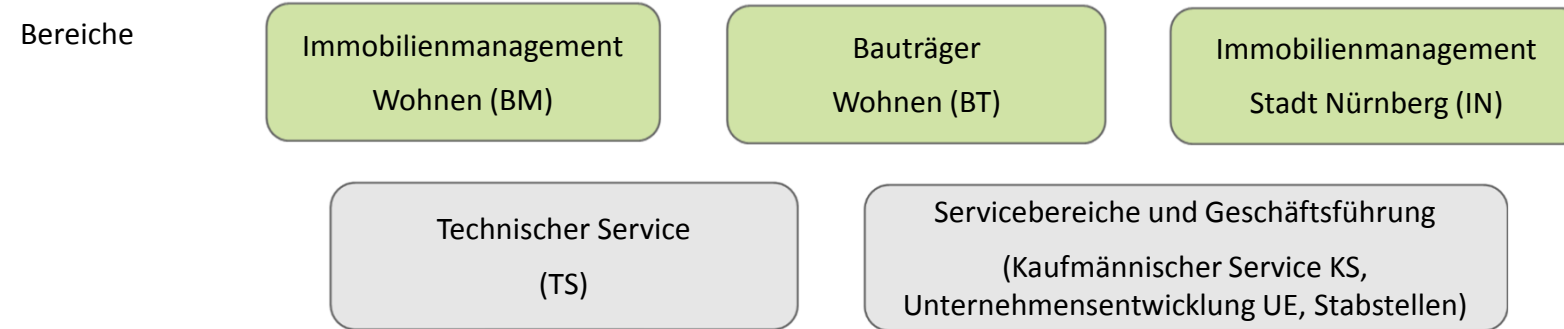
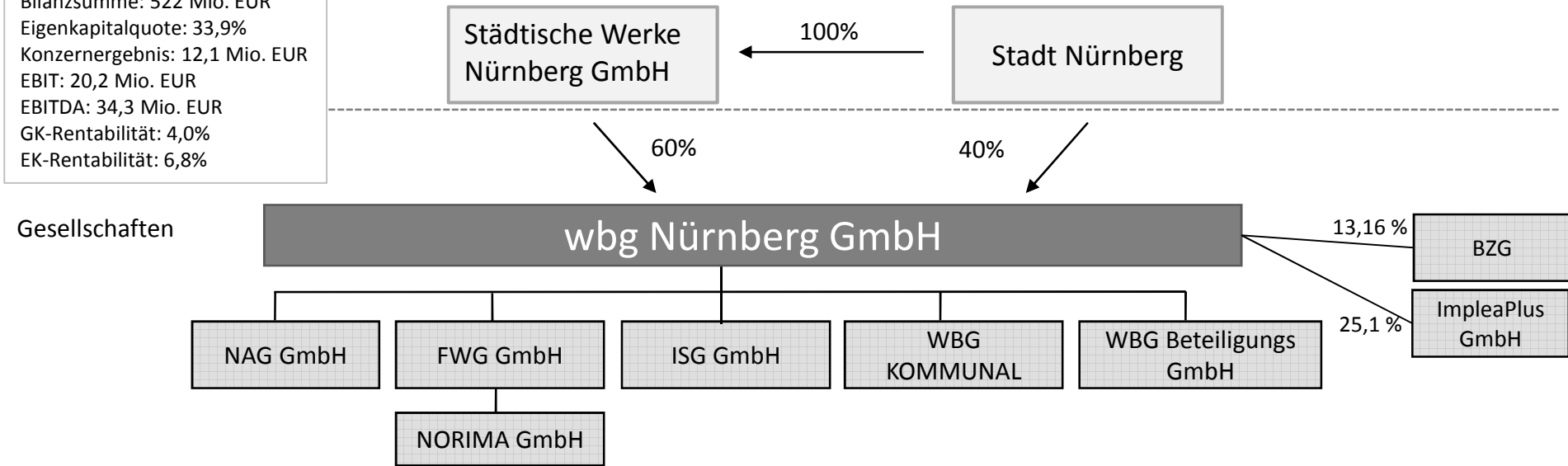


WBG Nürnberg Gruppe

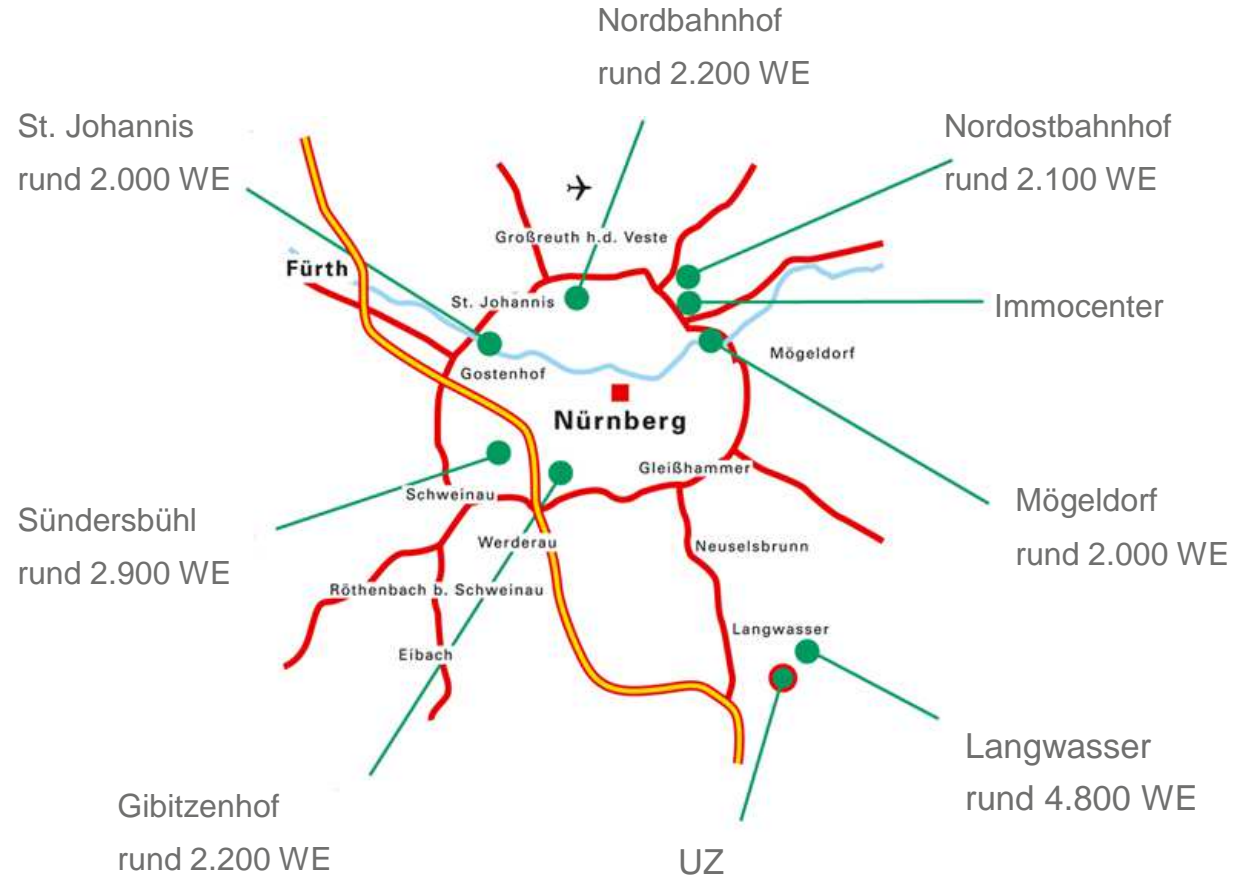
Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtentwicklung



Kennzahlen zum 31.12.2013
 Mitarbeiter: 262
 Bilanzsumme: 522 Mio. EUR
 Eigenkapitalquote: 33,9%
 Konzernergebnis: 12,1 Mio. EUR
 EBIT: 20,2 Mio. EUR
 EBITDA: 34,3 Mio. EUR
 GK-Rentabilität: 4,0%
 EK-Rentabilität: 6,8%



Unsere Kernwohnanlagen



Durchschnittlicher Mietpreis wbg: 5,47 € pro m²

Aktuelle Situation des Wohnungsmarktes in Nürnberg

- wachsende Stadt
- jährlicher Zuzug zwischen 5 000 und 10 000 Menschen
- nur noch wenige große Baufelder
- Stadt stößt an ihre Grenzen
- Flächen und Mieten werden immer teurer

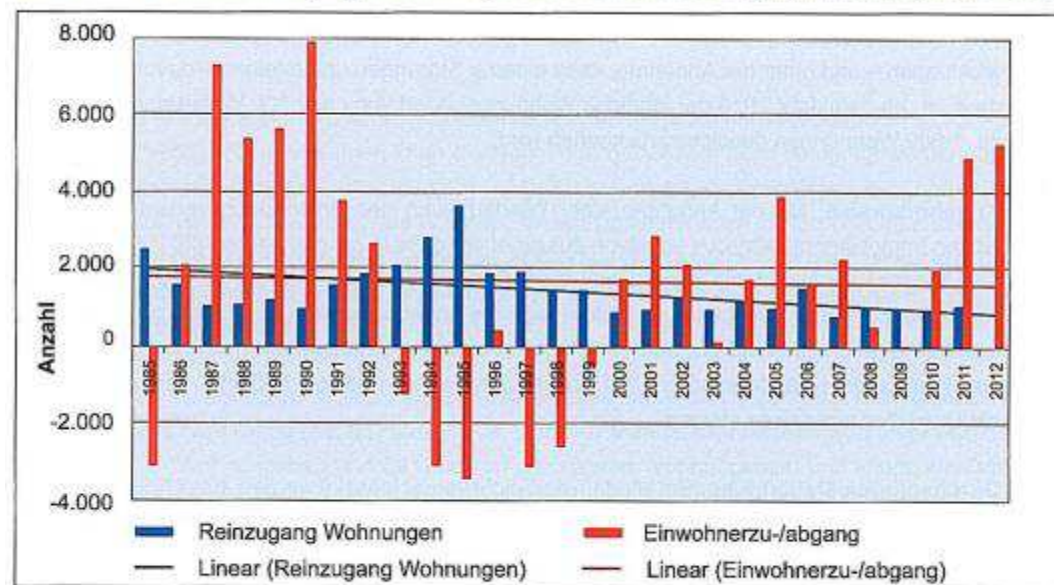


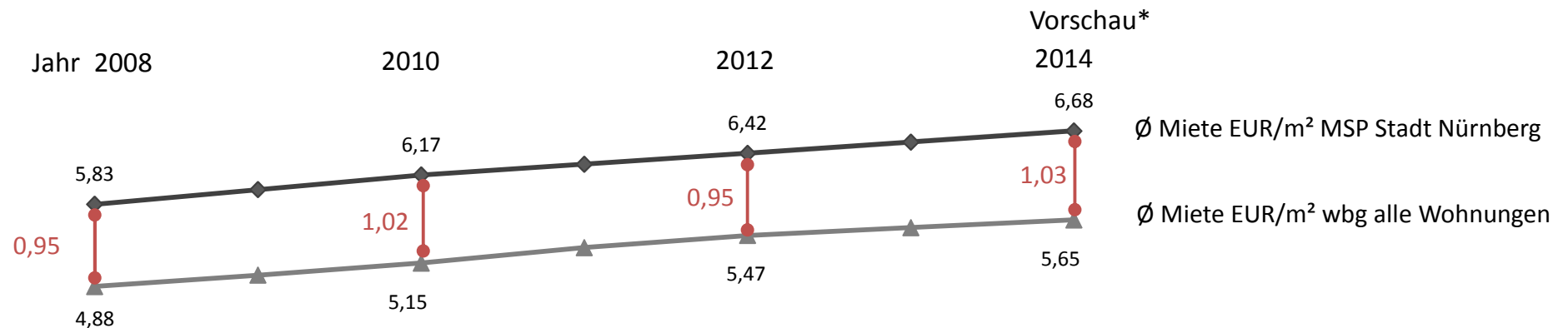
Abbildung:
Jährlicher Reinzugang an Wohnungen
und Einwohnerzu-/abgang in Nürnberg
1985-2011

Quelle: Immobilienmarktbericht
Wohnen 2013 für Nürnberg

Mietenentwicklung – Mietenspiegel vs. wbg Miete

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, 2013 wurden gemittelt.

Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Der Mietenspiegelwert 2014 ist noch nicht ermittelt, es wurde die Steigerungsrate von 2010 zu 2012 (4%) zugrunde gelegt.

Energetische und Demographische Sanierung als Faktoren zur Mietpreisentwicklung

- Anforderungen werden immer höher
- Kosten sorgen für steigende Mieten
- Ausstattung überfordert zum Teil die Bewohner



Energetische Sanierung einer Hausfassade



Quartiersentwicklung

- Soziale Stadt am Nordostbahnhof**

NOW – Nord Ost Wohnen

106 Wohneinheiten
Fertigstellung 2017

26 Reihenhäuser
Fertigstellung 2014

WAL – Wohnen in allen Lebensphasen

41 Wohneinheiten
Fertigstellung 2009

Meißennest

15 Reihenhäuser
Fertigstellung 2008



Modernisierungen und Umbauten

526 Wohneinheiten
1994 - 2014

IQ – Innerstädtische Wohnquartiere

138 Wohneinheiten
Fertigstellung 2015

OLGA – Oldies leben gemeinsam aktiv

11 Wohneinheiten
Fertigstellung 2003

FRIDA – Freie Initiative der Alleinerziehenden

9 Wohneinheiten
Fertigstellung 2008

wbg Bauträger

Projekt: NOW – „Nord-Ost-Wohnen“



Reihenhäuser: 26



Quartiersentwicklung

- Kindertagesstätten-Programm



Quartiersentwicklung

- Ersatzneubau und Schaffung barrierefreier Wohnungen



Neubau IQ – Innerstädtische Wohnquartiere am Nordostbahnhof



Barrierefreies Bad

Sozialer Auftrag der wbg

- **SIGENA: sicher- gewohnt- nachbarschaftlich**
 - Ambulante Pflegedienste, technische Unterstützung und Anlaufstelle in unmittelbarer Nachbarschaft
 - Förderpartner sind verschiedene Sozialverbände
 - Festigung des sozialen Netzwerkes und Aktivierung sowie Förderung der nachbarschaftlichen Strukturen
 - Start 2014 als Pilotprojekt in der Wohnanlage Nordostbahnhof



Diskussion Gentrifizierung

- unklare Definition des Begriffes „Gentrifizierung“ – Verdrängung ehem. Bewohner
- Gentrifizierung als jahrzehntelanger Entwicklungs**prozess**
- Ziele- und Steuerungsmöglichkeiten von Gentrifizierungsprozessen
- Darstellung in den Medien

