

The logo consists of the lowercase letters 'wbg' in a bold, green, sans-serif font.

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

The logo consists of the uppercase letters 'NAG' in a bold, red, sans-serif font.

Nürnberger
Aufbaugesellschaft mbH

The logo consists of the uppercase letters 'FWG' in a bold, blue, sans-serif font.

Fränkische Wohnungsbau-
gesellschaft mbH

The logo consists of the uppercase letters 'NORIMA' in a bold, yellow, sans-serif font.

Immobilien
Dienstleistungen GmbH

The background is a photograph of a modern building with a prominent glass facade and a wooden slat exterior. The building is partially obscured by trees with autumn foliage. The text is overlaid on the right side of the image.

Herzlich Willkommen zur AGW Tagung des Arbeitskreises Personal und Organisation

- die WBG Nürnberg Gruppe stellt sich vor -

05./06.03.2008
Nürnberg

Peter H. Richter
Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser
- Debt Push Down Modell
- Personalthemen, neuere Entwicklungen

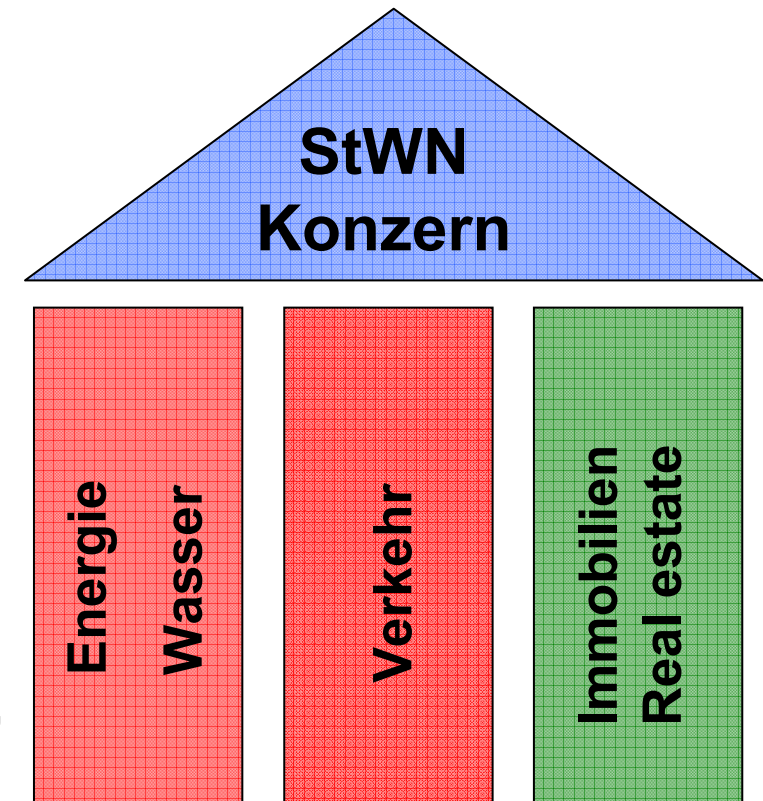
Wir gestalten LebensRäume

Der StWN-Konzern ist die „LIFE-COMPANY“ der Stadt Nürnberg

Der StWN-Konzern behauptet sich
in den drei Kompetenzfeldern

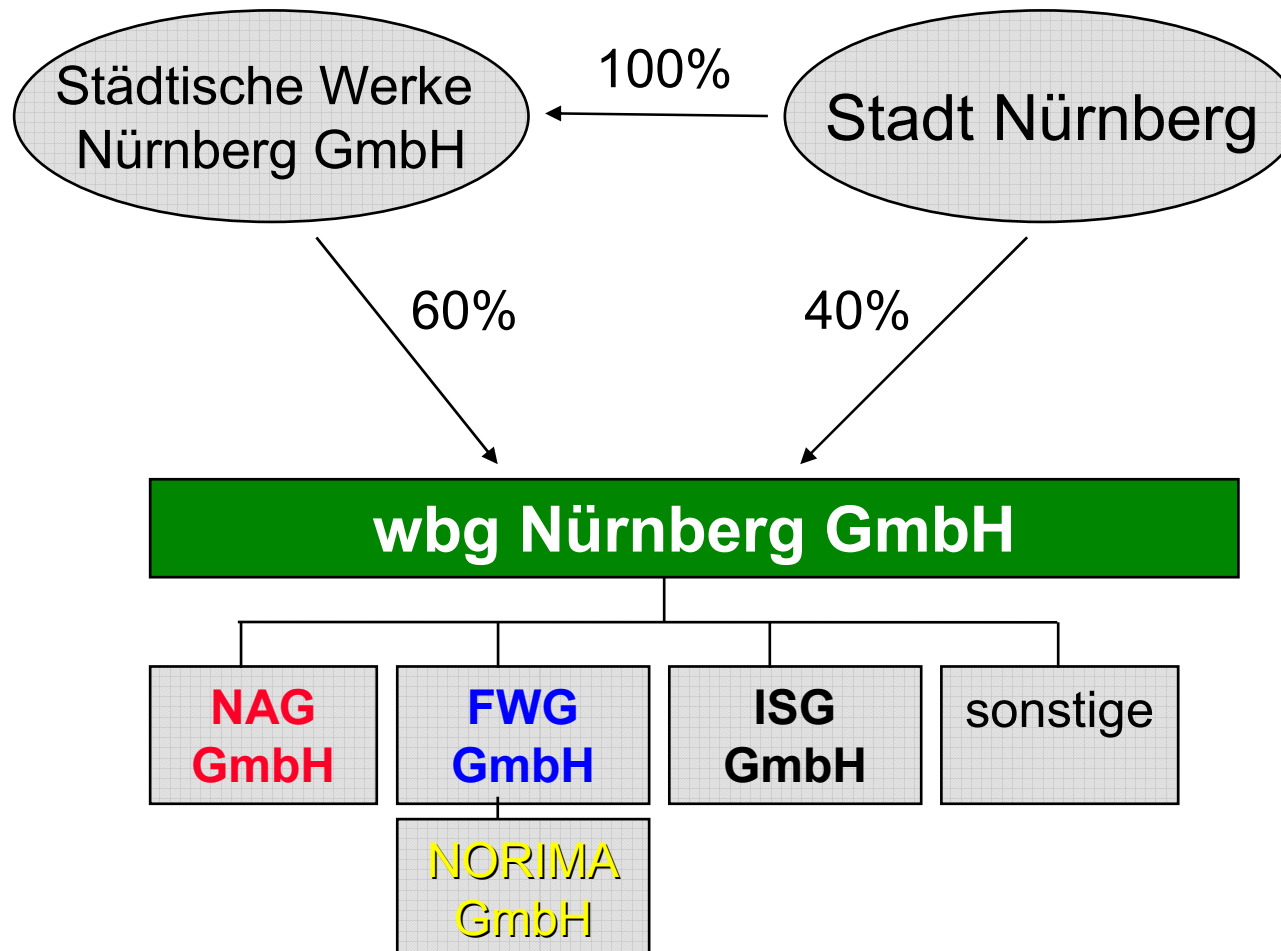
- Energie/ Wasser
- Verkehr
- Immobilien - Real estate

durch kluges **Bestands- und
Vermögensmanagement, Entwicklung,
Immobilienverwaltung und Handel.**



WBG Nürnberg Gruppe

unsere Unternehmensstruktur



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

WBG Nürnberg Gruppe

Daten Ende 2007

Umsatz ~ 100 Mio. €

Bilanzsumme ~ 500 Mio. €

EBIT 15,7 Mio. €

Eigenkapital 114,2 Mio. €

Datenstand Jahresabschluss 2007

Mitarbeiter ~ 200

verwaltete

Immobilieneinheiten ~ 26.300

davon eigene Mietwohnungen ~18.000
(entspricht 11% der Nürnberger Mietwohnungen)

Investitionsvolumen p.a. ~ 50 Mio. €



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

5

WBG Nürnberg Gruppe

das Unternehmen

Mit unseren **18.000 Wohn- und 320 Gewerbeeinheiten** sind wir wesentlicher Marktteilnehmer. Auf Nürnberg bezogen beträgt unser Mietwohnungsbestand rund **11 Prozent** des Mietwohnungsbestandes der Stadt.

Die **Durchschnittsmiete** der WBG NÜRNBERG GRUPPE stieg im letzten Jahr um 0,15 €/m² auf **4,77 €/m²**.

Zum 31.12.2007 waren 50 vermietungsfähige Wohnungen der Unternehmensgruppe nicht vermietet.
Das entspricht einer Quote von **0,3 %**.

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

6

WBG Nürnberg Gruppe

das Unternehmen

Geschäftsfelder der WBG Nürnberg Gruppe

- Verwaltung von Mietwohnungen
- Verwaltung von gewerblichen Objekten
- Verwaltung sonstiger Einheiten
- Treuhänder Stadterneuerung
- Planungsträgerschaft
- Bauträgergeschäft
- Dienstleistungen rund um die Immobilie
- Verwaltung von Wohneigentum
- Verwaltung von Immobilien für Dritte
- Versicherungsdienstleistungen



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser
- Debt Push Down Modell
- Personalthemen, neuere Entwicklungen

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

Unsere Vision

Wir sind so Leistungsstark, dass wir in der

**„Bundesliga der kommunal-verbundenen
Wohnungsunternehmen der AGW“**

einen sicheren „UEFA-CUP“ – Platz anstreben.

Wir sind ein kommunal-verbundenes
Wohnungsunternehmen mit hoher Kompetenz,
qualifizierten Mitarbeitern und
gesunder wirtschaftlicher Basis.



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

WBG Nürnberg Gruppe

Unsere Vision

Organisationsziele/ Personalziele

Unsere Organisationsstrukturen und Arbeitsprozesse werden regelmäßig überprüft und an die gesellschaftlichen bzw. aktuellen Marktanforderungen angepasst.

Die Besetzung von Führungskräften erfolgt nach Möglichkeit aus dem Unternehmen heraus.



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

10

WBG Nürnberg Gruppe

Unsere Vision

Wir sind die führende Unternehmensgruppe der Wohnungswirtschaft in der **Metropolregion Nürnberg**. Unsere Aufgabe ist es,

LebensRäume für Menschen zu gestalten und

Problemlöser kommunaler Wohnungspolitik mit gesellschaftlicher Verantwortung und sozialem Auftrag zu sein und

als **wirtschaftlich handelndes Unternehmen**, leistungsfähig, modern und unabhängig zu sein,

sowie **ökologische Verantwortung** zu zeigen.



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

WBG Nürnberg Gruppe

Unsere Vision

öko-effiziente Modernisierungs- und Umbauprojekte u.a.

eingesparter Heizwärmebedarf
in kWh / Jahr, rd.

• Modernisierung St. Johannis (7 Liter-Standard , 1.005 WE, 2000-2004)	8.077.000
• Umbau Ingolstädter Str. 131-137 (6 Liter-Standard , 24 WE, 2003)	227.000
• Umbau Eythstr. 31-51, Hansastr. 24-58 (5 Liter-Standard , 95 WE, 2001 u. 2003)	1.026.000
• Umbau Ingolstädter Str. 139/141 (4 Liter-Standard , 12 WE, 2004)	149.000
• Modernisierung Jean-Paul-Platz 4 (3 Liter-Standard , 6 WE, 2004)	159.000
• Modernisierung Bernadottestr. 42-48 (3 Liter-Standard , 24 WE, 2006)	271.500
• Umbau Stadtteil Nordostbahnhof (379 WE, 1989 - 2006)	3.175.000
• weitere Umbau- u. Mod.-maßnahmen (1.741 WE, 1989 - 2006)	7.287.000

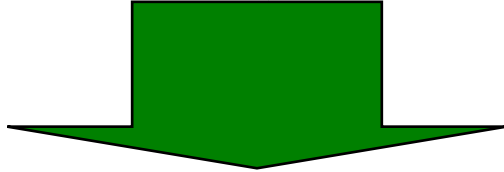
WBG Nürnberg Gruppe

Unsere Vision

Wir haben bereits viel erreicht:

Verbrauch

1990 56.100 t/a CO₂
oder 18,7 Mio. Liter Heizöl p.a.



2007 45.400 t/a CO₂
oder 15,4 Mio. Liter Heizöl p.a.

Einsparung (1990-2007)

ca. 10.700 t/a CO₂ = **19,1%**
oder 3,3 Mio. Liter Heizöl p.a.



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

13

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser
- Debt Push Down Modell
- Personalthemen, neuere Entwicklungen

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser

Stadtteil Langwasser

Einwohner ca. 31.000

Fläche ca. 910 ha



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

15

WBG Nürnberg Gruppe

Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser

Der Stadtteil Nürnberg-Langwasser wurde durch die wbg als Planungsträger geplant, erschlossen und bebaut.

wesentliche Aufgaben
der Planungsträgerschaft:

- Programmplanung
- Städtebauliche Rahmenplanung
- Festlegung der Fernwärmeversorgung
- Beseitigung der Bebauungshindernisse, wie Baracken, Märzfeldtürme usw.
- Koordinierung aller Bauträger bei der Durchführung von Bauvorhaben



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

16

WBG Nürnberg Gruppe

Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser

- Standort- und Bedarfsplanung für Folge- und Versorgungseinrichtungen
- Finanzierung und Errichtung verschiedener sozialkultureller Einrichtungen
- Geschäftliche Durchführung des kfm. Bereichs einschließlich Ankauf und Verkauf von Grundstücken
- Durchführung bzw. Finanzierung von Maßnahmen der inneren Erschließung und Haupterschließung



Die WBG sorgte für eine Initialzündung in Nürnberg als sie sich, im Rahmen der Planungsträgerschaft für den Stadtteil Langwasser, für die Fernwärmeversorgung entschieden hat.

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

17

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser
- Debt Push Down Modell
- Personalthemen, neuere Entwicklungen

Wir gestalten LebensRäume

eine kleine Zeitreise: Juli / August / September 2004

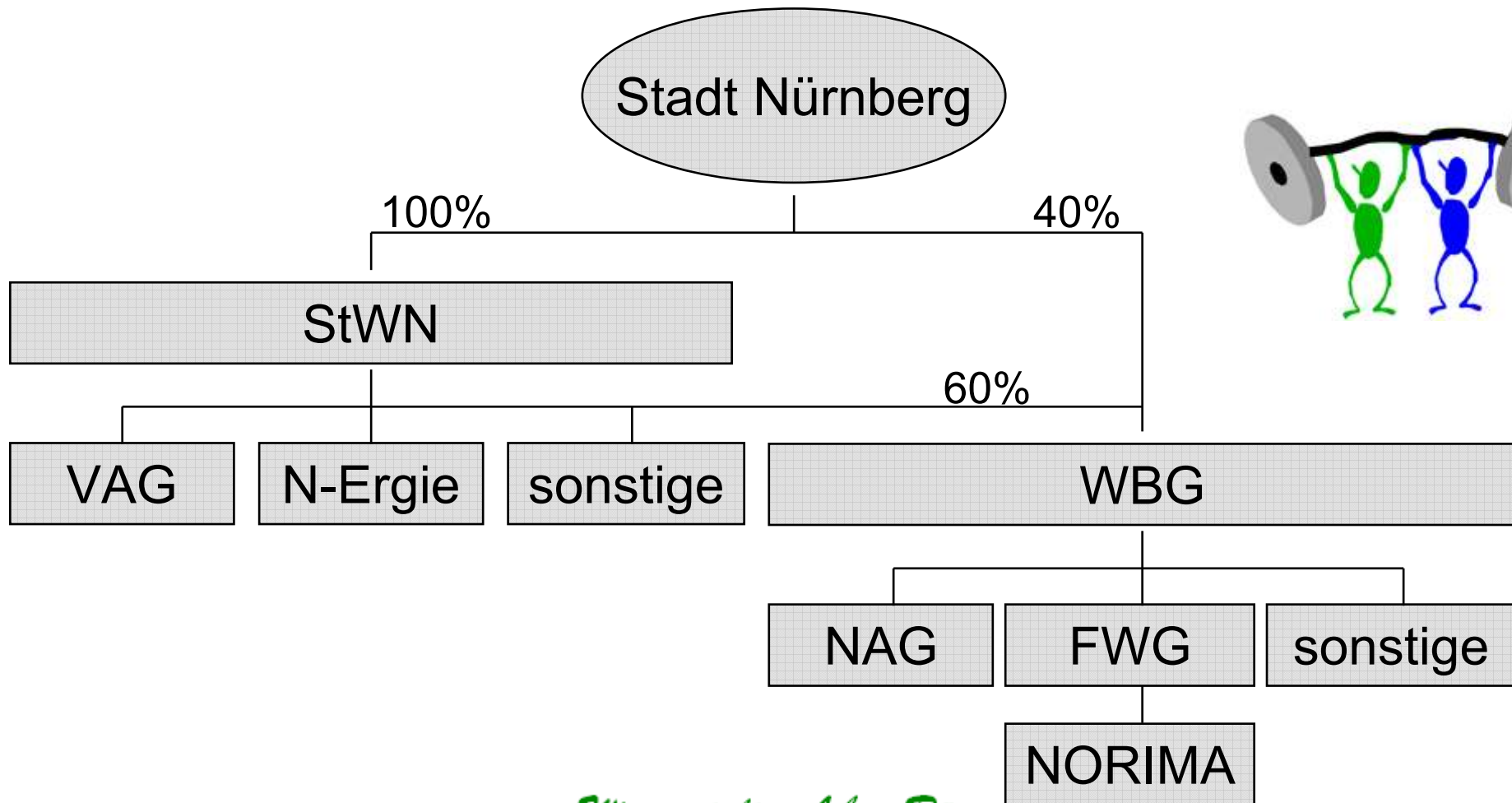
Debt Push Down Modell

WBG	60 Mio. €
StWN	60 Mio. €
Gesamt:	120 Mio. € (!)



WBG Nürnberg Gruppe

Debt Push Down Modell



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

20

WBG Nürnberg Gruppe

Debt Push Down Modell

- **Darlehensvolumen von 60 Mio. €**
(bei Kreditkonditionen von ca. 6-8% Zins und 2% Tilgung für Blankodarlehen, geplant)
- die **Städtischen Werke Nürnberg** erwarben für **60 Mio. €** einen Anteil der **WBG im Wert von 120 Mio. €**
- **steuerliche Unsicherheit**, da Modell noch nie mit ehemals gemeinnützigem Wohnungsunternehmen durchgeführt wurde
→ EK-02 Antragswahlrecht 2008 beantragt
- **Stadt Nürnberg wurde Minderheitsgesellschafter**
(Sperrminorität gesichert)
- und...

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

21

Inhalt

- WBG Nürnberg Gruppe – das Unternehmen
- Unsere Vision
- Planungsträgerschaft Stadtteil Langwasser
- Debt Push Down Modell
- **Personalthemen, neuere Entwicklungen**

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

Personalthemen, neuere Entwicklungen

1. Entwicklung von Unternehmensleitlinien
2. Organisation anpassen (prozessorientierte Abläufe)
3. Vollmachten erweitern
4. Flexible Arbeitszeit ohne Kernarbeitszeit
5. Schulung der Führungskräfte
6. Mitarbeitergespräche
7. Führen durch Zielvereinbarungen
8. Änderung des Vergütungssystems
9. Potenzialkandidaten-Pool
10. Verhaltensleitsätze

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

23

WBG Nürnberg Gruppe

Personalthemen, neuere Entwicklungen

- Altersteilzeitprogramme, Generationenwechsel
- Assessment Center und AT-Verträge für die Führungskräfte
- Umstrukturierung der MA-Gespräche, Führungskräftebildungen
- Anteilskauf durch den StWN-Konzern: Synergieeffekte
- Outsourcing v. a. innerhalb des Konzerns, neue Beteiligungen
- Neue Projekte:
 - Teil-Betriebsübergänge, Konzernleihe
 - Cross Mentoring
 - betriebliches Gesundheitsmanagement
 - Neuaufstellung Personalmarketing (z.B. Jugend denkt Zukunft, Kinderferienbetreuung, Zertifizierung „Beruf und Familie“?)

Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

24

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**



Wir gestalten LebensRäume

WBG Nürnberg Gruppe

25