

Unternehmenspräsentation

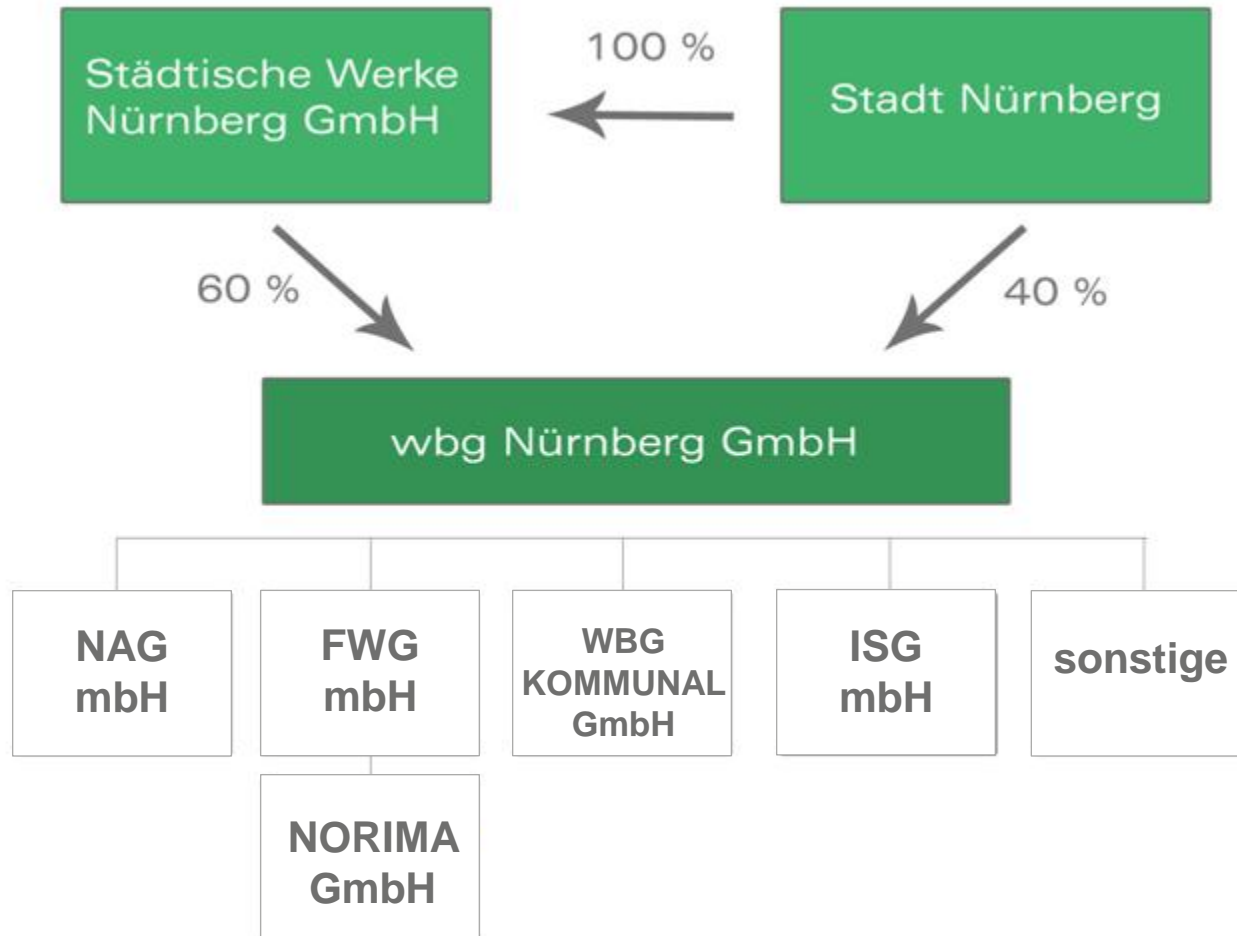
wbg Nürnberg GmbH



wbg Nürnberg

- kommunales Wohnungsunternehmen mit 18 000 Wohnungen mit gesellschaftlicher Verantwortung und sozialem Auftrag
- Bauträgertätigkeit und Stadtentwicklung
- Realisierung von sozialen Bauprojekten wie Kindertagesstätte und Schulen für die Stadt Nürnberg.
- Immobilienmanagement für das Konzernunternehmen im Verbund der Städtischen Werke
- **wirtschaftlich handelndes Unternehmen mit sozialer und ökologischer Verantwortung**

Gliederung

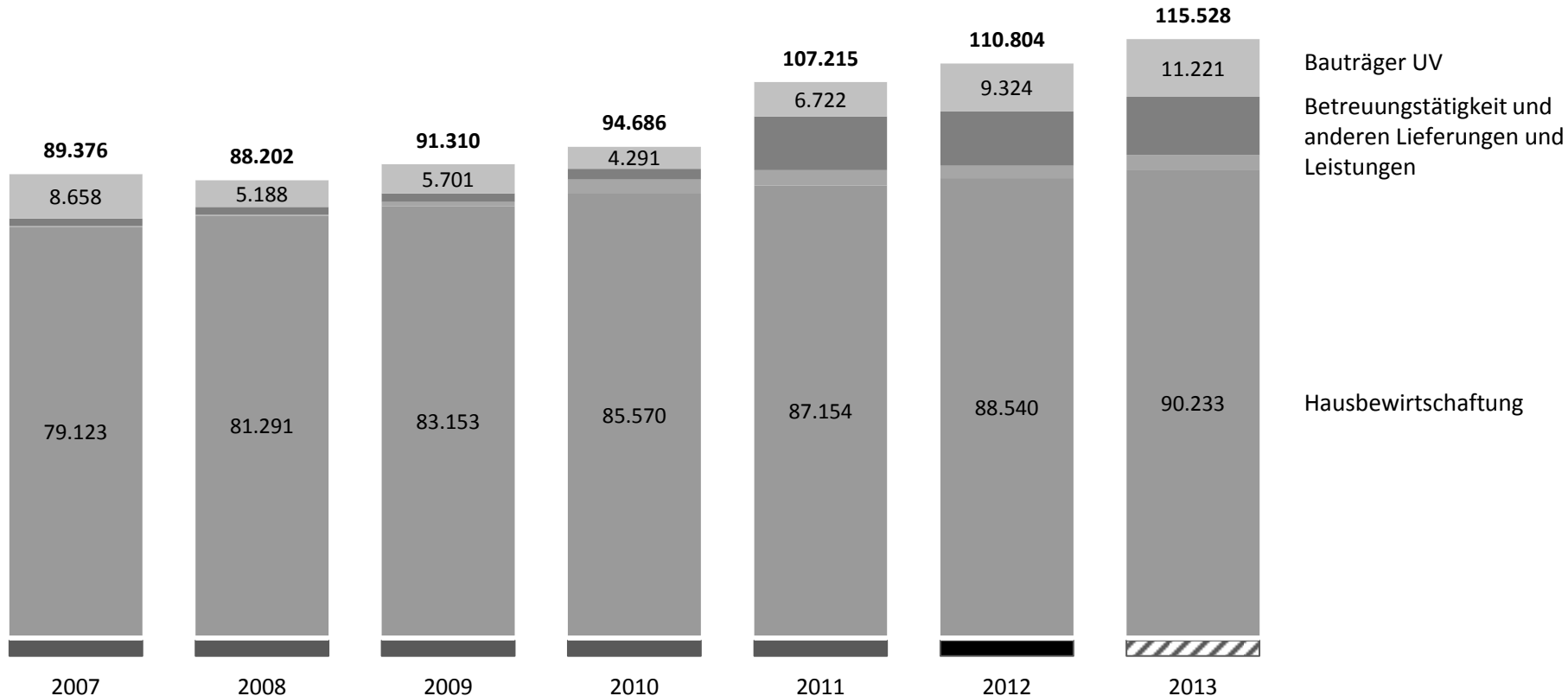


Daten 2012

• Umsatz	121,3 Mio. €
• Bilanzsumme	510,4 Mio. €
• EBIT	20,7 Mio. €
• Eigenkapital	164,1 Mio. €
• Mitarbeiter	~ 250
• verwaltete Immobilieneinheiten	~ 27.000
• davon eigene Mietwohnungen	~ 18.000

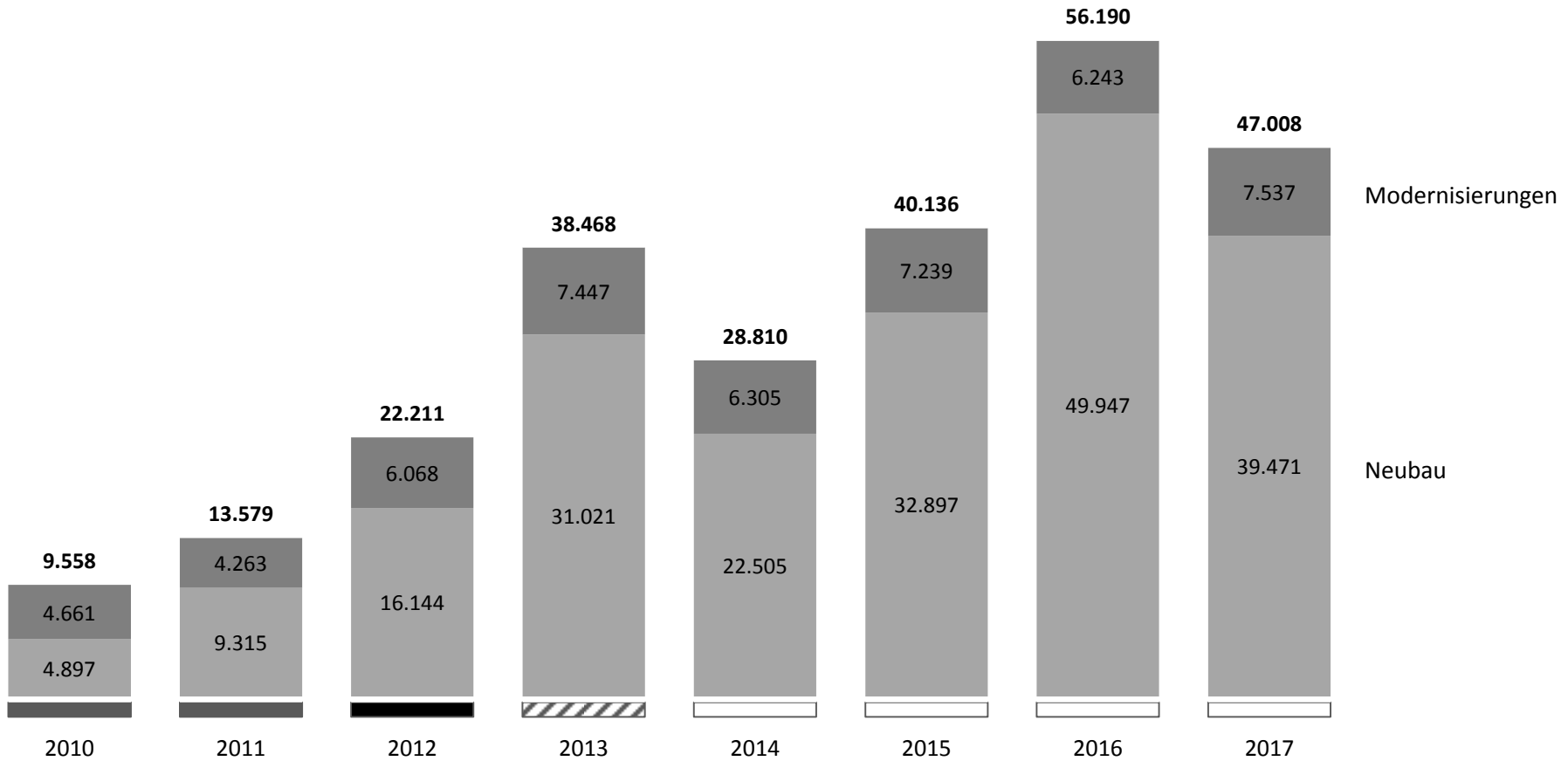
Umsatzerlöse

Umsatzerlöse wbg
in TEUR



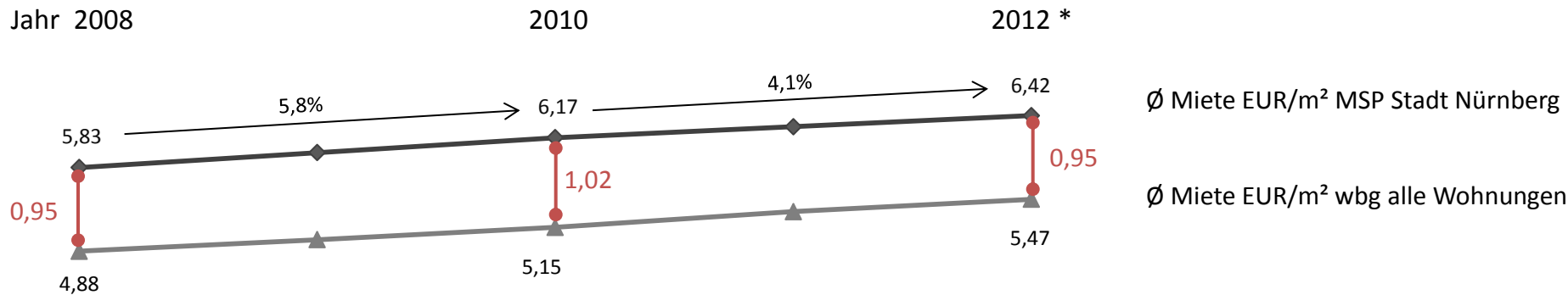
Investitionen

Investitionen wbg
in TEUR



Entwicklung der durchschnittlichen Grundmiete EUR/m² pro Monat

Die durchschnittliche Grundmiete der wbg entwickelt sich über den Zeitverlauf stabil unterhalb der Durchschnittsmiete gemäß Mietspiegel der Stadt Nürnberg

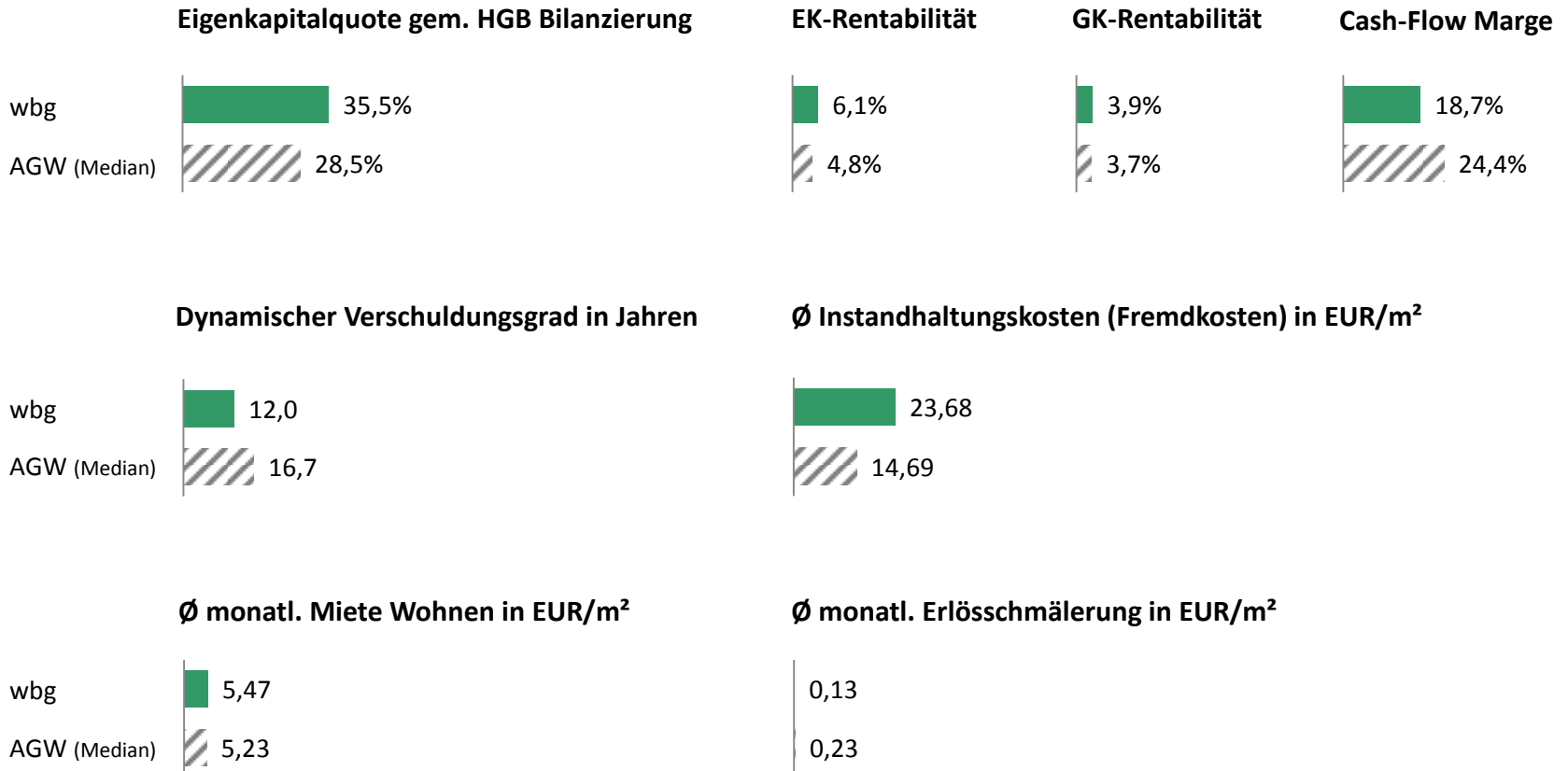


* Anmerkungen:
Die Werte Stadt Nürnberg 2009, 2011 wurden gemittelt.
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



Quelle: Frankenreport vom 11.07.2012

Vergleich von Finanz-, Rentabilitäts- und Strukturkennzahlen wbg- AGW - 2012



Quelle: AGW Betriebsvergleich 2012
35 Wohnungsunternehmen mit 6.000+ WE

Management-Herausforderungen

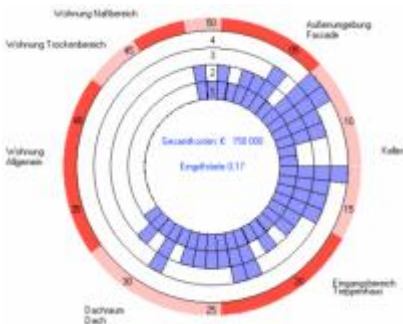
- Stab- und Generationswechsel auf der 1. und 2. Führungsebene
- neue Führungs- und Wertephilosophie
- Neue Strategie und neue Organisation
- Neue IT (Wohndata – Wodis Sigma/ Areon)
- Neues Leitbild „Zukunft der wbg gestalten“

Management-Herausforderungen

- Neue Instrumente in der Planung
 - Betriebswirtschaft
 - Mit *AVE Strategy* erfolgt die Unternehmensplanung auf Basis einer 10-jährigen objektkonkreten Planung im Zusammenspiel mit dem Portfoliomanagement
 - Unterstützend wird im Controllingprozess ein eigenentwickeltes Budget- und Projektcontrollingtool eingesetzt
 - Technische Planung und Portfoliomanagement
 - Technische Bestandserfassung und Bewertung wird durch *EPIQR* abgebildet und dient per Schnittstelle als Basis für das Portfoliomanagement und die objektkonkrete Planung in *AVE Strategy*

Strategie der künftigen Bestandsentwicklung

EPIQR ✓



Portfoliomanagement Datenmodell erstellen

Scoringmodell ✓

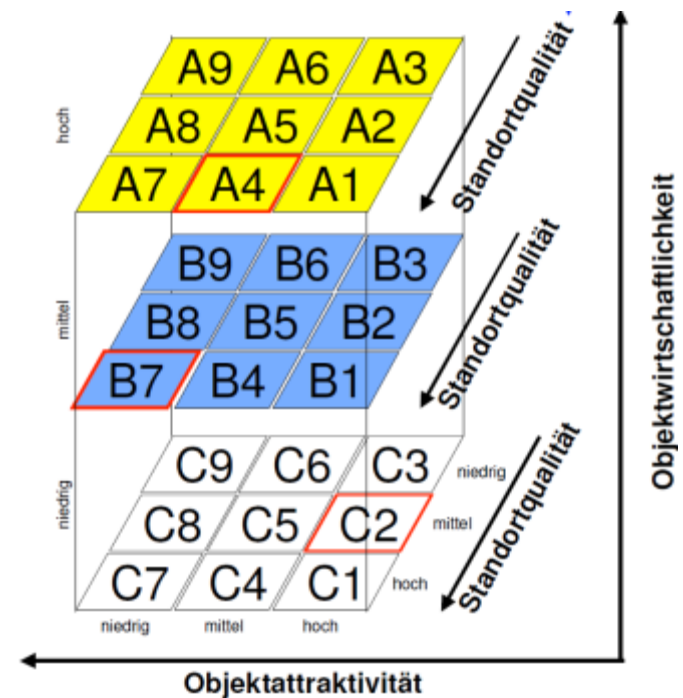
1	2	3	4	Bewertung	Gew. %	Sum.Gew. %	Quelle	Typ
Objektattraktivität					100	100		
Objektausstattung					35	100		
Grundriss-objektbezogen					10		manuell	mult
Sanitärerhaltung					10		manuell	mult
Balkon					10		manuell	single
Wohnungsfürer					10		manuell	single
Küchenanlass					10		manuell	single
Gegensprechanlage					10		manuell	single
abgesprochene WC					10		manuell	single
Gemeinschaftseinrichtungen					10		manuell	mult
Küche					10		manuell	mult
Heizungsanlage					10		manuell	single
Gebäudestruktur					25	100		
Fassade					15		manuell	single
Fenster					10		manuell	single
Dach					10		manuell	single
Treppe/Haus - Heizungsangereich.					15		manuell	single
Sanitärerhaltungen					15		manuell	single
Fußboden					15		manuell	single
Keller					15		manuell	single
Gebäudetechnik					5	100		
Wasserleitung					40		manuell	single
Elektrikleitungen					40		manuell	single
Aufzug - Erfordlichkeit					20		manuell	single
Sonstige Objektvermögen					15	100		
Ausstattungen (Einzelobjekt)					15		manuell	single
Ausstattungen (Flügelzustand)					15		manuell	single
objektbezogene Stillstände					20		manuell	single
Gartenanlass/Mieter					15		manuell	single
Möbelsätze (Objekte, Umgebung)					25		manuell	single
Standortattraktivität					22	100		
Lagefaktoren					15	100		
Stadtbezirkliche Situation					50		manuell	single
zentrale - Lage zur Innenstadt					50		manuell	single
Erschließung und Ausstattungen					15	100		
Einmal täglicher Bedarf (Grundversorgung)					25		manuell	single
Einmal geschäftlicher Bedarf (Zusatzversorgung)					25		manuell	single
Verfügbare Dienstleistungen					30		manuell	single
örtliche Grundversorgung					6	100		
örtliche Grundversorgung					50		manuell	single
Apotheken					50		manuell	single
Kultur (Freizeitanlagen und Grünflächen)					16	100		
Sport- und Freizeitanlagen					30		manuell	single

Norm- und Instandhaltungsstrategien ✓

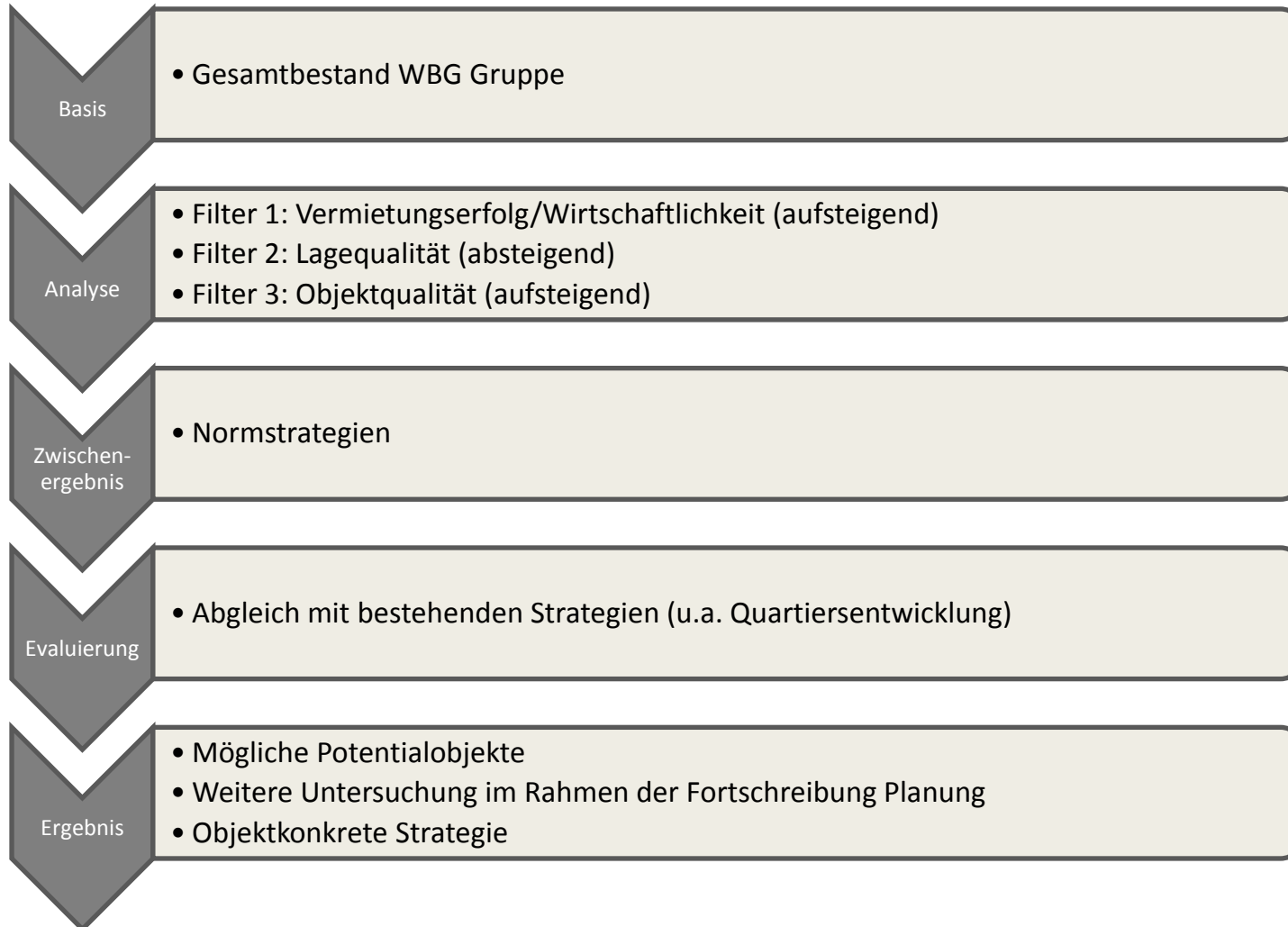
Objektdaten aus Wodis ✓



Standortdaten ✓



Mittelfristige Planung Bestandmanagement – Fortschreibung Planung/Portfoliomanagement

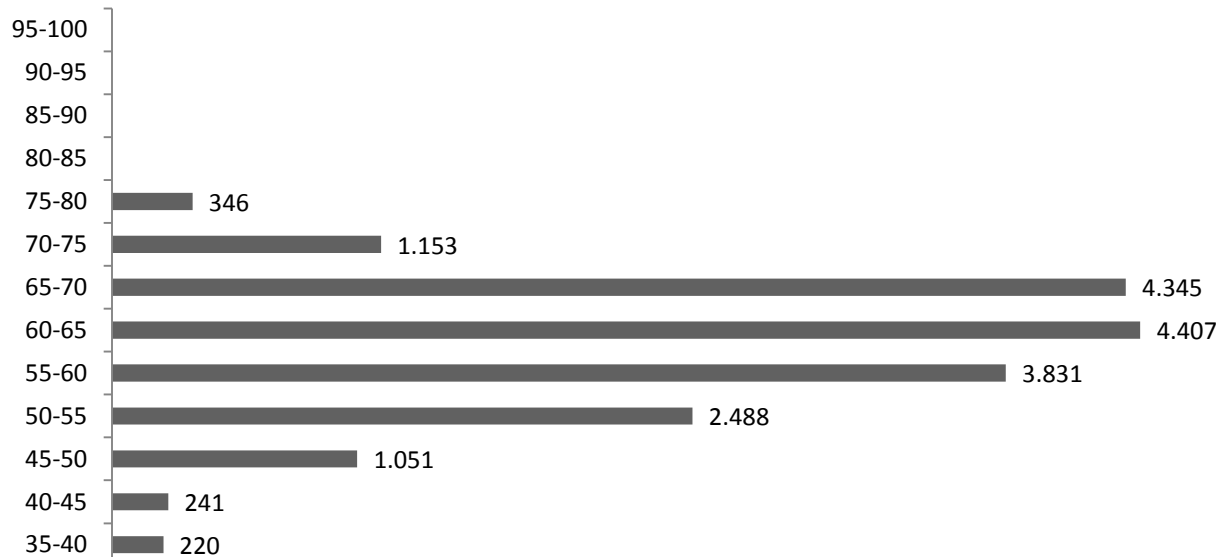


Portfoliomanagement – Portfoliowertet

(Objekt-, Standortqualität und Vermietungserfolg)

wbg Nürnberg Gruppe – Gesamtbestand

Punktwert



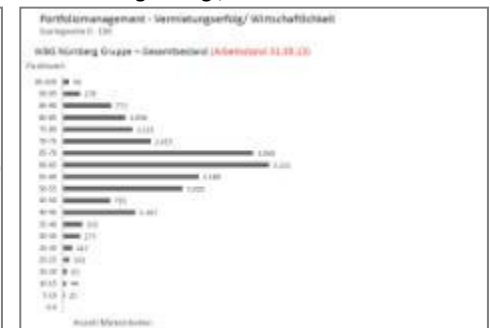
Objektqualität



Standortqualität



Vermietungserfolg / Wirtschaftlichkeit



Anzahl Mieteinheiten

Management-Herausforderungen

- Umsetzung der neuen Strategie
 - Quartiersansatz im Mittelpunkt
 - 1 000 neue Wohnungen
 - Aufbau der WBG KOMMUNAL GmbH
 - Umbau Facility-Management
 - Prozessoptimierung
(zentrales ServiceCenter, zentrale Vermietung, Optimierung der Geschäftsstellen)
 - SIGENA (sicher gewohnt nachbarschaftlich) / Demografiefestigkeit
- Teilnahme am Bieterwettbewerb GBW

Quartiersentwicklung Nordostbahnhof

in 15 Jahren Investitionen in Höhe von 150 Mio. € | 2.200 WE mit 4.000 Bewohnern

NOW – Nord Ost Wohnen

106 Wohneinheiten
Fertigstellung 2017
ca. 26,7 Mio. €

26 Reihenhäuser
Fertigstellung 2014
ca. 10 Mio. €

WAL – Wohnen in allen Lebensphasen

41 Wohneinheiten
Fertigstellung 2009
ca. 4 Mio. €

Meißennest

15 Reihenhäuser
Fertigstellung 2008
ca. 3,45 Mio. €



LUX – Junge Kirche Nürnberg

IQ – Innerstädtische Wohnquartiere

138 Wohneinheiten
Fertigstellung 2015
ca. 27,6 Mio. €

OLGA – Oldies leben gemeinsam aktiv

11 Wohneinheiten
Fertigstellung 2003
ca. 1 Mio. €

FRIDA – Freie Initiative der Alleinerziehenden

9 Wohneinheiten
Fertigstellung 2008
ca. 0,8 Mio. €

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

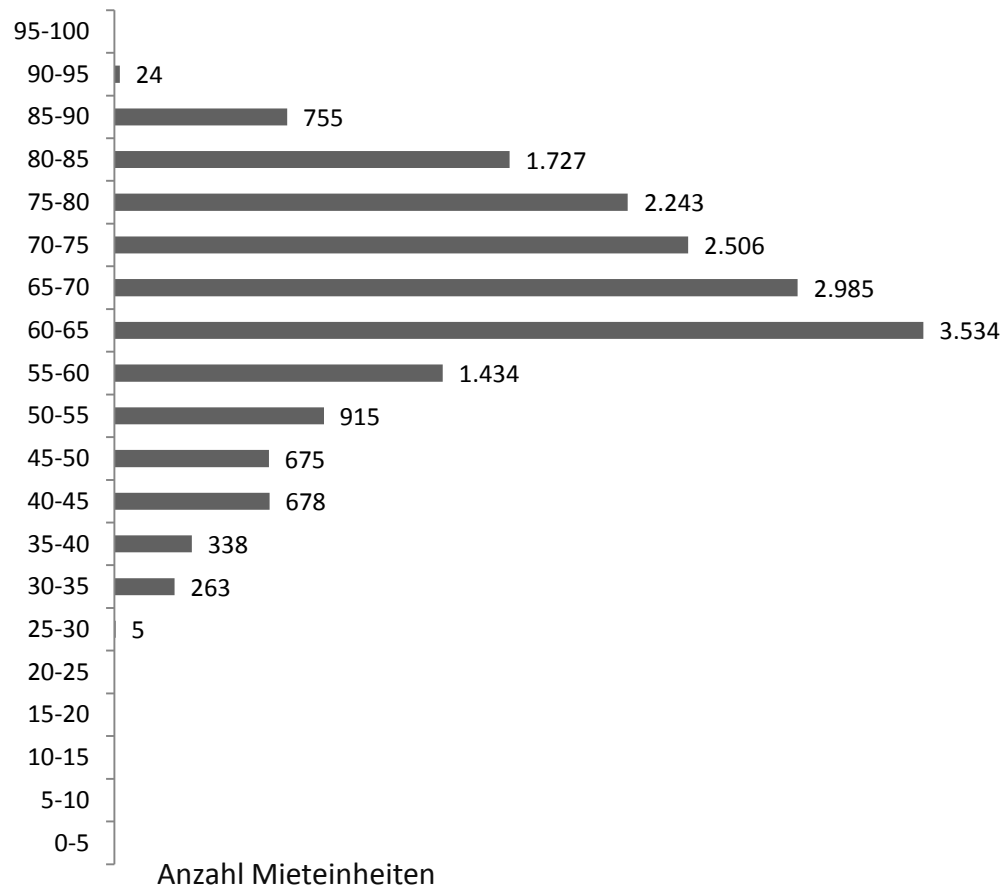
Back up

Portfoliomanagement – Objektqualität

Scoringwerte 0-100

wbg Nürnberg Gruppe – Gesamtbestand

Punktwert

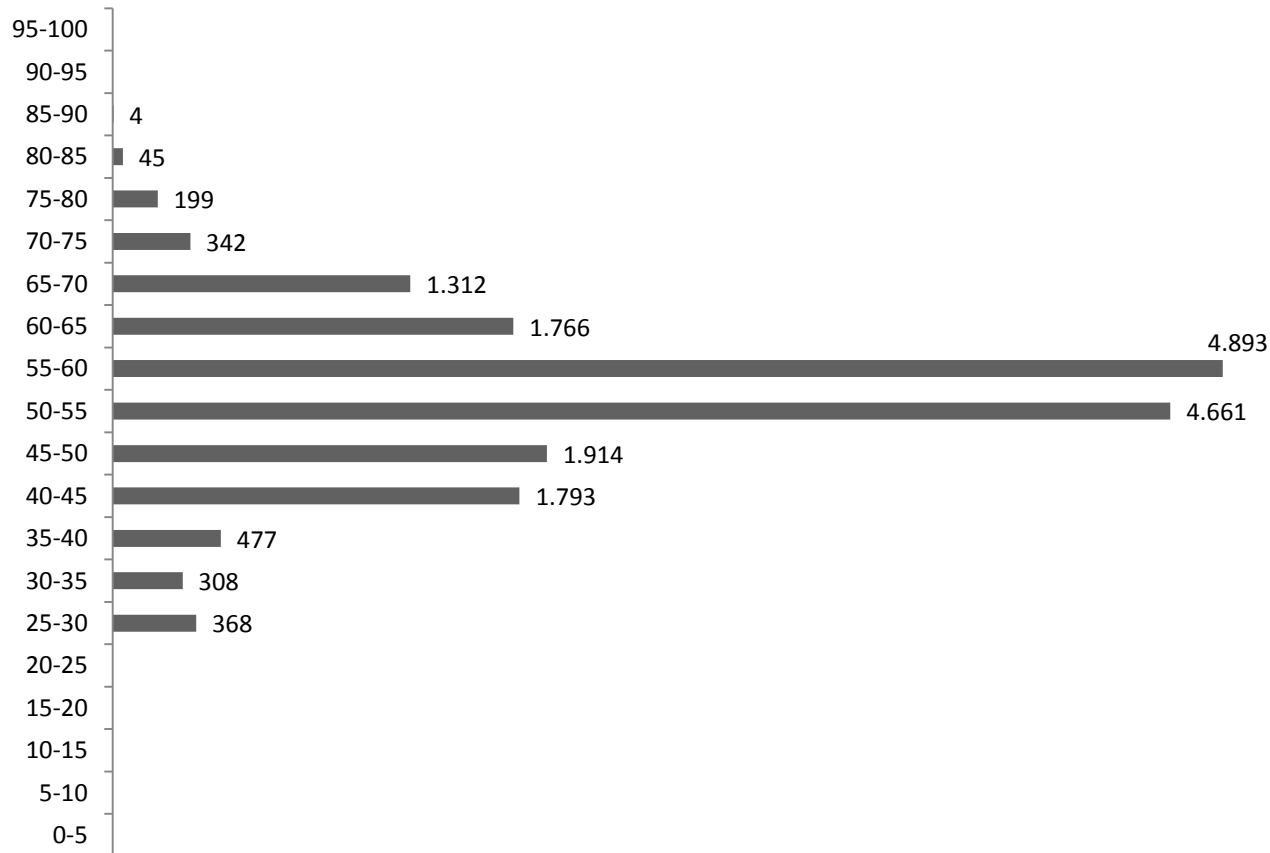


Portfoliomanagement – Standortqualität

Scoringwerte 0-100

wbg Nürnberg Gruppe – Gesamtbestand

Punktwert



Anzahl Mieteinheiten

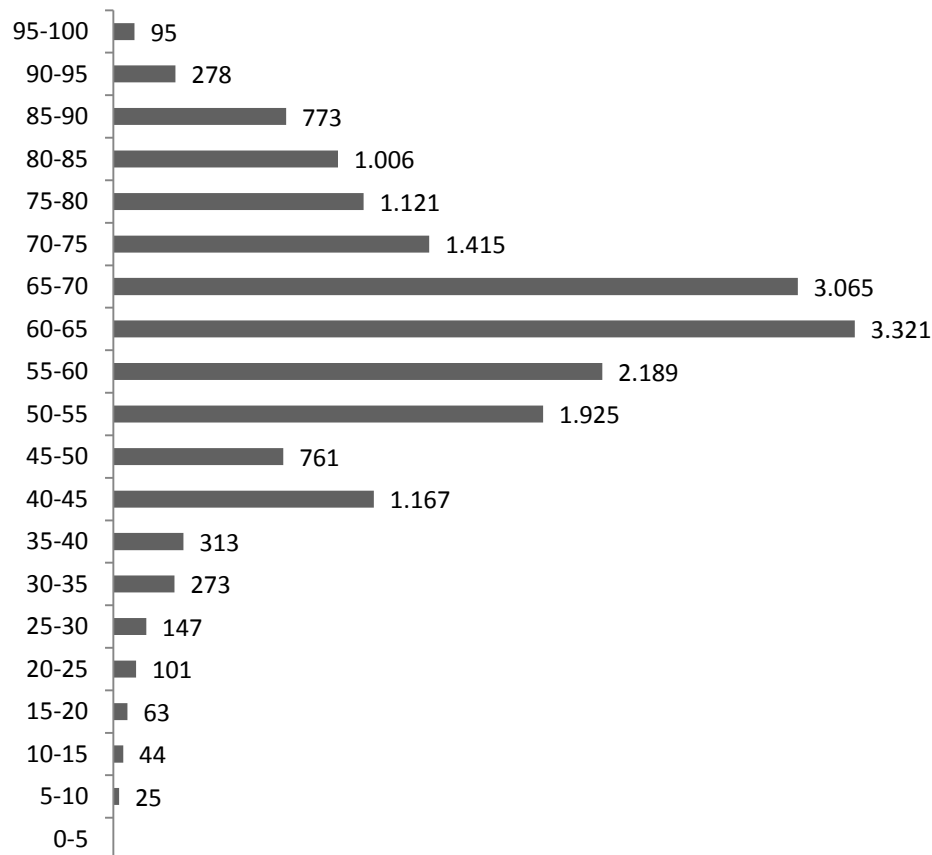


Portfoliomanagement – Vermietungserfolg / Wirtschaftlichkeit

Scoringwerte 0-100

wbg Nürnberg Gruppe – Gesamtbestand

Punktwert



Anzahl Mieteinheiten

