Lagebericht 2025
der wbg Nürnberg Unternehmensgruppe (wbg Unternehmensgruppe)

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Geschäftsmodell

Unter dem Dach der wbg Unternehmensgruppe firmieren folgende neun Gesellschaften, wobei die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen als Führungsgesellschaft fungiert:

wbg NÜRNBERG.
GESELLSCHAFTEN DER UNTERNEHMENSGRUPPE.
Übersicht

wbg Nürnberg Immobilien | wbg Nürnberg NAG | wbg Nürnberg FWG
norima Nürnberg | wbg Nürnberg KOMMUNAL | isg ImmoSolution Planen Bauen Wohnen
wbg Nürnberg Beteiligung | wbg Nürnberg Immohold | wbg Nürnberg Urbanes Wohnen

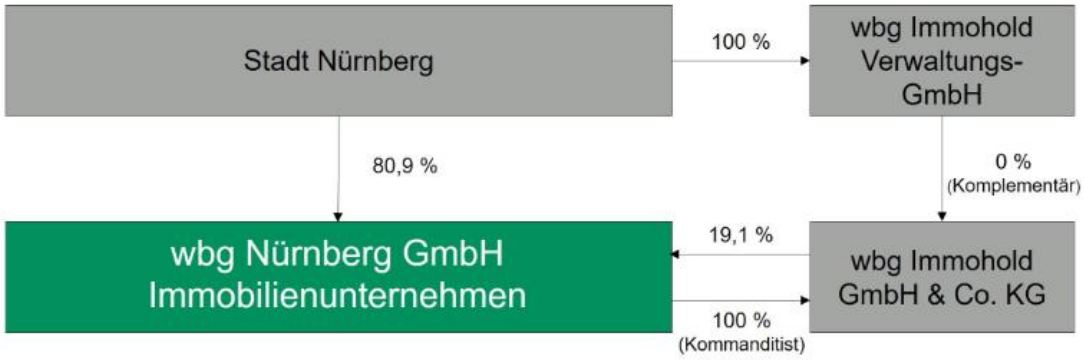
FIRMA / RECHTSFORM.	HANDELSREGISTERNUMMER	AMTSGERICHT
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg, Führungsgesellschaft)	HRB 227	AG Nürnberg
NAG Nürnberger Aufbaugesellschaft mbH (NAG)	HRB 532	AG Nürnberg
FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (FWG)	HRB 734	AG Nürnberg
NORIMA Immobilien Dienstleistungen GmbH (NORIMA)	HRB 665	AG Nürnberg
WBG KOMMUNAL GmbH (WBGK)	HRB 25555	AG Nürnberg
IS ImmoSolution GmbH (ISG)	HRB 23136	AG Nürnberg
WBG Nürnberg Beteiligungs GmbH (WBG Bet.)	HRB 29244	AG Nürnberg
wbg Immohold GmbH & Co. KG (Immohold)	HRA 17061	AG Nürnberg
WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH (WBGJ)	HRB 34993	AG Nürnberg

Abb. Gesellschaften unter dem Dach der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Die wbg Unternehmensgruppe errichtet, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und verkauft Immobilien aller Nutzungsformen und erbringt darüber hinaus Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Alle Unternehmen der Gruppe haben ihren Sitz in Nürnberg. Zwischen den Tochtergesellschaften NAG, FWG, WBGJ sowie ISG und der Muttergesellschaft wbg bestehen jeweils Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Dies gilt ebenso für die Beziehung zwischen der NORIMA und FWG. Zwischen der wbg und allen weiteren o.g. Gesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Gesellschafterstruktur der wbg zum 31.12.2025:



Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern der wbg Unternehmensgruppe gehören die nachfolgenden Segmente:

- Bestandsmanagement
- Bauträger
- Immobilienmanagement Stadt Nürnberg

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. *Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen*

In 2025 setzte sich die stagnative Phase des Wachstums der deutschen Wirtschaft fort. Die Lage war weiterhin von innenpolitischen und strategischen Zielen, wie der Bekämpfung der Inflation, der Zinspolitik, der Einhaltung der Schuldenbremse und dem Beitrag zum Klimaschutz geprägt. Weiterhin spielten geopolitische Konflikte, u.a. der andauernde Krieg in der Ukraine, sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen nach wie vor eine zentrale Rolle.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland liegt nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei rund 83,5 Millionen Menschen und nahm damit gegenüber 2024 um rund 0,1 Millionen Personen ab. Die Nettozuwanderung war auch im Jahr 2025 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums, lag jedoch rd. 40 % niedriger als im Vorjahr. Das Geburtendefizit ist im vierten Jahr in Folge größer als 0,3 Mio. Personen.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Das Vorjahresniveau (46,1 Mio. Erwerbstätige) wurde damit leicht unterschritten. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Ursächlich für diese Beschäftigungsentwicklung waren im Jahr 2025 die konjunkturbedingte Abkühlung auf dem Arbeitsmarkt sowie die Effekte des demografischen Wandels. Im Jahr 2025 verhinderte ausschließlich der Zuwachs an Beschäftigten in den Dienstleistungsbereichen einen stärkeren Rückgang der Erwerbstätigenzahl. Im Baugewerbe ging die Beschäftigung um 23.000 Erwerbstätige (-0,9 %) auf 2,6 Millionen zurück. Die Erwerbslosenquote, gemessen als Anteil der Erwerbslosen an der Zahl der Erwerbstätigen, stieg gegenüber dem Vorjahr von 3,1% auf 3,5%

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2025 um 0,2 % höher als im Vorjahr. Dabei verlief die Entwicklung in den

einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe verringerte sich die Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,6 %. Die anhaltend hohen Baupreise beeinträchtigten insbesondere den Hochbau sowie das Ausbaugewerbe deutlich. Im Tiefbau stellte sich die Situation hingegen günstiger dar: Neubauvorhaben und Instandsetzungsmaßnahmen, etwa an Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen, führten dazu, dass das Niveau des Vorjahres leicht überschritten wurde.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2025 um 3,2 % gegenüber November 2024 (Vorjahr: +3,1 %) gestiegen. Neben den Baupreisen für Wohngebäude nahmen auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % (Vorjahr: + 3,6 %) zu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung.

Dies wirkt sich negativ auf die Bauinvestitionen aus: Diese gingen um 0,9 % zurück und waren bereits das fünfte Jahr in Folge rückläufig, da insbesondere Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. Damit sind die Wohnungsbauinvestitionen seit 2021 um insgesamt 20 % gesunken.

Auch weiterhin haben Haushalte mit niedrigen, aber auch mittleren Einkommen Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper und Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt. Eine durchgreifende Trendwende ist bis 2027 nicht in Sicht. Bereits in den zurückliegenden Jahren (2010–2024) wurden in Deutschland zu wenige Wohnungen gebaut (durchschnittlich 250.000 p.a.), obwohl aufgrund des durchweg positiven Zuwanderungssaldos insgesamt 320.000 neue Wohnungen p.a. gebraucht worden wären. Aufsummiert ergibt sich daraus ein kumuliertes Defizit von gut einer Mio. Wohnungen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft in den Jahren 2025 und 2026 mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau auf 218.000 Wohnungen (2025) bzw. 200.000 Wohnungen (2026). Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2025 um 14 % und im Folgejahr um weitere 8 % sinken. Insgesamt werden damit in den Jahren 2025 und 2026 rund 128.000 Wohnungen weniger fertiggestellt als in den Jahren 2023/2024.

Im Zeitraum von Januar bis November 2025 zeichnete sich eine Trendwende mit positivem Aufschwung bei den Baugenehmigungen ab. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden 11,3 % oder 21.900 Wohnungen und Bauvorhaben mehr genehmigt (Vorjahr -18,9 %). Der reale, kalenderbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist nach Angaben von Destatis im November 2025 im Vergleich zu November 2024 um 4,1 % gestiegen. Dabei nahm der Auftragseingang im Hochbau um 9,5 % zu und im von Großaufträgen geprägten Tiefbau um 0,4 % ab.

Der EZB-Rat hat im Dezember beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB unverändert zu belassen. Seine aktualisierte Beurteilung bestätigt erneut, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte. Somit liegt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft bei 2,15 % (Vorjahr: 3,15 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stabilisierte sich die Inflationsrate im Jahr 2025 damit (Vorjahr: +2,2 %). Dienstleistungen verteuerten sich im Jahresdurchschnitt besonders stark (+3,5 %), die Preisrückgänge bei der Energie (-2,3 %) standen Preiserhöhungen bei den Nahrungsmitteln (+2 %) gegenüber.

In Anlehnung an die Steigerung der Verbraucherpreise sind auch die Nürnberger Mieten gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß des Mietenspiegels in Nürnberg lag 2025 bei 9,65 EUR/m². 2023 betrug sie noch 9,18 EUR/m², dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung in Höhe von 2,6 % pro Jahr.

Während die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen mit 4.500 bis 8.800 Euro/m² (Vorjahr: 4.100 und 8.800 EUR/m²) weitgehend stabil blieben, begrenzen die gestiegenen Baukosten und das nach wie vor erhöhte Zinsniveau die Finanzierbarkeit von Neubauprojekten und dämpfen die Nachfrage

nach neuem Wohneigentum. Solange sich diese Rahmenbedingungen nicht spürbar verbessern, ist mittelfristig von weiterhin entsprechend längeren Vermarktungs- und Vertriebszeiten auszugehen.

Trotz angekündigter Einsparmaßnahmen und Investitionskürzungen liegen die geplanten Investitionen der Stadt Nürnberg in den nächsten vier Jahren (MIP) mit rd. 2,3 Mrd. EUR (Vj. 2,3 Mrd. EUR) weiterhin auf einem stabilen Niveau. Schulen stellen dabei mit 510,8 Mio. EUR den größten Investitionsschwerpunkt dar.

2. Geschäftsverlauf

Bestandsmanagement - Bewirtschaftung

Die wbg Unternehmensgruppe verwaltet insgesamt 19.023 eigene Wohneinheiten. Davon sind 5.484 Wohnungen öffentlich gefördert, 1.358 Wohnungen hiervon sind einkommensorientiert gefördert (EOF). Im Rahmen der Bewirtschaftung fremder Immobilien verwaltet die Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag 1.098 fremde Mietwohnungen für verschiedene Unternehmen und Einrichtungen.

Im Jahr 2025 erhielten 1.299 Haushalte ein neues Zuhause. Die Mieterfluktuationsrate lag bei 6,5% (Vj. 6,8 %).

Die vergabebedingte Leerstandsquote (Leerstand > 3 Monate) lag zum 31.12.2025 bei 0,7 % (Vj. 0,8 %), hierbei handelt es sich um eine Stichtagsbetrachtung.

Bestandsmanagement - Bautätigkeit (Anlagevermögen)

	Fertiggestellt in 2025	In Bau 2025 (Jahresüberhang)
Wohnwirtschaftliche Baumaßnahmen		
Neubau	34	238
Umbau	-	62
Aufstockung		14
Modernisierung	68	164
Aufstockung	7	18
Basis-Modernisierung	18	-
SIGENA-Stützpunkt	1	-
Gewerbeeinheiten (exkl. SIGENA)	1	10
Stellplätze / Garagen	67	167

Im Kontext der zukunftsorientierten Ausrichtung des Wohnungsbestandes und der Umsetzung des Klimazielpfades (Dekarbonisierung des Immobilienbestandes im Hinblick auf das Klimaschutzkonzept der Stadt Nürnberg und dem Bundes-Klimaschutzgesetzes – KSG) wurden die Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes weiter fortgeführt. Im Geschäftsjahr konnten 68 Wohneinheiten umfassend modernisiert werden. Im Zuge dessen konnten durch entsprechende Aufstockungen 7 Wohneinheiten neu geschaffen werden. 18 Wohnungen wurden einer Basismodernisierung unterzogen. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen neben bautechnischen Ertüchtigungen auch energetische Maßnahmen, Anschlüsse an die Fernwärme und den Austausch von Heizungen mit fossilen Energieträgern.

Zur Erweiterung unseres Bestands und Schaffung bezahlbaren Wohnraums wurde im Geschäftsjahr 2025 das Bauvorhaben Grünewaldstraße fertiggestellt. Hier konnten 34 Wohnungen, 47 Stellplätze sowie der siebte SIGENA-Stützpunkt der wbg in den Bestand übernommen werden. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr ein Pflegeheim mit 140 Einzelzimmern und 20 Stellplätzen fertiggestellt.

Zum Jahreswechsel befanden sich zwei Neubauten in der Reinerzer Straße in Langwasser mit insgesamt 22 Wohnungen und 6 Stellplätzen im Bau. Der Umbau von 62 Wohneinheiten (mit 14 neu

geschaffenen, aufgestockten Wohneinheiten) und Modernisierungen von insgesamt 164 Wohneinheiten (mit 18 neu geschaffenen, aufgestockten Wohneinheiten) schreiten voran (wbg).

Für die letzte Gewerbefläche (Thumenberger Weg/Äußere Sulzbacher Str.) konnte ein Mietvertrag für den Betrieb einer Großtagespflege mit der Stadt Nürnberg abgeschlossen werden, der baurechtliche Antrag auf Umnutzung ist in Bearbeitung. Eine Teilfläche des Grundstücks wurde im Zuge eines Tauschvertrages zur Grundstücksarrondierung abgegeben. Für das abgegebene Grundstück mit 105 qm erhielt die WBGJ im Gegenzug eine Teilfläche von 263 qm. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte im Jahr 2025, die Umschreibung im Grundbuch erfolgt in 2026.

Für die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke (BA 4-6) wurden planerisch weitere Varianten untersucht, aktuell ist eine Firma mit Planungen für serielles Bauen beauftragt. Ziel ist, eine insgesamt tragfähige Lösung zu finden, um das Bauvorhaben in die Wirtschaftsplanung aufnehmen und realisieren zu können.

Im Bestandsgebäude (BA 3) wurde im UG des Gebäudes die Technikzentrale des Quartiers realisiert. Die darüberliegenden Flächen befinden sich derzeit im entkernten Rohbauzustand. Für eine Kindertagesstätte läuft derzeitig das Baugenehmigungsverfahren. Mit den planerischen Untersuchungen für diese Nutzungsart wurde im Herbst 2025 begonnen. Die benachbarte Kirchengemeinde St. Jobst hat Interesse an der Anmietung und dem Betrieb der Flächen nachhaltig bekundet. Mietvertragsgespräche werden aktuell geführt (WBGJ).

Für das Bauvorhaben in der Großweidenmühle, bestehend aus einem Pflegeheim und 35 EOF-Wohnungen, wurden im Jahr 2025 im Pflegeheim die Rohbauarbeiten abgeschlossen und die Innenausbauarbeiten aufgenommen. Im Gebäude mit den 35 EOF-Wohnungen, sind die Rohbauarbeiten weit fortgeschritten, sodass der Innenausbau Anfang 2026 beginnen wird. Das unerwartet aufgefundene Pestgrab führte zu einer Projektverzögerung von ca. 8 Monaten, weshalb die Fertigstellung für 2027 geplant ist. Die Kosten der Archäologie mit Stand 31.12.25 werden auf rd. 3,6 Mio. EUR geschätzt.

Für den Neubau in der Züricher Straße wurde im Juli 2024 die Baugenehmigung erteilt. Das Projekt besteht aus 5 Häusern, in dem 181 Wohnungen realisiert werden (99 EOF / 82 FF), eine Tiefgarage und 8 Gewerbeeinheiten (davon eine Kita / Krippe). Als Generalunternehmer wurde 2024 die ARGE Bögl Schenk beauftragt. Die Rohbauarbeiten erfolgen derzeit an allen fünf Gebäuden zeitgleich und werden voraussichtlich bis Mai 2026 abgeschlossen. Im Anschluss beginnen die Ausbaugewerke. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant. Aktuell gibt es keine Kosten- und Terminverzögerungen (WBG Bet).

Für die 99 EOF-Wohnungen liegt ein vorhabenbezogener Maßnahmenbeginn vor, sodass keine Förderschädlichkeit gegeben ist. Aufgrund des 2025 ausgesprochenen Förderstopps des Freistaates Bayern gibt es aktuell jedoch noch keine Bewilligung. Diese wurde aber bis zur Fertigstellung in Aussicht gestellt.

Bauträger

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 22 Einheiten übergeben. Die Übergaben resultieren aus fertiggestellten Projekten im Baugebiet „RieterBogen Kornburg“ (WBG Bet) und „SchönLebenPark Langwasser“ (wbg). Es wurden gesamt 25 Einheiten verkauft. 35 Einheiten befanden sich zum Jahreswechsel im Bau.

Zusätzlich wurden die Planungsgrundlagen für die weitere Bebauung in den Gebieten GroßreuthGrün, und SchönLebenPark vorangetrieben. So wurde in GroßreuthGrün mittels Baugenehmigung für ca. 65 neue Wohnungen geschaffen. Im SchönLebenPark wurde Bauantrag für weitere 29 Wohnungen eingereicht.

	Übergaben in 2025	Einheiten in Bau 2025
wbg	6	21
BET	16	14
ISG	0	0
wbg Unternehmensgruppe	22	35

Immobilienmanagement Stadt Nürnberg

Die WBG KOMMUNAL GmbH erbringt als Dienstleister Projekt- und Planungsleistungen für die als Bauherr agierende Stadt Nürnberg. Weiterhin realisiert sie im Rahmen einer öffentlich-öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) in Bauherrenfunktion Schulbauprojekte. Im Rahmen der ÖÖP-Projekte werden auch die Leistungen des Facility Managements übernommen.

	Fertiggestellt in 2025	im Bau/Planung
Baubetreuung	5	34
Bildung 2022	5	21
Feuerwehrgerätehäuser	0	13
ÖÖP	0	3

Im Jahr 2025 wurden fünf Baubetreuungsprojekte (davon zwei Kindertagesstätten, eine Schule sowie zwei Interimsgebäude) übergeben.

Von den beauftragten Sanierungen (elf Projekte) und Neubauten (zehn Projekte) der Feuerwehrgerätehäuser befinden sich zwölf in der Planungsphase und ein Projekt in der Bauphase. Die Abwicklung der insgesamt 21 Projekte ist bis 2030 geplant.

Die Planung des Sonderprojektes Parkdeck Nordklinikum Nürnberg wurde durch den Auftraggeber in 2025 weiterhin ausgesetzt.

Zudem befanden sich in 2025 weitere zwölf Bauprojekte aus dem „Bildungspaket 2022“ in der Planungs- und neun Projekte in der Bauphase. Der Neubau der Beruflichen Oberschule Nürnberg schreitet voran. Zeit- und Budgetplan können voraussichtlich eingehalten werden. Die Gesamtfertigstellung ist zum Schuljahresbeginn 2026 terminiert.

Zum Jahresende befinden sich drei ÖÖP-Projekte im Bau: Bei der Sanierung des Neuen Gymnasiums Nürnberg wurden die Bauarbeiten an den Bestandsgebäuden und an den Erweiterungsneubauten entsprechend fortgesetzt. Der Neubau des Martin-Behaim-Gymnasiums konnte 2025 aufgrund fehlerhafter Tragwerksplanung und dem Insolvenzverfahren des Planungsbüros für Gebäudetechnik nicht planmäßig fortgesetzt werden. Dies hat auch erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtbudget und die Gesamtfertigstellung, welche weiterhin zum Schuljahresbeginn 2028/2029 vorgesehen ist. Aufgrund der Budget- und Zeitauswirkungen ist ein umfassendes Krisenmanagement eingerichtet und die Stadt Nürnberg wird fortlaufend informiert. Weiterhin konnten in 2025 die Rohbauarbeiten für den Neubau des Schulzentrums Breslauer Straße planmäßig begonnen werden.

3. Wirtschaftliche Lage

A. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der wbg Unternehmensgruppe erfolgt insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

	Ist 2024	Plan 2025	Ist 2025
Unternehmenskennzahlen			
Umsatz in Mio. EUR	169,9	183,6	182,5
Jahresergebnis in Mio. EUR	17,1	12,7	22,0
Eigenkapitalquote %	25,3	24,8	24,4
Tilgungskraft (Faktor)	2,1	1,5	2,5
Bestandskennzahlen			
FFO (Funds From Operations) in Mio. EUR	52,4	47,3	54,6
Ø Miete Wohnen EUR/m²	7,53	7,71	7,83
Erlösschmälerungen aus Leerstand %	2,0%	1,8%	1,7%
Instandhaltungskosten EUR/m²/Jahr	29,8	31,2	29,0
Investitionen Bestand EUR/m²/Jahr (ohne ISH)	57,3	80,8	61,9
Bauträgerkennzahlen			
Segmentergebnis in Mio. EUR	-1,2	0,5	1,3
Umsätze Verkaufstätigkeit in Mio. EUR	3,9	15,6	15,4
Übergaben Bauträger	4	24	22

Die Kennzahl FFO stellt das operative Ergebnis des Bestandsmanagements dar und beinhaltet das Segmentergebnis des Bestandsmanagements ohne Verkaufsergebnis und ohne Ergebnis aus Wertveränderungen.

Instandhaltungskosten beinhalten alle Instandhaltungsaufwendungen ohne Aufwendungen für Baumaßnahmen. Investitionen beinhalten die Aktivierungen in das Immobilienvermögen (ohne BGA) sowie die Aufwendungen für Baumaßnahmen.

Die Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um rund 12,6 Mio. EUR an.

Mit einer Abweichung von 1 Mio. EUR liegen die Umsatzerlöse knapp unter Plan. Höheren Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit (+1,3 Mio. EUR) stehen niedrigere Erlöse aus Verkaufstätigkeit (-0,2 Mio. EUR) und niedrigere Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (-2,4 Mio. EUR), durch die Verschiebung von Baubetreuungsprojekten in der WBGK gegenüber.

Die Tilgungskraft lag mit 2,5 (2024: 2,1) über dem Plan (1,5), was vorrangig durch das höhere Jahresergebnis und den daraus resultierenden gestiegenen Cashflow begründet werden kann.

Die durchschnittliche Miete für Wohnen (Jahresdurchschnitt) ist in 2025 von 7,53 EUR/m² auf 7,83 EUR/m² gestiegen. Damit liegen die Mieten weiterhin deutlich unter dem Durchschnittswert des Nürnberger Mietspiegels (9,65 EUR/m²).

Das angestrebte Investitionsziel von 80,8 EUR/m² in den Bestand wurde um rd. 18,9 EUR/m² unterschritten. Bei verschiedenen Neubauprojekten fielen die Investitionen in 2025 geringer aus als ursprünglich geplant: Im Pilotprojekt Neubau von vier Tiny Houses wurde die geplante Bauleistung aufgrund der sich schwierig gestaltenden Vermietung zunächst auf 2026 verschoben (rd. 1 Mio. EUR). Bei zwei Neubauvorhaben verschoben sich ebenfalls Leistungen in das Folgejahr (in Summe rd. 2,1 Mio. EUR) (wbg). Weiterhin verschoben sich Leistungen im Projekt Züricher Straße (rd. 4 Mio. EUR) sowie im Projekt Großweidenmühlstraße Wohnen (rd. 3 Mio. EUR) als auch Pflege (rd. 8 Mio. EUR) in die Folgejahre (WBG Bet). Im Baugebiet Branntweinareal findet aktuell eine Neuplanung Serielles Bauen für die Bauabschnitte 4-6 statt, sodass Bauleistungen und zugehörige Projektentwicklungskosten nicht wie geplant in 2025 zur Ausführung kamen (rd. 0,6 Mio. EUR). Im Bestandsgebäude BA 3 Kita haben sich auf Grund des noch laufenden Baugenehmigungsverfahrens Leistungen in die Folgejahre verschoben (rd. 0,3 Mio. EUR) (WBGJ).

Zum Stichtag 31.12.2025 beschäftigte die wbg Unternehmensgruppe insgesamt 409 Mitarbeitende, davon 17 Auszubildende sowie 6 duale Student/innen. Rund 25 % der Beschäftigten arbeiteten zum Stichtag in Teilzeit.

WBG Gruppe

	31.12.2024	31.12.2025
Personalstand aktive Mitarbeiterköpfe (WBG Gruppe) (ohne Werkstudenten/Aushilfen/ZAK)	399	409
weiblich	213	210
männlich	186	199
Vollzeit	295	307
Teilzeit	104	102
unbefristet	360	368
befristet	39	41
Angestellte	365	392
Gewerbliche Mitarbeiter	20	17

B. Ertragslage

in Mio. EUR	Ist 2024	Plan 2025	Ist 2025
Bewirtschaftungsergebnis	75,8	77,5	82,2
Verkaufsergebnis	0,1	5,6	4,7
Dienstleistungsergebnis	11,8	12,2	11,0
Wertveränderungsergebnis	-25,8	-26,2	-26,7
Beteiligungsergebnis	0,2	0,2	0,2
Finanzergebnis	-8,7	-13,4	-9,9
Sonstiges Ergebnis	5,2	1,4	3,1
Rohergebnis	58,7	57,2	64,7
Personalaufwand	-30,9	-34,8	-32,7
Sachaufwand	-8,0	-8,7	-8,7
Steuern	-2,4	-1,0	-0,9
Jahresergebnis	17,1	12,7	22,0

Im Berichtsjahr erzielte die wbg Unternehmensgruppe einen Jahresüberschuss von 22 Mio. EUR (Vj. 17,1 Mio. EUR), die Abweichung zum Planergebnis beträgt 9,4 Mio. EUR.

Das im Vergleich zum Plan höhere Bewirtschaftungsergebnis (+ 4,7 Mio. EUR) ergibt sich vorrangig aus rd. 1 Mio. EUR höheren Sollmieten sowie rd. 3,4 Mio. niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (laufende und geplante Instandhaltung sowie Mieterwechselkosten).

Das Verkaufsergebnis ist 0,8 Mio. EUR niedriger als geplant und das Dienstleistungsergebnis weicht -1,2 Mio. EUR vom Plan ab. Die Abweichung im Verkaufsergebnis resultiert dabei insbesondere aus dem Segment Immobilienmanagement Stadt und der Verschiebung von zwei Baubetreuungsprojekten. Das niedrigere Dienstleistungsergebnis resultiert vor allem aus geringeren Planungs- und Steuerungsleistungen auf Grund von Projektverschiebungen. Dem gegenüber steht ein verbessertes Sonstiges Ergebnis (+1,7 Mio. EUR), hierbei vorrangig Auflösungen von Rückstellungen.

Das Finanzergebnis erhöht sich im Vergleich zum Plan um 3,5 Mio. EUR. Insbesondere begründet sich dies aus erhöhten Zinserträgen (1,7 Mio. EUR) und einem niedrigeren Zinsaufwand aus Objektfinanzierungen (rd. 1,5 Mio. EUR), resultierend aus keinen oder späteren Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit der Verschiebung von Investitionsmaßnahmen, sowie geringeren Zinsaufwand aus Rückstellungsbildung für Pensionsverpflichtungen und Archivierung (rd. 0,2 Mio. EUR).

Die wbg Unternehmensgruppe weist eine positive wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Ertragslage auf.

Ergebnis des Segments Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement konnte ein operatives Ergebnis (FFO) von rund 54,6 Mio. EUR erreicht werden und lag damit um 7,2 Mio. EUR höher als geplant (47,3 Mio. EUR). Im Vergleich zum Vorjahr (52,4 Mio. EUR) verzeichnete der FFO einen Anstieg um 2,2 Mio. EUR. Im Wesentlichen sind die Abweichungen beim FFO sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Plan auf höhere Umsatzerlöse (+1,3 Mio. EUR) und geringere Aufwendungen für die Instandhaltung (rd. 3,4 Mio. EUR) zurückzuführen. Weiterhin lagen die Zinsaufwendungen rd. 1,5 Mio. EUR unter Plan.

Die Umsatzerlöse aus dem Bestandsmanagement haben sich bei der wbg Unternehmensgruppe mit 150,5 Mio. EUR (Vj. 141,6 Mio. EUR) weiterhin positiv entwickelt, die geplanten Umsatzerlöse in Höhe von 149,2 Mio. EUR wurden leicht überschritten.

Ergebnis des Segments Bauträger

In 2025 betrugen die Umsatzerlöse des Bauträger rd. 15,4 Mio. EUR und lagen damit rd. 0,2 Mio. EUR unter dem Plan. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse um rund 11,4 Mio. EUR (Vj. 4 Mio. EUR), da die Übergaben im Geschäftsjahr mit 22 übergebenen Einheiten deutlich über dem Vorjahresniveau (Vj. 4 Einheiten) liegen.

Das Bauträgersegment erzielte in 2025 ein Jahresergebnis von rd. 1,3 Mio. EUR, das für 2025 geplante Ergebnis von 0,5 Mio. EUR wurde damit um 0,9 Mio. EUR überschritten. Im Vergleich zum Vorjahr (-1,2 Mio. EUR) ist das Ergebnis um 2,6 Mio. EUR gestiegen.

Ergebnis des Segments Immobilienmanagement Stadt Nürnberg

Das Segmentergebnis Immobilienmanagement Stadt Nürnberg betrug im Jahr 2025 1,4 Mio. EUR, im Vorjahr wurden -0,7 Mio. EUR erzielt. Die Umsatzerlöse liegen mit 13,2 Mio. EUR etwa 8,1 Mio. EUR unter dem Vorjahr (21,4 Mio. EUR) sowie 2,5 Mio. EUR unter dem Plan (15,7 Mio. EUR) auf Grund geringerer Umsatzerlöse aus Baubetreuung.

C. Finanz- und Vermögenslage

Kapital- und Vermögensstruktur

Das Eigenkapital der Unternehmensgruppe beläuft sich auf 304 Mio. EUR (Vj. 281,7 Mio. EUR). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 24,4 % (Vj. 25,3%). Auf Rückstellungen entfallen 38,3 Mio. EUR (Vj. 37,2 Mio. EUR) bzw. 3,1 % und die Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten betragen 904,7 Mio. EUR (Vj. 794,9 Mio. EUR), was einem Anteil von 72,5 % entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind langfristige Finanzierungen in Höhe von 782,9 Mio. EUR enthalten. Bezogen auf das Gesamtkapital sind dies 62,8 %. Das Sachanlagevermögen und die Finanzanlagen sind vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Zum Ende des Berichtsjahres 2025 entfällt auf das Anlagevermögen mit 824,8 Mio. EUR (Vj. 780,7 Mio. EUR) ein Anteil von 66,1 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen hat damit einen Anteil von 33,8 % mit 421,5 Mio. EUR (Vj. 332,2 Mio. EUR) an der Bilanzsumme. Auf Rechnungsabgrenzungsposten entfallen 0,7 Mio. EUR (Vj. 0,9 Mio. EUR) und 0,1 % der Bilanzsumme.

Alle Investitionen im Umlaufvermögen wurden ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert. Für Investitionen in das Anlagevermögen (ohne Umschuldungen) wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 105,3 Mio. EUR (Vj. 42,8 Mio. EUR) valutiert.

Liquidität

	2024	2025
Konzern-Jahresüberschuss	17.066	22.009
Abschreibungen Finanz-/Anlagevermögens (saldiert mit Zuschreibungen)	19.531	21.780
Aktivierte Eigenleistungen	-2.380	-3.204
außerplanmäßige Abschreibungen	737	1.019
Zunahme langfristiger Rückstellungen	-387	-1.572
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (saldiert mit Auflösung Wertberichtigung)	639	600
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	276	259
Abzinsung sonstige Ausleihungen	-1	7
Cashflow nach DVFA/SG	35.481	40.897
Cashflow nach Aufwand Baumaßnahmen	37.889	42.767

Die Cashflow-Marge aus der operativen Tätigkeit (Cashflow im Verhältnis zu den Umsatzerlösen) liegt mit rd. 22 % über dem Niveau des Vorjahres (rd. 21 %).

Aus dem Cashflow sind u.a. die Tilgungen für die langfristigen Finanzierungsmittel zu bestreiten. In 2025 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 16,4 Mio. EUR (Vj. 17 Mio. EUR) geleistet. Daraus ergibt sich für 2025 eine Tilgungskraft im Konzern von 2,1 (Vj. 2,1).

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet und ist auch für die weitere überschaubare Zukunft gesichert. Die Unternehmensgruppe verfügt über Kreditlinien, auf die im Bedarfsfall zugegriffen werden kann.

Die Finanz- und die Vermögenslage der Unternehmensgruppe ist geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der Unternehmensgruppe positiv.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die wbg Unternehmensgruppe folgende Entwicklung (Stand gemäß mittelfristiger Wirtschaftsplanung):

	Plan 2026
Unternehmenskennzahlen	
Umsatz in Mio. EUR	213,1
Jahresergebnis in Mio. EUR	18,9
Eigenkapitalquote %	23,7
Tilgungskraft (Faktor)	1,7
Bestandskennzahlen	
FFO (Funds From Operations) in Mio. EUR	51,0
Ø Miete Wohnen EUR/m²	7,97
Erlösschmälerungen aus Leerstand %	1,7%
Instandhaltungskosten EUR/m²/Jahr	33,1
Investitionen Bestand EUR/m²/Jahr (ohne ISH)	92,5
Bauträgerkennzahlen	
Segmentergebnis in Mio. EUR	1,7
Umsätze Verkaufstätigkeit in Mio. EUR	18,4
Übergaben Bauträger	27

Für die folgenden Jahre wird nach heutigem Kenntnisstand aufgrund der aktuellen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinsen, Baupreise, etc.) und der Modernisierungsanforderungen aus dem EU-Klimazielpfad dennoch von einer weiterhin stabilen Ergebnisentwicklung ausgegangen.

Für 2026 wird ein Konzernergebnis von voraussichtlich 18,9 Mio. EUR (2025: 22 Mio. EUR) erwartet. Im Vergleich zum Jahresergebnis 2025 wird ein um rund 3 Mio. EUR niedrigeres Ergebnis erwartet. Ursächlich hierfür sind insbesondere steigende Zinsaufwendungen infolge der Investitionstätigkeit.

Bestandsmanagement

Das operative Ergebnis des Bestandsmanagements (FFO) wird im Jahr 2026 voraussichtlich etwa 51 Mio. EUR (2025: 54,6 Mio. EUR) betragen. Das Bewirtschaftungs-, Verkaufs- und Dienstleistungsergebnis bleiben stabil zum Vorjahr (in Summe rd. -0,2 Mio. EUR). Das Wertveränderungsergebnis wird sich insbesondere durch die geplante Investitionstätigkeit um rd. 0,6 Mio. EUR verringern. Der Zinsaufwand steigt um voraussichtlich rd. 2,5 Mio. EUR. In Summe führen diese Veränderungen zu einem um rd. 4,3 Mio. EUR niedrigeren Segmentergebnis (25,1 Mio. EUR) als 2025 (29,4 Mio. EUR).

Basierend auf der geplanten Bestandsentwicklung und -bewirtschaftung wird eine Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 3 % gegenüber 2025 erwartet.

Im Jahr 2026 werden die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in den Quartieren Langwasser-Süd (42 Bestandseinheiten plus 8 WE Aufstockung), in der Parkwohnanlage (92 Bestandseinheiten plus 24 WE Aufstockung) sowie am Nordostbahnhof (104 WE) fortgeführt. Für zwei Punkthäuser (22 WE) im Quartier Langwasser Süd ist für 2026 die Fertigstellung vorgesehen (wbg).

Bei der Züricher Straße erfolgen die Rohbauarbeiten derzeit an allen fünf Gebäuden zeitgleich und werden bis Mai 2026 abgeschlossen. Im Anschluss beginnen die Ausbaugewerke. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant (WBG Bet).

Bauträger

Das geplante Jahresergebnis für das Segment Bauträger beträgt in 2026 rd. 1,7 Mio. EUR. Die geplanten Umsatzerlöse liegen bei rd. 18,4 Mio. EUR. Das geplante Segmentergebnis, sowie die Umsatzerlöse resultieren maßgeblich aus der Anzahl von voraussichtlich 27 Übergaben im Jahr 2026.

Immobilienmanagement Stadt

Im Jahr 2026 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.018 TEUR erwartet.

Im Rahmen des Bildungspaketes 2022 sind sieben und bei den Feuerwehrgerätehäusern ist eine Übergabe geplant. Der Umsatz in Höhe von 36.281 TEUR soll neben den geplanten Übergaben auch mit der Bewirtschaftung der dann vier Schulen erreicht werden.

2. Chancen- und Risikobericht

Chancen:

Der Nürnberger Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Hiervon sind einkommensschwache Haushalte besonders betroffen. Die wbg gewährleistet einen hohen Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau, der bei den geplanten Neubauprojekten in der Regel mindestens 30 Prozent beträgt. Dies trägt zum einen zur Bewältigung der angespannten Wohnraumsituation bei und gewährleistet andererseits eine geringe Leerstandsquote. Auch im Bereich der freien Vermietung ergeben sich weiterhin gute Vermarktungschancen. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in Deutschland und auch in Nürnberg steigt kontinuierlich an und somit der Bedarf an Pflege und Betreuung. Hier kann der Bau von Pflegeheimen zur Entlastung beitragen.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) am 30. Oktober 2025 will der Gesetzgeber Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau vereinfachen. Das Gesetz sieht dabei befristete Erleichterungen vor. Inwieweit die tatsächlich Genehmigungsverfahren erleichtert oder beschleunigt, bleibt jedoch abzuwarten.

Der Faktor Baukosten hat die Entwicklung neuer Haustypen sowie serieller Bauweisen in den letzten Jahren immer stärker in den Fokus gerückt. Aufgrund dessen wurden beispielsweise im Bereich Bauträger die bisher bestehenden Typenhäuser fortentwickelt bzw. modifiziert. Weiterhin sind auch im eigenen Bestand EOF-konforme Typenhäuser ein wichtiger Bestandteil des Neubauprogrammes. Darüber hinaus könnten sich im Bereich serielles Bauen und Sanieren Chancen ergeben. Die wbg setzt derzeit weitere Modellprojekte um.

In der Digitalisierung sieht die wbg die Chance einer strategischen und zukunftsorientierten Ausrichtung der Unternehmensgruppe, um die Arbeitsabläufe kundenorientierter sowie effizienter organisieren zu können. So konnten im Jahr 2025 weitere wesentliche Geschäftsprozesse digitalisiert als auch Maßnahmen zur Gestaltung einer neuen und mobileren Arbeitswelt wbg umgesetzt werden.

Risiken:

Die deutsche Wirtschaft bewegt sich weiterhin in konjunkturell schwierigem Fahrwasser. Die Betriebskosten belasten unsere Mieter in erheblichem Umfang, wodurch sich der Spielraum für Mieterhöhungen verringert. Grundsätzlich wären durch diese Entwicklung auch Mietausfälle zu befürchten. Die letzten Krisenjahre haben jedoch gezeigt, dass die erwarteten höheren Forderungsausfälle bislang jedoch nicht eingetreten sind.

Der ausgebrochene Krieg in Nahost und der weiterhin anhaltende Krieg in der Ukraine führt neben Leid für die Bevölkerung auch zu ansteigenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen. Inwieweit sich hier Folgen für die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen ergeben, lässt sich derzeit nicht realistisch abschätzen. Angaben zum Einfluss des Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen können nicht verlässlich abgegeben werden.

Nach wie vor ist zu verzeichnen, dass sowohl die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten und -preise als auch die Anforderungen und die Komplexität der Bauvorhaben eine besondere Herausforderung für die Erreichung der Ziele im Rahmen der Wohnungsbauprogramme und für die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten darstellen. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2025 um 3,2 %. Das weiterhin hohe Zinsniveau sowie unsichere Entwicklungen in der Förderpolitik verschärft den Druck auf die Wirtschaftlichkeit zusätzlich. Die wbg muss sich verstärkt mit dem Problem auseinandersetzen, wie die energetischen und demografischen Anforderungen an unseren Bestand einerseits und die betriebswirtschaftlich notwendigen Mietpreise andererseits mit den finanziellen Möglichkeiten der Mieter in Einklang zu bringen sind. Diese Herausforderung bei der investiven Bautätigkeit gilt insbesondere auch für den Neubau - hier müssen die gestiegenen Kosten und Zinsen einerseits und gemäß unserer Satzung realisierbare Mieten andererseits in ein wirtschaftlich vertretbares Verhältnis gebracht werden. Die Bundesregierung hat die sogenannte „Mietpreisbremse“, die zum 31.12.2025 ausgelaufen wäre, bis zum 31.12.2029 verlängert. Nach der Neufassung der Mieterschutzverordnung durch die Bayerische Staatsregierung gilt die Mietpreisbremse ab Januar 2026 auch weiterhin in Nürnberg.

Aufgrund einer massiven Überzeichnung der Fördermittel im Jahr 2024 - auf 700 Mio. Euro für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) kamen Anträge über 1,9 Mrd. Euro - wurden wegen dieses Antragsstaus 2025 keine neuen Fördermittel mehr bewilligt. Für die Zukunft fehlt die Planungssicherheit. Die wbg versucht auch, ihre Verpflichtungen zum Bau von gefördertem Wohnraum aus städtebaulichen Verträgen auch mit dem neuen städtischen Instrument des Preisgedämpften Wohnens zu erfüllen.

Weitere immobilienwirtschaftliche Risiken können sich insbesondere aus geänderten Gesetzgebungen ergeben. Die seit dem 01. Januar 2023 in Kraft getretene CO_2-Besteuerung, bei der die Vermieter die Kosten nur zu einem Teil auf Mieter umlegen dürfen (10-Stufen-Modell), erhöht weiterhin die Kosten der Vermieter und kann auch bei der wbg zu weiteren Rückstellungen führen.

Aufgrund der im Februar 2026 veröffentlichen Eckpunkte des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) besteht mittel- bis langfristig das Risiko, dass sich die Nebenkosten der Mieter in Objekten mit Öl- und Gasheizungen erhöhen (ab 2029 soll bei Öl und Gas ein verbindlicher und sukzessiv steigender Bioanteil beigemischt werden, wodurch sich die Preise für Öl und Gas langfristig deutlich erhöhen könnten). Durch die konsequente Modernisierungsstrategie und Umsetzung eines objektkonkreten Klimazielpfades (weitere Fernwärmeanschlüsse im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sowie Austausch von Heizungen mit fossilen Energieträgern) steuert die wbg diese Risiken aktiv und sichert die Zukunftsfähigkeit des Immobilienbestandes.

Weiterhin arbeitet die wbg damit an der Erreichung der Emissionsminderungsziele aus dem Deutschen Klimaschutzgesetz (KSG). Da der Gebäudebestand der wbg bereits zu rd. 80 % mit Fernwärme beheizt wird, ist der Anteil des im Rahmen der Dekarbonisierung umzurüstenden Wohnungsbestands deutlich geringer als bei anderen Immobilienunternehmen. Trotzdem sind auch hier in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erforderlich. Gleichzeitig sind Änderungen in der Fördersituation von entscheidender Bedeutung, da sie sowohl Chancen als auch Risiken für Investitionen in klimafreundliche Bauvorhaben und Sanierungen darstellen. Ein potenzielles Risiko ergibt sich dabei aus einer unklaren oder sich verändernden Förderlandschaft, die die Rentabilität von Projekten beeinflussen könnte.

Ein wirtschaftliches Risiko besteht weiterhin in den gesetzlichen Standards für Gebäude und möglichen zusätzlichen Modernisierungspflichten des Bestands sowie Vorschriften für Neubauten im Rahmen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Diesbezüglich liegen Seitens der EU insbesondere Vorschläge zu folgenden Eckpunkten vor:

- Ab 2030 müssen neue Gebäude Nullemissionsgebäude sein
- Solarpflicht für Neubauten ab 2029
- Sanierungsziele für den gesamten Gebäudebestand im Hinblick auf den Primärenergieverbrauch

Derzeit wird von einer 1:1 Umsetzung der obigen Punkte im Rahmen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) ausgegangen. Das Gebäudemodernisierungsgesetz soll zum 01. Juli 2026 in Kraft treten.

Politischen Maßnahmen können sich direkt bzw. indirekt auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit der wbg auswirken. Die wbg beobachtet daher aktiv die politische Debatte und wird mögliche Auswirkungen für den Bestandserhalt und die Investitionstätigkeit in den strategischen Planungen berücksichtigen. Derzeit wird das Risiko auf die Ertragslage und Finanzierungsfähigkeit aufgrund der wirtschaftspolitischen Entwicklungen in den letzten Jahren als leicht erhöht eingeschätzt.

Im Laufe der letzten beiden Jahre konnte eine gewisse Stabilisierung bezüglich der Nachfrage nach Bauträgerobjekten verzeichnet werden. Der Markt und die Aufnahmefähigkeit für geplante Projekte

muss vor Baubeginn genau geprüft werden. Im Zuge der Risikosteuerung werden daher ausgewählte Projekte mit „Vorverkaufsquoten“ versehen und eine interne Kostenobergrenze für den Bau unverkaufter Einheiten festgelegt.

Im Bereich der Baubetreuungsdienstleistungen für die Stadt Nürnberg werden sämtliche Bauleistungen im Namen und auf Rechnung der Stadt veranlasst. In diesem Zusammenhang besteht für die WBG KOMMUNAL GmbH kein wirtschaftliches Risiko aus Insolvenzen von Baubeteiligten und nur ein begrenztes Haftungsrisiko. Im Rahmen der Baubetreuungsdienstleistungen beschränkt sich das Risiko daher auf die Projektsteuerungsleistungen.

Im Falle einer verspäteten Fertigstellung der ÖÖP-Projekte sind in den ÖÖP-Verträgen Vertragsstrafen vereinbart. Um frühzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können und damit das Risiko zu minimieren, ist ein darauf ausgerichtetes Projektcontrolling im Einsatz.

Das von der Stadt Nürnberg aufgrund der angespannten Haushaltslage angezeigte reduzierte Investitionsverhalten muss in der künftigen mittelfristigen Wirtschaftsplanung berücksichtigt werden.

Im Versicherungsbereich (NORIMA) ist das Risiko, dass bestehende Verträge z.B. nach einem Schadensfall oder infolge sich ändernder Gesellschafterstrukturen gekündigt werden, latent vorhanden.

Im Bereich WEG-Verwaltung (NORIMA) wird durch zeitlich versetzte Vertragslaufzeiten das Risiko eines nicht durch Neukundenakquise kompensierbaren signifikanten Umsatzverlustes für überschaubar gehalten. Es besteht indes das Risiko, dass durch Verlust von Bestandskunden die durch Neuakquise geplante Steigerung der verwalteten Einheiten nivelliert wird und ansteigende Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb nicht in vollem Umfang an die Kunden weitergegeben werden können. Somit steigt das stetige Risiko, dass dieses Geschäftsfeld keinen positiven Ergebnisbeitrag zur Geschäftstätigkeit generieren kann und die insgesamt positive Rentabilitätsbetrachtung der Geschäftstätigkeiten der NORIMA dann noch maßgeblicher durch das Geschäftsfeld Versicherungsdienstleistungen getragen wird.

Für die wbg Unternehmensgruppe waren für 2025 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.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

IV. 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, z. B. auf Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, 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 risikoavers 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 (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Generell wurde in der Niedrigzinsphase der letzten Jahre der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge mit langfristigen Zinsbindungen bevorzugt. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden häufig bis zur planmäßigen Gesamttilgung, i. d. R. aber mindestens 10 Jahre gesichert.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber, z. T. mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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 11. März 2026

Schekira