

Herzlich Willkommen in Wolfsburg

Manfred Lork, Geschäftsführer der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
Datum: 16.02.2012



- Kurzprofil Stadt Wolfsburg
- Historischer Rückblick
- Unternehmen Neuland
- Dienstleistungen & soziales Management
- Projekt Badeland
- Projekt Phaeno
- Projekt Markthalle
- Projekt Neue Burg
- Projekt Windthorststraße
- Projekt Werderstraße „Isola Verde“
- Vermietungstest & Kundenzufriedenheit

- Mit rund 122.300 Einwohnern ist Wolfsburg die sechstgrößte Stadt in Niedersachsen.
- 105.607 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.
- Rund 67.357 Einpendler pro Tag.
- VW ist mit Abstand der größte Arbeitgeber in der Region.



- Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.
- Wirtschaftsstandort mit “sehr hohen Zukunftschancen“ - Platz 8 im deutschlandweiten Städteranking.
- Familienpreis Ende 2009 “Familienfreundlichste Stadt Niedersachsens“





- Gründung von Wolfsburg
- Grundsteinlegung des Volkswagenwerkes
- Gründung der Neuland*

1938



1955

- Der 1millionste "Käfer" von Volkswagen rollt im Werk vom Band



- Gebietsreform - Eingliederung 20 Stadt- und Ortsteile.
- Wolfsburg wird Großstadt mit 131.000 Einwohner

1972



• Das Institut für Fahrzeugbau öffnet seine Türen für Studierende: Wolfsburg ist Hochschulstadt

1988



2000

• Eröffnung der Autostadt - größte Automobildestination weltweit



• Eröffnung des Outlet Centers (größtes innerstädtisches Designer Outlet Center in DE)

2007



Die Neuland auf einen Blick

- Rund 22.000 Menschen sind Mieter bei der Neuland (rund 18 % der Einwohner von Wolfsburg).
- 3 Geschäftsstellen
- 234 Mitarbeiter
 - Kaufmännische Mitarbeiter 96 MA
 - Bauhof 72 MA
 - Technische Mitarbeiter 43 MA
 - Auszubildende (kaufm. und techn.) 23 MA
- Gesamtbestand: 14.326 Einheiten
 - Eigene u. gepachtete Mietwohnungen 11.297
 - Mieteinheiten 277
 - Garagen 292
 - Stellplätze 2.177
 - Laden- und Büroflächen rund 46.400 m²
 - Hallen- und Büroflächen der Automobilzulieferindustrie (Funktion als Mieterin) rund 77.500 m²

**NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH
- Gesellschafter -**

Stadt Wolfsburg

56 %

Wolfsburger Struktur-
& Beteiligungsges.
AöR WSB

24 %

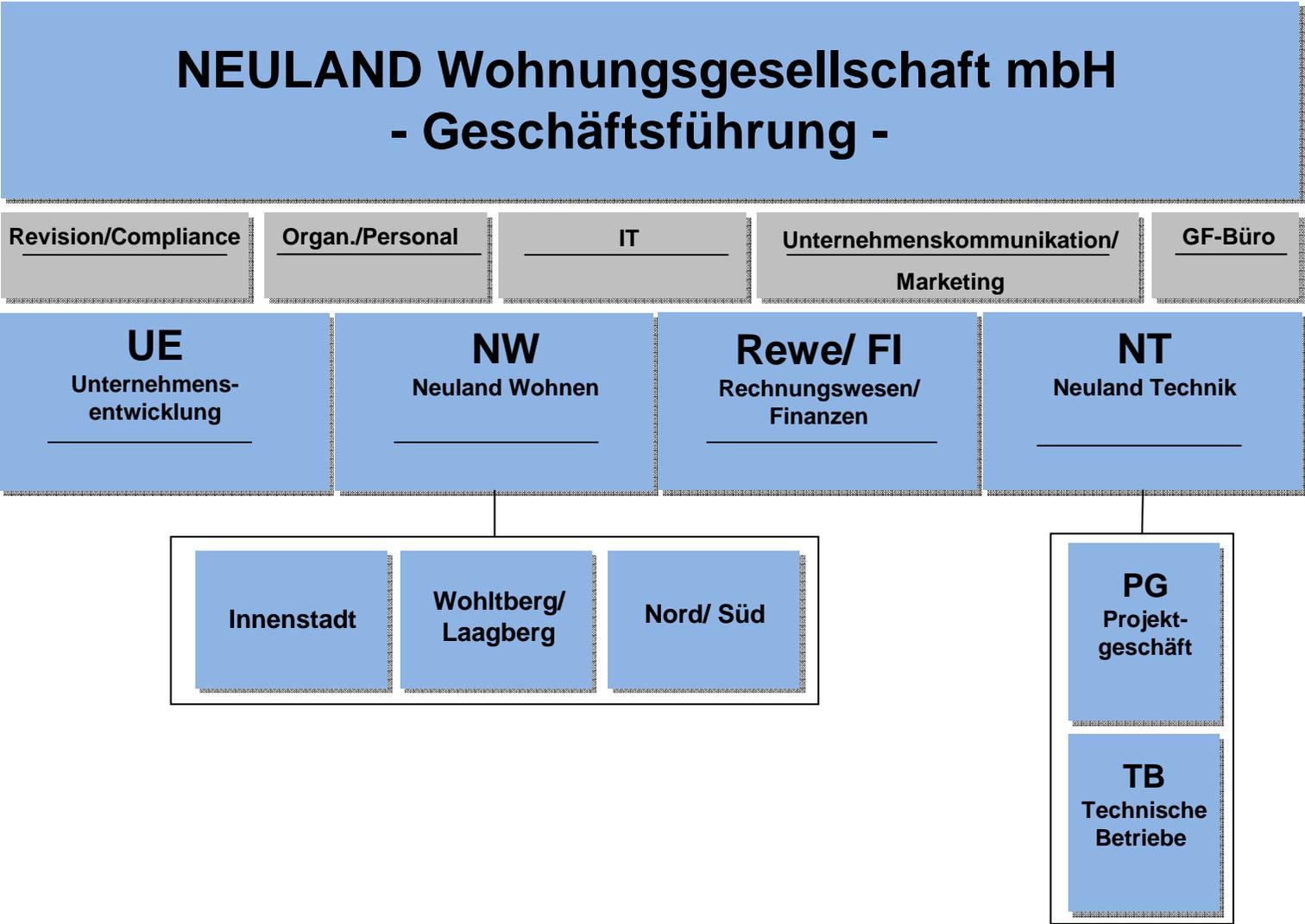
Volkswagen
Immobilien
GmbH

20 %

**NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH
- Beteiligung -**

entricon GmbH

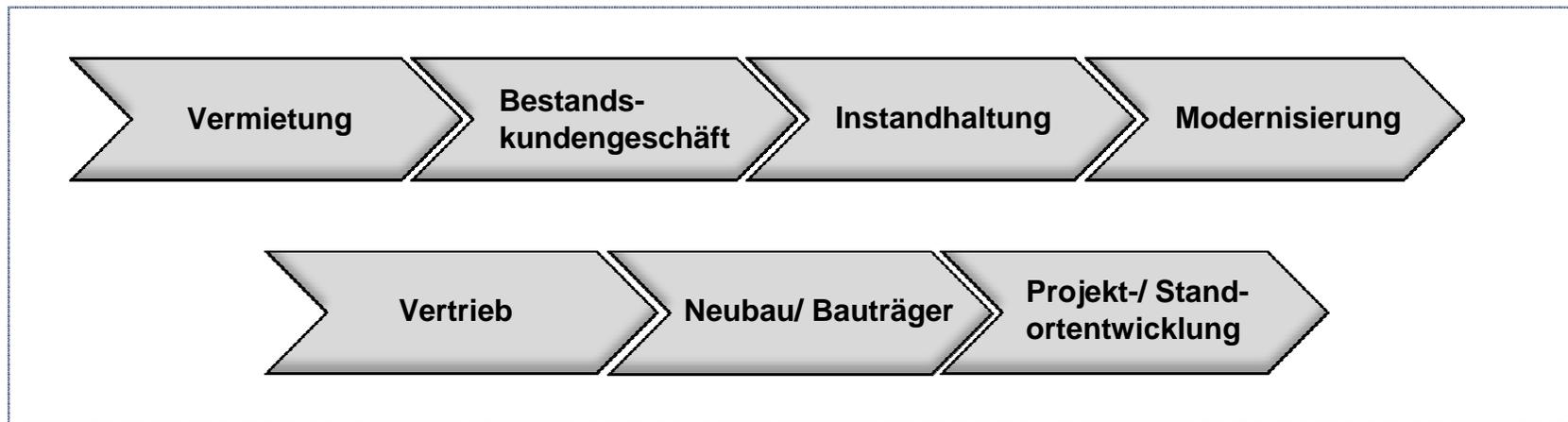
50 %



Unternehmenskennzahlen	Einheit	Wert 2011*
Umsatzerlöse	Mio. €	70,37
Bilanzsumme	Mio. €	314,11
Eigenkapital	Mio. €	83,07
Eigenkapitalquote	in %	26,44
Stammkapital	Mio. €	6,14
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	14,27
EBITDA	Mio. €	24,91
Jahresergebnis vor Steuern	Mio. €	5,29
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,54

Vermietungs-kennzahlen	Einheit	Wert 2011	Investitions-kennzahlen	Einheit	Wert 2011*
Durchschnittsmiete	€/m ²	5,02	Gesamtinvestition	Mio. €	31,47
Gesamtleerstand	Anzahl	291	davon Modernisierung	Mio. € (€/m ²)	11,15 (14,47)
Leerstandsquote	in %	2,5	davon Instandhaltung	Mio. € (€/m ²)	15,03 (19,51)
Leerstand vermietungsbedingt	Anzahl	122	davon Neubau	Mio. €	5,29
Leerstand vermietungsbedingt	in %	1,1			
Nettoabvermietung	Anzahl	464			
Fluktuation	in %	12,7			

Unser Kerngeschäft ist die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien unter wirtschaftlichen, ökologischen & sozialen Aspekten.





Wolfsburg





- „weltraum“ 2008 eine der besten Mieterzeitungen*
- Gästewohnungen
- Jugendbetreuung
- Nachbarschaftshäuser
- Mieterevents
- Hausmeisterservice
- Mietschuldnerberatung



Seniorenangebote

- Altengerechtes Wohnen
- Wohnraumanpassung
- Partnerbesuchsdienst



Gemeinsam Wohnen erleben



Gemeinschaftliches
Wohnprojekt **WOHNSinn**

In der Neuen Burg In Detmerode

WOHNSINN
Gemeinsam Wohnen erleben

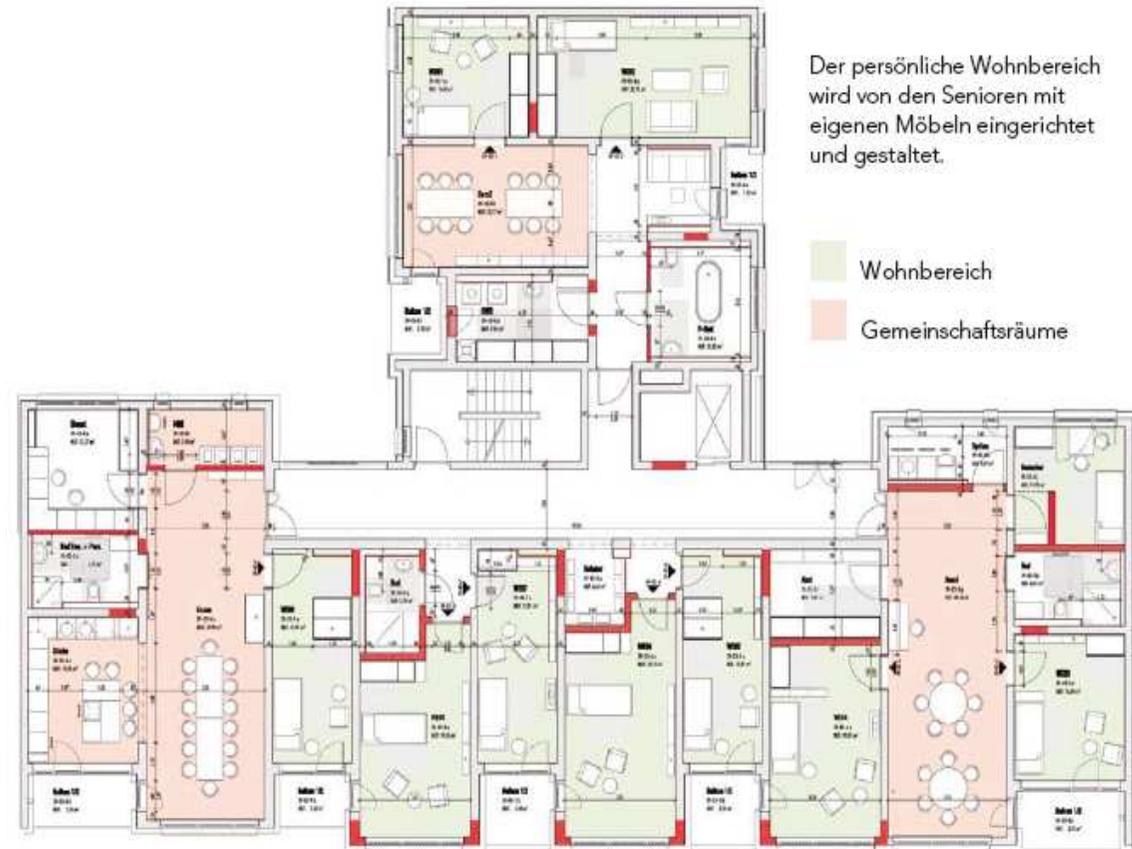


NEUES LAND „Neue Burg“



Vertraute Erinnerung zusammen leben

Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen



Norddeutschlands größtes Freizeit- und Erlebnisbad



Projektdaten

Baubeginn:	01.12.1999
Bauende:	02.02.2002
Baukosten:	rd. 30 Mio. €
Bruttorauminhalt:	21.400 m ³
Nettonutzfläche:	11.000 m ²

- über 3.000 m² Wasserfläche,
- eine Saunalandschaft auf 2.400 m² mit elf Saunen,
- zwei interessante Spaßrutschen und
- drei Restaurants.

Mehr als 775.000 Badegäste nutzten in 2011 das Erlebnisbad (Rekord seit dem 10jährigen Bestehen)



Die Experimentierlandschaft in Wolfsburg



Projektdaten

Baubeginn: 2001
Fertigstellung: 2005
Baukosten: rd. 54 Mio. €

Dimensionen des Bauwerks (exemplarisch):

Rohbau (u.a.):

- 5.000 t Stahl
- 27.000 m³ Beton
- 67.000 m² Schalttafeln

Technischer Ausbau:

- 600.000 m Kabel
- 1.300 Anschlussdosen

„Eines der zwölf bedeutendsten modernen Bauwerke der Welt“ *



Gewerbeobjekt im Herzen der Innenstadt (Porschestraße)
- Bestandteil der zukünftigen Entwicklung des Nordkopfes -



Projektdaten

Bauzeit: Jan.- Okt. 2009
Baukosten: rd. 5,9 Mio. €

Altbau: ehem. Hertie-“Markthalle“
Neubau: Riegelbaukörper, dreigeschossig

Anz. Marktstände: ca. 35
Standfläche: insgesamt 2.688,30 m²

- 1.369,26 m² EG
- 788,61 m² 1. OG
- 232,73 m² 2. OG

-
- Problematik: Leerstand im Erdgeschoss
 - Weitergehende Vermarktung erfolgt im Rahmen der Nordkopfentwicklung



Umsetzung eines ganzheitlichen Quartierskonzepts



Projektdaten

Baukosten: rd. 32 Mio. € (1.800 €/m²)

Miete: 5,00- 8,50 €/m²

Energetische Ziele:

- Neubaustandard ENEC 2009
- Energierferenzhaus KfW 85 im Penthousebereich

Zielgruppenplanung im 1. BA:

- „Altersgerechtes Wohnen“
- Weitestgehend barrierearm

Rückbau von 533 auf 247 Wohnungen:

1. BA - Rückbau von 142 auf 113 Wohnungen
2. BA - Abriss von 257 Wohnungen
3. BA - 30 WE werden modernisiert
4. BA - 104 WE werden modernisiert

Zukunftsforum Kategorie „Vernetztes Leben“

Gütesiegel „Sicheres Wohnen“

DENA-Gütesiegel

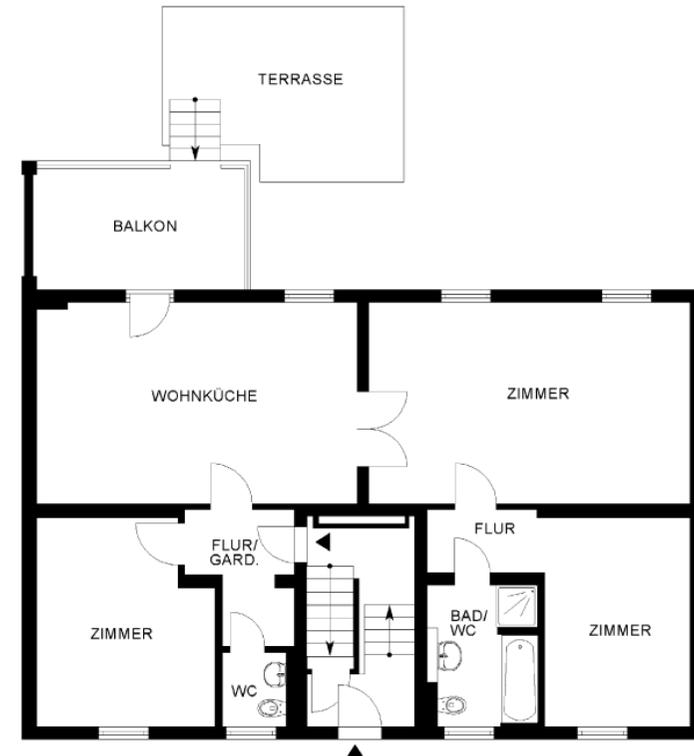


Modernisierung im denkmalgeschützten Bestand



Projektdaten

- Durchführung der Maßnahme in 2011
- Baujahr: 1941
- Baukosten: rd. 1,3 Mio. € (1.500 €/m²)
- Miete: 8,00 - 8,15 €/m²
- Unterkellertes zweigeschossiges Gebäude, unterkellert, mit Satteldach und teilweisen Dachausbau
- Zusammenlegung von 16 WE zu geräumigen und zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen mit 8 WE (horizontale und vertikale Zusammenlegung)
- Montage von Vorstellbalkonen
- Umgestaltung der Außenanlagen





Neubau für den Eigenbestand

KFW 70-Standard

Projektdaten

- Baubeginn: 17.03.2010
- Vermietungsfertig: 01.10.2011
- Baukosten: rd. 6,80 Mio. €
(2.100 €/m²)
- Miete: 7,75 - 9,00 €/m²

- 25 verkettete Einzelhäuser
- KfW 70-Effizienzhäuser
- Je Haushalt eine Garage und ein Stellplatz

Besonderheiten

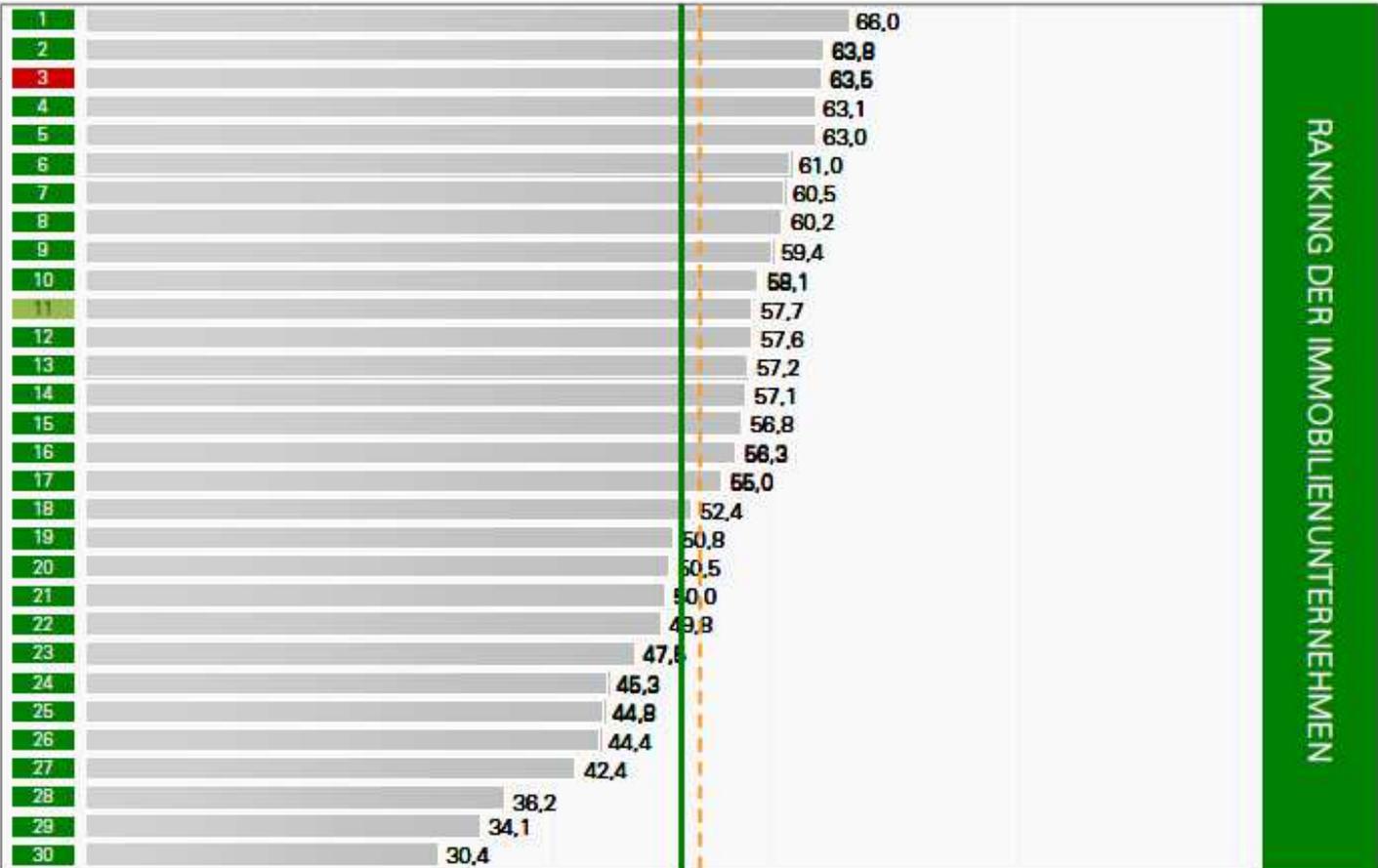
- 3 verschiedene Ausstattungslinien (design, behaglich und stilvoll)
- Kommunikationstreffpunkt in der Nachbarschaft
- LED-Außenbeleuchtung im Wohnbereich nicht wahrnehmbar





Hauptergebnisse Gesamtzufriedenheit

Neuland 



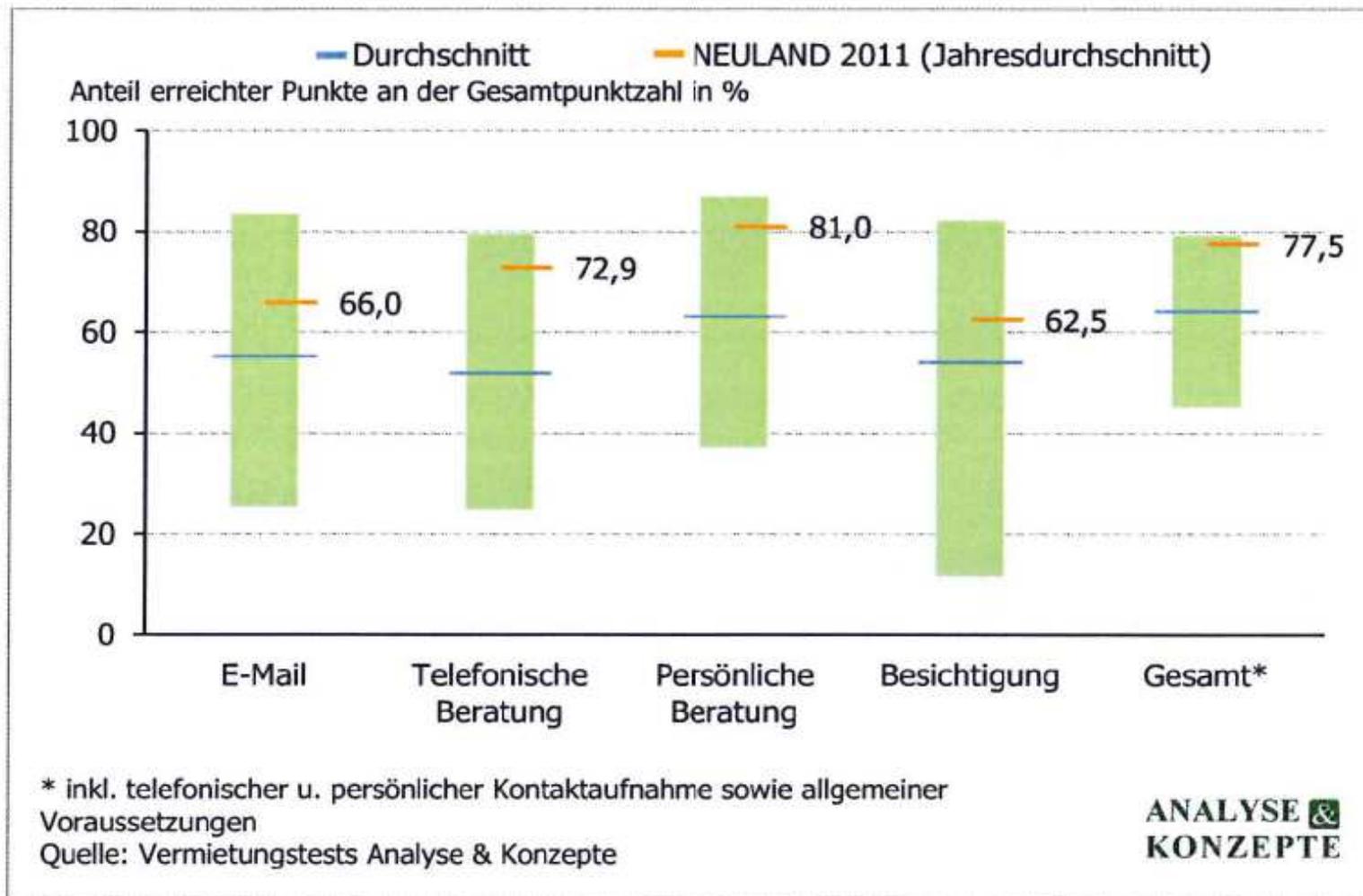
N=2621

Quelle: Mieterzufriedenheitsstudie der TTR Group

■ Vermietung durch Privatperson ■ Durchschnitt 2011
■ Eigenes Unternehmen ■ Durchschnitt 2010

RANKING DER IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Benchmarking Vermietungstest Neuland 2011



Weitere Kundenbefragungen - wer fragt, der führt....

- Neukundenbefragung drei Monate nach Einzug
- Befragung nach durchgeführten Projekten/Reparaturen
- Befragung verzogener Mieter (6 Monate nach Auszug)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

