

# *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 m<sup>2</sup>
  - Hallen- und Büroflächen der Automobilzulieferindustrie (Funktion als Mieterin) rund 77.500 m<sup>2</sup>

**NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH  
- Gesellschafter -**

Stadt Wolfsburg

56 %

Wolfsburger Struktur-  
& Beteiligungsges.  
AöR WSB

24 %

Volkswagen  
Immobilien  
GmbH

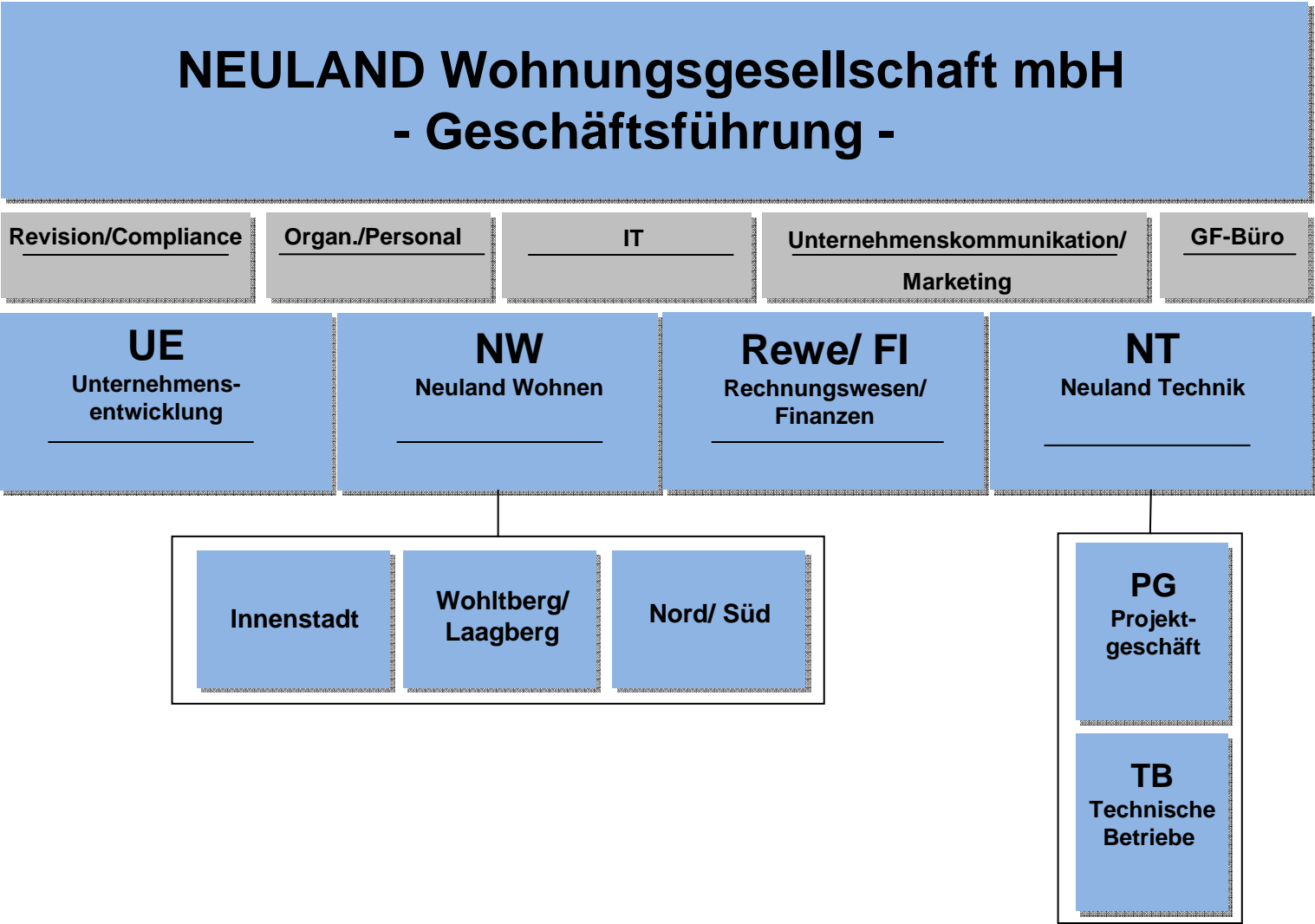
20 %

**NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH  
- Beteiligung -**

entricon GmbH

50 %

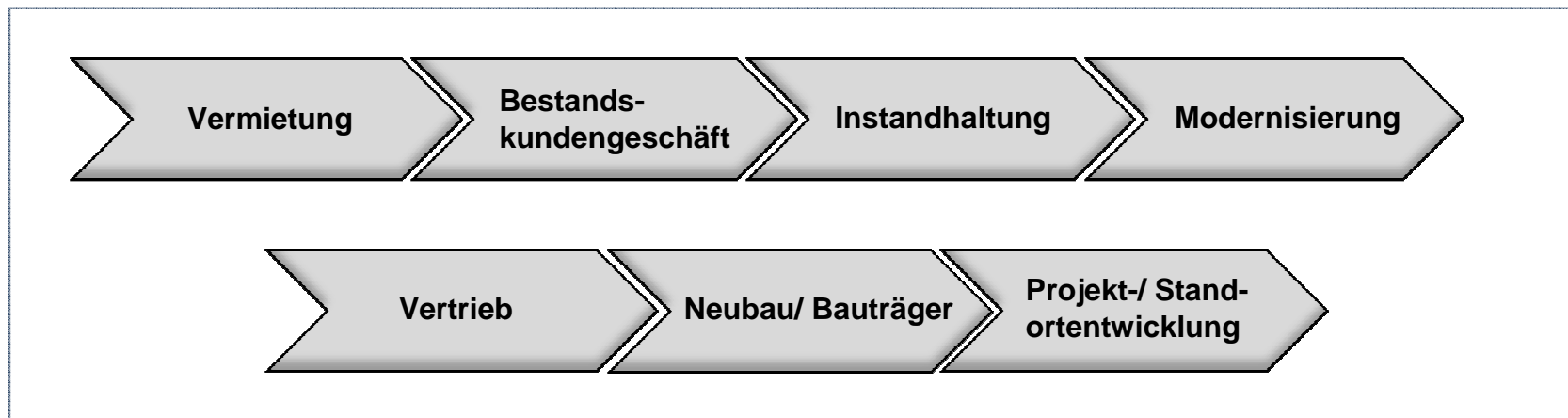




Unternehmenskennzahlen	Einheit	Wert 2011*
Umsatzerlöse	Mio. €	70,37
Bilanzsumme	Mio. €	314,11
Eigenkapital	Mio. €	83,07
Eigenkapitalquote	in %	26,44
Stammkapital	Mio. €	6,14
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	14,27
EBITDA	Mio. €	24,91
Jahresergebnis vor Steuern	Mio. €	5,29
Gesamtkapitalrentabilität	in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

Vermietungs-kennzahlen	Einheit	Wert 2011	Investitions-kennzahlen	Einheit	Wert 2011*
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,02	Gesamtinvestition	Mio. €	31,47
Gesamtleerstand	Anzahl	291	davon Modernisierung	Mio. € (€/m <sup>2</sup> )	11,15 (14,47)
Leerstandsquote	in %	2,5	davon Instandhaltung	Mio. € (€/m <sup>2</sup> )	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.







- „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

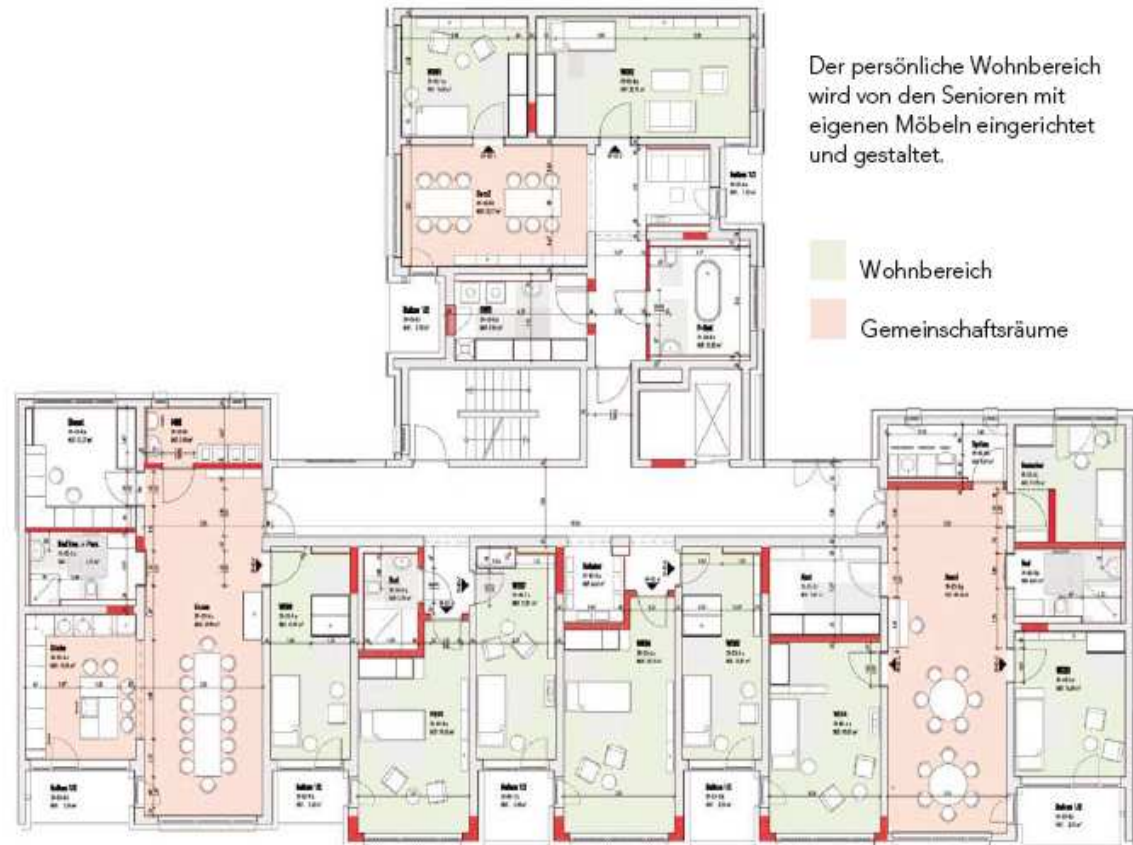


## NEUES LAND „Neue Burg“



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 <sup>3</sup>
Nettonutzfläche:	11.000 m <sup>2</sup>

- über 3.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche,
- eine Saunalandschaft auf 2.400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> Beton
- 67.000 m<sup>2</sup> Schaltafeln

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 m<sup>2</sup>

- 1.369,26 m<sup>2</sup> EG
- 788,61 m<sup>2</sup> 1. OG
- 232,73 m<sup>2</sup> 2. OG

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



## Umsetzung eines ganzheitlichen Quartierskonzepts



## Projektdaten

---

**Baukosten:** rd. 32 Mio. € (1.800 €/m<sup>2</sup>)

**Miete:** 5,00- 8,50 €/m<sup>2</sup>

### 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**



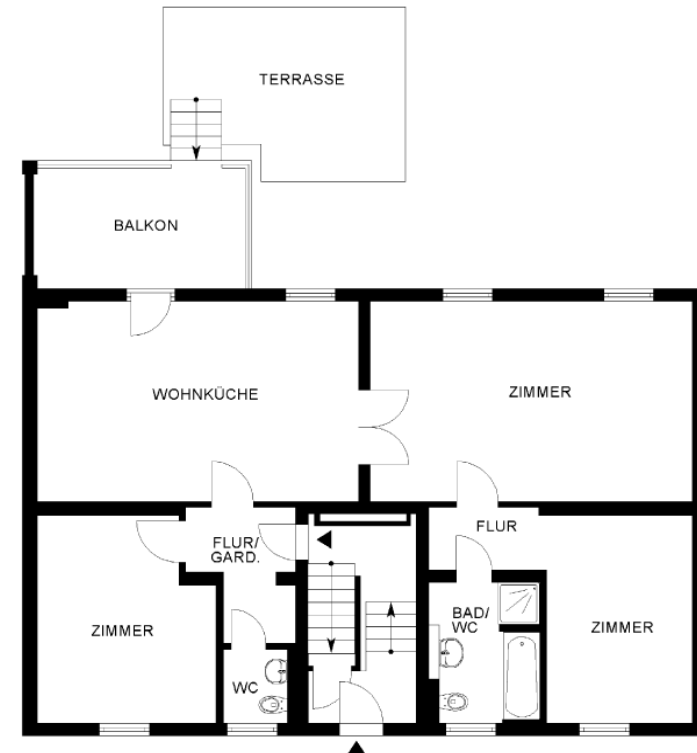


Modernisierung im denkmalgeschützten Bestand



## Projektdaten

- Durchführung der Maßnahme in 2011
- Baujahr: 1941
- Baukosten: rd. 1,3 Mio. € (1.500 €/m<sup>2</sup>)
- Miete: 8,00 - 8,15 €/m<sup>2</sup>
- 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

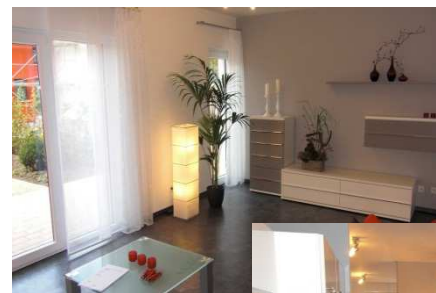
## Projektdaten

- Baubeginn: 17.03.2010
- Vermietungsfertig: 01.10.2011
- Baukosten: rd. 6,80 Mio. €  
(2.100 €/m<sup>2</sup>)
- Miete: 7,75 - 9,00 €/m<sup>2</sup>

- 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 



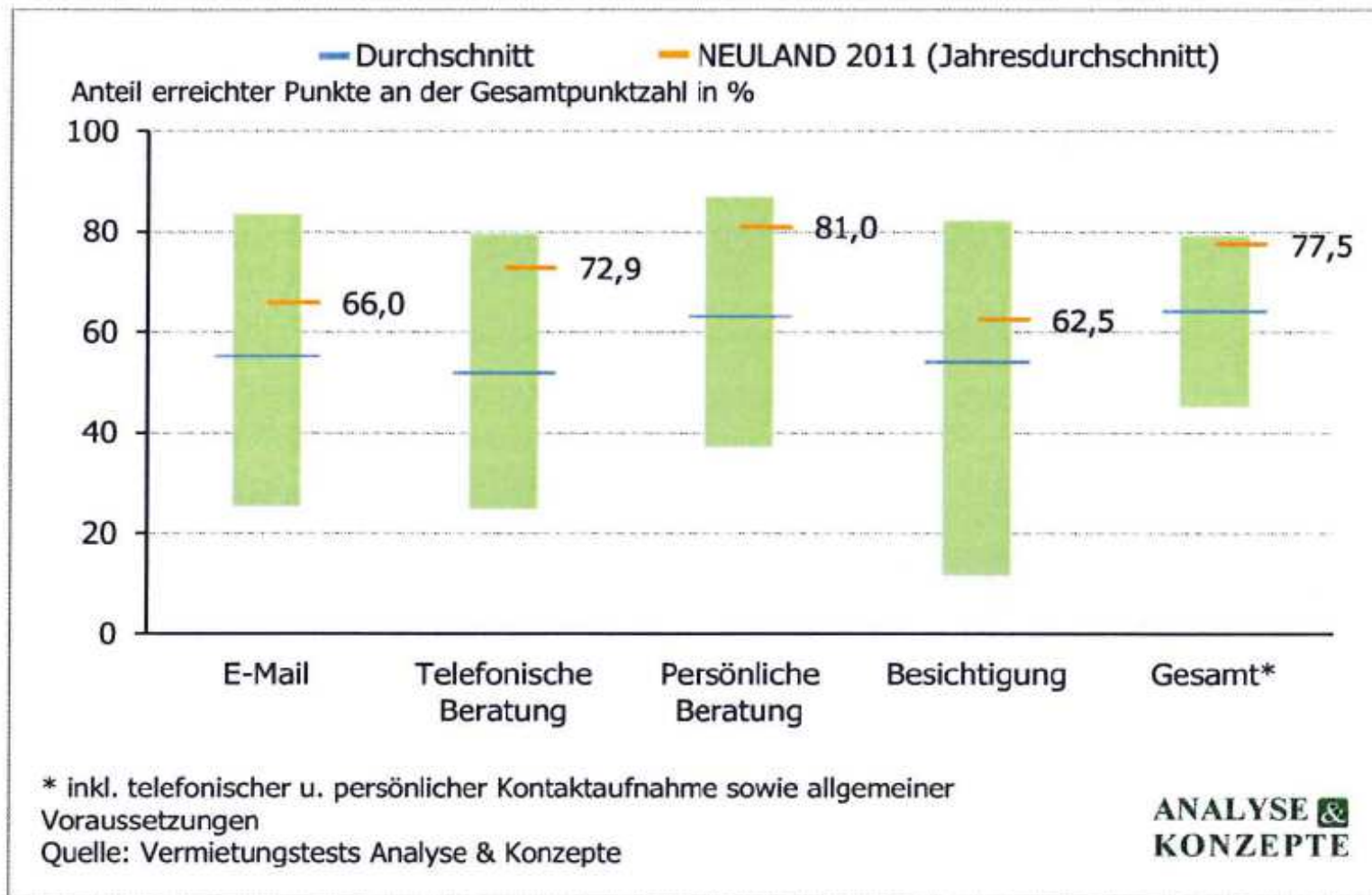
N=2621

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*

