

2015 kompakt



Wohnbau
Endlich Zuhause

Konzern Mehrjahresvergleich

	2015	2014	2013
Wohneinheiten zum 31.12. (eigene)	17.740	15.885	16.317
Gewerbeeinheiten	202	135	134
Wohneinheiten zum 31.12. (WEG-Verwaltung)	4.150	3.291	3.287
Objekteinheiten zum 31.12. (fremde)	366	150	57
Insgesamt verwaltete Einheiten	22.458	19.461	19.795
Leerstandsquote	0,59%	0,62%	0,85%
Durchschnittliche Sollmiete pro m ²	7,97	7,72	7,51
Bilanzsumme in Mio. €	1444	1.161	1.130
Eigenkapital in Mio. €	537	521	465
EK-Quote	37,2%	44,9%	41,2%
bilanzieller Verschuldungsgrad	1,69	1,23	1,43
dynamischer Verschuldungsgrad ¹⁾	11,24	8,75	9,60
Umsatzerlöse in Mio. €	149	146	146
Jahresüberschuss in Mio. €	21	59	36
Investitionen in Ankauf Bestand in Mio. €	259	6	3
Investitionen in Neubau in Mio. €	23	30	23
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung in Mio. €	34	31	32
Cashflow i.e.S. in T€ ²⁾	48.135	79.889	58.149
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€	80.178	71.282	68.241
Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit (FFO) in T€ ²⁾	48.721	50.072	46.085
EBIT in T€	50.884	52.031	50.572
EBITDA in T€	72.229	71.827	70.440
Anzahl Mitarbeiter	219	218	228

¹⁾ (Rückstellungen + Verbindlichkeiten - Liquide Mittel) / Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit.

²⁾ Jahresüberschuss + Abschreibungen + nicht liquiditätswirksame Kosten - Veräußerungsgewinne

2015 kompakt



Berlin-Kreuzberg



Augsburg



Köln-Nippes



Hamburg-Ottensen



Bonn-Ippendorf

Inhalt

- 05** Organe der Gesellschaft
- 07** Editorial
- 11** Die Wohnbau wächst um mehr als 10%
- 16** Bestandsankäufe in den Wohnbau-Kernregionen
- 20** Potenziale erkennen – Chancen wahrnehmen: Ankauf von Projektentwicklungen
- 22** Ausblick

Organe der Gesellschaft

Gesellschafterin

Stiftung Wohnhilfe

Öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts mit Sitz in München

Stiftungszweck

„Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Die Stiftung fördert in diesem Rahmen für alte, behinderte oder bedürftige Menschen (§§ 75 BSHG, 53 AO) die Herstellung und die Unterhaltung von Wohnungen, Heimen, Unterkünften und ähnlichen Anlagen sowie die dazugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen.“

Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Jens Bräutigam

Dipl.-Kfm. Matthias Schweizer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dierk Ernst (Vorsitzender)

Kaufmann

Dr. Ing. Klaus Peter Keunecke (stellvertretender Vorsitzender)

Sachverständiger

Dipl.-Ing. Architekt Gereon Blass

Freier Architekt

Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock

Geschäftsführer GWG München

Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Möller

Vorstand GAG-Immobilien AG Köln

Assessor Klaus-Michael Vogel

Geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied der Deutschen Bank Luxembourg S.A.

Prof. Dr. Norbert Herzig (seit 1. Juli 2015)

Universitätsprofessor (emeritiert)



Regensburg



Augsburg



Erlangen

Editorial

Wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück. Bei dem unverändert historisch niedrigen Zinsniveau, fehlenden, wertsicheren Anlagealternativen sowie dem volatilen Aktienmarkt wurden Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt sowohl von privaten als auch institutionellen Investoren im vergangenen Jahr sehr stark nachgefragt. Trotz des hohen Nachfrage-drucks ist es uns gelungen, unseren Bestand in dynamischen Ballungsgebieten durch zahlreiche Bestands- und Neubauinvestitionen weiter auszubauen.

Insgesamt verzeichnen wir im Geschäftsjahr 2015 einen Zugang von 1.887 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Davon entfallen 1.689 Vermietungseinheiten auf Bestandsankäufe sowie 198 Einheiten auf unterjährig fertiggestellte Neubaumaßnahmen. Unser gesamter Bestand zum Jahresende beläuft sich auf 17.942 Einheiten, von denen 202 gewerblich genutzt werden.

Neben den erfolgten Neuzugängen verstärken wir unser Wohnungsangebot nicht nur quantitativ, sondern vor allem auch qualitativ. Nachverdichtungsmaßnahmen wie z.B. in München und Bonn wurden intensiv vorangetrieben und stehen kurz vor der Fertigstellung.

Ferner wurde im abgelaufenen Jahr in weitere Neubauprojekte in Berlin, Köln und Düsseldorf investiert, die unseren Bestand an den Top-7-Immobilienstandorten in den beiden nächsten Jahren ergänzen. Bei diesen Investitionen nutzen wir durch Forward-Deals und eine frühzeitige Mitwirkung bei den Projektentwicklungen die Möglichkeit, unsere Anforderungen hinsichtlich Wohnungsgemeinde und Grundrissqualitäten einzubringen.

Unser Sollmietenaufkommen konnten wir zusätzlich zu den allgemeinen regelmäßigen Mietanpassungen im Bestand (+2,6 Mio. €) durch die Akquisitionen um insgesamt 5,4 Mio. € auf 114,3 Mio. € deutlich steigern. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 bedeutet dies einen Anstieg von 4,9%.

Als wichtige Unternehmensaufgabe erachten wir den qualitativen Erhalt und die Weiterentwicklung unseres Bestandes, um weiterhin höchst attraktiven Wohnraum anbieten zu können. Hierbei berücksichtigen wir auch die künftigen Wohnbedürfnisse unserer Mieter.

Entsprechend positiv fällt auch die Entwicklung unserer durchschnittlichen Wohnungsmiete zum 31. Dezember 2015 aus: Gegenüber dem Vorjahr weisen wir mit 7,97 €/m² Wohnfläche in unserem gesamten Wohnungsbestand eine um 3,0% erhöhte Durchschnittsmiete aus. Die Nachfrage nach unseren Bestandswohnungen war an sämtlichen von uns bewirtschafteten Standorten ausgesprochen hoch. Unsere Leerstandsquote liegt mit 0,59% auf branchenweit sehr niedrigem Niveau.



Berlin

Als eine der zukünftig wichtigen Aufgaben sehen wir die Digitalisierung an, im Zuge derer wir kontinuierlich die Optimierung von Aktivitäten zur Verbesserung der Effizienz von Verwaltungsabläufen intensivieren – insbesondere durch selbst entwickelte Software-Lösungen und mobile Applikationen unserer Tochtergesellschaft. Der stetig steigenden Komplexität der Hausbewirtschaftung begegnen wir seit Jahren mit dem Einsatz mobiler Systeme.

Grundlage der erfreulichen Unternehmensergebnisse des Jahres 2015 sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer beiden Unternehmen, denen wir für die erbrachten Leistungen sowie ihre hohe Einsatzbereitschaft danken. Ebenso gebührt unserem Aufsichtsrat sowie allen unseren Geschäftspartnern für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die sehr erfolgreiche Zusammenarbeit unser bester Dank.

Der Ihnen vorliegende Bericht **2015 kompakt** liefert im Folgenden einen Überblick über die Bestandsankäufe und die fertiggestellten Neubauprojekte im Geschäftsjahr 2015 sowie die aktuellen und zukünftigen Neubauprojekte.

Im Bericht **2015 Konzerngeschäftsbericht** können Sie sich über die wesentlichen Aktivitäten sowie die Geschäftsentwicklung unserer Gesellschaften im zurückliegenden Geschäftsjahr informieren. Fühlen Sie sich herzlich dazu eingeladen, sich einen umfassenden Blick auf unsere Unternehmensgruppe und unsere Geschäftstätigkeit zu verschaffen.

Bonn, im August 2016



Matthias Schweizer



Jens Bräutigam

	Anzahl Wohnungen	m ² Wohnfläche	Besitzübergang (Ankauf) Erstvermietung (Neubau)
Wohnungsbestand am 31.12.2014	15.916	1.115.285	
Ankauf Bonn-Endenich	83	6.124	01.07.2015
Ankauf Portfolio Köln I (Stadtgebiet)	80	5.222	01.07.2015
Ankauf Portfolio Berlin (Stadtgebiet)	501	30.399	01.09.2015
Ankauf Portfolio Köln II (Nippes)	54	4.533	01.12.2015
Ankauf Portfolio Süddeutschland (Augsburg, Bonn, Erlangen, Nürnberg, Regensburg, Stuttgart)	880	62.308	31.12.2015
Ankauf Berlin-Grünau	30	2.446	31.12.2015
Ankauf gesamt	1.628	111.032	
Neubau Hamburg-Ottensen	74	6.340	01.02.2015
Neubau Berlin-Tiergarten/Kreuzberg	122	10.258	01.07.2015
Neubau gesamt	196	16.598	
Wohnungsbestand am 31.12.2015	17.740	1.242.817	



Portfolio-Berlin

10 Standorte in ganz Berlin

501 Wohnungen mit 30.339 m² Wfl.

41 Gewerbeeinheiten mit 6.167 m² Nfl.

11 Wohnanlagen im ges. Stadtgebiet
Durchschnittl. Wohnungsgröße: 61 m²

206 Tiefgaragen-/Stellplätze

Bauklassen: 1900-1950: 172 WE,
1951-1969: 35 WE, 1970-1994: 242 WE,
ab 1995: 52 WE

Besitzübergang: 01. September 2015

Berlin-Grünau

Regattastraße/Schlienseestraße

30 Wohnungen mit 2.446 m² Wfl.

2 Gewerbeeinheiten mit 204 m² Nfl.

6 Gebäude, alle mit Aufzug

Durchschnittl. Wohnungsgröße: 82 m²
2 x 1 Zimmer / 14 x 2 Zimmer
13 x 3 Zimmer / 1 x 4 Zimmer

Baujahr: Gründerzeit, umfassende
Kernsanierung 1999-2001

Besitzübergang: 31. Dezember 2015



Portfolio-Süddeutschland

Bonn, Stuttgart, Augsburg,
Regensburg, Nürnberg, Erlangen

880 Wohnungen mit 62.308 m² Wfl.

11 Gewerbeeinheiten mit 1.372 m² Nfl.

10 Wirtschaftseinheiten

Durchschnittliche Wohnungsgröße: 71 m²

691 Stellplätze

Bauklassen: 1900-1950: 88 WE,
1951-1969: 571 WE,
1970-1994: 120 WE, ab 1995: 101 WE

Besitzübergang: 31. Dezember 2015



Die Wohnbau wächst um mehr als 10%

Als dynamisches Wohnungsunternehmen realisieren wir eigene Neubauprojekte und investieren an unseren Kernstandorten in ganz Deutschland in den Erwerb passender Wohnungsbestände. Unsere Aufgabe ist die nachhaltige, langfristige und wertorientierte Bewirtschaftung der mittlerweile knapp 18.000 eigenen Wohnungen. Wohnkomfort und Mieterzufriedenheit stehen dabei besonders im Fokus.

Parallel zu dem sich veränderten Wohnungsmarkt haben wir uns in den vergangenen 10 bis 15 Jahren konsequent auf die wirtschaftlich prosperierenden und demografisch stabilen Regionen Deutschlands konzentriert: Berlin, Hamburg, das Rhein-Main-Gebiet und Süddeutschland mit den Schwerpunkten München, Erlangen/ Nürnberg und Stuttgart. Hier sind alle wesentlichen Neubauprojekte verortet, ebenso wie die in 2015 erworbenen Wohnungsportfolios und die Projektentwicklungen. Nachdem wir in den vergangenen Jahren Streubesitz außerhalb dieser Kernregionen veräußert haben, haben wir 2015 wieder einen klaren Wachstumskurs eingeschlagen. Neben den Neubauprojekten, die die Zahl der bewirtschafteten Wohnungen organisch von innen her ausweitet, freut uns insbesondere die Bestandsausweitung durch den Erwerb von insgesamt 1.628 Wohnungen.

Langfristiger Investitionshorizont

Mit dem Selbstverständnis eines klassischen Wohnungsunternehmens planen und handeln wir in langen Investitionshorizonten. Das entspricht nicht zuletzt unserer fast 100-jährigen Geschichte und dem Auftrag unserer gemeinnützigen Stiftungsgesellschafterin.

Wir analysieren regelmäßig die demografischen, ökonomischen und politischen Trends und prüfen, wie diese sich auf die kon-

kreten Standorte unserer Wohnungsbestände auswirken. Auf dieser Basis entwickeln wir individuelle Investitionsstrategien für jeden Standort und jede Siedlung – auch für die neu erworbenen Bestände. Diese werden kontinuierlich instandgehalten und es werden ggfs. Modernisierungspotenziale identifiziert. Ziel ist immer, die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern.

Neben den baulichen Qualitäten und der Wohnungsausstattung kommt es dabei auch auf die Zufriedenheit unserer Mieter an. Hier legen wir Wert auf konkrete und messbare Servicequalitäten wie eine gute Erreichbarkeit sowie digital unterstützte Prozessverbesserungen beim Betriebskosten- und Kundenmanagement.

Der Erfolg aus Service-, Lage- und Wohnqualität zeigt sich u. a. in einer extrem niedrigen Leerstandsquote von 0,59% und überdurchschnittlich hohen Zufriedenheits-Werten der Mieter mit ihrer Wohnsituation.

Erfolgsfaktoren im Neubau und bei der Nachverdichtung

Ebenso wie bei der langfristigen Modernisierungsplanung müssen bei Neubauten und Projektentwicklungen aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarfe und Wohnwünsche sorgfältig analysiert und prognostiziert werden. Das betrifft vor allem Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie Ausstattungsqualitäten. Urbanes Wohnen geht einher mit einem ausreichenden Angebot an Kindertagesstätten, Ärzten, Pflegestützpunkten und einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr. Eine gut entwickelte bzw. gewachsene Infrastruktur am Investitionsstandort ist für uns Grundvoraussetzung.

Der Trend zu Singlehaushalten jeder Altersgruppe ist besonders auch in den Stadtzentren der von uns bevorzugten



Neubau 2014/15

Hamburg-Ottensen

Behringstraße 42, 42a, 44, 44a-e

6 Häuser**74 Wohnungen** mit 6.340 m² Wfl.Wohnungsgrößen von 59 m² bis 142 m²

29 x 2 Zimmer / 34 x 3 Zimmer

10 x 4 Zimmer

1 Gewerbeeinheit mit 475 m² Nfl

(Café)

56 Tiefgaragen-Stellplätze

Fertigstellung 01.02.2015



Neubau 2014/15

**Berlin-Tiergarten/Kreuzberg,
Park am Gleisdreieck**

Flottwellstraße 19, 20, 21, 22, 23

5 Häuser**122 Wohnungen** mit 10.258 m² Wfl.Wohnungsgrößen von 53 m² bis 135 m²

44 x 2 Zimmer / 58 x 3 Zimmer

20 x 4 Zimmer

2 Gewerbeeinheiten mit 140 m² Nfl.**86 Tiefgaragen-Stellplätze**

Fertigstellung 01.07.2015



Neubau 2015/16

Bonn-Südstadt

Schedestraße 12-16,

Kaiserstraße 173

4 Häuser**34 Wohnungen** mit 3.164 m² Wfl.Wohnungsgrößen von 54 m² bis 148 m²

12 x 2 Zimmer / 10 x 3 Zimmer

12 x 4 Zimmer

27 Tiefgaragen-Stellplätze

Fertigstellung 01.08./01.09.2016

Ballungsräume ungebrochen. Deshalb zeichnen sich die vier in 2015 und 2016 fertiggestellten Neubauprojekte durch einen zeitgemäßen Mix aus kleineren und mittelgroßen Wohnungen aus, die alle barrierearm ausgestattet sind. Eine seniorengeeignete Ausstattung ist diskret bzw. bei Bedarf nachträglich ohne größeren Aufwand herzustellen. Die Aufzüge reichen in der Regel von der Tiefgarage bis in das oberste Geschoss.

Wir interpretieren bauliche Nachhaltigkeit, indem wir bei der Bauqualität die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes im Blick haben und Anstrengungen unternehmen, die Bewirtschaftungskosten über den gesamten Lebenszyklus zu minimieren. So werden die Kosten der verwendeten Baustoffe und gebäudetechnischen Systeme mit ihren produktionsseitigen Energiebilanzen sowie den Wartungskosten in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen einbezogen.

Wichtig bleibt bei aller bautechnischen Innovationsfreude die Wirtschaftlichkeit aller eingesetzten Baustoffe und Komponenten, damit ökologische Nachhaltigkeit nicht zu Lasten der Bezahlbarkeit geht.

So haben wir uns für das Projekt Bonn-Südstadt zusammen mit dem Stuttgarter Bauprojektmanager Dress & Sommer nach einer ausführlichen Analyse unterschiedlicher Fassadenverkleidungen für einen innen gedämmten Ziegel entschieden. Dieser weist vor allem bei den Aspekten Raumklima, Feuchte-Transfer und Wirtschaftlichkeit die größten Vorteile auf, und wir können auf ein Wärmedämmverbundsystem verzichten.

Größte Herausforderung für alle Neubauprojekte sind innerstädtische Grundstücke, die rar und entsprechend teuer sind. Wir untersuchen deshalb systematisch unsere Siedlungen und Bestände auf Nachverdichtungspotenziale.

In bestehenden Wohnquartieren können neue Wohnungen – wie in München-Schwabing – vor allem als Geschossaufstockungen und Lückenschlüsse geplant werden. Nachverdichtungsmaßnahmen sind aufwändig, weil sie in der Regel das besondere Interesse von Anwohnern und Lokalpolitik wecken. Fingerspitzengefühl und Rücksichtnahme auf Mieter und Anwohner zahlen sich dabei aus.

In 2015 haben wir außerdem 97,6 Mio. € in drei Neubaumaßnahmen investiert, die nach Fertigstellung in den nächsten Jahren in unseren Bestand übergehen werden.



Nachverdichtung 2015/16

München-Schwabing

Brandenburger Straße 2, 12a, 12b, 26

4 Häuser**36 Wohnungen** mit 2.719 m² Wfl.

davon 12 Wohnungen einkommensorientiert

gefördert

Wohnungsgrößen von 62 m² bis 109 m²

16 x 2 Zimmer / 16 x 3 Zimmer

4 x 4 Zimmer

33 Tiefgaragen-Stellplätze

Fertigstellung 01.10.2016



Berlin-Steglitz



Berlin-Grünau



Köln-Nippes

Bestandskäufe in den Wohnbau-Kernregionen

Berlin

Mit dem Ankauf von zwei größeren Portfolios in Berlin und Süddeutschland sowie 4 Ankäufen von Privatinvestoren in Köln, Bonn und Berlin konnten wir unseren Wohnungsbestand um 1.628 Wohnungen erhöhen.

In Berlin haben wir insgesamt 531 Wohnungen gekauft, sodass sich unser Wohnungsbestand dort auf 2.153 Wohnungen erhöht hat. Das Engagement in einer der am stärksten wachsenden Standorte Deutschlands steht im Einklang mit der Unternehmensstrategie, auch preiswerten Wohnraum in nachgefragten Lagen anzubieten.

Dies ist uns mit dem Ankauf des Portfolios über insgesamt 501 Wohnungen in 10 verschiedenen Stadtteilen Berlins gelungen. Die dortigen Wohnungen sind aufgrund ihrer Mietspiegeleinordnung stark nachgefragt.

Darüber hinaus haben wir ein kleines Objekt mit 30 Wohnungen in Berlin-Grünau in der Nähe des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts Adlershof erworben. Die Wohnanlage aus der Gründerzeit zeichnet sich durch einen sehr gepflegten Zustand aus. (Objektsteckbrief Seite 10)

Süddeutschland

Auch das zweite Portfolio mit insgesamt 880 Wohnungen ist repräsentativ für das von uns bevorzugte Ankaufprofil. Die Immobilien befinden sich in zumeist (sehr) guten und mittleren Lagen von Groß- und Universitätsstädten und präsentieren sich in einem guten Zustand. Es besteht kein außerordentlicher Investitionsbedarf.

Die Wohnanlagen ergänzen unsere Kernstandorte in Stuttgart, Regensburg, Nürnberg, Erlangen sowie in Bonn.

In Augsburg betreten wir mit dem Ankauf Neuland. Die Stadt gehört aber zum direkten Münchener Einzugsgebiet und ist

selbst ein dynamischer Wirtschaftsstandort. Alle Immobilien des Portfolios passen von ihrer Struktur gut zu unserem Unternehmen und lassen sich ohne großen organisatorischen Aufwand in die eigene Verwaltung integrieren und bewirtschaften.

Die Betreuung erfolgt durch die bereits bestehenden Regionalbüros an den Standorten Bonn, Erlangen und München. (Objektsteckbrief Seite 10)

Rheinland

Die Region Köln/Bonn bietet vielversprechende Entwicklungsperspektiven und attraktive Mikro-Standorte. Im vergangenen Jahr haben wir unseren Bestand im Rheinland um 217 neu erworbene Wohnungen erweitert. Dem Trend folgend, auch günstige Wohnungen in unseren Kernregionen anbieten zu können, haben wir zwei Wohnungsportfolios mit insgesamt 134 öffentlich geförderten Wohnungen im gesamten Kölner Stadtgebiet erworben. Die zugekauften Bestände liegen ausnahmslos in begehrten Stadtteilen wie Kalk, Vingst, Mauenheim, Sülz und Nippes. Ferner haben wir unseren Bonner Wohnungsbestand um 83 einkommensorientiert geförderte Wohnungen in Bonn-Endenich ergänzt. Die getätigten Investitionen erweitern unser Angebot an mietpreisreduzierten Wohnungen in unserer Heimatregion noch einmal deutlich.

Gerade der Fokus auf eine langfristige Werthaltigkeit, der unsere Ankaufstrategie auszeichnet, wird an den erworbenen Portfolios besonders deutlich. Im Vordergrund stehen:

- Werterhalt und Wertentwicklung des Investments
- gesicherte und nachhaltige Vermietbarkeit
- Rentabilität von Modernisierungsinvestitionen
- Beitrag zur Sicherung des Unternehmenswertes



Bonn-Endenich

Pfarrer-Byns-Straße/
Effertzstraße

83 Wohnungen mit 6.124 m² Wfl.

6 Gebäude

Durchschnittl. Wohnungsgröße: 74 m²

8 x 1 Zimmer / 15 x 2 Zimmer

32 x 3 Zimmer / 28 x 4 Zimmer

87 Tiefgaragen-Stellplätze

Baujahr: 1998, einkommensorientierte Förderung

Besitzübergang: 01. Juli 2015

Köln-Stadtgebiet

Kalk, Sülz, Mauenheim und Vingst

80 Wohnungen mit 5.222 m² Wfl.

9 Gebäude

Durchschnittl. Wohnungsgröße: 65 m²

7 x 1 Zimmer / 41 x 2 Zimmer

18 x 3 Zimmer / 14 x 4 Zimmer

7 Gewerbeeinheiten mit 1.395 m² Nfl.

57 Tiefgaragen-Stellplätze

Baujahre: 1988-1991, öfftl. gefördert

Besitzübergang: 01. Juli 2015



Köln-Nippes

Werkstattstraße

54 Wohnungen mit 4.533 m² Wfl.

6 Gebäude, alle mit Aufzug

Durchschnittl. Wohnungsgröße: 84 m²

2 x 1 Zimmer / 8 x 2 Zimmer

20 x 3 Zimmer / 24 x 4 Zimmer

62 Tiefgaragen-Stellplätze

Baujahr: 2004

Besitzübergang: 01. Dezember 2015





Stuttgart



Augsburg



Bonn-Südstadt

Potenziale erkennen – Chancen wahrnehmen: Ankauf von Projektentwicklungen

Aufgrund der Finanzkrise ist es schwierig, passende und vor allen Dingen rentable Projektentwicklungen zu realisieren. Die Lösung sind sogenannte Forward-Deals, die sowohl bei Gewerbe- als auch bei Wohnimmobilien im Trend liegen. Ein Investor steigt dabei bereits in der Planungs- oder Rohbauphase in das Projekt ein und sichert sich frühzeitig und exklusiv das Eigentum. Der Bauträger wiederum minimiert auf diese Weise sein Finanzierungsrisiko – eine Win-win-Situation für beide.

Auf diese Weise konnten wir uns im vergangenen Geschäftsjahr drei attraktive Neubauprojekte sichern. Die eigene technische Planungskompetenz ermöglicht es, die bautechnischen Chancen und Risiken einer Projektentwicklung zu erkennen, angemessen zu bepreisen und Projekte auch ggfs. eigenverantwortlich fertigzustellen. Auch die Fähigkeit, in Kürze die notwendigen Finanzmittel bereitstellen zu können, stellt einen entscheidenden Vorteil im Wettbewerb um attraktive Projektentwicklungen dar.

Ähnlich wie beim Ankauf von Bestandsimmobilien stehen auch bei Projektentwicklungen die gleichen Lagepräferenzen und lokalen Marktkenntnisse im Vordergrund. Die beiden rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf waren dabei in 2015 erste Wahl.

Dabei partizipieren wir in besonderem Maße von den Aufwertungspotenzialen ehemaliger gewerblich geprägter Quartiere wie Köln-Butzweiler Hof oder Düsseldorf-Heerd.

Im Kölner Stadtteil Ossendorf entstehen fünf moderne Gebäude mit 97 freifinanzierten Mietwohnungen – die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist Ende 2017 avisiert. Im südlichen Kölner Stadtteil Rodenkirchen haben wir ein Neubauprojekt in 5-geschossiger Bauweise mit insgesamt 65 freifinanzierten Wohnungen sowie 5 Gewerbeeinheiten erworben. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Jahr später, für das Jahr 2018, geplant.

Im selben Jahr ist nach einer voraussichtlichen Bauzeit von ca. 2 Jahren auch der Bezug der Neubauwohnungen in Düsseldorf vorgesehen. Im linksrheinischen Stadtteil Heerd der Landeshauptstadt Düsseldorf entsteht auf der ehemals vollständig gewerblich und industriell genutzten Fläche ein komplett neues Wohnquartier mit ca. 1.000 Wohnungen. Wir haben in diesem Quartier eine Projektentwicklung mit 103 freifinanzierten Mietwohnungen in 7 Mehrfamilienhäusern und 3 Stadthäusern erworben.

Wir tragen mit unseren Neubauprojekten letztendlich auch in einem größeren städtebaulichen Rahmen zur Revitalisierung dieser Stadtteile bei und übernehmen auf diese Weise durch hohe bauliche und energetische Qualitäten auch gesellschaftliche Verantwortung. Flexibilität beweisen wir, indem wir durchaus auch mit anderen Projektentwicklern Areale teilen und durch die entstehende Vielfalt mit dazu beitragen, die gewünschte Urbanität herzustellen.



Köln-Ossendorf Butzweilerhof-Allee

97 Wohnungen mit 8.439 m² Wfl.

5 Gebäude, alle mit Aufzug
4-6 Wohngeschosse

Durchschnittl. Wohnungsgröße: 87 m²
15 x 2 Zimmer / 48 x 3 Zimmer
33 x 4 Zimmer / 1 x 5 Zimmer

74 Tiefgaragen-Stellplätze

Hochwertige Ausstattung:
Stäbchenparkett, deckenhoch geflieste
Bäder, Video-Gegensprechanlage

Geplante Fertigstellung: Ende 2017



Köln-Rodenkirchen Ringstraße

65 Wohnungen mit 5.913 m² Wfl.

5 Gewerbeeinheiten mit 841 m² Nfl.

1 Gebäuderiegel, 5 Wohngeschosse
Durchschnittl. Wohnungsgröße: 91 m²
13 x 2 Zimmer / 33 x 3 Zimmer
18 x 4 Zimmer / 1 x 5 Zimmer

63 Tiefgaragen-Stellplätze

Hochwertige Ausstattung

Geplante Fertigstellung: 2018



Düsseldorf Vierzig 549 Forum Oberkassel im Stadtteil Heerd

103 Wohnungen mit 8.493 m² Wfl.

7 Mehrfamilienhäuser und
4 Stadthäuser

Durchschnittl. Wohnungsgröße: 82,5 m²
36 x 2 Zimmer / 39 x 3 Zimmer
23 x 4 Zimmer / 5 x 5 Zimmer

103 Tiefgaragen-Stellplätze

Hochwertige Ausstattung

Geplante Fertigstellung: 2018

Ausblick

Ungeachtet zunehmender gesetzlicher Restriktionen sehen wir unser Immobilienportfolio aufgrund der sehr guten standortbezogenen Durchmischung durchweg als werthaltig und rentabel an. Bereits heute entfallen über 80% unseres Wohnungsportfolios auf dynamische Metropol- und Wachstumsregionen wie Berlin, Hamburg, Hannover, Braunschweig, Köln/Bonn, Nürnberg/Erlangen/Fürth, Stuttgart und München.

Unser hochwertiges Wohnungsportfolio, unser marktadäquates Mietzinsniveau und die sehr geringen Leerstandsquoten

sowie unsere langjährig aufgebaute Verwaltungskompetenz versprechen auch künftig einen nachhaltig stabilen Geschäftsverlauf und gute Renditeperspektiven.

Als bonitäts- und finanzstarkes Unternehmen sind wir weiterhin ambitioniert, unsere Marktpräsenzen an zukunftsorientierten Standorten auszubauen. Die Grundvoraussetzung bleibt – wie in der Vergangenheit – die wirtschaftliche Nachhaltigkeit jeder Investitionsentscheidung.



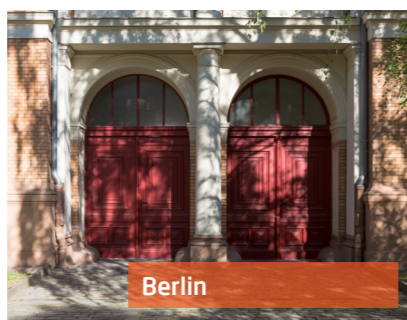
München



Berlin



Köln



Berlin



Bonn

Unsere Standorte



Konzeption und Text:

**F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH**

Gestaltung:

adfacts . integrierte Kommunikation KG

Bildnachweis:

Dirk Holst, Sven Peter, Detlef Szillat



Wohnbau GmbH
Philosophenring 2
53177 Bonn

T 0228 . 320 0
F 0228 . 320 109
www.wohnbau-gmbh.de
service-center@wohnbau-gmbh.de