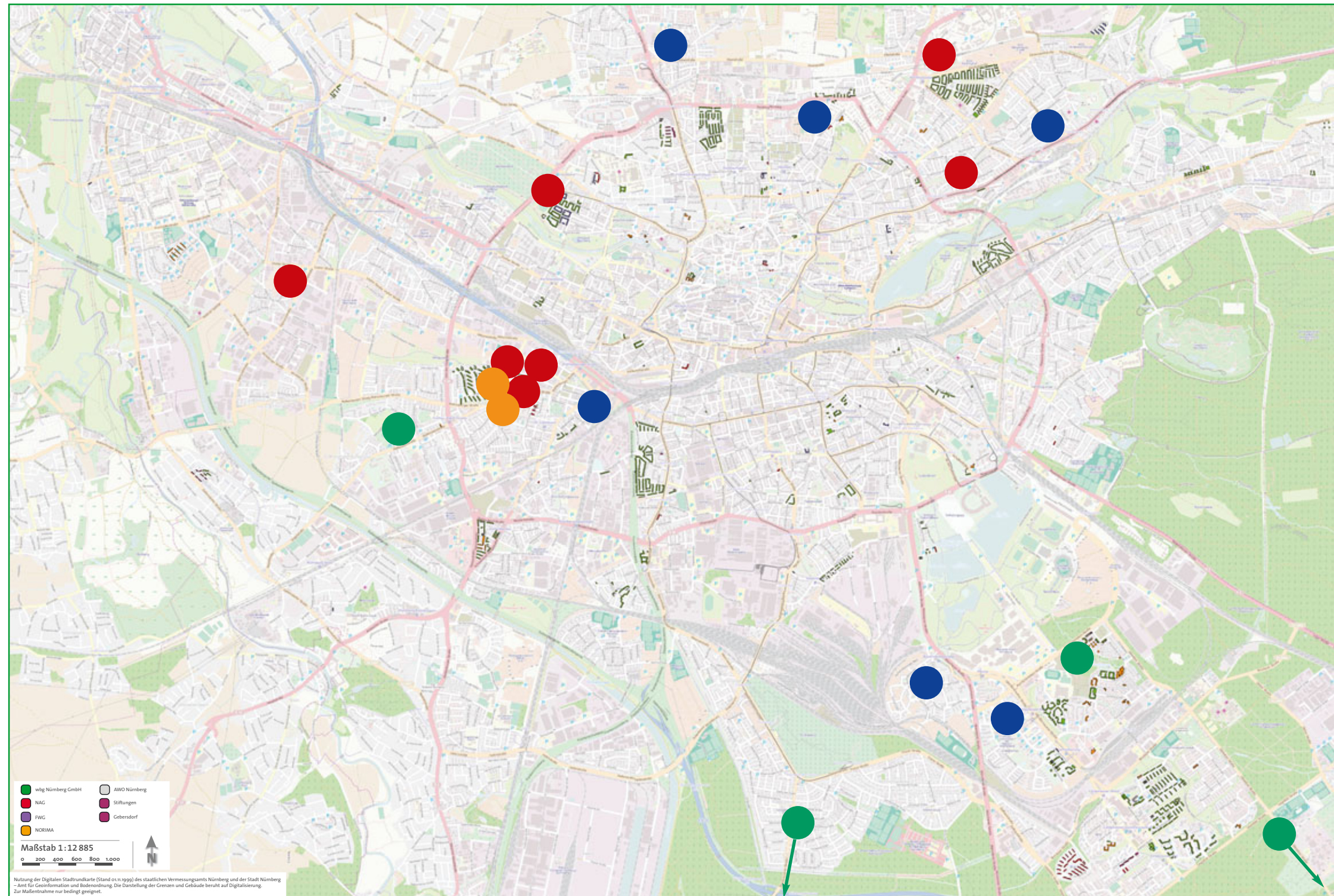


der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg



Übersicht der Bauprojektstandorte 2016





17 951

gruppeneigene Wohneinheiten



17

kommunale Bauprojekte



1 162 334 m²

Wohn- und Nutzfläche



447

Mietwohnungen in Bau



GESCHÄFTSBERICHT 2016

der Unternehmensgruppe wbg Nürnberg

Kennzahlen der Unternehmensgruppe	Wert in TEUR	
	2016	2015
Bilanzsumme	583 441	541 903
Umsatz	153 843	124 713
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17 680	15 766
Jahresergebnis	17 680	15 581
EBIT	26 193	23 484
EBITDA	38 633	35 787
Instandhaltungsaufwendungen/Modernisierung	32 792	32 476
Eigenkapital	123 587	105 755
Cashflow	30 072	28 021
Investitionen (ohne Investitionen in das Finanzanlagevermögen)	87 217	64 240
Anlagevermögen	439 206	425 573

Anzahl der verwalteten Einheiten	2016	2015
Gruppeneigene Wohneinheiten	17 951	17 958
Sonstige gruppeneigene Einheiten	5 876	5 804
Wohn- und Nutzfläche in m ² *	1 162 334	1 159 419
Verwaltete Wohneinheiten WE-/TEG	1 233	1 287
Verwaltete sonstige Einheiten WE-/TEG	1 071	1 040
Sondereigentumsverwaltungen	26	29
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	766	529
Verwaltete sonstige Einheiten Dritter	593	282

* 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

* seit November 2016: N-ERGIE Immobilien GmbH



Unternehmensdaten	2
Anteilsbesitz	3
Vorwort der Geschäftsführung.....	6
 Lagebericht	
Zusammengefasster Lagebericht 2016	8
Grundlagen des Unternehmens	8
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung.....	9
Geschäftsverlauf.....	10
Finanz- und Vermögenslage	20
Ertragslage	21
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	22
Prognosebericht	24
Chancen- und Risikobericht	25
Risikomanagement.....	26
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten.....	27
 Das Jahr 2016	
28	
 Bauvolumen im Berichtsjahr	46
 Aufsichtsrat Geschäftsleitung Rechtliche Verhältnisse	56
 Jahresabschluss 2016 wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen	57
Konzernabschluss 2016 wbg Unternehmensgruppe	61
 Konzernanhang 2016 wbg Unternehmensgruppe	65
Allgemeine Angaben	65
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	66
Erläuterungen zur Konzernbilanz	70
Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung	71
Sonstige Angaben.....	72
 Bericht des Aufsichtsrates der wbg	79
 Impressum	80



Im Geschäftsjahr 2016 konnten wieder alle wesentlichen Ziele erreicht werden. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern haben wir den zukunftsorientierten Weg unseres Unternehmens fortgesetzt. Erneut waren wir im Sinne der Stadt Nürnberg und der hier lebenden Menschen tätig. So sind wir auch mit dem Jahresergebnis 2016 zufrieden und danken an dieser Stelle allen unseren Mitarbeitern ausdrücklich für die erbrachten Leistungen.

Das nachhaltige Bewirtschaften des Immobilienbestandes und die Weiterentwicklung der sieben Kernwohnanlagen ist eine der Kernaufgaben der wbG. Diesem Anliegen haben wir Rechnung getragen und u. a. rund 32,8 Millionen Euro für Instandhaltung, Mieterwechsel und Modernisierung investiert.

Das Geschäftsjahr 2016 war erneut geprägt durch die angespannte Situation am Wohnungsmarkt. So haben die zahlreichen Neubauprojekte und die Fortführung der Planungen für weitere Objekte im Rahmen des eigenen Neubauprogramms sowie das „Sonderprogramm Wohnen“ der Stadt Nürnberg den Tagesrhythmus bestimmt.

Im Rahmen dieses Sonderprogramms wurden die Gespräche über die beabsichtigte Einlage von städtischen Grundstücken zielgerichtet fortgeführt, um damit eine Grundlage für den Neubau bezahlbaren Wohnraums zu schaffen. Zur Umsetzung der daraus entstehenden Projekte wurde ein Typenbausystem entwickelt, das auf Grund optimierter Grundrisstypen und standardisierter Bauweise eine wirtschaftliche und zügige Realisierung gewährleisten soll, ohne dabei auf städtebauliche und architektonische Ansprüche und zukunftsorientierte Wohnqualitäten zu verzichten.

Die bereits laufenden Neubauprojekte an der Ingolstädter Straße/Nerzstraße und der Nansenstraße wurden abgeschlossen und konnten bezogen werden. Weitere Projekte an der Ostendstraße, am Nordostbahnhof, in St. Johannis und an der Rothenburger Straße wurden begonnen. Ebenso wurden die Abbrucharbeiten für die künftigen Baustellen an der Pillenreuther Straße und an der Coburger Straße gestartet.

Die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf den Baufeldern „SchönLebenPark“ in Nürnberg-Langwasser und „GroßreuthGrün“ an der Wallensteinstraße wurde intensiv fortgeführt. Ebenso wurde in Katzwang Nord mit dem Bau von Eigenheimen begonnen.

Die WBG KOMMUNAL GmbH konnte termingerecht die neue Michael-Ende-Grundschule mit Hort in St. Leonhard an die Stadt Nürnberg als Bedarfsträger übergeben. Für die Menschen in St. Leonhard, für die Kinder der Schule, aber auch das Kollegium der Schule und des Horts war die Einweihung im Oktober ein Tag der Freude.

Für den Ersatzneubau der Grundschule Dependance Zugspitzstraße mit Hort auf dem ehemaligen Parkplatz der Bertolt-Brecht-Schule wurde das Richtfest gefeiert. Die planmäßige Übergabe nach Fertigstellung findet zu Beginn des Schuljahres 2017/2018 statt. Für den Neubau der Bertolt-Brecht-Schule wurden die Planungen weitergeführt. 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. Mit der zunehmenden Vielfalt der Aufgaben wird auch ein vertretbares Wachstum einhergehen. Wir werden die umfangreichen Aufgaben und Herausforderungen im Sinne unserer Gesellschafter annehmen und erfüllen. Wir sind für die Zukunft gut gerüstet. Im Bereich der Digitalisierung wurden unsere bisherigen Ansätze weitergeführt und eine digitale Roadmap eingebettet. So können wir auch weiterhin einen wichtigen Beitrag für die Stadt und die Gesellschaft leisten.

Nürnberg, den 31. März 2017

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Thyroff Schekira

Zusammengefasster Lagebericht 2016 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 angepasst. Die wbg ist zudem Planungsträger für den Stadtteil Nürnberg-Langwasser.

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der Unternehmensgruppe gehören das Bestandsmanagement im Bereich Wohnen und Gewerbe, der Erwerb, die Bebauung und der Verkauf von Grundstücken im Bauträgerbereich sowie die Erstellung, Betreuung und Bewirtschaftung von städtischen Immobilien. 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 auch im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 waren sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben sowie die Investitionen. Die preisbereinigten Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2016 um 3,1 %, was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag.¹

Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 %. Die Jahresteuerrate lag damit etwas höher als im Vorjahr (2015: +0,3 %). Für die geringe Jahresteuerrate 2016 war maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich. Diese verbilligten sich insgesamt 2016 gegenüber 2015 deutlich um 5,4 %. Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuerrate 2016 deutlich höher bei +1,2 % gelegen.¹

Rund 43,4 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland waren im Jahresdurchschnitt 2016 erwerbstätig. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2016 um 425 000 Personen oder 1,0 % höher als im Vorjahr. Insgesamt wurde für die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2016 der höchste Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.¹ In Nürnberg waren im September 2016 laut Amt für Wirtschaftsförderung 395 446 Personen erwerbstätig. Die Arbeitslosenquote in der Region Nürnberg betrug im August 2016 mit 21 938 Arbeitslosen rund 5,5 %.²

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft hätten 2016 nicht besser sein können: eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, ein weiterer Anstieg der Beschäftigung, ein kräftiges Bevölkerungswachstum, vor allem in den Großstädten, und dazu noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Das belegt im 4. Quartal 2016 der Immobilien-Index des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), der die Geschäftslage und die Erwartungen der Immobilienbranche widerspiegelt. Die befragten Unternehmen gehen auch für 2017 von weiter steigenden Mieten und Preisen aus. Die Mehrheit der Unternehmen geht jeweils von gleichbleibenden Finanzierungsbedingungen aus. Ein baldiger Zinsschritt der EZB ist nach den Erwartungen der Befragten unwahrscheinlich, da dies die Probleme vieler Länder der Eurozone wieder vergrößern würde.³

Auch der EZB-Rat geht weiterhin davon aus, dass die EZB-Leitzinsen für längere Zeit auf dem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden. Auf der Sitzung am 08.12.2016 hat der EZB-Rat beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert zu belassen. Zudem werden die Ankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) im derzeitigen Umfang

¹ <https://www.destatis.de>

² Kenndaten für Investoren der Stadt Nürnberg 2016

³ <http://www.iwkoeln.de> (IW-Kurzbericht 79.2016)

von monatlich 80 Mrd. EUR bis Ende März 2017 fortgesetzt. Ab April 2017 bis Ende Dezember 2017, oder erforderlichenfalls darüber hinaus, werden die Ankäufe im Umfang von monatlich 60 Mrd. EUR erfolgen und in jedem Fall so lange, bis der EZB-Rat eine nachhaltige Korrektur der Inflationsentwicklung erkennt.⁴

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. EUR.

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben von Destatis im Oktober 2016 um 10,1 % höher als im September 2016. Im Vorjahresvergleich war der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Oktober 2016 um 21,6 % höher. In den ersten zehn Monaten 2016 stieg er um 14,7 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.⁵

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2016 gegenüber November 2015 um 2,2 %. Von August 2016 bis November 2016 erhöhten sich die Baupreise um 0,4 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2015 bis November 2016 um 1,9 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,5 %.⁵

Die Bautätigkeitsstatistik zeigt eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 rund 400 000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80 000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60 000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor.⁶ Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

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. 9,6 %. Davon sind 4 889 (wbg = 4 868) Wohnungen öffentlich sowie 486 Wohnungen einkommensorientiert gefördert (EOF). Die Mieterfluktuationsrate der Unternehmensgruppe stieg im Jahr 2016 leicht auf 8,4 % (Vorjahr 8,2 %) und ist damit weiter auf einem niedrigen Niveau. Im Jahr 2016 erhielten im Rahmen der Vermietung 1 464 Haushalte ein neues Zuhause.

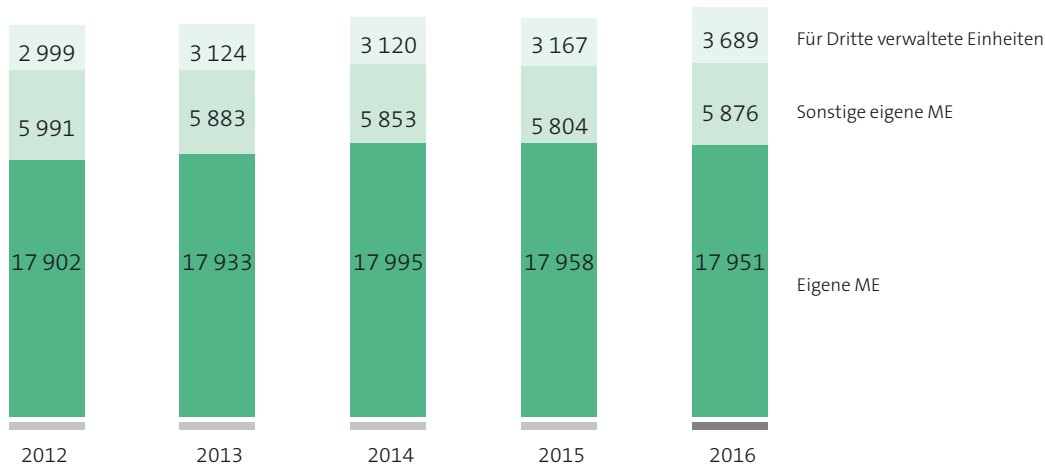
Mit Blick auf die Wohnungsmarktsituation hat sich die wbg bereits 2013 das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 rund 1 000 Wohnungen neu zu errichten. Dabei soll ein Anteil von ca.

⁴ <https://www.bundesbank.de> (Pressemitteilung der EZB vom 08.12.2016)

⁵ <https://www.destatis.de>

⁶ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover

Verwalteter Bestand der wbG Unternehmensgruppe Anzahl der Einheiten



780 Wohnungen im Bestand verbleiben und den Mietwohnungsmarkt entlasten. In diesem Rahmen wurden bereits in den letzten Jahren Neubauprojekte mit rund 323 Wohnungen fertig gestellt.

Der hohe Bedarf an preisgünstigem Wohnraum hat die Stadt Nürnberg dazu veranlasst, ein Sonderprogramm Wohnen zu initiieren. Die Stadt überträgt im Rahmen dieses Programms Grundstücke an die wbG Gruppe, auf denen ca. 445 Wohnungen mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum errichtet werden sollen. Zur Umsetzung dieser Projekte wurde ein Typenbausystem entwickelt, das auf Grund optimierter Grundrisstypen und standardisierter Bauweise eine wirtschaftliche und zügige Realisierung gewährleisten soll. Die Grundstücke werden 2017 seitens der Stadt Nürnberg als Sacheinlage in die WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH eingebracht.

Im Jahr 2016 beschäftigte sich die wbG Gruppe außerdem mit den Ergebnissen aus der Mieterbefragung, die im 4. Quartal 2015 durchgeführt wurde. Zu folgenden Themen regten die Mieter Verbesserungen an: Reinigung und Abfallbeseitigung, Sicherheit, Treppenhaus, Eingangsbereich, Beleuchtung, Spielplätze, Sitzgelegenheiten und Kommunikation. Daraufhin wurde eine Vielzahl von Verbesserungsmaßnahmen in 2016 erarbeitet und bereits umgesetzt, wie beispielsweise Treppenhäuser und Eingangsbereiche optimiert und Hausbeleuchtungen ergänzt. Die positiven Rückmeldungen der Mieter bestätigen das Vorgehen und lassen eine gestiegene Mieterzufriedenheit erwarten.

Bautätigkeit

In 2016 wurden in der Ingolstädter Straße und in der Nansenstraße 47 Neubauwohnungen fertig gestellt. Das Projekt Ingolstädter Straße, das dem Passivhausstandard entspricht, erhielt im Rahmen einer Zertifizierung das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“. Besonders hervorgehoben wurde neben den ökologischen Gesichtspunkten die Barrierefreiheit aller Wohnungen, die Energieeffizienz sowie die Ausstattungsqualität der Außenanlagen, die in dieser Form die soziale Interaktion und Kommunikation fördern.

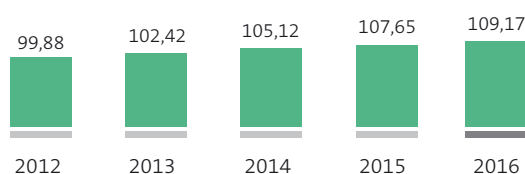
Die Neubauprojekte NOW am Nordostbahnhof, Ostendstraße, Eduardstraße, Johannisstraße und Bertha-von-Suttner-Straße mit insgesamt 321 Wohnungen (davon 116 EOF geförderte Wohnungen) befanden sich im Bau. Sowohl in der Ostend-, der Johannis- als auch in der Bertha-von-Suttner-Straße wird jeweils ein weiterer SIGENA-Stützpunkt entstehen. Die Projekte NOW-NordOstWohnen und Johannisstraße umfassen zudem Kindertagesstätten mit insgesamt rund 100 Plätzen.

Noch Ende 2016 wurde mit den Abbrucharbeiten in der Pillenreuther Straße, Schilling-/Sperber-/Galvanistraße (EUROPAN) begonnen. Hier entstehen 132 neue Wohnungen (davon 49 EOF-Wohnungen) sowie eine weitere Kita.

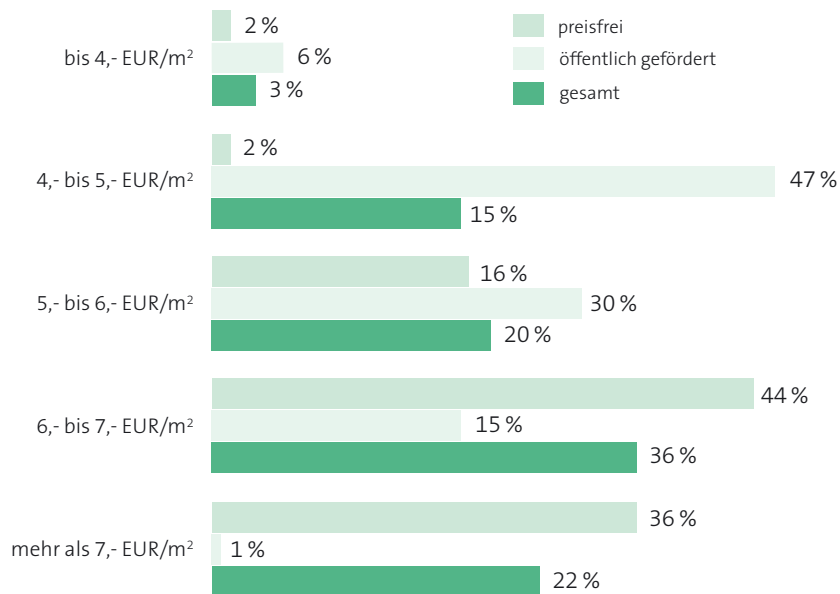
Im Rahmen einer komplexen Modernisierungsmaßnahme wurden in der Rothenburger Straße 183 92 Wohneinheiten energetisch saniert. Ein weiteres Objekt in der Ossietzkystraße mit 24 Wohnungen wurde im Rahmen einer Basismodernisierung ertüchtigt und ist Bestandteil der konsequenten Umsetzung des Quartierskonzeptes Parkwohnanlage West. Bei 64 Wohnungen in der Steiglehnerstraße 19-31 wurde die Beheizungsart auf Fernwärme umgestellt, gleichzeitig wurden die Heizkörper in den Wohnungen erneuert.

Die wbg beteiligt sich mit dem Neubauprojekt Neusalzer Straße an dem Modellvorhaben „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr Wohnungen für Bayern“ des Experimentellen Wohnungsbaus der Obersten Baubehörde. Im April 2016 fand zu dem ausgelobten nicht offenen Realisierungswettbewerb die Preisgerichtssitzung statt. Die mittelfristige Planung sieht einen Baubeginn für die 36 Wohnungen in 2018 vor.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in Mio. Euro)



Verteilung der Grundmiete/Kostenmiete der wbg Unternehmensgruppe



Ergebnis Geschäftsbereich Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung von rund 23,3 Mio. EUR ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 400 TEUR gesunken. Im Vergleich zum Plan ist das Segmentergebnis allerdings um 1,2 Mio. EUR gestiegen. Die Abweichungen zum Plan resultieren vorrangig aus höheren Umsatzerlösen in der Hausbewirtschaftung, höheren Verkaufserlösen von Immobilien aus dem Anlagevermögen und geringeren Abschreibungs- und Zinsaufwendungen. Im Jahr 2017 wird ein Deckungsbeitrag in Höhe von 18,7 Mio. EUR erwartet.

Die Umsatzerlöse aus dem Hausbewirtschaftungsbereich haben sich bei der Unternehmensgruppe mit 109,1 Mio. EUR und bei der wbg mit 96,8 Mio. EUR weiterhin positiv entwickelt.

Die Durchschnittsmiete aller wbg-eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat um 0,12 EUR auf 5,95 (Vj. 5,87) EUR und liegt somit weiterhin unter dem Durchschnitt des Mietenspiegels. Dieser liegt gemäß Mietenspiegel 2016 bei monatlich 7,31 EUR je m² Wohnfläche.⁶

Bewirtschaftung fremder Immobilien

Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die wbg zum Bilanzstichtag 766 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

⁶ Methodenbericht Nürnberger Mietenspiegel 2016, S. 19

Geschäftsbereich Bauträger

Grundsätzlich stellt sich der Immobilienmarkt in Nürnberg sowie in der Metropolregion als stabil dar. Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen, gestützt durch die weiterhin günstigen Zinsen, ist gegeben. Allerdings führen die hohen Gestehungskosten auch zu weiter steigenden Verkaufspreisen. Der Bereich Bauträger reagiert darauf in den Baugebieten mit anspruchsvollen, individuellen und funktionellen Planungen, gepaart mit einem ausgewogenen Produktmix aus Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Der bisherige Verkauf der Objekte und die positive Resonanz auf die geplanten Projekte lassen Verkaufspreise auf mindestens dem derzeitigen Niveau erwarten.

Im Baugebiet FrankenQuadrat in Nürnberg-Langwasser wurde die letzte von 21 Wohnungen der im Jahr 2014 begonnenen Eigentumswohnanlage übergeben. Dieses Baugebiet ist somit vollständig abgeschlossen.

Weitere 18 Eigenheime im Nürnberger Stadtteil Großreuth (Baugebiet GroßreuthGrün) wurden fertiggestellt und an ihre Käufer übergeben. Drei Reihenhäuser, ein Doppelhaus und zwei Eigentumswohnanlagen mit je 16 bzw. 24 Eigentumswohnungen befinden sich größtenteils im Bau und werden voraussichtlich im Jahr 2017 übergeben. Für zwei weitere Geschosswohnungsbauten wurde der Bauantrag eingereicht. Hier soll im Jahr 2017 mit dem Bau begonnen werden.

In 2016 wurden im Baugebiet SchönLebenPark in Nürnberg-Langwasser die ersten Objekte bezugsfertig erstellt und bereits 18 Eigenheime an ihre Käufer übergeben. Zusätzlich startete der Bau von einem Doppelhaus und von 20 Reihenhäusern des zweiten Bauabschnitts. Sowohl das Doppelhaus als auch ca. die Hälfte dieser Reihenhäuser werden voraussichtlich im Jahr 2017 übergeben.

Mit dem Bau von neun Reihenhäusern wurde im Baugebiet Katzwang im Jahr 2016 begonnen mit dem Ziel, diese in 2017 zu übergeben.

IS ImmoSolution GmbH

Die IS ImmoSolution GmbH erwarb im Jahr 2015 eine Grundstücksfläche in Mimberg (Gemeinde Burghann) mit der Fläche von ca. 3 900 m². Hier sollen 10 Reihen- und Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus entstehen. Der Bauantrag wurde im Jahr 2016 gestellt. Die Übergaben sind für 2018 und 2019 vorgesehen.

Ergebnis Geschäftsbereich Bauträger

Das operative Ergebnis des Bauträgergeschäfts und aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken von rund 3,9 Mio. EUR in 2016 ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 3,0 Mio. EUR gestiegen. Das Segmentergebnis des Bauträgers liegt rund 2,8 Mio. EUR über dem Plan. Die Abweichungen zum Plan resultieren im Wesentlichen aus der Erhöhung des Umsatzes und einem veränderten Produktmix mit höheren Margen sowie der Auflösung von Rückstellungen. Im Jahr 2017 wird ein Deckungsbeitrag in Höhe von 2,3 Mio. EUR erwartet.



Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien beliefen sich in der Unternehmensgruppe auf 19,3 Mio. EUR (Vj. 14,3 Mio. EUR). Bei der wbG betrugen die Umsätze aus reiner Bauträgertätigkeit rund 19,3 Mio. EUR (Vj. 14,3 Mio. EUR). In der ISG wurden 2016 keine Umsatzerlöse realisiert.

Grundstücksmanagement

Die Unternehmensgruppe verfügt per 31.12.2016 über rund 62 000 m² unbebaute eigene Flächen an Grund und Boden (Nettobauland). Darüber hinaus bestehen für rund 4 000 m² rechtskräftige Bebauungspläne (Rohbauland). Zudem befinden sich rund 15 000 m² in der Entwicklung (Bauerwartungsland). Chancen zum Erwerb von Grund und Boden werden aktiv wahrgenommen, wenn die wirtschaftliche Verwertung sichergestellt ist.

NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH

Im Berichtsjahr lagen die Tätigkeitsschwerpunkte der NORIMA im Bereich der Versicherungsdienstleistungen und der Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften.

Versicherungsdienstleistungen

Im Fokus der Tätigkeit im Jahr 2016 stand die Konsolidierung des umfangreichen Versicherungsbestandes. Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 1 %. Die anhaltende intensive Bautätigkeit, speziell in städtischen Ballungsräumen, wird voraussichtlich dazu führen, dass sich die große Nachfrage nach Bauleistungs- und Bauhaftpflichtversicherungsprodukten auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Ein permanenter Anstieg von Leitungswasserschäden in den Bestandsobjekten der Kunden führte teilweise zu einer eklatanten Zunahme der Schadensquoten, sodass normalerweise Prämien erhöhungen die Folge gewesen wären. Gemeinsam mit den Kunden und dem

Versicherer ist es gelungen, alternative Lösungswege zu finden, die nunmehr eine deutliche Reduzierung der eigentlich notwendigen Prämienerrhöhung ermöglicht haben. Insgesamt wurden von der NORIMA in 2016 sieben Immobilienunternehmen mit rund 45 000 Wohnungen sowie eine Vielzahl von Einzelverträgen für Gewerbe- und Privatkunden im Rahmen des Versicherungsdienstleistungsportfolios betreut.

WEG-Verwaltung

Im Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung betreute die NORIMA 46 Eigentümergemeinschaften mit 1 233 Eigentumswohnungen sowie 27 gewerbliche Objekte und 1 044 Garagen/Tiefgaragen-Stellplätze. Die Wohnungseigentümergemeinschaften werden von der NORIMA nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet. Bei den 13 turnusmäßigen Verwalterwahlen im Jahre 2016 wurde die NORIMA in 12 Fällen weiterhin zum Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestellt, überwiegend für jeweils weitere 5 Jahre. Die Eigentümergemeinschaft Ottilienstraße 1 a, 1b, 1c wurde zum 01.01.2016 aufgelöst, da die wbg ein Objekt erworben hat und nunmehr über alle Anteile verfügt. Ebenfalls zum 01.01.2016 konnte der Verwaltungsbestand durch Übernahme einer neuen Gemeinschaft ergänzt werden. Die Umsätze in diesem Geschäftsfeld konnten um 0,6 % gesteigert werden.

WBG KOMMUNAL GmbH

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



Im Jahr 2016 wurde wie geplant der Containerbau Kinderhort Am Thoner Espan aus dem Rahmenvertrag Bildungspaket 2022 termingerecht und im Rahmen der Kostenvereinbarung abgerechnet sowie an die Stadt Nürnberg übergeben. Neben den drei abgeschlossenen Interimbauten Grundschule Am Thoner Espan (2015) und Hort Am Thoner Espan (2016) sowie dem Zentralhort Zugspitzstraße (2015) befinden sich zehn weitere Bauprojekte in der Planungs- und vier Projekte in der Bauphase. Aktuell werden damit 14 von insgesamt 26 Maßnahmen aus dem Rahmenvertrag Bildungspaket 2022 umgesetzt.

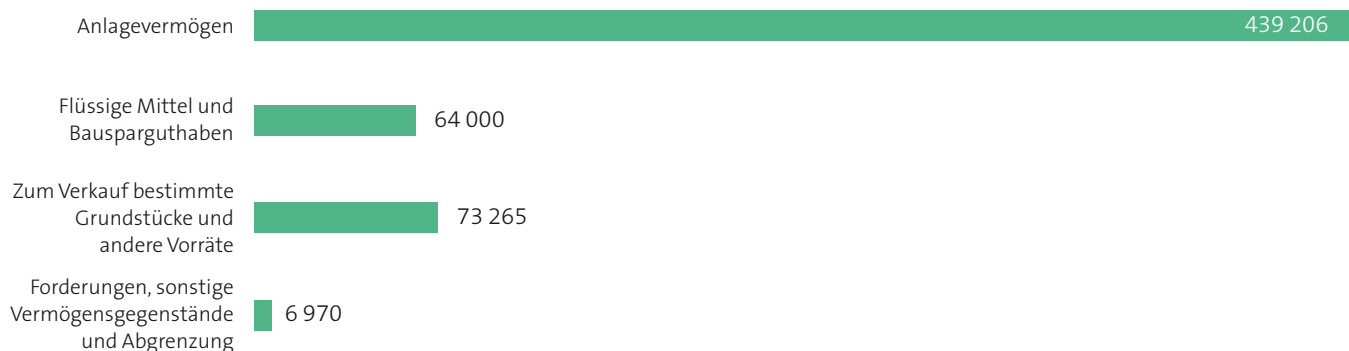
Im ÖÖP-Bereich konnte im August 2016 die Ganztagesgrundschule Michael-Ende an die Stadt Nürnberg übergeben und gleichzeitig die Bewirtschaftung aufgenommen werden. Für die seit September 2015 im Bau befindliche Grundschule mit Hort Dependance Zugspitzstraße ist die Fertigstellung im IV. Quartal 2017 geplant. Im Anschluss übernimmt die WBG KOMMUNAL GmbH für 25 Jahre die Bewirtschaftung. Der Abschluss des ÖÖP-Vertrages für Planung, Bau, Bewirtschaftung und Finanzierung der Bertolt-Brecht-Schule mit Standort im Stadtteil Langwasser ist für das Jahr 2017 geplant. Die Fertigstellung der Bertolt-Brecht-Schule ist zum 1. Quartal 2021 vorgesehen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf der WBG KOMMUNAL im Berichtsjahr positiv.

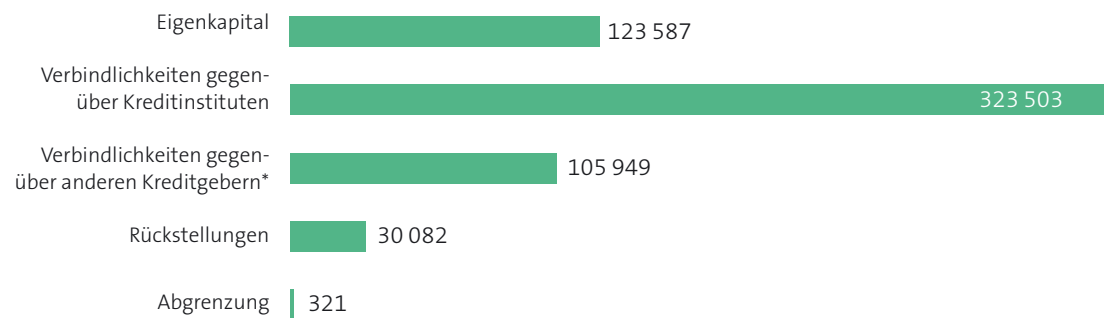
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen sollen zur Beschleunigung der Bautätigkeit städtische Flächen an die wbG übertragen und durch diese entwickelt werden. In der Stadtratssitzung vom 17.11.2016 wurde beschlossen, dies im Rahmen eines GmbH-Modells umzusetzen, indem die Grundstücke zum Einlagewert von der Stadt Nürnberg in die WBG Bet eingebracht werden.

Vermögensstruktur der wbG Unternehmensgruppe (in TEUR)



Kapitalstruktur der wbg Unternehmensgruppe (in TEUR)



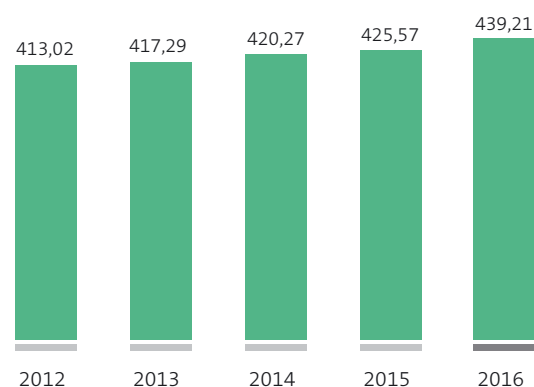
*inkl. Vermietung, Betreuung, Lieferung und Leistungen, Gesellschafter, Sonstige Verbindlichkeiten

Daraufhin erfolgte am 28.12.2016 sowohl die Anpassung des Gesellschaftsvertrages (Satzungsänderung) der WBG Bet sowie die Übertragung von 49 % der Geschäftsanteile an die Stadt Nürnberg. 51 % der Geschäftsanteile verbleiben weiterhin bei der wbg Nürnberg GmbH.

Gegenstand des Unternehmens ist nun im Wesentlichen der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften der Immobilienwirtschaft sowie die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, der Verkauf, die Vermittlung und Verwaltung – auch für Dritte – von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter auch Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie die Übernahme aller damit zusammenhängender wirtschaftlicher Aufgaben.

Zweck der Gesellschaft ist die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und die Übernahme von Aufgaben im Rahmen der Verpflichtungen und Aufgaben der Stadt Nürnberg als mittelbare und unmittelbare Gesellschafterin im Sinne von Art. 87 Abs. 1,

Anlagevermögen (in Mio. Euro)



Abs. 2 und Abs. 3 sowie Art. 92 Abs. 1 BayGO. Neben diesem öffentlichen Auftrag kann es auch Zweck der Gesellschaft sein, Erträge zu erzielen.

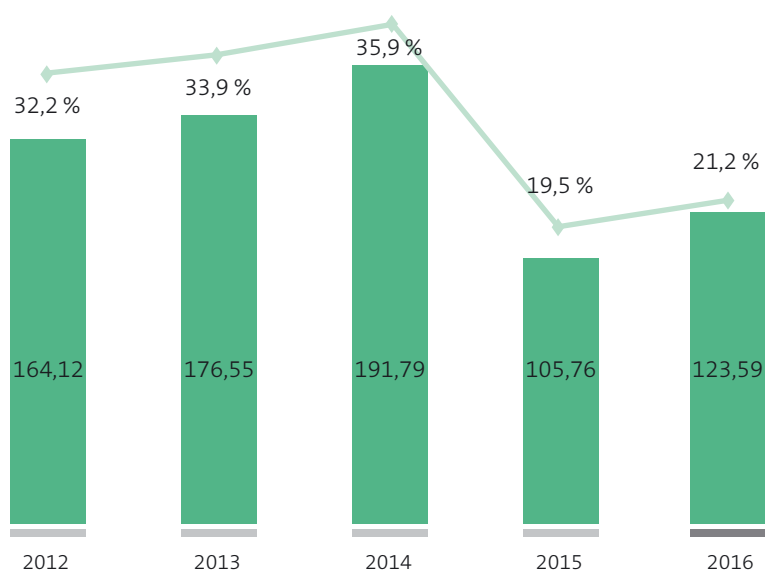
Die erste Einbringung von städtischen Grundstücken ist im Frühjahr 2017 vorgesehen.

wbG ImmoHold GmbH & Co. KG

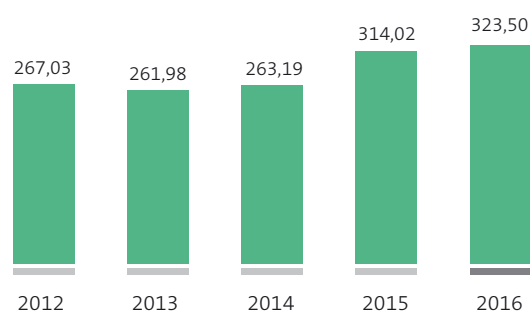
Die Gesellschaft unterzeichnete im Geschäftsjahr 2014 einen Vertrag über den Kauf von Geschäftsanteilen an der wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen in Höhe von 19,1 % von der Städtische Werke Nürnberg GmbH mit der Zielsetzung, die Anteile langfristig zu halten. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte die vollständige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

In 2016 gab es keine wesentlichen Ereignisse im Rahmen dieser Beteiligung.

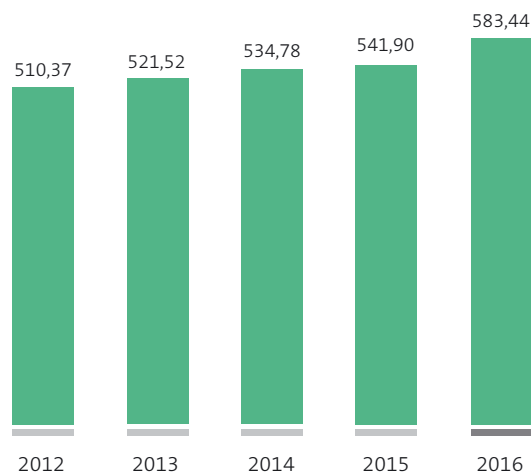
Entwicklung des Eigenkapitals (in Mio. EUR)



Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (in Mio. Euro)



Bilanzsumme (in Mio. Euro)



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

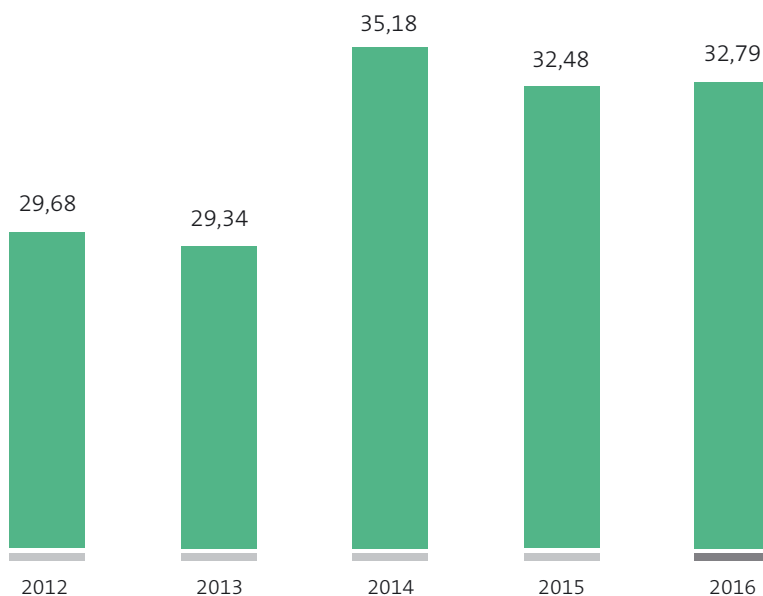
Zum Ende des Berichtsjahres 2016 entfällt auf das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe mit 439,2 Mio. EUR (Vj. 425,6 Mio. EUR) ein Anteil von 75,3 % und bei der wbG mit 536,9 Mio. EUR (Vj. 520,1 Mio. EUR) ein Anteil von 82,7 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen der Unternehmensgruppe hat einen Anteil von 24,7 % mit 144,1 Mio. EUR (Vj. 116,3 Mio. EUR) und bei der wbG einen Anteil von 17,3 % mit 112,3 Mio. EUR (Vj. 85,8 Mio. EUR) an der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 123,6 Mio. EUR (Vj. 105,8 Mio. EUR) im Konzern und bei der wbG auf 233,8 Mio. EUR (Vj. 216,3 Mio. EUR). Es ergibt sich daraus eine Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe von 21,2 % bzw. 36,0 % bei der wbG. Der Unterschied beruht im Wesentlichen auf der Konsolidierung der Gesellschaftsanteile an der wbG, die von der wbG Immohold GmbH & Co. KG gehalten werden. Auf Rückstellungen entfallen im Konzernabschluss 30,1 Mio. EUR (Vj. 21,9 Mio. EUR) bzw. 5,2 % und bei der wbG 27,0 Mio. EUR (Vj. 20,3 Mio. EUR) bzw. 4,2 %. Die Verbindlichkeiten der Unternehmensgruppe betragen 429,5 Mio. EUR (Vj. 413,4 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 73,6 % bzw. bei der Muttergesellschaft mit 388,1 Mio. EUR (Vj. 368,9 Mio. EUR) einem Anteil von 59,8 %.

In den Verbindlichkeiten sind im Abschluss der Unternehmensgruppe Dauerfinanzierungen in Höhe von 385,6 Mio. EUR und im Einzelabschluss in Höhe von 355,3 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 66,1 % bzw. 54,7 %. 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 Mietwohnungsbau wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 32,3 Mio. EUR valutiert.

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



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 2016 als Kennziffer für den Rückfluss an finanziellen Mitteln aus der Unternehmenstätigkeit beläuft sich in der Gruppe auf 30,1 Mio. EUR (Vj. 28,0 Mio. EUR) und bei der wbG auf 25,2 Mio. EUR (Vj. 23,2 Mio. EUR).

Aus dem Cashflow sind die Tilgungen für die Dauerfinanzierungsmittel zu bestreiten. In 2016 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 10,3 Mio. EUR (Vj. 9,6 Mio. EUR) geleistet (wbG: 9,6 Mio. EUR, Vj. 8,8 Mio. EUR).

Mit Schreiben vom 07.06.2016 wurden sowohl der wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als auch der wbG Unternehmensgruppe von der Deutschen Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit bestätigt.

ERTRAGSLAGE

Jahresergebnis

Im Berichtsjahr erzielte die Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 17,7 Mio. EUR (Vj. 15,6 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss der wbG lag bei 17,5 Mio. EUR (Vj. 15,8 Mio. EUR). Geprägt ist der Jahresüberschuss hauptsächlich durch die Ergebnisbeiträge aus dem Bestandsmanagement und aus dem Bauträgergeschäft. Das gegenüber der Vorjahresplanung um

rund 6 Mio. Euro höhere Jahresergebnis resultiert insbesondere aus einem deutlich besseren Ergebnis des Bauträgerbereiches, geringeren Personal- und Sachkosten sowie aus dem höheren Beteiligungs- und Finanzergebnis.

Eigenkapitalrendite

Daraus errechnet sich für die Unternehmensgruppe eine Eigenkapitalrendite von 14,9 % (Vj. 13,7 %) und für die wbg von 7,8 % (Vj. 7,3 %). Die wbg weist somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Ertragslage auf.

Bestandserhaltende Maßnahmen

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind im Jahr 2016 32,8 Mio. EUR (wbg 29,1 Mio. EUR) aufgewendet worden. Das entspricht einem Wert in Höhe von rund 29 EUR je m² Wohnfläche (Vj. 28 EUR) in der Unternehmensgruppe.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Personalbericht

Zum Stichtag 31.12.2016 beschäftigte die Unternehmensgruppe insgesamt 293 Mitarbeiter, davon 13 Auszubildende zur/zum Immobilienkauffrau/-mann. Erstmals werden zudem seit 01.09.2016 auch zwei Auszubildende zum Bauzeichner, Fachrichtung Architektur, ausgebildet. Rund 17 % der Beschäftigten arbeiten zum Stichtag in Teilzeit.

Die Personalarbeit ist unverändert von der Vision geprägt, als hochattraktiver Arbeitgeber der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg wahrgenommen zu werden. Im Fokus der strategischen Tätigkeiten lagen daher auch im Geschäftsjahr 2016 Maßnahmen in den Bereichen Personalgewinnung, Personalentwicklung sowie Führungs- und Unternehmenskultur.

Das neu konzipierte Mitarbeiterjahresgespräch mit Beurteilung von Potenzial und stellenbezogener Leistung wurde erfolgreich im Unternehmen implementiert. Die zielgerichtete Entwicklung der Mitarbeiter wird durch passgenaue Maßnahmen begleitet. Beispielsweise wurde eine interne Schulungsreihe „Persönliche Performance“ entwickelt, die auf Mitarbeiter in der Fachkarriere zugeschnitten ist und die zugleich die interne Netzwerkbildung fördert. Mitarbeiter, die neu in eine Führungsrolle hineinwachsen, werden durch bewährte Führungskräfte als Mentoren begleitet.



Die nachhaltige Verankerung des Managementverständnisses im täglichen Verhalten aller Mitarbeiter ist elementar. Vor diesem Hintergrund wurde eine Mitarbeiterbefragung zum Managementverständnis initiiert, an die sich weiterführende Workshops anschließen. Das Unternehmen befindet sich mit Blick auf die Digitalisierung bzw. den demografischen Wandel bereits in einem dynamischen Veränderungsprozess, der nahezu alle betrieblichen Bereiche umfasst.

In diesem Kontext wurde auch die Digitalisierung der Ablaufprozesse in der Personaladministration weiter vorangetrieben. Die Gehaltsabrechnungen werden seit 2016 elektronisch versandt. Zudem erfolgt die Verwaltung der Verträge im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung nunmehr über ein Online-Portal.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde sich auch intensiv mit den Erwartungshaltungen und Wertvorstellungen der GenY-Mitarbeiter auseinandergesetzt, und die Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten wurden erweitert. Die hierzu verabschiedete Betriebsvereinbarung ist zum 01.01.2017 in Kraft getreten.

Informationstechnologie

Als ERP-System zur Durchführung 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 avestategy 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 2016 war von der Weiterentwicklung des Vermarktungssystems immoblu+ der Aareon Deutschland GmbH sowie der Auswahl einer Applikation für das Controlling von immobiliennahen Dienstleistungen (Projektzeiterfassung, Kapazitätsplanung und -steuerung) geprägt. Zur Bewirtschaftung von Schulneubauten im Rahmen der ÖÖP mit der Stadt Nürnberg wurde für die WBG KOMMUNAL GmbH die CAFM-Software SPARTACUS der N+P Informationssysteme GmbH implementiert. Das bestehende Digitalisierungskonzept wurde im letzten Jahr zu einer umfassenden Digitalisierungsstrategie erweitert. Die Umsetzungsschritte werden aktuell in einer Roadmap definiert.

Organisation

Das prozessorientierte Qualitätsmanagementsystem der Unternehmensgruppe, bestehend aus einer Intranet-Lösung, dem Organisationshandbuch und einer revisionssicheren Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation, wurde im Geschäftsjahr 2016 weiter optimiert. Unter anderem wurde der Intranet-Auftritt neu gestaltet, das eingesetzte Workflow-Management-System JobRouter der JobRouter AG weiterentwickelt und das Organisationshandbuch um zusätzliche Richtlinien erweitert.

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 über 119 Mio. EUR geplant. Zusätzlich wird die wbg verstärkt Investitionen in den Neubau tätigen mit dem Ziel der Schaffung von etwa 1 450 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 halten. Um den Entwicklungen und Anforderungen auch weiterhin gerecht zu werden, befinden sich weitere potenzielle Projekte in der Entwicklung.

Das Bauträgergeschäft leistet ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung. Es wird davon ausgegangen, dass die gute Marktsituation für das Bauträgergeschäft, geprägt durch anhaltende Nachfrage in der Metropolregion und ein niedriges Zinsniveau, auch in den nächsten Jahren bestehen bleibt. Das Bauträgerumsatzvolumen der Unternehmensgruppe soll in den nächsten fünf Jahren auf jährlich bis zu rund 26 Mio. EUR. weiter gesteigert werden, sofern es die Marktsituation zulässt.

Bei der WBG KOMMUNAL GmbH werden in den nächsten Jahren die Betreuungsleistungen des Bildungspaketes 2022 sowie weitere in Verhandlung stehende Bauprojekte der Stadt Nürnberg für stabile Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sorgen. Durch die Fertigstellung und Übergabe der Grundschule mit Hort Dependance Zugspitzstraße im Jahr



2017 an die Stadt Nürnberg, die weitere Planung der Bertolt-Brecht-Schule und die beabsichtigte Übertragung von Bauprojekten der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Nürnberg steht auch für den ÖÖP-Bereich eine weitere positive Entwicklung in Aussicht.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der geplante Gesamtumsatz in Höhe von ca. 158,1 Mio. EUR innerhalb der Unternehmensgruppe (davon wbg ca. 121 Mio. EUR) für 2017 erreicht wird. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwarten wir in 2017 ein positives Jahresergebnis der Unternehmensgruppe von ca. 11,7 Mio. EUR (wbg ca. 11,4 Mio. EUR). Für die weitere Zukunft gehen wir von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung für die Unternehmensgruppe aus.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im Bereich der Mietwohnungen herrscht weiterhin eine hohe Nachfrage – vor allem auch nach preisgünstigem Wohnraum für die Gruppe der einkommensschwächeren Haushalte. Diese Gruppe strömt durch den allgemeinen Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen auf den freien Wohnungsmarkt und verstärkt zur wbg Unternehmensgruppe als kommunaler Marktanbieter.

Zur Stärkung des Wohnungsmarktes und um auf die Anforderungen in der Zukunft vorbereitet zu sein, reagiert die wbg bereits mit verschiedenen Neubaumaßnahmen und ist damit fest in die strategischen Planungen der Stadt Nürnberg unter Beteiligung der lokalen Wohnungswirtschaft eingebunden. Die Leitziele resultieren aus dem Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ (GEWOS, Hamburg) und umfassen umfangreiche Instrumente und Maßnahmen.

Die urbane Gesellschaft ändert sich u. a. durch zunehmende Altersarmut, eine älter werdende Bevölkerung, eine steigende Anzahl von Single-Haushalten mit gleichzeitig höherem Flächenbedarf und durch Zuwanderung. Über Quartierskonzepte, basierend auf den Betreuungsstützpunkten SIGENA, will die wbg, ergänzend zu baulichen Eingriffen mit sozialen Maßnahmen, die einzelnen Gebiete sozial stabil, lebenswert und attraktiv für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen halten.

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 wird in den Neubauten der Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit im Zuge des demographischen Wandels gelegt. 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.

Die vorgenannten Chancen und Risiken fließen in die Entwicklung und Fortschreibung von Quartierskonzepten ein (wie z. B. die Erkenntnisse aus INSEK Südost in die Quartiersentwicklung Langwasser). Die Analysen und Konzepte stehen dabei stets unter der Prämisse des sozialen Auftrags mit dem Ziel stabiler, funktionierender Nachbarschaften und wirtschaftlicher, marktgerechter Lösungen.

Die zunehmende Digitalisierung geht mit technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen einher. Auf diese Veränderungen muss die Wohnungswirtschaft reagieren und mögliche Potenziale heben. Themenbereiche sind u. a. die Digitalisierung von Prozessen, Assistenzsysteme, Services und das Internet. Die wbg und die Joseph-Stiftung Bamberg haben sich deshalb gemeinsam um einen Forschungsauftrag „Anbindung von Daten aus 3D-Gebäudedatenmodellen in WoWi-Prozesse“ beworben. Die Entwicklung der Digitalisierung beinhaltet sowohl Chancen, z. B. hinsichtlich Kommunikation und Geschäftsmodellen, weist jedoch auch Herausforderungen bei Themen wie Sicherheit (Datenschutz) oder der Geschwindigkeit des technischen Wandels auf.

Die Angebote im Geschäftsbereich Bauträger orientieren sich weiterhin an den Marktgegebenheiten und Anforderungen der Kaufinteressenten. Es wird dabei verstärkt darauf geachtet, durch die entwickelte Produktvielfalt unterschiedliche Kundengruppen anzusprechen. Bisher konnten die deutlich gestiegenen Kosten für Wohnbau land, 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 2016 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 2017

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

JANUAR Zum Jahresende 2015 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. Das Ergebnis konnte sich wieder sehen lassen, es kamen 1 850 € zusammen. Dieser Betrag wurde vom Unternehmen verdoppelt. Somit konnten stolze 3 700 € an die **Palliativstation des Klinikums Nürnberg Nord** übergeben werden.



FEBRUAR Seit rund 10 Jahren wird der Immobilienbestand der **Kernwohnanlage Mögeldorf** weiterentwickelt. Als letzter Baustein dieser Weiterentwicklung soll das unsanierte Anwesen Erhardstraße 6-8 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Um dem städtebaulichen und architektonischen Anspruch an dieser Stelle gerecht zu werden, wurde ein nicht offener Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb nach RPW2013 ausgeschrieben. Aus den eingereichten 11 Wettbewerbsarbeiten hat die Jury die Arbeit des Büros **Leuschner von Gaudecker Architekten BDA/ München** als ersten Preis prämiert.



MÄRZ Nach einer mehrmonatigen Umbaupause wurde aus der ehemaligen Traditionsgaststätte „Leipziger Hof“ das **Landbierparadies Nordost**. Es wurden in das Gebäude knapp 1 Mio. Euro investiert, die Pächter gaben rund 250 000 Euro für die gastronomische Ausstattung aus. Im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses, der in den Jahren 2000 bis 2012 stattfand, formierte sich der Wunsch der Bewohnerschaft, dass aus dem Leipziger Hof wieder eine bürgerliche Gastwirtschaft werden soll. Dieser Wunsch konnte nun mit der Eröffnung am 03.03.2016 erfüllt werden.





APRIL Im Rahmen des umfangreichen Neubauprogramms wird auch die ehemalige **Bahnbrache am Nordostbahnhof** bebaut. Errichtet werden seit Frühjahr 2015 in drei Bauabschnitten 106 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte. Im Beisein zahlreicher Gäste konnte auf der Großbaustelle Richtfest gefeiert werden.



MAI Für die Teilnahme am Modellvorhaben „effizient bauen, leistungsfähig wohnen – mehr Wohnungen für Bayern“ des Experimentellen Wohnungsbaus der Obersten Baubehörde zum Thema: „Ergänzender Neubau im Quartier mit geförderten und freifinanzierten Wohnungen“, wurde für den Standort **Neusalzer Straße 2-10** der Zuschlag zur Teilnahme erteilt. Ausgelobt wurde ein nichtoffener Realisierungswettbewerb, zu dem 12 Büros eingeladen wurden. 11 der eingeladenen Büros haben Arbeiten eingereicht, aus denen das Büro **Blauwerk Architekten GmbH**, München, als Sieger ausgewählt wurde.



JUNI Die Organe der wbg 2000 Stiftung haben für ein neues Wasserspielgerät auf dem **Aktivspielplatz Gostenhof** einen Betrag in Höhe von 5 000 Euro bewilligt. Mit diesem Betrag kann die wesentliche Finanzierung einer Ersatzbeschaffung vorgenommen werden, da das alte Wasserspielgerät ersetzt werden musste. Auf dem Freigelände in der Austraße 25 gibt es nun ein Wasserspielgerät, das von vielen Kindern aus benachteiligten Familien als Freibadersatz angenommen wird. Hier können Kinder nach Herzenslust im Wasser spielen und sich sogar Badekleidung ausleihen. Es ist ein kleines und doch sehr wichtiges Vergnügen für die Kinder.

JULI Mit einer Spende in Höhe von 6 000 € wurde die Schulmittelaktion des **Nürnberg Netzes gegen Armut** unterstützt. Das Bayerische Rote Kreuz als Netzmitglied und Ausgabeakteur bekommt den Wert der Spende in Form von 120 Schulsacks. Diese sind für Schülerinnen und Schüler ab der 5. Klasse gedacht. Seit Jahrzehnten stehen Kinder und Jugendliche im Fokus, wenn es um die Förderung von Projekten geht. Diese Zuwendung ermöglicht vielen Kindern die gleichberechtigte Teilhabe am Unterricht und ist damit ein wichtiger Beitrag für die Stadt und die Gesellschaft.



AUGUST Die Organe der wbG 2000 Stiftung haben für insgesamt 5 sehr unterschiedliche Einrichtungen und Organisationen 13 500 € bewilligt. Die Zuwendungen kommen überwiegend **Einrichtungen für Kinder und Jugendliche** zugute. Mit dieser Ausschüttung konnte eine ganze Reihe sinnvoller und guter Projekte zum Wohle der Kinder und der Gesellschaft Nürnbergs gefördert werden.



SEPTEMBER Zu Beginn des Ausbildungsjahres am 1. September haben sieben junge Menschen den **Start in ihr Berufsleben** bei der wbG angetreten. Fünf davon, vier Mädchen und ein Junge, absolvieren eine dreijährige Ausbildung zu Immobilienkaufleuten. Erstmals bildet die wbG Nürnberg einen Jungen und ein Mädchen zusätzlich zu Bauzeichnern, Fachgebiet Architektur, aus. Damit befinden sich insgesamt 15 Auszubildende auf dem Weg ins Berufsleben.





OKTOBER Nach zweijähriger Bauzeit konnte die neue Grundschule mit Hort in St. Leonhard, gebaut von der WBG KOMMUNAL GmbH nach den Plänen des Wettbewerbs-siegers **Frank Hausmann, Büro hausmann architekten gmbh**, Aachen, eingeweiht werden. Die Nutzfläche für Schule, Hort und Sport beträgt rund 5 800 m². Es entstanden 20 Klassenzimmer mit dazugehörigen Gruppenräumen. Die Zweifach-Sporthalle steht auch dem Vereins-sport zur Verfügung. Der Pausenhof wird als Spielhof für das Quartier geöffnet. Seitens der Stadt Nürnberg wurden rund 28 Mio. € investiert.



NOVEMBER Doppeljubiläum am Langwassersee: Im **Betreuten Wohnen am Langwassersee** bezogen 1991, also vor 25 Jahren, die ersten Bewohner ihre Wohnungen. Das Seniorenheim am Langwassersee nahm Mitte 1996 (vor 20 Jahren) seinen Betrieb auf und bietet Platz für 78 pflegebedürftige Senioren und 10 Tagespflegebesucher. Sowohl für die Betreuung der Mieter als auch als Betreiber des Seniorenheimes ist heute das Bayerische Rote Kreuz, Kreisverband Nürnberg-Stadt, verantwortlich.



DEZEMBER In der großen wbg-Familie gab es ein besonderes Ereignis: **Anna Hannig** konnte nicht nur ihren 103. Geburtstag feiern, sie blickt auch auf eine 80-jährige Mietvertragsdauer zurück. Sie ist damit die „dienstälteste“ Mieterin bei der wbg Nürnberg. Der im Jahr 1936 abgeschlossene Mietvertrag belegt eindrucksvoll, dass man mehr als ein Leben lang bei der wbg zufrieden wohnen kann. Als kleines Dankeschön für die lebenslange Treue gab es herzliche Glückwünsche und ein Geldgeschenk.

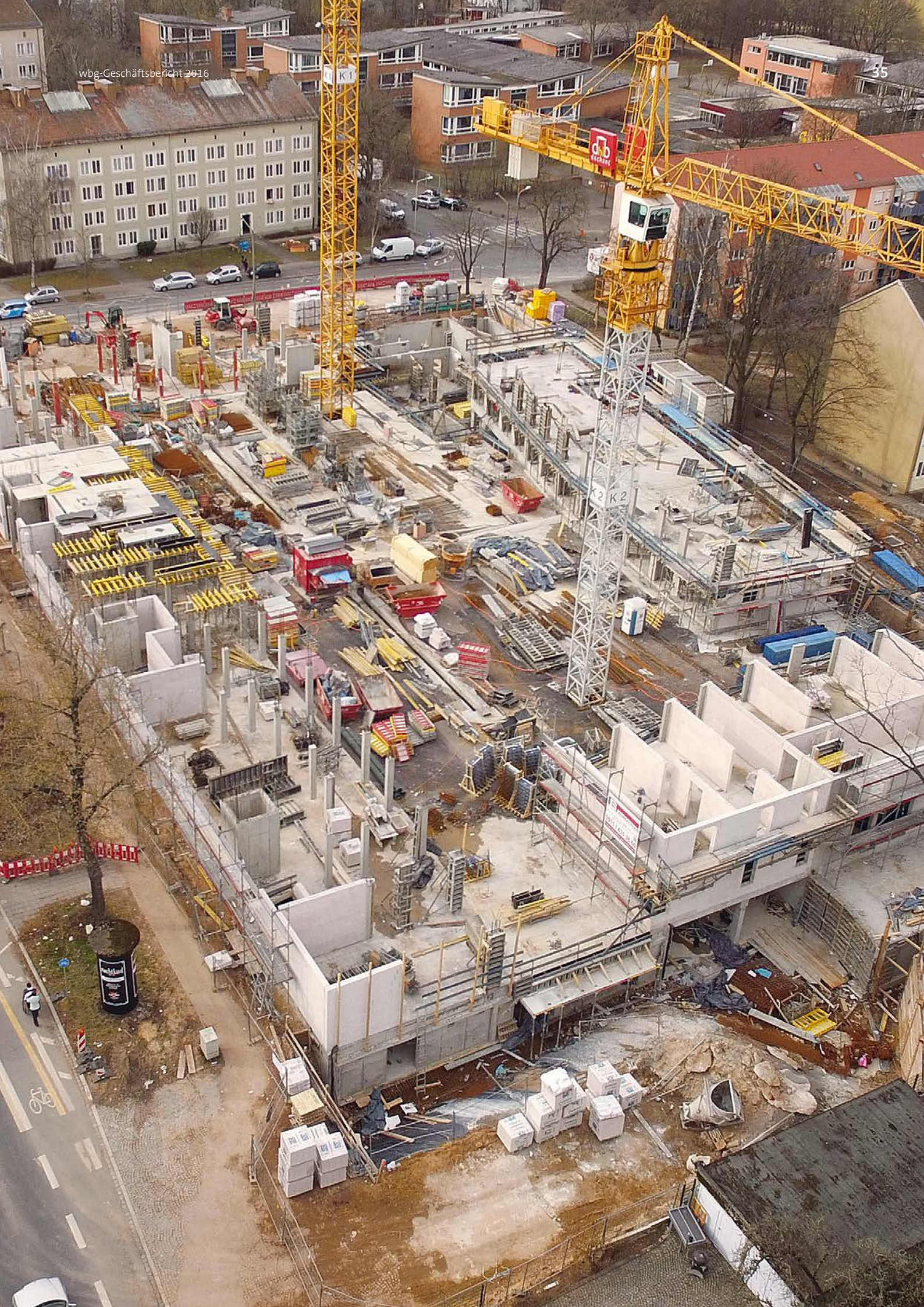


Objekt: SchönLebenPark
Maßnahme: 130 Eigentumswohnungen, 60 Eigenheime
Fertigstellung: voraussichtlich 2023





Objekt: Neues Wohnen Sünderbühl (Rothenburger Straße)
Maßnahme: 95 Wohneinheiten davon 24 gefördert und 71 freifinanziert
Fertigstellung: voraussichtlich Juni 2018





Objekt: EUROPAN (Pillenreuther Straße)
Maßnahme: 132 Wohneinheiten davon 49 gefördert und 83 freifinanziert
Fertigstellung: voraussichtlich Oktober 2018





Objekt: Rothenburger Straße 183
Maßnahme: Modernisierung von 128 Wohneinheiten
Fertigstellung: 2016





Objekt: Quartier St. Johannis
Maßnahme: 74 Wohneinheiten davon 18 gefördert und 56 freifinanziert
Fertigstellung: voraussichtlich April 2018





Objekt: GroßreuthGrün
Maßnahme: 110 Eigentumswohnungen, 90 Eigenheime
Fertigstellung: voraussichtlich 2022



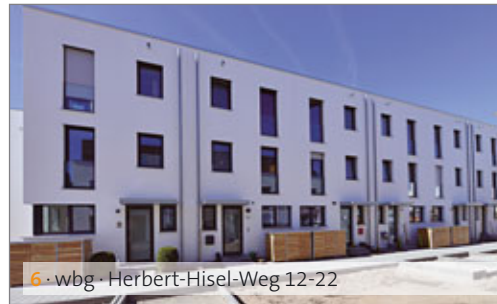
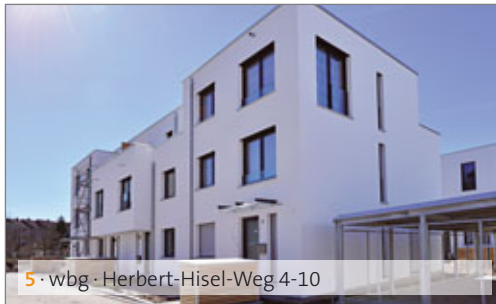


Objekt: NOW
Maßnahme: 106 Wohneinheiten
davon 40 gefördert und 66 freifinanziert
Fertigstellung: Dezember 2017





wbg, NAG und FWG		Anzahl der Wohnungen				
Baumaßnahmen		insgesamt	davon aus Überhang fertig gestellt	begonnen und fertig gestellt	insgesamt fertig gestellt	Bau überhang
Neubau (wbg)	Anlagevermögen	368	47	0	47	321
	Umlaufvermögen	79	30	6	36	43
		447	77	6	83	364
Modernisierung (wbg)		128	(36)	92	128	0
Basis-Modernisierung (wbg)		24	0	24	24	0
Basis-Modernisierung (NAG)		0	0	0	0	0
Modernisierung (FWG)		64	0	64	64	0
		216	(36)	180	216	0
		663	77	186	263	364
Sonstige	Anlagevermögen					
	KundenCenter	2	0	0	0	2
	SIGENA-Stützpunkt	3	0	0	0	3
	Kita	2	0	0	0	2
	Gewerbeeinheiten	5	1	0	1	4
	Garagen/Stellplätze	349	47	0	47	302
	Umlaufvermögen					
	Garagen/Stellplätze	173	54	9	63	110
	in verschiedenen Anlagen					



wbG

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

Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt:

1	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Atrium“ Hauszeile 41 Gertrude-Neumark-Weg 2-16	7 Häuser mit 7 Wohnungen 14 Stellplätze	6 Wohnungen à 5 Zi 1 Wohnung mit 5 Zi	158,00 143,00
2	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Fenja“ Hauszeile 42 Gertrude-Neumark-Weg 3	1 Haus mit 1 Wohnung 1 Stellplatz	1 Wohnung mit 5,5 Zi	129,00
3	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Stella/Lea“ Hauszeile 45 Föttingerweg 1-7	3 Häuser mit 3 Wohnungen 6 Stellplätze	2 Wohnungen à 5 Zi 1 Wohnung mit 6 Zi	142,00 147,00
4	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Ida“ Hauszeile 49 Föttingerweg 6-12	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	4 Wohnungen à 5 Zi	167,00
5	SchönLebenPark Reihenhäuser „Stella/Lea“ Herbert-Hisel-Weg 4-10	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	2 Wohnungen à 5 Zi 2 Wohnungen à 6 Zi	142,00 147,00
6	SchönLebenPark Reihenhäuser „Svea 2.0“ Herbert-Hisel-Weg 12-22	6 Häuser mit 6 Wohnungen 12 Stellplätze	4 Wohnungen à 5 Zi 2 Wohnungen à 5 Zi	151,00 182,00



wbg

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

Eigenheime – aus Überhang fertig gestellt (Fortsetzung):

7	SchönLebenPark Reihenhäuser „Fenja“ Leonhard-Heiden-Straße 35-43	5 Häuser mit 5 Wohnungen 5 Stellplätze	5 Wohnungen à 5,5 Zi	129,00
		30 Häuser mit 30 Wohnungen 54 Stellplätze		

Eigenheime – begonnen und fertig gestellt:

8	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Fenja“ Hauszeile 47 Föttingerweg 15-19	3 Häuser mit 3 Wohnungen 3 Stellplätze	3 Wohnungen à 5,5 Zi	129,00
9	SchönLebenPark Doppelhaus „Lea“ Leonhard-Heiden-Straße 31 + 33	2 Häuser mit 2 Wohnungen 4 Stellplätze	2 Wohnungen à 5 Zi	150,00
10	SchönLebenPark Doppelhaus „Stella“ Herbert-Hisel-Weg 5	1 Haus mit 1 Wohnung 2 Stellplätze	1 Wohnung mit 6 Zi	147,00
		6 Häuser mit 6 Wohnungen 9 Stellplätze		



wbG

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

Eigenheime – aus Überhang übernommen, nicht fertig gestellt:

11	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Atrium“ Hauszeile 41 Gertrude-Neumark-Weg 2-16	1 Haus mit 1 Wohnung 2 Stellplätze	1 Wohnung mit 5 Zi	158,00
12	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Stella/Lea“ Hauszeile 45 Föttingerweg 1	1 Haus mit 1 Wohnung 2 Stellplätze	1 Wohnung mit 6 Zi	147,00
		2 Häuser mit 2 Wohnungen 4 Stellplätze		

Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

13	GroßreuthGrün Reihenhäuser „Fenja“ Hauszeile 46 Föttingerweg 9-13	3 Häuser mit 3 Wohnungen 3 Stellplätze	3 Wohnungen à 5,5 Zi	129,00
14	GroßreuthGrün Stil 44 Gertrude-Neumark-Weg 17 + 19	2 Häuser mit 24 Wohnungen 24 Stellplätze	6 Wohnungen à 2 Zi 6 Wohnungen à 3 Zi 3 Wohnungen à 3 Zi 9 Wohnungen à 3 Zi	57,00 82,00 96,00 99,00



15 · wbg · Föttingerweg 2 + 4



16 · wbg · Kuchweg 6 + 8



17 · wbg · Herbert-Hisel-Weg 3



18 · wbg · Herbert-Hisel-Weg 7 + 9



18 · wbg · Herbert-Hisel-Weg 7 + 9



19 · wbg · Leonhard-Heiden-Straße 22-34



20 · wbg · Ursula-Wolfring-Straße 41-47



21 · wbg · Elisabeth-Nägelsbach-Weg 3-11



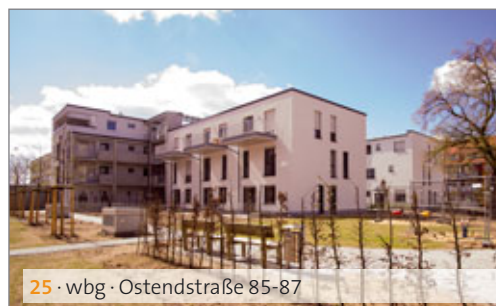
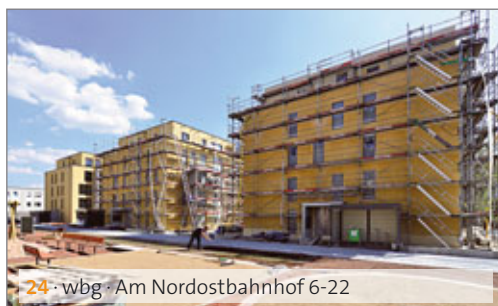
22 · wbg · Leonhard-Heiden-Straße 14-20



23 · wbg · Reihenhäuser „Svea“

wbG

Lfd. Nr.	Objekte	Beschreibung	Wohnungen und Zimmer (Zi)	Wohnfläche je Wohnung in m ²
Eigenheime – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt (Fortsetzung):				
15	GroßreuthGrün Stil 51 Föttingerweg 2 + 4 Guggenheimerstraße 9a	2 Häuser mit 16 Wohnungen 17 Stellplätze	2 Wohnungen à 2 Zi 1 Wohnung mit 2 Zi 3 Wohnungen à 3 Zi 4 Wohnungen à 3 Zi 4 Wohnungen à 3 Zi 2 Wohnungen à 3 Zi	51,00 64,00 81,00 84,00 89,00 100,00
16	GroßreuthGrün Hauszeile 60 Doppelhaus „Ida“ Kuchweg 6 + 8	2 Häuser mit 2 Wohnungen 4 Stellplätze	2 Wohnungen à 5 Zi	167,00
17	SchönLebenPark Doppelhaus „Stella“ Herbert-Hisel-Weg 3	1 Haus mit 1 Wohnung 2 Stellplätze	1 Wohnung mit 6 Zi	147,00
18	SchönLebenPark Doppelhaus „Svea“ + „Svea 2.0“ Herbert-Hisel-Weg 7 + 9	2 Häuser mit 2 Wohnungen 3 Stellplätze	1 Wohnung mit 5 Zi 1 Wohnung mit 5 Zi	151,00 182,00
19	SchönLebenPark Reihenhäuser „Svea 2.0“ Leonhard-Heiden-Straße 22-34	7 Häuser mit 7 Wohnungen 14 Stellplätze	7 Wohnungen à 5 Zi	151,00
20	SchönLebenPark Reihenhäuser „Ida“ Ursula-Wolfring-Straße 41-47	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	4 Wohnungen à 5 Zi	167,00
21	SchönLebenPark Reihenhäuser „Fenja 2.0“ Elisabeth-Nägelsbach-Weg 3-11	5 Häuser mit 5 Wohnungen 5 Stellplätze	5 Wohnungen à 5,5 Zi	129,00
22	SchönLebenPark Reihenhäuser „Svea 2.0“ Leonhard-Heiden-Straße 14-20	4 Häuser mit 4 Wohnungen 8 Stellplätze	4 Wohnungen à 5 Zi	151,00
23	Katzwang Reihenhäuser „Svea“	9 Häuser mit 9 Wohnungen 18 Stellplätze	9 Wohnungen à 5 Zi	140,00
		41 Häuser mit 77 Wohnungen 106 Stellplätze		



wbg

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

Neubau Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – aus Bauüberhang fortgeführt und nicht fertig gestellt:

24	Am Nordostbahnhof 6-22	9 Häuser mit	40 Wohnungen à 2 Zi	57,00
		106 Wohnungen	44 Wohnungen à 3 Zi	79,00
		1 Kita	17 Wohnungen à 4 Zi	95,00
			5 Wohnungen à 5 Zi	122,00
25	Ostendstraße 85-87	2 Häuser mit	14 Wohnungen à 2 Zi	57,00
		28 Wohnungen	6 Wohnungen à 3 Zi	75,00
		1 SIGENA-Stützp.	8 Wohnungen à 4 Zi	108,00
		1 Gewerbeeinheit		
		11 Häuser mit		
		134 Wohnungen		
		1 SIGENA-Stützp.		
		1 Kita		
		1 Gewerbeeinheit		

Neubau Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – aus Überhang fertig gestellt:

26	Ingolstädter Straße 233	1 Haus mit	8 Wohnungen à 2 Zi	55,00
		31 Wohnungen	16 Wohnungen à 3 Zi	82,00
			7 Wohnungen à 4 Zi	101,00
27	Nansenstraße 34a	1 Haus mit	6 Wohnungen à 2 Zi	60,00
		16 Wohnungen	8 Wohnungen à 3 Zi	78,00
			2 Wohnungen à 4 Zi	99,00
		2 Häuser mit		
		47 Wohnungen		



wbg, WBG Bet

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

Neubau Mietwohnungen und Folgeeinrichtungen – begonnen, jedoch nicht fertig gestellt:

28	Eduardstraße 7, 7a (WBG Bet)	2 Häuser mit	6 Wohnungen à 2 Zi	51,00
		18 Wohnungen	12 Wohnungen à 3 Zi	71,00
29	Rothenburger Straße 182-190 Bertha-von-Suttner-Straße 43-47	9 Häuser mit 95 Wohnungen	6 Wohnungen à 1 Zi	36,00
			30 Wohnungen à 2 Zi	63,00
			50 Wohnungen à 3 Zi	83,00
			9 Wohnungen à 4 Zi	97,00
30	Johannisstraße 161-169 Wilhelm-Marx-Straße 77	6 Häuser mit 74 Wohnungen	4 Wohnungen à 1 Zi	53,00
			18 Wohnungen à 2 Zi	60,00
			1 Wohnung mit 2,5 Zi	67,00
			32 Wohnungen à 3 Zi	84,00
			19 Wohnungen à 4 Zi	102,00
		17 Häuser mit 187 Wohnungen		

Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:

31	Rothenburger Straße 183 (3. BA)	1 Haus mit 128 Wohnungen* 1 Gewerbeeinheit	77 Wohnungen à 1 Zi	31,00
			14 Wohnungen à 2 Zi	53,00
			10 Wohnungen à 3 Zi	74,00
			18 Wohnungen à 4 Zi	89,00
			9 Wohnungen à 5 Zi	95,00
		1 Haus mit 128 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit		

*) davon 92 im 3. BA



32 · wbG · Ossietzkystraße 63-69



32 · wbG · Ossietzkystraße 63-69



33 · FWG · Steiglechnerstraße 19-31



33 · FWG · Steiglechnerstraße 19-31

wbG

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

Basis-Modernisierung – begonnen und fertig gestellt:

32	Ossietzkystraße 63-69	4 Häuser mit 24 Wohnungen	24 Wohnungen à 3 Zi	66,00
		4 Häuser mit 24 Wohnungen		

FWG

Modernisierung (Umstellung auf FW) – begonnen und fertig gestellt:

33	Steiglechnerstraße 19-31	7 Häuser mit 64 Wohnungen	20 Wohnungen à 2 Zi 28 Wohnungen à 3 Zi 16 Wohnungen à 4 Zi	53,00 72,00 89,00
		7 Häuser mit 64 Wohnungen		

Für die Stadt und die Gesellschaft



2016 Die vier Ausgaben unserer Kunden- und Mieterzeitschrift „Wir für Sie“ des Jahres 2016 geben viele Ereignisse rund um die wbG Unternehmensgruppe und unsere 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-Ingenieur Ralf Schekira
Diplom-Kaufmann Frank Thyroff

Prokuristen

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

Bestellter Abschlussprüfer

GdW Revision AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Rechtliche Verhältnisse

Firma:

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

22. März 1918

Gründung als
Nürnberger Wohnungsbauverein

1922

Übergang des Vereins in die
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Nürnberg mbH

1990

wbg –
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Nürnberg mbH

seit 15. November 2004

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Handelsregisternummer: HRB 227
Stammkapital: 12 600 000 €

Gesellschafter:

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

Stadt Nürnberg
(mit 40 % Geschäftsanteilen)

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

JAHRESABSCHLUSS 2016

der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	206 069,00	240 643,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	313 918 968,43	314 129 246,90
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14 212 296,63	15 142 643,07
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	1 287 493,22	1 473 487,22
Anlagen im Bau	33 405 257,01	16 072 296,48
Bauvorbereitungskosten	3 603 525,00	5 497 837,75
Geleistete Anzahlungen	613 610,98	0,00
	369 199 819,80	354 474 179,95
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	142 899 816,83	143 099 816,83
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9 275 088,72	7 014 719,85
Beteiligungen	204 929,45	204 929,45
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	66 651,94	52 046,81
	167 446 486,94	165 371 512,94
	536 852 375,74	520 086 335,89
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12 369 053,11	11 669 656,26
Bauvorbereitungskosten	3 505 129,72	3 305 865,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10 955 895,42	4 745 120,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13 304,16	13 289,16
Unfertige Leistungen	24 847 122,55	22 638 865,87
Andere Vorräte	17 900,46	39 398,14
Geleistete Anzahlungen	398 885,75	1 695,75
	52 107 291,17	42 413 890,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	389 114,99	452 330,31
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	997 134,79	557 342,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	90 931,90	41 716,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	247 682,87	250 159,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4 615 587,54	4 352 937,97
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26 664,52	10 197,47
Forderungen gegen Gesellschafter	38 406,58	7 940,38
Sonstige Vermögensgegenstände	2 541 636,29	1 163 027,12
	8 947 159,48	6 835 652,30
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	51 205 400,17	36 556 849,72
	112 259 850,82	85 806 392,60
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	74 430,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30 682,04	56 246,74
	105 112,04	56 246,74
Bilanzsumme	649 217 338,60	605 948 975,23

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passiva	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	197 404 038,78	181 653 025,96
	203 704 038,78	187 953 025,96
Jahresüberschuss	17 534 516,04	15 751 012,82
	233 838 554,82	216 304 038,78
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 717 174,00	5 899 196,00
Steuerrückstellungen	315 615,00	89 933,00
Sonstige Rückstellungen	20 965 140,13	14 333 650,38
	26 997 929,13	20 322 779,38
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	293 207 778,37	277 881 946,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62 125 826,28	61 323 939,65
Erhaltene Anzahlungen	26 833 476,62	24 753 361,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 156 155,60	1 241 497,01
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4 323,94	4 055,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 655 438,80	2 376 838,77
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33 580,87	30 022,05
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	544 119,89	868 100,32
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	59 349,59	56 870,41
Sonstige Verbindlichkeiten	441 307,71	361 902,63
	388 061 357,67	368 898 533,95
Rechnungsabgrenzungsposten	319 496,98	423 623,12
Bilanzsumme	649 217 338,60	605 948 975,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	2016		2015
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	96 811 712,95		95 479 104,95
aus Verkauf von Grundstücken	19 291 022,58		14 284 820,57
aus Betreuungstätigkeit	980 874,08		952 459,92
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2 186 215,66		1 591 695,83
	119 269 825,27		112 308 081,27
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	9 289 711,86		412 836,69
Andere aktivierte Eigenleistungen	832 274,85		678 721,55
Sonstige betriebliche Erträge	5 004 185,04		8 714 229,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-51 917 179,37		-51 867 570,55
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-21 719 418,36		-13 470 444,44
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2 429 109,40		-98 531,32
	-76 065 707,13		-65 436 546,31
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-13 378 763,21		-12 724 096,64
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3 573 656,92		-3 845 165,22
	-16 952 420,13		-16 569 261,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11 577 113,95		-12 316 933,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8 332 520,46		-8 644 872,27
Erträge aus verbundenen Unternehmen	10 000,00		10 000,00
Erträge aus anderen Beteiligungen	369 347,80		490 092,80
Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen	3 789 428,54		3 639 004,49
	4 168 776,34		4 139 097,29
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	746 386,95		759 322,12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	181 377,85		77 503,95
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-160 419,35		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8 274 234,40		-8 208 775,99
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-595 606,70		-159 445,00
Ergebnis nach Steuern	17 534 516,04		15 753 957,82
Sonstige Steuern	0,00		-2 945,00
Jahresüberschuss	17 534 516,04		15 751 012,82

KONZERNABSCHLUSS 2016

der wbg Unternehmensgruppe

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit

vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	225 414,00	241 796,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	367 810 065,22	369 071 549,31
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14 910 048,54	15 881 106,98
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	1 288 894,22	1 474 259,22
Anlagen im Bau	33 405 257,01	16 072 296,48
Bauvorbereitungskosten	3 611 652,42	5 505 965,17
Geleistete Anzahlungen	613 610,98	0,00
	423 698 187,88	410 063 836,65
Finanzanlagen		
Beteiligungen	206 349,66	206 349,66
Ausleihungen an Gesellschafter	15 000 000,00	15 000 000,00
Sonstige Ausleihungen	75 801,32	60 957,52
	15 282 150,98	15 267 307,18
	439 205 752,86	425 572 939,83
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12 752 406,75	11 669 656,26
Bauvorbereitungskosten	3 581 069,30	3 361 523,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10 955 895,42	4 745 120,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13 304,16	13 289,16
Unfertige Leistungen	45 521 903,52	43 309 930,60
Andere Vorräte	34 738,35	117 685,77
Geleistete Anzahlungen	405 603,70	1 695,75
	73 264 921,20	63 218 901,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	429 638,17	483 730,13
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1 004 509,29	567 217,66
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 668 807,59	1 137 355,85
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1 151 416,07	250 316,07
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	26 664,52	10 197,47
Forderungen gegen Gesellschafter	38 406,58	7 940,38
Sonstige Vermögensgegenstände	2 544 285,26	1 236 320,15
	6 863 727,48	3 693 077,71
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	63 999 989,13	49 361 754,45
	144 128 637,81	116 273 733,37
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	74 430,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32 342,09	56 246,74
	106 772,09	56 246,74
Bilanzsumme	583 441 162,76	541 902 919,94

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

Passiva	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12 600 000,00	12 600 000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-2 406 600,00	-2 406 600,00
Ausgegebenes Kapital	10 193 400,00	10 193 400,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6 300 000,00	6 300 000,00
Andere Gewinnrücklagen	88 865 003,10	73 315 504,10
	95 165 003,10	79 615 504,10
Konzern-Gewinnvortrag	548 651,03	366 078,19
Konzern-Jahresüberschuss	17 679 904,23	15 580 510,11
	123 586 958,36	105 755 492,40
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5 717 174,00	5 899 196,00
Steuerrückstellungen	442 518,49	89 937,73
Sonstige Rückstellungen	23 922 035,57	15 927 672,07
	30 081 728,06	21 916 805,80
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323 502 954,85	314 023 437,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62 132 130,45	61 355 311,90
Erhaltene Anzahlungen	37 079 359,63	32 338 814,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1 225 930,00	1 313 773,38
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4 323,94	4 055,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4 210 030,61	3 055 114,59
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	544 119,89	868 100,32
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	59 349,59	58 707,49
Sonstige Verbindlichkeiten	693 340,40	380 000,40
	429 451 539,36	413 397 315,17
Rechnungsabgrenzungsposten	320 936,98	833 306,57
Bilanzsumme	583 441 162,76	541 902 919,94

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit vom
01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

		2016	2015
		€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	109 165 337,66	107 649 171,46	
aus Verkauf von Grundstücken	19 291 022,58	14 284 820,57	
aus Betreuungstätigkeit	24 377 168,71	2 165 653,58	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1 009 372,49	613 513,71	
	153 842 901,44	124 713 159,32	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	9 302 606,14	12 349 298,79	
Andere aktivierte Eigenleistungen	832 274,85	678 721,55	
Sonstige betriebliche Erträge	5 221 227,10	10 001 050,50	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-57 768 833,65	-57 682 238,52	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-21 738 331,78	-13 494 232,49	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-23 936 078,06	-12 024 255,48	
	-103 443 243,49	-83 200 726,49	
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-14 292 386,05	-13 418 946,23	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3 830 105,01	-4 044 375,42	
	-18 122 491,06	-17 463 321,65	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-12 676 824,08	-13 583 834,35	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8 763 525,14	-8 961 395,79	
Erträge aus anderen Beteiligungen	369 347,80	490 092,80	
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	622 200,00	622 200,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	184 982,67	91 399,56	
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-1 049 313,96	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8 936 849,91	-8 921 707,29	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-752 702,09	-182 167,88	
Ergebnis nach Steuern	17 679 904,23	15 765 622,99	
Sonstige Steuern	0,00	-2 945,00	
Konzern-Jahresüberschuss	17 679 904,23	15 580 510,11	

Konzernanhang 2016

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Allgemeine Angaben

Die wbg Nürnberg Immobilienunternehmen, Nürnberg, als Konzernobergesellschaft ist beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer HRB 227 eingetragen. Der Konzernabschluss der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde zum 31. Dezember 2016 gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und -verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 sowie § 42 GmbHG.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften wahlweise in der Konzernbilanz bzw. Konzerngewinn- und -verlustrechnung oder Anhang anzubringenden Vermerke sowie die Angabe der Restlaufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten werden insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen der Konzerngewinn- und -verlustrechnung verwiesen.

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 2016 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). Zum 01.01.2017 wurden 49 % der Anteile der WBGB an die Stadt Nürnberg verkauft.

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.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten in der aktiven Rechnungsabgrenzung wurde Gebrauch gemacht.

Aus den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ergeben sich gem. § 274 HGB aktive latente Steuerabgrenzungsbeträge aus temporären Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei Grundstücken und Gebäuden sowie bei den Rückstellungen (abziehbare temporäre Differenzen) in Höhe von 511 Mio. €. Aus konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB ergeben sich passive latente Unterschiedsbeträge (zu versteuernde temporäre Differenzen) für das Sachanlagevermögen (Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten). Aktive latente Steuerabgrenzungsbeträge aus den Einzelabschlüssen gem. § 274 HGB sowie die konzernspezifischen Steuerabgrenzungen gem. § 306 HGB werden gem. § 306 S. 6 HGB zusammengefasst. Die ausschließlich oder

nach Saldierung mit passiven latenten Steuerabgrenzungsbeträgen verbleibenden aktiven Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse werden nicht angesetzt. Gleiches gilt für aktive Steuerabgrenzungsbeträge aus steuerlichen Verlustvorträgen.

Die bei der wbG zur Sicherung der Langzeitwertguthaben bestehenden Sparbriefe wurden mit der Rückstellung für Arbeitszeitguthaben saldiert.

Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Geschäfts- bzw. Firmenwerte werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sind mit ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet. 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. Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abgesetzt und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Technische Anlagen und Maschinen werden über eine Gesamtnutzungsdauer zwischen vier und zehn Jahren abgeschrieben.

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1 000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel 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. Das Wahlrecht gem. § 255 Abs. 3 HGB wurde bei den ÖÖP-Projekten im Umlaufvermögen angewendet und die Zinsen für die Projektfinanzierungen vollständig mit zu den Herstellungskosten aktiviert.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte einschließlich des Heizmaterials werden mit den Anschaffungskosten zu Durchschnittspreisen bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt. Den Risiken bei den Forderungen wird durch Bildung notwendiger Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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

Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert. Anteile an der wbg, die von einem in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen gehalten werden, sind in der Konzernbilanz als eigene Anteile mit dem Nennbetrag offen abgesetzt.

Rückstellungen

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

Die Pensionsrückstellung wurde gemäß eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der PuC-Methode unter Berücksichtigung der Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) gebildet. Der Bewertung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Abzinsungssatz der vergangenen 10 Jahre von 4,01 % (Stand: Monatsende Dezember 2016), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt; der Anwartschaftstrend wurde mit 2,0 % bzw. 1,5 % angesetzt.

Der Rückstellung für Beihilfeverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Der Zinssatz beträgt 4,01 %. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 4,0 % sowie ein Anwartschaftstrend von 1,5 % unterstellt.

Die Rückstellung für Jubiläumsleistungen wird ebenfalls durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen. Der Rückstellungsberechnung liegt ein Zinssatz von 3,24 % sowie ein Anwartschaftstrend von 2 % zugrunde.

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.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

Gegen Gesellschaftern bestehen Ausleihungen in Höhe von 15 000 T€ (Vj. 15 000 T€).

Von den unfertigen Leistungen entfallen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 24 256 T€ (Vj. 24 497 T€), für leerstehende Wohnungen wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen, auf Baubetreuungsleistungen, die in den Folgejahren abgerechnet werden, 6 255 T€ (Vj. 3 516 T€) sowie 15 011 T€ (Vj. 15 297 €) 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 3 T€ (Vj. < 1 T€) enthalten.

Forderungen gegen Gesellschafter sowie Forderungen gegen Beteiligungen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 494 T€.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für drohende Verluste und ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen dotiert. Sie beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden (4 889 T€), Rückstellungen für noch ausstehende Instandhaltungs- sowie Hausbewirtschaftungskosten (2 037 T€), Rückstellungen für noch erwartete Kosten verkaufter Objekte sowie für Gewährleistungsansprüche inkl. Kulanzfälle (3 769 T€), Rückstellungen für Bau- und Planungskosten (8 805 T€) sowie Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und die Erstellung von Infrastrukturmaßnahmen (1 200 T€).

Rückstellungspflichtige Beträge für Arbeitszeitguthaben (125 T€) sind mit Deckungsvermögen (25 T€) verrechnet.

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 beigegefügt Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter sowie Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Gegenüber den Gesellschaftern der wbg bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 7 613 T€ (Vj. 7 771 T€), die in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten sind.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 446 T€ (Vj. 266 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 40 T€ (Vj. 29 T€).

Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Gestattungsgebühren sowie die Erträge aus Solar- und Photovoltaikanlagen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung zugeordnet, weiter wurden die Erlöse aus Erbbauzinsen, Anerkennnisgebühren sowie die Erträge aus Solar- und Photovoltaikanlagen (unternehmenseigene Anlagen) unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“, „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ sowie die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG wäre der Vorjahreswert der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 107 694 T€ anstatt 107 649 T€, der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 967 T€ anstatt 614 T€ sowie ein Vorjahreswert in Höhe von 9 603 T€ anstatt 10 001 T€ bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen auszuweisen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 375 T€ Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, 1 315 T€ Erträge aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen sowie 429 T€ periodenfremde Erträge enthalten.

Im Berichtsjahr fielen Zuschreibungen in Höhe von 237 T€ auf das Sachanlagevermögen an.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beinhalten Zinsen für das Darlehen an die Städtische Werke Nürnberg GmbH.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 1 090 T€ (Vj. 1 351 T€) enthalten.

Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert waren im Geschäftsjahr für das Sachanlagevermögen in Höhe von 5 T€ (Vj. 0) erforderlich.

Aus der Auf- bzw. Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 147 T€ (Vj. 27 T€) sowie Zinsaufwendungen von 306 T€ (Vj. 349 T€).

Sonstige Angaben

Zum 31.12.2016 werden Treuhandkonten (Mietkautionen) mit Guthaben von insgesamt 17 281 T€ (Vj. 16 977 T€) getrennt vom Vermögen der Gesellschaften verwaltet.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen Verpflichtungen für laufende Baukosten in Höhe von 43,5 Mio. €. Verpflichtungen aus Bürgschaften bestanden zum 31.12.2016 in Höhe von 3 696 T€. Für die angegebenen Bürgschaften wurden keine Rückstellungen gebildet, da die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten voraussichtlich erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht zu rechnen ist bzw. Ansprüche seitens der WBGK mindestens in gleicher Höhe der Bürgschaft gegenüberstehen.

Zum 31.12.2016 bestanden Patronatserklärungen über Kreditrückführungen i.H.v. 24 145 T€ für die WBGK. Aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse der WBGK ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen.

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 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).

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen schloss zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen in Höhe von 993 T€ ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Für den Konzern-Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2016 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

- Abschlussprüfungsleistungen	59 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	256
Gewerbliche Mitarbeiter	19
Auszubildende	12
Gesamt	287

Die Vergütung der Geschäftsführung beträgt im Einzelnen für Herrn Frank Thyroff Fixum (155 T€), erfolgsbezogene Komponenten (45 T€) sowie Sachleistungen (9 T€) und für Herrn Ralf Schekira Fixum (155 T€), erfolgsbezogene Komponenten (45 T€) sowie Sachleistungen (10 T€). Der Aufsichtsrat erhielt für seine Tätigkeit insgesamt 18 T€ Aufwandsentschädigung. Frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bezogen für das Geschäftsjahr 2016 insgesamt 208 T€ Versorgungsbezüge.

Für aktive Mitglieder der Geschäftsführung bestehen Versorgungszusagen über laufende Ruhestandsbezüge in Höhe von 60 % des Unterschiedsbetrages zwischen der von der Gesellschaft zuletzt bezahlten Vergütung und den bei dem früheren Arbeitgeber zustehenden Bezügen bzw. in Höhe von 1,68 % des zuletzt bezogenen Jahresentgeltes pro Jahr der Betriebszugehörigkeit. Für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen bestehen zum Bilanzstichtag 31.12.2016 Rückstellungen in Höhe von 2 071 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 2016 beträgt der Umlagensatz 7,75 %; für das Jahr 2017 ist mit konstanten Umlagensätzen zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt 12 895 T€. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 350 Arbeitnehmer.

Der Jahresabschluss der wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird gem. §§ 290 ff HGB in den Konzernabschluss der Städtische Werke Nürnberg GmbH, Nürnberg,

HRB 1070, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, at equity einbezogen. Der Konzernabschluss der Städtische Werke Nürnberg GmbH ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und bekannt machen zu lassen.

Darüber hinaus wird die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen gem. §§ 290 ff HGB in den kommunalen Konzernabschluss der Stadt Nürnberg, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens in Höhe von 17 535 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 24. Februar 2017

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Die Geschäftsführung

Thyroff Schekira

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

		Restlaufzeit				davon gesichert €	Art der Sicherung
		Gesamtbetrag €	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	VJ	323 502 954,85 314 023 437,06	19 486 941,98 20 574 209,42	38 722 668,92 36 754 425,68	265 293 343,95 256 694 801,96	313 893 173,33 299 351 517,23	GPR/ Bürgschaft
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	VJ	62 132 130,45 61 355 311,90	2 497 191,00 2 455 466,68	10 062 831,89 9 765 706,83	49 572 107,56 49 134 138,39	54 089 753,48 53 118 300,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	VJ	37 079 359,63 32 338 814,80	31 234 711,21 29 069 171,41	5 844 648,42 3 269 643,39	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	VJ	1 225 930,00 1 313 773,38	982 412,33 1 080 134,84	0,00 0,00	243 517,67 233 638,54	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	VJ	4 323,94 4 055,23	4 323,94 4 055,23	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	VJ	4 210 030,61 3 055 114,59	3 391 214,86 2 365 759,49	735 850,79 683 317,31	82 964,96 6 037,79	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	VJ	544 119,89 868 100,32	544 119,89 868 100,32	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	VJ	59 349,59 58 707,49	59 349,59 58 707,49	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	VJ	693 340,40 380 000,40	693 340,40 380 000,40	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
	VJ	429 451 539,36 413 397 315,17	58 893 605,20 56 855 605,28	55 366 000,02 50 473 093,21	315 191 934,14 306 068 616,68	367 982 926,81 352 469 817,89	

GPR = Grundpfandrechte

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

	Gezeichnetes Kapital €	Nennbetrag eigener Anteile €	erwirtschaftetes Eigenkapital		Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkons. €	Konzern-eigenkapital €
			Gewinnrücklagen €	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust €		
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
Nennbetrag eigener Anteile		-2 406 600,00	-98 157 201,80			-100 563 801,80
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			14 634 382,03	-14 634 382,03		0,00
Unterschiedsbetrag aus der Kapital-konsolidierung					-1 049 313,96	-1 049 313,96
Konzern-Jahresüberschuss				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
Einstellungen/ Entnahmen aus Rücklagen			15 397 937,27	-15 397 937,27		0,00
Konzern-Jahresüberschuss				17 679 904,23		17 679 904,23
Übrige Veränderungen			151 561,73			151 561,23
Stand am 31.12.2016	12 600 000,00	-2 406 600,00	95 165 003,10	18 228 555,26	0,00	123 586 958,36

Konzern-Kapitalflussrechnung 2016

	2016 T€	2015 T€
Konzern-Jahresüberschuss	17 679,9	15 580,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (saldiert mit Zuschreibungen)	12 439,8	13 352,4
Aktivierete Eigenleistungen	-832,3	-678,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	222,2	182,1
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	522,4	608,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	37,2	25,8
Abzinsung (Vj. Aufzinsung) sonstige Ausleihungen	3,0	-0,7
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	0,0	-1 049,3
Cashflow nach DVFA/SG	30 072,2	28 020,7
Zunahme (Vj. Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	7 558,9	-469,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert mit Buchverlusten)	-277,2	-211,8
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-8 489,0	-1 608,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-2 064,3	-12 664,9
Zunahme kurzfristiger Passiva	5 456,4	3 411,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	7 505,9	7 240,0
Ertragssteueraufwand	752,7	182,2
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-368,9	-674,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	40 146,7	23 225,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	534,0	626,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-28 613,6	-16 204,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	19,1	47,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-36,9	-23,2
Erhaltene Zinsen einschließlich Beteiligungserträge	1 039,0	1 176,7
Veränderung von Deckungsvermögen	0,0	362,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-142,3	-114,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27 200,7	-14 129,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldungen i.H.v. 4 198,2; Vj.: 7 662,7 T€)	51 523,9	100 634,5
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-10 345,4	-9 688,4
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen (ohne Umschuldungen i.H.v. 4 198,2; Vj.: 7 662,7 T€)	-30 941,4	-1 008,5
Auszahlungen für den mittelbaren Erwerb eigener Anteile (Rückbeteiligung)	0,0	-100 563,8
Gezahlte Zinsen	-8 544,9	-8 416,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1 692,2	-19 042,99
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	14 638,2	-9 947,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	49 361,8	59 309,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	64 000,0	49 361,8

darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten

0,0

0,0



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2016 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 2016 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Der vorliegende Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch die GdW Revision AG, Berlin als dem bestellten Abschlussprüfer geprüft und für richtig befunden worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung entsprechend empfiehlt der Aufsichtsrat den Gesellschaftern die Feststellung des vorliegenden Jahresabschlusses, die Zuweisung des Bilanzgewinnes in Höhe von 17 534 516,04 € zu den Gewinnrücklagen und die Entlastung der Geschäftsführer.

Am 10.05.2017

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Der Geschäftsbericht 2016 der wbg Unternehmensgruppe wurde dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern der wbg am 10. Mai 2017 vorgelegt und genehmigt. Er wurde redaktionell am 02. Mai 2017 abgeschlossen und im Juni 2017 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: Dieter Barth, UK

Gestaltung: PICAART MED.IA GmbH, Nürnberg

Fotos: Wolfgang Schmitt/Photo-Design – Beitrag „Bauvolumen“
sowie Seite 2, 4, 15, 24, 38/39, 44/45
und Collage in der Einklappseite
Oliver Acker, digitale-luftbilder.de (Seiten 32-37 und 40-43)
wbg UK

Herstellung: Druckerei Schembs, Nürnberg

Dieser Geschäftsbericht wurde auf
PEVC-zertifiziertem Papier gedruckt.

© WBG/UK/06.17/550

Unternehmensgruppe wbg Nürnberg · Geschäftsbericht 2016

www.wbg.nuernberg.de
www.facebook.com/wbgimmobilien