen Interessenten zur Verfügung, die die Kriterien der einkommensorientierten Förderung erfüllen. In der Nansenstraße wurde mit dem Grundstückserwerb die Voraussetzung für den Neubau von weiteren 16 Wohnungen geschaffen. Noch in 2015 erfolgten erste vorbereitende Arbeiten.

Im Rahmen von komplexen Modernisierungsmaßnahmen wurden rund 200 Wohneinheiten energetisch saniert. Weitere zwei Objekte mit 38 Wohnungen wurden im Rahmen einer Basismodernisierung ertüchtigt.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

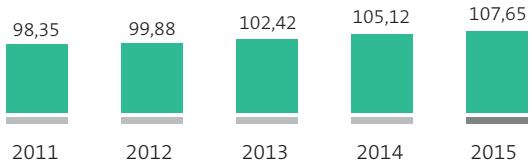
Die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsbereich haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 107,7 Mio. EUR und bei der wbg mit 95,5 Mio. EUR weiterhin positiv im Rahmen der Planung entwickelt.

Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,17 EUR auf 5,87 EUR und liegt somit weiterhin unter dem Durchschnitt des Mietenspiegels.

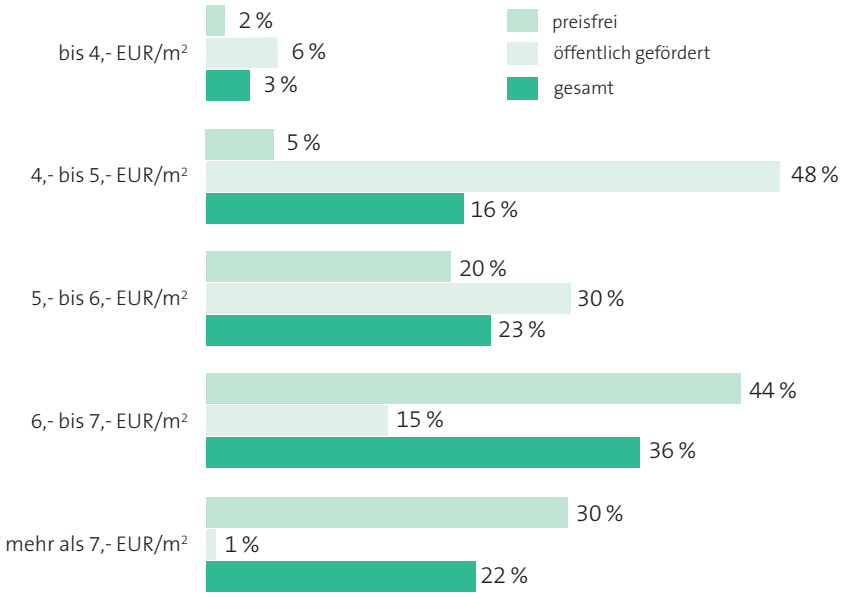
Für rund 7 600 Wohneinheiten der Unternehmensgruppe wurde zum 01.04.2015 eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchgeführt. Dies entspricht rund 60 % des freifinanzierten eigenen Wohnungsbestandes.

Nach aktueller Rechtsprechung des BGH kann die Schönheitsreparaturklausel nur bei renoviert übergebenen Wohnungen verwendet werden, und die Quotenregelung (Geldersatz

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in Mio. Euro)



Verteilung der Grundmiete/Kostenmiete der wbg Unternehmensgruppe



vor Ablauf der Schönheitsreparaturklausel-Fristen) wurde endgültig gekippt. Da die Mehrheit der Mieter vor Ablauf der 10-Jahres-Frist, die für die mieterseitige Durchführung aller Schönheitsreparaturen erforderlich wäre, auszieht und eine quotale Kostenberechnung nicht mehr oder ab dem 5. Jahr nur noch anteilig möglich ist, ist bei der Mehrzahl der Mietverhältnisse kein oder nur ein geringer Gegenwert (eigenes Streichen oder Geldersatz) für die von der wbg durchgeführten Schönheitsreparaturen zu erwarten. Entsprechend wurde die Vorgehensweise zur Durchführung eigener Schönheitsreparaturen angepasst.

Bewirtschaftung fremder Immobilien

Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die wbg zum Bilanzstichtag 529 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

Geschäftsbereich Bauträger

Grundsätzlich stellt sich der Immobilienmarkt in der Metropolregion Nürnberg als robust dar. Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen, gestützt durch die weiterhin günstigen Zinsen, ist gegeben. Allerdings haben insbesondere die hohen Verkaufspreise, letztlich bedingt durch die hohen Gestehungskosten, zu einer gewissen Marktberuhigung geführt.

Der Bereich Bauträger reagiert darauf mit anspruchsvollen, individuellen und funktionellen Planungen, abwechslungsreichen Erschließungssituationen in den Baugebieten sowie einem soliden Angebot, kombiniert mit der offenen Kundenkommunikation. Die Resonanz auf das steigende Angebot zum Jahresende bewirkt eine positive Sicht in die Zukunft.

Die wbg entwickelt aktuell Projekte in den Baugebieten GroßreuthGrün in Nürnberg-Großreuth sowie im SchönLebenPark in Nürnberg-Langwasser. Daneben gibt es noch eine Projektentwicklung in Nürnberg-Katzwang. In den Baugebieten FrankenQuadrat in Nürnberg-Langwasser und NOW in Nürnberg-Nordostbahnhof konnten die Projekte im Berichtsjahr abgeschlossen werden.

Im Baugebiet FrankenQuadrat wurde die im Jahr 2014 begonnene Eigentumswohnanlage mit 21 Wohnungen fertiggestellt und nahezu vollständig an die neuen Eigentümer übergeben. Im Baugebiet NOW wurden die letzten sieben Reihenhäuser aus einer Anlage mit 26 Einheiten fertiggestellt und an die Käufer übergeben.

In Nürnberg-Großreuth (Baugebiet GroßreuthGrün), in dem rund 190 Wohneinheiten entstehen, wurden die ersten Eigenheime fertiggestellt. Im Jahr 2015 wurde hier u. a. mit dem Bau von 18 Reihenhäusern und vier Doppelhaushälften begonnen; für diese ist die Übergabe in 2016 geplant. Daneben wurde für einen Geschosswohnungsbau mit 16 Wohneinheiten im Berichtsjahr die Baugenehmigung erteilt.

In Nürnberg-Langwasser wurde mit der Verwertung einer der letzten großen Bauflächen für Wohnungsbau begonnen. Für das Areal Langwasser T (SchönLebenPark) liegt seit Mitte 2013 der Bebauungsplan vor. Hier werden in mehreren Abschnitten rund 190 Wohneinheiten in Häusern und Geschosswohnungsbauten entstehen. In 2015 wurde mit den Arbeiten zur Erschließung des Areals sowie mit den Baumaßnahmen für die ersten 21 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im ersten Bauabschnitt begonnen. Für das Jahr 2016 ist die Fertigstellung der ersten 15 Häuser und deren Übergabe an die neuen Besitzer geplant.

IS ImmoSolution GmbH

Die IS ImmoSolution GmbH erwarb im Jahr 2015 eine Grundstücksfläche in Mimberg (Gemeinde Burgthann). Auf dem Grundstück mit einer Fläche von rund 3 800 qm sollen bis zum Jahr 2017 zehn Reihenhäuser und Doppelhaushälften entstehen.

Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft und aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien beliefen sich in der Unternehmensgruppe auf 14,3 Mio EUR (Vj. 16,9 Mio EUR). Bei der wbg betrugen die Umsätze aus reiner Bauträgertätigkeit rund 14,3 Mio. EUR (Vj. 14,3 Mio. EUR). In der ISG wurden 2015 keine Umsatzerlöse realisiert.

Grundstücksmanagement

Die Unternehmensgruppe verfügt per 31.12.2015 über rund 187 Tqm unbebaute eigene Flächen an Grund und Boden. Für rund 113 Tqm bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, weitere 13 Tqm befinden sich in der Entwicklung. Wie in der Vergangenheit werden Chancen zum Erwerb von Grund und Boden wahrgenommen, wenn die wirtschaftliche Verwertung sichergestellt ist.

NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH

WEG-Verwaltung

Im Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung betreute die NORIMA u. a. 47 Eigentümergemeinschaften mit 1 287 Eigentumswohnungen sowie 28 gewerbliche Objekte und 1 012 Garagen/TG-Stellplätze. Die Wohnungseigentümergemeinschaften werden von der NORIMA nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet. Bei den turnusmäßigen Verwalterwahlen im Jahre 2015 wurde die NORIMA in allen Fällen weiterhin zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestellt, bei sechs Gemeinschaften für weitere fünf Jahre, bei zwei Gemeinschaften erfolgte die Bestellung für drei weitere Jahre.

Versicherungsdienstleistungen

Auch in diesem Jahr ist es der NORIMA wieder gelungen, den Versicherungsbestand nicht nur zu konsolidieren, sondern die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr sogar um 5,1 % zu steigern. Diese positive Entwicklung ist u. a. die Folge einer anhaltend hohen Nachfrage nach Versicherungsschutz gegen Elementarschäden sowie einer deutlichen Bautätigkeitszunahme bei den durch die NORIMA betreuten Kunden. Die Zunahme der Bautätigkeit führt zu einer verstärkten Nachfrage nach Versicherungsschutz in den Sparten Bauleistungs- und Architektenhaftpflichtversicherung. Ein weiterer Schwerpunkt der Aktivitäten lag in der Anpassung der Rahmenverträge der Gebäudeversicherungen der Kunden an aktualisierte Risikoklassifizierungen unter Berücksichtigung mehrjähriger Schadensstatistiken. Die Thematik Versicherungsschutz für Flüchtlingsunterkünfte hat seit Herbst 2015 einen deutlich ansteigenden Beratungsbedarf ausgelöst.

Insgesamt wurden von der NORIMA in 2015 sieben Immobilienunternehmen mit rund 45 000 Wohnungen sowie Gewerbe- und Privatkunden mit einer Vielzahl von Einzelverträgen im Rahmen des Versicherungsdienstleistungsportfolios betreut.

WBG KOMMUNAL GmbH

Die WBG KOMMUNAL GmbH erbringt einerseits als Dienstleister Projekt- 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.

Im Jahr 2015 wurden neben dem Kinder- und Jugendhaus mit Aktivspielplatz Muggenhofer Straße 118 zwei Interimsgebäude aus dem Rahmenvertrag Bildungspaket 2022 termingerecht und im Rahmen der Kostenvereinbarungen abgerechnet sowie an die Stadt Nürnberg übergeben.

Neben den beiden abgeschlossenen Containerbauten Grundschule Am Thoner Espan und Zentralhort Zugspitzstraße befinden sich neun weitere Bauprojekte in der Planungs- und zwei Projekte in der Bauphase. Aktuell werden damit elf von insgesamt 26 Maßnahmen aus dem Rahmenvertrag Bildungspaket 2022 umgesetzt.

Neben dem ÖÖP-Projekt Ganztagsgrundschule mit integriertem Kinderhort, welches im Jahr 2016 an die Stadt übergeben wird, wurde im Jahr 2015 ein weiterer ÖÖP-Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet den Bau und die Bewirtschaftung der Grundschule und Hort Dependance Zugspitzstraße im Stadtteil Langwasser. Mit dem Bau dieses Projektes wurde im September 2015 begonnen.

Der Abriss und Ersatzneubau der Bertolt-Brecht-Schule mit Standort im Stadtteil Langwasser ist nach dem Architekturwettbewerb bereits in der Planung und auf Grund von Kostenübernahmeerklärungen abgesichert. Der Abschluss des ÖÖP-Vertrages für den Bau und die Bewirtschaftung ist für das Jahr 2016 geplant.

Die Fertigstellung der Grundschule und Hort Dependance Zugspitzstraße ist für das IV. Quartal 2017 und die Fertigstellung der Bertolt-Brecht-Schule für das IV. Quartal 2019 vorgesehen.

WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH

Die begonnene Liquidation der Personengesellschaft, an der die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH einer von mehreren Kommanditisten war, wurde im Geschäftsjahr planmäßig abgewickelt und beendet. Neben der Kommanditeinlage wurde das vorhandene Restkapital anteilmäßig an die Gesellschafter ausgekehrt und die Beteiligung in der Bilanz neutralisiert.

wbg Immohold GmbH & Co. KG

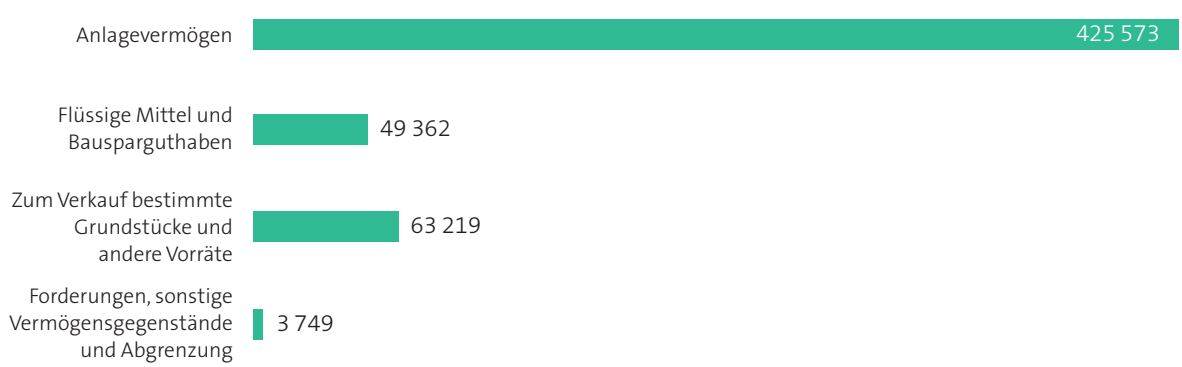
Die Gesellschaft unterzeichnete im Geschäftsjahr 2014 einen Vertrag über den Kauf von Geschäftsanteilen an der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen in Höhe von 19,1 % von der Städtische Werke Nürnberg GmbH mit der Zielsetzung, die Anteile langfristig zu halten. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte die vollständige Kaufpreiszahlung. Die erworbenen Geschäftsanteile sollen langfristig im eigenen Vermögen gehalten werden.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

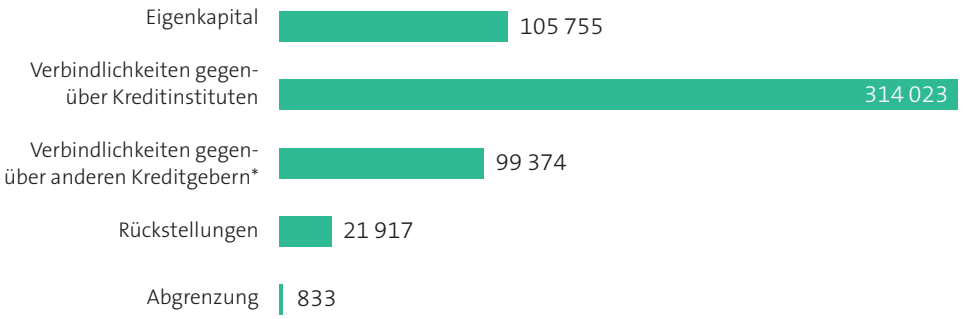
Zum Ende des Berichtsjahres entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 425,6 Mio. EUR (Vj. 420,3 Mio. EUR) ein Anteil von 78,5 % und bei der wbg mit 520,1 Mio. EUR (Vj. 511,4 Mio. EUR) ein Anteil von 85,8 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 21,5 % mit 116,3 Mio. EUR (Vj. 114,4 Mio. EUR) und bei der wbg einen Anteil von 14,2 % mit 85,8 Mio. EUR (Vj. 69,4 Mio. EUR) an der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 105,8 Mio. EUR (Vj. 191,8 Mio. EUR) im Konzern und bei der wbg auf 216,3 Mio. EUR (Vj. 200,6 Mio. EUR). Es ergibt sich daraus eine Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe von 19,5 % bzw. 35,7 % bei der wbg. Der Rückgang im Konzern

Vermögensstruktur der wbg Unternehmensgruppe (in TEUR)



Kapitalstruktur der wbg Unternehmensgruppe (in TEUR)



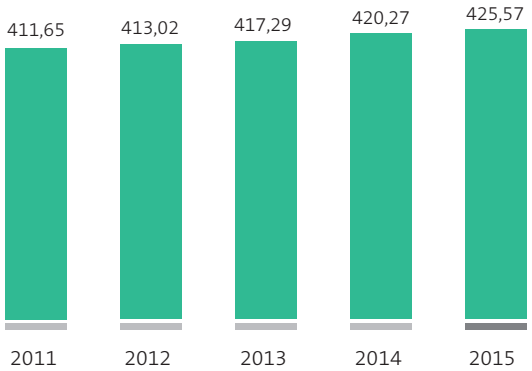
*inkl. Vermietung, Betreuung, Lieferung und Leistungen, Gesellschafter, Sonstige Verbindlichkeiten

beruht auf der Konsolidierung der Gesellschaftsanteile an der wbg, die von der wbg Immohold GmbH & Co. KG gehalten werden. Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 21,9 Mio. EUR (Vj. 22,1 Mio. EUR) bzw. 4,0 % und bei der wbg 20,3 Mio. EUR (Vj. 21,1 Mio. EUR) bzw. 3,4 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 413,4 Mio. EUR (Vj. 320,5 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 76,3 % bzw. bei der Muttergesellschaft mit 368,9 Mio. EUR (Vj. 358,9 Mio. EUR) einem Anteil von 60,9 %.

In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der Unternehmensgruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 375,4 Mio. EUR und im Einzelabschluss in Höhe von 339,2 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 69,3 % bzw. 56,0 %. In der Unternehmensgruppe sind das Sachanlagevermögen sowie die Finanzanlagen vollständig durch Eigenkapital und Dauerfremdfinanzierungsmittel finanziert.

Die Bauvorhaben wurden wie geplant fertig gestellt. Alle Investitionen im Umlaufvermögen der Muttergesellschaft wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für den

Anlagevermögen (in Mio. Euro)

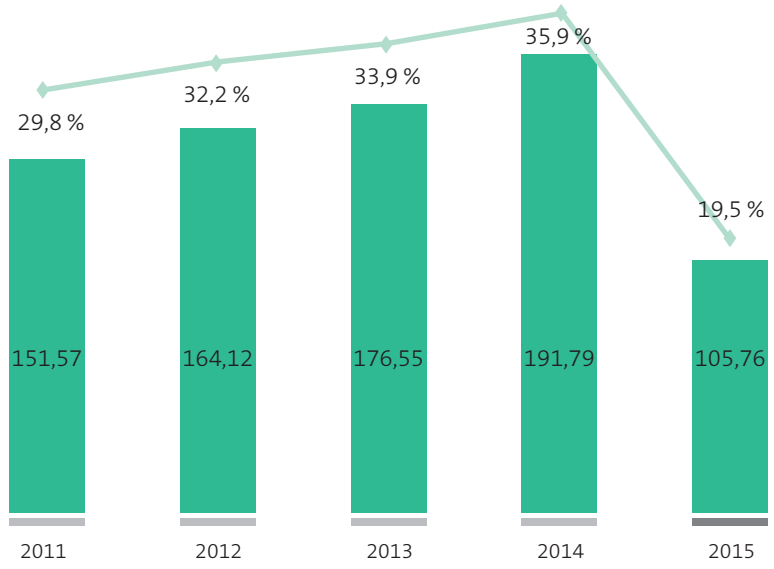


Mietwohnungsbau wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 17,9 Mio. EUR valutiert.

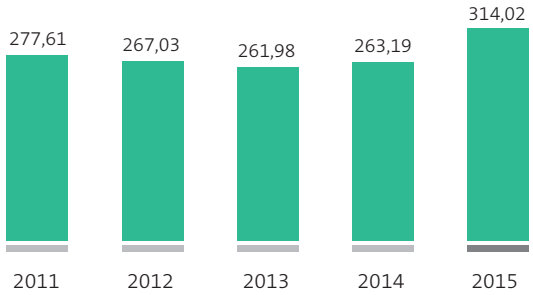
Die Unternehmensgruppe verfügt über Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gewährleistet und ist auch für die weitere überschaubare Zukunft gesichert. Die Finanz- und die Vermögenslage der Unternehmensgruppe ist geordnet.

Der Cashflow 2015 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 28,0 Mio. EUR (Vj. 24,8 Mio. EUR) und bei der wbg auf 23,2 Mio. EUR (Vj. 20,5 Mio. EUR).

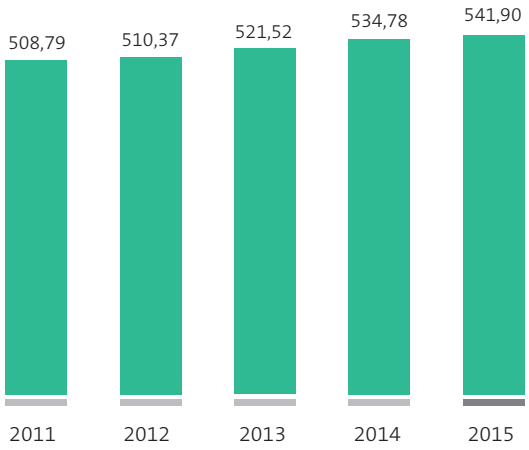
Entwicklung des Eigenkapitals (in Mio. EUR)



Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in Mio. Euro)



Bilanzsumme (in Mio. Euro)



Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2015 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 9,6 Mio. EUR (Vj. 8,1 Mio. EUR) geleistet (wbg: 8,8 Mio. EUR, Vj. 7,2 Mio. EUR).

Mit Schreiben vom 23.06.2015 wurde sowohl der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als auch der wbg Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.

UMSATZENTWICKLUNG UND ERTRAGSLAGE

Jahresergebnis

Im Berichtsjahr erzielte die Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 15,6 Mio. EUR (Vj. 14,8 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss der wbg lag bei 15,8 Mio. EUR (Vj. 14,9 Mio. EUR).

Geprägt ist der Jahresüberschuss hauptsächlich durch den Ergebnisbeitrag aus dem Bestandsmanagement.

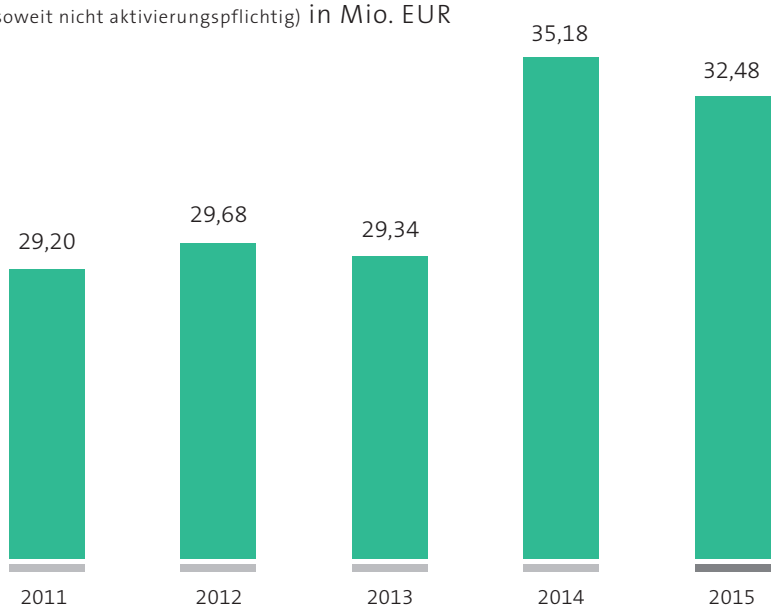
Eigenkapitalrendite

Daraus errechnet sich für die Unternehmensgruppe eine Eigenkapitalrendite von 13,7 % (Vj. 7,7 %) und für die wbg von 7,3 % (Vj. 7,4 %). Die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Ertragslage sind zufriedenstellend.

Bestandserhaltende Maßnahmen

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind im Jahr 2015 32,5 Mio. EUR (wbg 29,1 Mio. EUR) aufgewendet worden. Das entspricht einem Wert in Höhe von 28,00 EUR je qm Wohnfläche (Vj. 30,56 EUR) in der Unternehmensgruppe.

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



NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Personalbericht

Zum Stichtag 31.12.2015 beschäftigte die Unternehmensgruppe insgesamt 276 Mitarbeiter, davon 13 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann. 14,5 % der Beschäftigten arbeiten zum Stichtag in Teilzeit. Zwei Azubis des Abschlussjahrgangs 2015 konnten nach erfolgreichem Bestehen der Abschlussprüfung in ein Angestelltenverhältnis (davon ein befristetes und ein unbefristetes) übernommen werden. Die anderen beiden Azubis des Jahrgangs 2015 haben nach der Ausbildung ein Studium begonnen.

Im Berichtsjahr wurden die Grundlagen für den neuen Ausbildungsgang „Bauzeichner/in“ geschaffen und die Zulassung erreicht. Im Jahr 2016 können daher zwei weitere Auszubildende eine Ausbildung bei der wbg beginnen.

Die Herausforderung, gut qualifizierte Mitarbeiter für das Unternehmen gewinnen zu können, sie weiterzuentwickeln und im Unternehmen zu halten, ist zentraler Bestandteil der strategischen Ausrichtung der Personalarbeit. Maßnahmen der Personalgewinnung, die Personalentwicklung sowie die konsequente Umsetzung der Führungs- und Unternehmenskultur genießen deshalb höchste Priorität. Anspruch ist es, auch in der weiteren Zukunft als hoch attraktiver Arbeitgeber der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg wahrgenommen zu werden. Auch vor diesem Hintergrund hat sich die wbg erneut einer Re-Auditierung (Konsolidierung) zum audit berufundfamilie unterzogen.

Im Juni wurde der wbg in Berlin das Zertifikat für weitere drei Jahre verliehen. Personalmarketingmaßnahmen waren auch im Jahr 2015 integraler Bestandteil des Unternehmensmarketings. So wurde ein Fernsehbeitrag für einen regionalen Fernsehsender zum Thema „Die wbg Nürnberg als Arbeitgeber“ gestaltet, in dem die vielseitigen Aufgaben in einem Immobilienunternehmen, die Vielfalt der zum Einsatz kommenden Berufsbilder präsentiert werden und auch auf das Managementverständnis sowie die Unternehmenskultur eingegangen wird. Auch die bereits weit vorangeschrittene Digitalisierung der Ablaufprozesse konnte durch die Einführung eines Tools zur elektronischen Zeiterfassung mit Workflow für Urlaubsanträge weiter vorangebracht werden.

Informationstechnologie

Als ERP-System zur Abwicklung der immobilienwirtschaftlichen Kernprozesse wird die Branchenlösung Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH, in Verbindung mit der Bauträgersoftware esi.bau der sidata.com GmbH, eingesetzt. Die Prozesse in den Bereichen Controlling, Darlehens-, Beleihungs- und Portfoliomanagement werden durch die Business Intelligence-Lösung Jedox BI-Suite der Jedox AG sowie durch das Unternehmenssteuerungs- und Portfoliomanagementsystem avestrategy der BBT GmbH unterstützt. Als weiterer Baustein der integrierten Informationslandschaft stellt die Branchenlösung epiqr® der CalCon Deutschland AG automatisiert Daten zur technischen Bestandsbewertung für Auswertungen im Portfoliomanagement bereit. Das Geschäftsjahr 2015 war geprägt von der Implementierung des Vermarktungssystems immoblue+ der Aareon Deutschland GmbH sowie der Auswahl einer CAFM-Software zur Bewirtschaftung von Schulneubauten im Rahmen der ÖÖP-Partnerschaft mit der Stadt Nürnberg. Um die Potenziale digitaler Tools und Geschäftsprozesse optimaler nutzen zu können, wurde darüber hinaus das bestehende Digitalisierungskonzept weiterentwickelt.

Organisation

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus einer Intranet-Lösung, dem Organisationshandbuch und einer revisionssicheren Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2015 weiter optimiert. Unter anderem wurden ein neuer Intranetauftritt sowie ein Workflow-Management-System konzipiert und das Organisationshandbuch um weitere Richtlinien ergänzt.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2015 sind keine weiteren Vorgänge eingetreten, die für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

PROGNOSEBERICHT

Ausgehend von den positiven Daten und Prognosen für die deutsche Wirtschaft (niedriges Zinsniveau, moderater Inflationsanstieg, hohe Beschäftigung) und 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 Ausgaben von über 77 Mio. EUR geplant. Zusätzlich wird die wbg verstärkt Investitionen in den Neubau tätigen mit dem Ziel der Schaffung von etwa 1 400 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 Zielerreichung. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktsituation für das Bauträgergeschäft, geprägt durch anhaltende Nachfrage in der Metropolregion und ein niedriges Zinsniveau, auch in den nächsten Jahren bestehen bleibt, wobei gewisse Sättigungseffekte zu bemerken sind. Es ist geplant, das Bauträgerumsatzvolumen der Unternehmensgruppe in den nächsten fünf Jahren schrittweise 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. Die Grundschule mit Hort St. Leonhard wird im Jahr 2016 an die Stadt Nürnberg übergeben.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der geplante Gesamtumsatz in Höhe von ca. 151 Mio. EUR innerhalb der Unternehmensgruppe (davon wbg ca. 116 Mio. EUR) für 2016 erreicht wird. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird in 2016 ein positives Jahresergebnis der Unternehmensgruppe von ca. 11,2 Mio. EUR (wbg ca. 11 Mio. EUR) erwartet. Für die weitere Zukunft wird von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmensgruppe ausgegangen.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Es wird davon ausgegangen, dass auch in absehbarer Zukunft die Nachfragesituation für Wohnraum in Nürnberg weiter ansteigen wird. Die wbg reagiert darauf mit verstärktem Neubau von Wohnungen in den nächsten Jahren. Die Nachfragesituation verschärft sich insbesondere in den preisgünstigeren Marktsegmenten. Die wbg versucht hier, mit einem ausgeglichenen Portfolio auch in Zukunft ausreichend preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse werden nach wie vor kontrovers diskutiert. Aufgrund der Mietenpolitik der wbg stellte zumindest die erste Stufe der Mietpreisbremse (Beschränkung der Neuvermietungsmiete auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) derzeit keine Belastung dar. Ob bzw. welche marktwirtschaftlichen Auswirkungen die Mietpreisbremse auf angespannte Wohnungsmärkte, speziell auch auf die Neubau- und Modernisierungstätigkeit, haben wird, wird die Zukunft zeigen.

Die demographische Entwicklung Nürnbergs zeigt, dass in absehbarer Zeit der Bedarf an barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum steigt. In den eigenen Wohnungen gibt es über die Wohnungsanpassungsberatung die Möglichkeit, hier gezielt Barrieren entfernen zu lassen. Über Umbauprogramme finden Komplettsanierungen der Bestände statt, die eine Barrierefreiheit der Zugänge innerhalb und außerhalb der Häuser anstreben. Darüber hinaus legt die wbg in den Neubauten den Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit im Zuge des demographischen Wandels. In den nächsten Jahren ist geplant, in jeder wbg-Kernwohnanlage einen SIGENA-Stützpunkt zu errichten, der gleichzeitig als Quartierstreffpunkt und in

Zusammenarbeit mit externen Partnern als Pflegestützpunkt allen Mietern im Quartier dient. Im Dialog mit Verwaltung, lokalen Akteuren und dem internen Know-how werden für die Kernwohnanlagen Quartierskonzepte erstellt, die den Zielsetzungen, den Bestand nachhaltig zu entwickeln, entsprechen. Der Schritt vom Quartierskonzept zum individuellen Projekt berücksichtigt dabei sowohl die energetischen Klimaziele Nürnbergs als auch die durch die demographische Entwicklung bedingten Anforderungen des Marktes.

Bei der EnEV 2016 ergibt sich eine Änderung der Anforderungssystematik und des Anforderungsniveaus. Damit wird sich eine weitere Verschärfung der Standards ergeben, die zu einer weiteren Erhöhung der Baukosten führt, d. h. ein deutlicher Mehraufwand für Gebäudehülle und Anlagentechnik in Höhe von ca. 3,5 – 4,0 %.

Die Angebote im Geschäftsbereich Bauträger orientieren sich weiterhin an den Marktgegebenheiten und Anforderungen. Es wird dabei verstärkt darauf geachtet, durch die entwickelte Produktvielfalt unterschiedliche Kundengruppen anzusprechen. Bisher konnten die deutlich gestiegenen Kosten für Wohnbauland, Erschließung und Bau über die Verkaufspreise an den Markt weitergegeben werden. Die Entwicklung muss jedoch aufmerksam 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 2015 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 können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. 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 aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Nürnberg, den 24. Februar 2016

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

JANUAR

Zum Jahresende 2014 führte der Betriebsrat der wbg Nürnberg seine Tradition fort und sammelte bei den aktiven wbg'lern und auch bei den wbg-Rentnern im Rahmen der Jahresabschlussveranstaltungen für einen guten Zweck. Insgesamt kam dabei ein Betrag von rund 2 150 € zusammen, der durch das Unternehmen verdoppelt wurde. Die Vorsitzende des Betriebsrats, **Petra Blank**, konnte somit einen von Betrag 4 300 € an die Rummelsberger Diakonie, zweckgebunden für die Betreuung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingskindern, überreichen.

FEBRUAR

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2020 wurde mit der Errichtung von 106 Mietwohnungen auf der ehemaligen Bahnbrache am **Nordostbahnhof** begonnen. Die Realisierung erfolgt in drei Bauabschnitten. Es entstehen fünf Gebäude, in denen neben 66 freifinanzierten Mietwohnungen weitere 40 nach EOF-geförderte Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte sowie eine Tiefgarage mit 92 Stellplätzen, untergebracht werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund 27 Mio. Euro, darin sind auch Wohnungsbaufördermittel des Freistaats Bayern enthalten. Die Fertigstellung der Gesamtanlage wird im Spätherbst 2017 sein.

MÄRZ

Im Beisein von **Staatsminister Joachim Herrmann**, MdL, **Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly** und zahlreichen weiteren Ehrengästen sowie vielen Jugendlichen wurden das Kinder- und Jugendhaus und der angrenzende Aktivspielplatz eingeweiht. Beide wurden im Auftrag der Stadt Nürnberg durch die WBG KOMMUNAL GmbH direkt neben der bereits im Betrieb befindlichen Kindertagesstätte an der Muggenhofer Straße 118 errichtet.

APRIL In der Kernwohnanlage St. Johannis wurde der zweite **SIGENA-Treff** im Rahmen einer kleinen Feierstunde eingeweiht. Mit dem von der wbg Nürnberg initiierten und geförderten Projekt „SIGENA – sicher, gewohnt, nachbarschaftlich" – soll den Mietern der wbg ein neues 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 in allen Lebenslagen an. Der SIGENA-Treff in St. Johannis wird von der Diakonie Neuendettelsau getragen.

MAI Auf dem Baugrund der **Nachbarschaft T** im Stadtteil Nürnberg-Langwasser wurde der südliche Teil durch einen Bauzaun abgesperrt und gesichert, um für die dort lebende Kreuzkröte Schutzzäune aufstellen zu können. Die Kreuzkröte gehört zu einer seltenen und geschützten Krötenart und wurde auf dem Gelände gesichtet. Durch die Schutzzäune wurden die Tiere in Sammelbecken geleitet, um sie anschließend unter Aufsicht eines Biologen in ein extra vorbereitetes Areal an der Wiener Straße umzusetzen.

JUNI Nach mehrjährigen Bauarbeiten konnte das bayernweite Wohnmodell **„IQ – Innerstädtische Quartiere"** der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr im Beisein von **Staatsminister Joachim Herrmann** und **Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly** eingeweiht werden. Als äußeres Zeichen des guten Gelingens und der Zufriedenheit der Bewohner mit den positiven Veränderungen in der Wohnanlage Nordostbahnhof wurde ein Kunstprojekt von den Künstlerinnen **Meide Büdel**, **Kerstin Polzin** und **Anja Schöller** realisiert. Hier haben die Menschen in unterschiedlichen Sprachen 13 Begriffe und durch dazugehörige Gegenstände in 13 Bodentanks zum Ausdruck gebracht, was sie mit dem Begriff „Glück" verbinden.

JULI Im Beisein von **Schulbürgermeister Dr. Klemens Gsell** wurde das Richtfest für die neue Grundschule und den Hort in St. Leonhard gefeiert. Das Bauwerk wird von der WBG KOMMUNAL GmbH nach den Plänen des Wettbewerbssiegers **Prof. Frank Hausmann**, Büro hausmann architekten gmbh Aachen, errichtet. Von der WBG KOMMUNAL werden die Schule und der Hort die nächsten 25 Jahre bewirtschaftet. Darunter fallen unter anderem der Unterhalt des Gebäudes, die Bereitstellung des Mobiliars sowie die Organisation der Verpflegung der Schüler. In der neuen Grundschule werden künftig 500 Kinder Platz finden, davon im integrierten Hort 400.

AUGUST Bereits zum dritten Mal wurde der wbg Nürnberg das Zertifikat **„audit berufundfamilie“** verliehen. Sie war eines von 29 bayerischen Unternehmen, die zur Übergabe der Urkunden nach Berlin geladen wurden. Um erneut zertifiziert zu werden, musste zum dritten Mal erfolgreich das etwa dreimonatige audit-Verfahren durchlaufen werden, das als strategisches Managementinstrument zur nachhaltigen Verbesserung einer familienbewussten Personalpolitik dient. Danach wurde das von der berufundfamilie gGmbH –eine Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung – erteilte Zertifikat überreicht.

SEPTEMBER In Fachkreisen besteht längst durchgängig Einigkeit darüber, dass die Stadterneuerung im Rahmen des Bund-Länder-Kommunen-Förderprogramms **„Soziale Stadt“** am Nordostbahnhof als sehr gelungen bezeichnet werden kann. So kam auch **Staatssekretär Gunther Adler** aus dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) nach Nürnberg, um sich von den Ergebnissen vor Ort ein persönliches Bild zu machen. **wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira** berichtete über die Strategie der nachhaltigen Quartiersentwicklung des Unternehmens und erläuterte bei einem Rundgang durch die Wohnanlage insbesondere die Verwendung der Fördermittel, aber auch den hohen Mitteleinsatz der wbg.

OKTOBER

Mit der **Sparkasse Nürnberg** wurde eine Vereinbarung über die Verwaltung der Immobilien der Sparkasse Nürnberg unterzeichnet. Gegenstand sind 54 Gebäude mit 240 Wohneinheiten und 78 Gewerbeobjekte. Ab dem 01. Januar 2016 übernimmt die wbg Nürnberg die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Verwaltung der Objekte. Dazu gehören die Vermietung, die vollumfängliche Kundenbetreuung vom Mietbeginn bis zum Vertragsende bis hin zur technischen Betreuung des Objektes. Ausgenommen sind die Flächen, die von der Sparkasse Nürnberg selbst genutzt werden.

NOVEMBER

Auf den rund 3,2 ha großen Baufeldern der **Nachbarschaft T** im Stadtteil Nürnberg-Langwasser entstehen bis zum Jahr 2023 rund 150 Geschosswohnungen und rund 60 Eigenheime. Die Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet belaufen sich auf rund 7,23 Mio. €. Mit Hilfe eines Steintransporters setzte der wbg-Aufsichtsratsvorsitzende, **Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly,** symbolisch zwei 160 kg schwere Betonsteine als Zeichen des Baubeginns für die ersten Reihenhäuser auf ein Fundament.

DEZEMBER

Die Organe der **wbg 2000 Stiftung** haben für insgesamt 13 sehr unterschiedliche Einrichtungen und Organisationen 57 000 € bewilligt. Die Zuwendungen kamen überwiegend gemeinnützigen Einrichtungen zugute, die sich in der Arbeit für Kinder und Jugendliche engagieren. Die Spendenschecks übergab der Vorsitzende des Vorstandes der wbg 2000 Stiftung, **Frank Thyroff**.

1 · wbg · Am Nordostbahnhof 41-45

wbg, NAG und FWG		Anzahl der Wohnungen					
Baumaßnahmen		insgesamt	davon aus Überhang fertig gestellt	begonnen und fertig gestellt	insgesamt fertig gestellt	davon aus Überhang übernommen nicht fertig gestellt	Bauüberhang
Neubau (wbg)	Anlagevermögen	181	0	0	0	0	181
	Umlaufvermögen	66	34	0	34	1	32
		247	34	0	34	1	213
Modernisierung (wbg)		193	0	83	83	0	92
Basis-Modernisierung (wbg)		24	0	24	24	0	0
Basis-Modernisierung (NAG)		14	0	14	14	0	0
Modernisierung (FWG)		16	0	16	16	0	0
		247	0	137	137	0	92
		494	34	137	171	1	305
Sonstige	Anlagevermögen						
	Garagen/Stellplätze	174	0	0	0	0	174
	Gewerbeeinheit	1	0	1	1	0	0
	Umbau Gaststätte Leipziger Hof	1	0	0	0	0	1
	Umlaufvermögen						
	Garagen/Stellplätze	96	38	0	38	1	58

2 · wbg · Am Nordostbahnhof 71-79

3 · wbg · Löwensteinstraße 4, 6, 80

4 · wbg · Großreuth Grün „Ida“

5 · wbg · Großreuth Grün „Fenja“

wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt:				
1	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	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
3	Langwasser S Linea 21 3 Häuser zu je 7 ETW 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 PH*-Wohnungen à 3 Zi 1 PH*-Wohnung mit 3,5 Zi	96,00 96,00 106,00 106,00 130,00 129,00
4	Großreuth Grün Reihenhäuser „Ida“ Gertrude-Neumark-Weg 7-13	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	4 Wohnungen à 5 Zi	167,00
5	Großreuth Grün Reihenhäuser „Fenja“ Gertrude-Neumark-Weg 1+5	2 Häuser mit 2 Wohnungen 2 Stellplätze	2 Wohnungen à 5 Zi	129,00
		16 Häuser mit 34 Wohnungen 38 Stellplätze		

*PH = Penthouse

6 · wbg · Großreuth Grün „Fenja“

7 · wbg · Großreuth Grün „Atrium“

8 · wbg · Großreuth Grün „Ida“

9 · wbg · Großreuth Grün „Stella/Lea“

wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Eigenheime – aus Überhang, nicht fertig gestellt:				
6	Großreuth Grün Reihenhäuser „Fenja“ Gertrude-Neumark-Weg 3	1 Haus mit 1 Wohnung 1 Stellplatz	1 Wohnung mit 5 Zi	129,00
		1 Häuser mit 1 Wohnungen 1 Stellplätze		
Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:				
7	Großreuth Grün Reihenhäuser „Atrium“ Gertrude-Neumark-Weg 2-16	8 Häuser mit 8 Wohnungen 16 Stellplätze	7 Wohnungen à 5 Zi 1 Wohnung mit 5 Zi	158,00 143,00
8	Großreuth Grün Reihenhäuser „Ida“ Föttingerweg 6-12	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	4 Wohnungen à 5 Zi	167,00
9	Großreuth Grün Reihenhäuser „Stella/Lea“ Föttingerweg 1-7	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	2 Wohnungen à 5 Zi 2 Wohnungen à 6 Zi	142,00 147,00

10 · wbg · SchönLebenPark „Stella/Lea“

11 · wbg · SchönLebenPark „Svea 2.0“

12 · wbg · SchönLebenPark „Fenja“

13 · wbg · Ingolstädter-/Nerzstraße

wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt (Fortsetzung):				
10	SchönLebenPark Reihenhäuser „Stella/Lea“	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	2 Wohnungen à 5 Zi 2 Wohnungen à 6 Zi	142,00 147,00
11	SchönLebenPark Reihenhäuser „Svea 2.0“	6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätze	4 Wohnungen à 5 Zi 2 Wohnungen à 5 Zi	151,00 182,00
12	SchönLebenPark Reihenhäuser „Fenja“	5 Häuser mit 5 Wohnungen 5 Stellplätze	5 Wohnungen à 5,5 Zi	129,00
		31 Häuser mit 31 Wohnungen 57 Stellplätze		
Neubau Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – aus Überhang nicht fertig gestellt:				
13	Ingolstädter Straße Nerzstraße	1 Haus mit 31 Wohnungen	8 Wohnungen à 2 Zi 16 Wohnungen à 3 Zi 7 Wohnungen à 4 Zi	55,00 82,00 101,00
		1 Haus mit 31 Wohnungen		

14 · wbg · Ostendstraße

15 · wbg · Nordostbahnhof (NOW)

16 · wbg · Nansenstraße 34a

17 · wbg · Leipziger Hof

wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Neubau Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:				
14	Ostendstraße	1 Haus mit 28 Wohnungen	14 Wohnungen à 2 Zi 6 Wohnungen à 3 Zi 8 Wohnungen à 4 Zi	57,00 75,00 108,00
15	Nordostbahnhof (NOW)	5 Häuser mit 106 Wohnungen	40 Wohnungen à 2 Zi 44 Wohnungen à 3 Zi 17 Wohnungen à 4 Zi 5 Wohnungen à 5 Zi	57,00 79,00 95,00 122,00
16	Nansenstraße 34a	1 Haus mit 16 Wohnungen	6 Wohnungen à 2 Zi 8 Wohnungen à 3 Zi 2 Wohnungen à 4 Zi	61,00 78,00 100,00
		7 Häuser mit 150 Wohnungen		
Umbau – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:				
17	Leipziger Hof	1 Gaststätte	1 Einheit	
		1 Gaststätte		

18 · wbg · Rothenburger Straße 183

19 · wbg · Coburger Straße 4-8

19 · wbg · Coburger Straße 7-21

20 · wbg · Ossietzkystraße 71-77

wbg

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
18	Rothenburger Straße 183 (2. BA)	1 Haus mit 128 Wohnungen (18 davon im 2. BA) 1 Gewerbeeinheit	77 Wohnungen à 1 Zi 14 Wohnungen à 2 Zi 10 Wohnungen à 3 Zi 18 Wohnungen à 4 Zi 9 Wohnungen à 5 Zi	31,00 53,00 74,00 89,00 95,00
19	Coburger Straße 4-8, 7-21	11 Häuser mit 65 Wohnungen	1 Wohnung mit 1 Zi 47 Wohnungen à 2 Zi 17 Wohnungen à 3 Zi	36,00 48,00 65,00
		12 Häuser mit 193 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit		
Basis-Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
20	Ossietzkystraße 71-77	4 Häuser mit 24 Wohnungen	24 Wohnungen à 3 Zi	65,00
		4 Häuser mit 24 Wohnungen		

21 · NAG · Rollnerstraße 51

21 · NAG · Rollnerstraße 51

22 · FWG · Steiglehnerstraße 33-35

22 · FWG · Steiglehnerstraße 33-35

NAG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m²
Basis-Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
21	Rollnerstraße 51	1 Haus mit 14 Wohnungen	8 Wohnungen à 2 Zi 5 Wohnungen à 3 Zi 1 Wohnung mit 4 Zi	48,00 76,00 91,00
		1 Haus mit 14 Wohnungen		

FWG

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:				
22	Steiglehnerstraße 33-35	2 Häuser mit 16 Wohnungen	1 Wohnung mit 3 Zi 15 Wohnungen à 4 Zi	89,00 89,00
		2 Häuser mit 16 Wohnungen		

Für die Stadt und die Gesellschaft

2015 Die vier Ausgaben unserer Kunden- und Mieterzeitschrift „Wir für Sie“ des Jahres 2015 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
Karl-Heinz Pöverlein	Geschäftsführer Städtische Werke Nürnberg GmbH
Gerald Raschke	Diplom-Pädagoge (Univ.), StR
Anita Wojciechowski	Diplom-Sozialpädagogin, StRin

Aufsichtsratsmitglied ohne Stimmrecht

Dr. Michael Fraas	Berufsmäßiger Stadtrat
Reiner Prölß	Berufsmäßiger Stadtrat
Harald Riedel	Stadtkämmerer/Geschäftsführer Immohold Verwaltungs-GmbH

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 (ab 01.01.2015):

Städtische Werke Nürnberg GmbH
(mit 40,1 % Geschäftsanteilen)

Stadt Nürnberg
(mit 40 % Geschäftsanteilen)

wbg Immohold GmbH & Co. KG
(mit 19,9 % Geschäftsanteilen)

JAHRESABSCHLUSS 2015

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015 €	€	31.12.2014 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**240 643,00**	**299 590,00**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	314 129 246,90		323 117 073,80
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15 142 643,07		15 355 077,16
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
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 473 487,22		1 600 422,22
Anlagen im Bau	16 072 296,48		1 428 349,29
Bauvorbereitungskosten	5 497 837,75		3 339 312,56
		354 474 179,95	**346 998 903,56**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	143 099 816,83		142 563 850,80
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7 014 719,85		6 294 738,57
Beteiligungen	204 929,45		204 929,45
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00		15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	52 046,81		39 117,88
		165 371 512,94	**164 102 636,70**
		520 086 335,89	**511 401 130,26**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11 669 656,26		11 131 547,06
Bauvorbereitungskosten	3 305 865,13		3 189 005,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4 745 120,27		5 871 363,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13 289,16		40 084,51
Unfertige Leistungen	22 638 865,87		22 289 159,23
Andere Vorräte	39 398,14		44 043,79
Geleistete Anzahlungen	1 695,75		0,00
		42 413 890,58	**42 565 203,73**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	452 330,31		510 718,37
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	557 342,73		599 370,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41 716,40		446 992,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	250 159,92		288 022,63
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4 352 937,97		3 898 047,57
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	10 197,47		92 013,44
Forderungen gegen Gesellschafter	7 940,38		2 805,17
Sonstige Vermögensgegenstände	1 163 027,12		1 173 126,05
		6 835 652,30	**7 011 095,59**
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**36 556 849,72**	**19 811 813,78**
		85 806 392,60	**69 388 113,10**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		22 032,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	56 246,74		96 828,06
		56 246,74	**118 860,06**
Bilanzsumme		**605 948 975,23**	**580 908 103,42**

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva	31.12.2015 €	€	31.12.2014 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		**12 600 000,00**	**12 600 000,00**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00		6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	181 653 025,96		166 719 147,19
		187 953 025,96	**173 019 147,19**
Jahresüberschuss		**15 751 012,82**	**14 933 878,77**
		216 304 038,78	**200 553 025,96**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 899 196,00		5 534 010,00
Steuerrückstellungen	89 933,00		234 468,25
Sonstige Rückstellungen	14 333 650,38		15 300 121,74
		20 322 779,38	**21 068 599,99**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	277 881 946,24		237 312 288,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61 323 939,65		22 092 139,25
Erhaltene Anzahlungen	24 753 361,64		24 551 851,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 241 497,01		1 344 594,55
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4 055,23		51,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 376 838,77		2 369 678,60
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30 022,05		11 079,41
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	868 100,32		691 605,13
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	56 870,41		70 071 903,42
Sonstige Verbindlichkeiten	361 902,63		435 551,17
		368 898 533,95	**358 880 743,24**
Rechnungsabgrenzungsposten		**423 623,12**	**405 734,23**
Bilanzsumme		**605 948 975,23**	**580 908 103,42**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	2015 €	€	2014 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	95 479 104,95		93 193 672,14
aus Verkauf von Grundstücken	14 284 820,57		14 334 827,74
aus Betreuungstätigkeit	952 459,92		1 462 667,22
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1 591 695,83		1 691 681,17
		112 308 081,27	**110 682 848,27**
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		412 836,69	2 726 201,27
Andere aktivierte Eigenleistungen		678 721,55	342 619,49
Sonstige betriebliche Erträge		8 714 229,92	6 850 216,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-51 867 570,55		-54 488 078,75
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13 470 444,44		-13 649 035,93
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-98 531,32		-246 475,92
		-65 436 546,31	**-68 383 590,60**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-12 724 096,64		-12 021 591,21
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3 845 165,22		-3 368 242,18
		-16 569 261,86	**-15 389 833,39**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-12 316 933,54	-11 233 512,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8 644 872,27	-7 856 055,25
Erträge aus verbundenen Unternehmen	10 000,00		143 857,40
Erträge aus anderen Beteiligungen	490 092,80		426 017,81
Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	3 639 004,49		3 204 185,04
		4 139 097,29	**3 774 060,25**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		759 322,12	880 521,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		77 503,95	266 078,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8 208 775,99	-7 228 469,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**15 913 402,82**	**15 431 084,46**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-159 445,00	-497 205,69
Sonstige Steuern		-2 945,00	0,00
Jahresüberschuss		**15 751 012,82**	**14 933 878,77**

KONZERNABSCHLUSS 2015

der wbg Unternehmensgruppe

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015 €	€	31.12.2014 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände (davon Firmenwert: 1 153,00 €)		**241 796,00**	**301 318,00**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	369 071 549,31		379 072 013,74
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15 881 106,98		16 134 253,07
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
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 474 259,22		1 601 084,22
Anlagen im Bau	16 072 296,48		1 428 349,29
Bauvorbereitungskosten	5 505 965,17		3 339 312,56
		410 063 836,65	**403 633 672,37**
Finanzanlagen			
Beteiligungen	206 349,66		1 264 693,62
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00		15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	60 957,52		47 402,85
Geleistete Anzahlungen	0,00		27 835,77
		15 267 307,18	**16 339 932,24**
		425 572 939,83	**420 274 922,61**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11 669 656,26		11 131 547,06
Bauvorbereitungskosten	3 361 523,40		4 383 291,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4 745 120,27		5 871 363,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13 289,16		40 084,51
Unfertige Leistungen	43 309 930,60		29 898 932,93
Andere Vorräte	117 685,77		134 262,90
Geleistete Anzahlungen	1 695,75		0,00
		63 218 901,21	**51 459 482,34**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	483 730,13		565 607,63
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	567 217,66		652 958,98
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 137 355,85		768 219,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	250 316,07		288 864,98
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	10 197,47		92 013,44
Forderungen gegen Gesellschafter	7 940,38		1 615,17
Sonstige Vermögensgegenstände	1 236 320,15		1 244 596,98
		3 693 077,71	**3 613 877,17**
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**49 361 754,45**	**59 309 491,03**
		116 273 733,37	**114 382 850,54**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		25 783,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	56 246,74		96 828,06
		56 246,74	**122 611,06**
Bilanzsumme		**541 902 919,94**	**534 780 384,21**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva	31.12.2015 €	€	31.12.2014 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00		12 600 000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-2 406 600,00		0,00
Ausgegebenes Kapital		**10 193 400,00**	**12 600 000,00**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00		6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	73 315 504,10		156 838 323,87
		79 615 504,10	**163 138 323,87**
Konzern-Gewinnvortrag	366 078,19		196 778,53
Konzern-Jahresüberschuss	15 580 510,11		14 803 681,69
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	0,00		1 049 313,96
		105 755 492,40	**191 788 098,05**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 899 196,00		5 534 010,00
Steuerrückstellungen	89 937,73		446 911,25
Sonstige Rückstellungen	15 927 672,07		16 129 483,41
		21 916 805,80	**22 110 404,66**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	314 023 437,06		263 189 803,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61 355 311,90		22 098 535,46
Erhaltene Anzahlungen	32 338 814,80		29 458 093,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 313 773,38		1 429 697,62
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4 055,23		201,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 055 114,59		3 094 374,04
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	868 100,32		691 605,13
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	58 707,49		61 903,42
Sonstige Verbindlichkeiten	380 000,40		447 613,30
		413 397 315,17	**320 471 827,27**
Rechnungsabgrenzungsposten		**833 306,57**	**410 054,23**
Bilanzsumme		**541 902 919,94**	**534 780 384,21**

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

		2015 €	€	2014 €
Umsatzerlöse				
	aus der Hausbewirtschaftung	107 649 171,46		105 121 426,58
	aus Verkauf von Grundstücken	14 284 820,57		16 890 512,58
	aus Betreuungstätigkeit	2 165 653,58		3 697 087,51
	aus anderen Lieferungen und Leistungen	613 513,71		662 245,32
			124 713 159,32	**126 371 271,99**
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			12 349 298,79	3 429 873,41
Andere aktivierte Eigenleistungen			678 721,55	342 619,49
Sonstige betriebliche Erträge			10 001 050,50	7 096 741,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-57 682 238,52		-60 524 901,57
	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13 494 232,49		-16 962 907,34
	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-12 024 255,48		-1 168 087,42
			-83 200 726,49	**-78 655 896,33**
Personalaufwand				
	Löhne und Gehälter	-13 418 946,23		-12 521 016,72
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-4 044 375,42		-3 512 262,39
			-17 463 321,65	**-16 033 279,11**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-13 583 834,35	-12 334 615,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-8 961 395,79	-8 254 697,52
Erträge aus anderen Beteiligungen			490 092,80	426 017,81
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			622 200,00	622 200,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			91 399,56	304 884,05
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens			-1 049 313,96	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-8 921 707,29	-7 931 689,74
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			**15 765 622,99**	**15 383 429,91**
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-182 167,88	-579 748,22
Sonstige Steuern			-2 945,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss			**15 580 510,11**	**14 803 681,69**

Konzernanhang 2015
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen zum 31.12.2015 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 2015 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 WBGK, 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 (WBGK), 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. Durch den mittelbaren Erwerb eigener Anteile durch die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird der Beteiligungsansatz von 19,1 % sowohl vom Stammkapital als auch von den freien Rücklagen passivisch abgesetzt. Aus der Kapitalkonsolidierung mit der WBGB resultierte im Vorjahr ein passiver Unterschiedsbetrag, dieser wurde gem. § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB aufgelöst, da der Verlust im Berichtsjahr realisiert wurde.

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 im Vorjahr Gebrauch gemacht. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

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

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die angefallenen Aufwendungen für die Teil- oder Komplettsanierung von Gebäuden wurden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung der Gebäude führten. Die aktivierten technischen Eigenleistungen beinhalten angemessene Teile der Gemeinkosten sowie den Werteverzehr des Anlagevermögens, soweit er durch die

Fertigung veranlasst war. Finanzierungskosten wurden nicht aktiviert. Zu- und Abgänge von Grundstücken werden mit dem Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums erfasst. Die planmäßigen Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsbauten erfolgen mit einem Abschreibungssatz zwischen 1,42 % und 10 %. Gebäude auf Grundstücken mit Erbbaurechten werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren zugrunde gelegt. Im Anschluss an umfassende Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Bemessung der Abschreibungen entsprechend der neu festgelegten Nutzungsdauer.

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

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

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

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

Die Ausleihungen an Gesellschafter sind mit der bestehenden Restschuld angesetzt.

Umlaufvermögen

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

Abgrenzungen

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei Grundstücken und Gebäuden sowie bei den Rückstellungen, resultieren aktive latente Steuern in Höhe von 533 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 3,89 % 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 2,14 % (Altersteilzeit) bzw. 3,89 % (Beihilfezahlungen und Jubiläumsleistungen) zugrunde. Künftige Kostensteigerungen wurden bei der Rückstellung für Altersteilzeit mit 2,2 %, 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 Konzernbilanz und Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Konzernbilanz

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

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 1 281 T€ (Vj. 1 289 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 für das Sachanlagevermögen nicht erforderlich (Vj. 162 T€).

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 24 497 T€ (Vj. 24 303 T€), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden 3 516 T€ (Vj. 2 101 T€), sowie 15 297 T€ (Vj. 3 495 €) 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. 1 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 (4 006 T€), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (2 081 T€), Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (2 784 T€), Rückstellungen für Altersteilzeit (115 T€), saldiert mit Sparbriefen (99 T€), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (3 164 T€) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1 200 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 266 T€ (Vj. 334 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 29 T€ (Vj. 26 T€).

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

Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Im Berichtsjahr erfolgte eine Anpassung der Vorjahreswerte jeweils in Höhe von 6 T€ für die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und für die Bestandsveränderung, da die Konsolidierung für die Bauherrenvertretung der wbg gegenüber der ISG in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht gezeigt wurde. Im Vorjahr erfolgte die Darstellung lediglich in der Konsolidierungs-GuV.

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung enthalten Aufwendungen für Altersversorgung von 1 351 T€ (Vj. 1 124 T€).

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 296 T€ Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 3 050 T€ Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 27 T€ sowie Zinsaufwendungen von 349 T€. Der Zinsaufwand aus der Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Zinsertrag des Deckungsvermögens saldiert.

Sonstige Angaben

Zum 31.12.2015 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 16 977 T€ (Vj. 16 616 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 31.12.2015 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 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 7 771 T€ (Vj. 8 478 T€), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Zum 31.12.2015 bestanden Patronatserklärungen über Kreditrückführungen i.H.v. 50 145 T€ für die WBG/K. Aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse der WBG/K 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 2015 folgende Honorare (Gesamtvergütung, zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

- Abschlussprüfungsleistungen	55 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	242
Gewerbliche Mitarbeiter	18
Auszubildende	12
Gesamt	**272**

Die Tätigkeitsvergütung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Mutterunternehmen und in den Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 399 T€. Der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 18 T€ Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung des

Mutterunternehmens und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2015 insgesamt 234 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) bestehen zum Bilanzstichtag 31.12.2015 Rückstellungen in Höhe von 5 899 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 2015 beträgt der Umlagensatz 7,75 %; für das Jahr 2016 ist mit konstanten Umlagesätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 11 945 T€. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 338 Arbeitnehmer.

Nürnberg, den 24. Februar 2016

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge des Geschäfts-jahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €	Zuschreibungen des Geschäfts-jahres €
Immaterielle Vermögens-gegenstände	**1 970 379,54**	**114 648,21**	**26 642,56**	**0,00**	**1 816 589,19**	**241 796,00**	**174 170,21**	**0,00**
Sachanlagen Grundstücke mit Wohnbauten	699 693 512,27	734 469,64	1 142 749,76	754 557,62	330 968 240,46	369 071 549,31	11 946 798,73	816 989,32
Grundstücke mit mit Geschäfts- und anderen Bauten	41 651 222,35	323 931,47	406 538,90	0,00	25 687 507,94	15 881 106,98	994 255,19	463 788,68
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	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 950 383,83	340 210,02	344 852,75	0,00	3 471 481,88	1 474 259,22	463 865,69	40,65
Anlagen im Bau	1 428 349,29	11 759 561,47	0,00	2 884 385,72	0,00	16 072 296,48	0,00	0,00
Bauvorbereitungs-kosten	3 339 312,56	3 724 859,18	9 590,93	-1 548 615,64	0,00	5 505 965,17	4 744,53	0,00
	753 291 355,68	**16 883 031,78**	**1 903 732,34**	**3 638 943,34 -1 548 615,64**	**360 297 146,17**	**410 063 836,65**	**13 409 664,14**	**1 280 818,65**
Finanzanlagen Beteiligungen	2 405 732,09	0,00	1 695 551,46	0,00	503 830,97	206 349,66	1 049 313,96	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	47 402,85	23 905,51	10 350,84	0,00	0,00	60 957,52	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	27 835,77	0,00	0,00	-27 835,77	0,00	0,00	0,00	0,00
	17 480 970,71	**23 905,51**	**1 705 902,30**	**-27 835,77**	**503 830,97**	**15 267 307,18**	**1 049 313,96**	**0,00**
	772 742 705,93	**17 021 585,50**	**3 636 277,20**	**3 611 107,57 -1 548 615,64**	**362 617 566,33**	**425 572 939,83**	**14 633 148,31**	**1 280 818,65**

davon Übertragungen Umlaufvermögen 2 062 491,93 €
davon konsolidiert über verbundene Unternehmen -27 835,77 €

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2015

			Restlaufzeit			
		Gesamtbetrag €	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		**314 023 437,06**	**20 574 209,42**	**36 754 425,68**	**256 694 801,96**	**299 351 517,23**	GPR/
	VJ	263 189 803,80	7 729 988,03	31 581 721,40	223 878 094,37	259 623 836,58	Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		**61 355 311,90**	**2 455 466,68**	**9 765 706,83**	**49 134 138,39**	**53 118 300,66**	GPR
	VJ	22 098 535,46	1 022 869,22	4 182 212,61	16 893 453,63	13 168 376,82	
Erhaltene Anzahlungen		**32 338 814,80**	**29 069 171,41**	**3 269 643,39**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	29 458 093,50	27 693 081,17	1 765 012,33	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung		**1 313 773,38**	**1 080 134,84**	**0,00**	**233 638,54**	**0,00**	
	VJ	1 429 697,62	1 198 219,70	0,00	231 477,92	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		**4 055,23**	**4 055,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	201,00	201,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		**3 055 114,59**	**2 365 759,49**	**683 317,31**	**6 037,79**	**0,00**	
	VJ	3 094 374,04	2 133 071,23	957 654,08	3 648,73	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis		**868 100,32**	**868 100,32**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	691 605,13	691 605,13	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		**58 707,49**	**58 707,49**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	61 903,42	61 903,42	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten		**380 000,40**	**380 000,40**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
	VJ	447 613,30	447 613,30	0,00	0,00	0,00	
		413 397 315,17	**56 855 605,28**	**50 473 093,21**	**306 068 616,68**	**352 469 817,89**	
	VJ	320 471 827,27	40 978 552,20	38 486 600,42	241 006 674,65	272 792 213,40	

GPR = Grundpfandrechte

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital €	Nennbetrag eigener Anteile €	erwirtschaftetes Eigenkapital		Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkons. €	Eigenkapital Mutterunternehmen €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzerneigenkapital €
			Gewinnrücklagen €	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust €				
Stand am 31.12.2013	**12 600 000,00**	**0,00**	**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 Kapitalkonsolidierung					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**	**0,00**	**163 138 323,87**	**15 000 460,22**	**1 049 313,96**	**191 788 098,05**	**0,00**	**191 788 098,05**
Nennbetrag eigener Anteile		-2 406 600,00	-98 157 201,80			-100 563 801,80		-100 563 801,80
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			14 634 382,03	-14 634 382,03		0,00		0,00
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung					-1 049 313,96	-1 049 313,96		-1 049 313,96
Konzern-Jahresüberschuss				15 580 510,11		15 580 510,11		15 580 510,11
Stand am 31.12.2015	**12 600 000,00**	**-2 406 600,00**	**79 615 504,10**	**15 946 588,30**	**0,00**	**105 755 492,40**	**0,00**	**105 755 492,40**

Konzern-Kapitalflussrechnung 2015

	2015 T€	2014 T€
Konzern-Jahresüberschuss	15 580,5	14 803,7
Planmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (saldiert mit Zuschreibungen)	13 352,4	11 045,5
Aktivierte Eigenleistungen	-678,7	-342,6
Zunahme (Vj. Abnahme) langfristiger Rückstellungen	182,1	-1 333,9
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	608,6	634,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	25,8	31,4
Aufzinsung (Vj. Abzinsung) sonstige Ausleihungen	-0,7	2,4
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	-1 049,3	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**28 020,7**	**24 841,4**
Abnahme (Vj. Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-469,2	2 595,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert mit Buchverlusten)	-211,8	-302,4
Zunahme (Vj. Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-1 608,8	547,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-12 664,9	-1 845,6
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Passiva	3 411,1	-1 806,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	7 240,0	6 161,7
Ertragssteuerertrag/-aufwand	182,2	579,7
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-674,3	156,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**23 225,0**	**30 927,5**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	626,1	327,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16 204,4	-13 456,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	47,2	6,7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-23,2	-536,3
Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	1 176,7	1 335,1
Veränderung von Deckungsvermögen	362,4	-246,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-114,6	-223,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-14 129,8**	**-12 793,3**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldungen i.H.v. 7 662,7 T€)	100 634,5	12 938,6
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-9 688,4	-8 086,5
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen (ohne Umschuldungen i.H.v. 7 662,7 T€)	-1 008,5	-6 322,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	2 178,2
Auszahlungen für Dividenden	0,0	-128,6
Auszahlungen für den mittelbaren Erwerb eigener Anteile (Rückbeteiligung)	-100 563,8	0,0
Gezahlte Zinsen	-8 416,7	-7 496,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-19 042,9**	**-6 917,9**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-9 947,7**	**11 216,3**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	**59 309,5**	**48 093,2**
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**49 361,8**	**59 309,5**

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2015 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 2015 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 15 751 012,82 € zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

Am 12.05.2016
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Der Geschäftsbericht 2015 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 12. Mai 2016 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 30. April 2016 abgeschlossen und im Mai 2016 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)

Gestaltung: PicaArt Werbeagentur Anja Mittra, Nürnberg

Fotos: Wolfgang Schmitt/Photo-Design – Beitrag „Bauvolumen“
sowie Seite 2, 4, 15, 16, 22, 24, 26-27 und Titelbild
Stadt Nürnberg/Christine Dierenbach (Seite 87)
wbg UK

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
PEVC-zertifiziertem Papier gedruckt.

© WBG/UK/06.16/550

Unternehmensgruppe wbg Nürnberg · Geschäftsbericht 2015

www.wbg.nuernberg.de

www.facebook.com/wbgimmobilien