



Partner für Stadtentwicklung in Wolfsburg

NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

Hans-Dieter Brand – Geschäftsführer Neuland Wohnungsgesellschaft
Datum: 15. Oktober 2015



Wohnen. Leben. Neues bewegen.

Agenda

1. Kurzprofil Stadt Wolfsburg
2. NEULAND im Überblick
3. Geschäftsmodell NEULAND
4. Bau von Spezialimmobilien
5. Vergangenheit - Partner für Stadtentwicklung
6. Gegenwart - Modernisierungsprojekte NEULAND
7. Gegenwart - Neubauprojekte NEULAND
8. Zukunft – Projektentwicklung NEULAND



Kurzprofil Stadt Wolfsburg



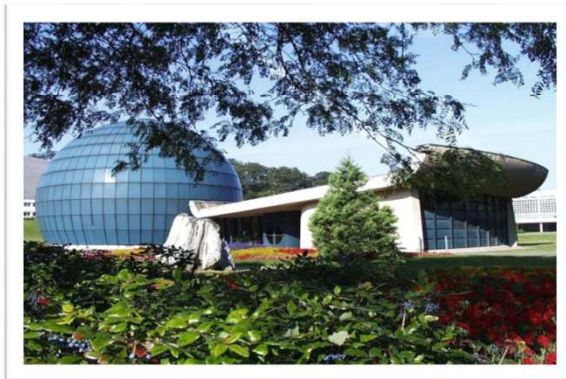
- Mit rund 123.144 Einwohnern ist Wolfsburg die sechstgrößte Stadt in Niedersachsen.
- 112.764 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.
- Rund 73.100 Einpendler pro Tag.
- VW ist mit Abstand der größte Arbeitgeber in der Region.



Kurzprofil Stadt Wolfsburg



- Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.
- Wirtschaftsstärkster Standort. Platz 1 im deutschlandweiten Städteranking.
- Familienpreis Ende 2009 "Familienfreundlichste Stadt Niedersachsens".



NEULAND im Überblick

NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

gegründet am 2. November 1938

Gesellschafter

70,9 % Stadt Wolfsburg

24,0 % Wolfsburger Struktur- und
Beteiligungsgesellschaft,
Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt
Wolfsburg

5,1 % Stiftung phaeno

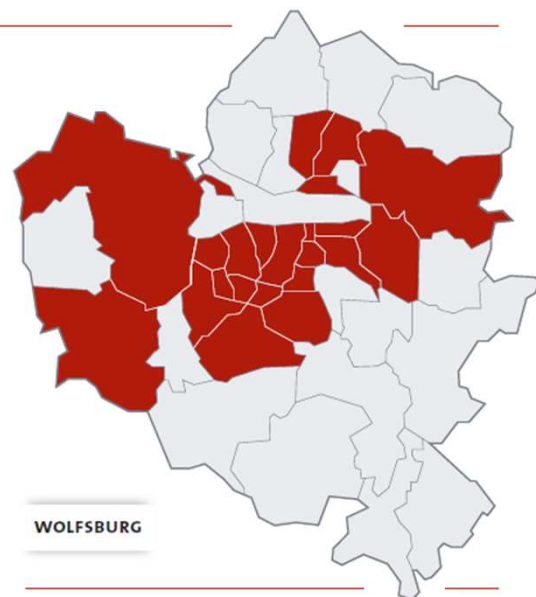


NEULAND im Überblick



Kennzahlen	2014
Stammkapital	6,14 Mio. EUR
Bilanzsumme	315,74 Mio. EUR
Umsatzerlöse	66,00 Mio. EUR
EBITDA	21,91 Mio. EUR
Jahresüberschuss nach Steuern	5,61 Mio. EUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16,54 Mio. EUR
Summe des Anlagevermögens	231,07 Mio. EUR
Eigenkapital	102,91 Mio. EUR
Eigenkapitalquote	32,6 %
Personalbestand	245 MA

NEULAND im Überblick



Stadtteil – nach Geschäftsstellen	Wohn-einheiten	Stell-plätze	Garagen
Stadtmitte	4.219	938	58
Detmerode / Westhagen	3.245*	566	67
Nordstadt / Vorsfelde	1.553	91	97
Mitte-West	2.987	202	43
Gesamtstädtisch	12.004*	1.797	265
Gewerbeeinheiten	253	264	0

* inklusive 805 Wohnungen OKEANOS / BERLINOVO seit 01.06.2015

NEULAND im Überblick



Vermietungskennzahlen	Einheit	Wert 2014
Sollmiete (netto-kalt)	Mio. €	45,19
Durchschnittsmiete	€/m ²	5,45
Gesamt leerstand	Anzahl	104
Leerstandsquote	in %	0,93
Leerstand maßnahmebedingt	in %	0,63
Leerstand marktbedingt	in %	0,29

Geschäftsmodell Neuland



Nachhaltigkeit

Ökonomie

+

Ökologie

+

Soziale
Verantwortung

„Nachhaltigkeit als Basis für die strategische Ausrichtung“

Geschäftsmodell Neuland



- **Managementsysteme**
 - CO-Reporting
 - DCF-Berechnung
 - Risikomanagement
 - Portfolio-management

- **Förderung lokaler und regionaler Wirtschaft**

- **Optimierung des Portfolios durch An- & Verkauf, Abriss, Modernisierung & Neubau**



“Ökonomie“



- **Bewirtschaftungsleistung auf hohem Niveau halten**

- **Steigerung der Mieterträge**

- **Beachtung ergebnisbeeinflussender Faktoren**

- **Personalentwicklung und intelligente Mitarbeiterführung**

Geschäftsmodell Neuland



Bestandsimmobilien

- **Ökologischer Umbau**
- **Verbesserung der Energieeffizienz**
- **Ressourcensparender Umbau**
- **Minderung von Lärmemissionen durch besondere technische Verfahren**



“Ökologie“



Neubau

- **Strategiepapier Neubau**
- **Hohes Effizienzniveau**
- **Effiziente Haustechnik**
- **Hybridbauweise**
- **Intelligente Gebäudeplanung**

Geschäftsmodell Neuland



Dienstleistung und soziales Management

- Bedarfsgerechte Wohnraumanpassung (Bestand)
- Neue Wohnformen im Alter
- Wohnumfeldgestaltung
- Sozialverträgliche Prozessgestaltung
- Mietschuldnerberatung



“Soziale Verantwortung“



Vernetzung in Kooperation

- Vernetzung mit lokalen Organisationen
- Aktive Jugendarbeit

Projekt Badeland Norddeutschlands größtes Freizeit- und Erlebnisbad



Baubeginn:	1. Dezember 1999
Bauende:	2. Februar 2002
Baukosten:	rd. 30 Mio. €
Bruttorauminhalt:	21.400 m³
Nettonutzfläche:	11.000 m²



- über 3.000 m² Wasserfläche
- eine Saunalandschaft auf 2.400 m² mit elf Saunen
- zwei Riesenrutschen
- drei Restaurants

Mehr als 775.000 Badegäste nutzten in 2012 das Erlebnisbad.

Projekt Phaeno

Deutschlands einzigartige Experimentierlandschaft



Architektin Zaha Hadid

Baubeginn: 2001

Fertigstellung: 2005

Baukosten*: rd. 54 Mio. €

Dimensionen des Bauwerks (exemplarisch):

Höhe des Bauwerks 16 Meter, maximale Länge 170 m. Zehn kegelförmige Betonpfeiler („Cones“) mit einem Durchmesser von bis zu sieben Metern tragen das Gebäude.



*zur Fertigstellung

Stadtaufbau

ab 1938 (1/2)



Innenstadt



Steimker Berg



Goethestraße

Stadtaufbau

ab 1938 (2/2)



Eichendorff-
Straße



Sparkasse
Innenstadt



Porschestraße

Stadtteilentwicklung

in den 80ern



Rostocker Straße
Westhagen



Neubrandenburger
Straße Westhagen



Neubrandenburger
Straße Westhagen

in den 90ern



Reihenhäuser
Hageberg



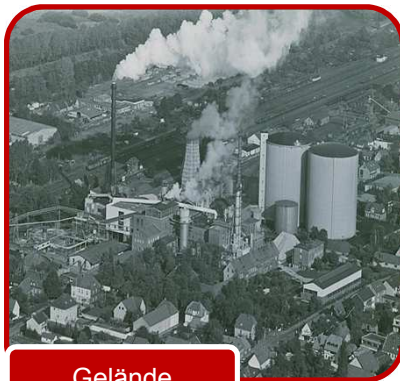
Reislings Süd-
West



Schillergalerie,
Stadtmitte

Stadtteilentwicklung

*Markgrafenviertel Fallersleben,
ehemalige Zuckerfabrik, 2000 – 2004*



Gelände
Zuckerfabrik



Bauarbeiten ab
2000



Geschäftsgebäude

Stadtteilentwicklung – Wirtschaftsförderer Neuland



Entwicklung Gewerbegebiet Heinenkamp, 1998 – 2001

Ziel: Lieferantensiedlung Wolfsburg

- Über 75.000 Quadratmeter Gewerbefläche wurden entwickelt
- Produktionshallen, Werkstätten und Büroräume nach den individuellen Ansprüchen der Mieter
- Investitionsvolumen 100 Mio. Euro
- 1.650 Arbeitsplätze sind entstanden



**Zurück in die Gegenwart:
Unsere Neubau-
und Modernisierungsprojekte**

Irina Brucks – Technisches Management
Leitung Bestandsmanagement

Organigramm



Geschäftsführer
Hans-Dieter Brand

Unternehmens-
kommunikation

Projekt-
entwicklung

Personal-
management

Finanzen /
Rechnungswesen

Technisches
Management

Immobilien-
management

Unternehmens-
entwicklung

Organigramm



Geschäftsführer
Hans-Dieter Brand

Bestandsmanagement
Leiterin
Irina Brucks

Neubau
Leiter
Alexander Faul

Bauhof
Leiter
Stefan Hörner

Modernisierungsprojekte 2014/2015 und Neubauprojekte 2014 bis 2016



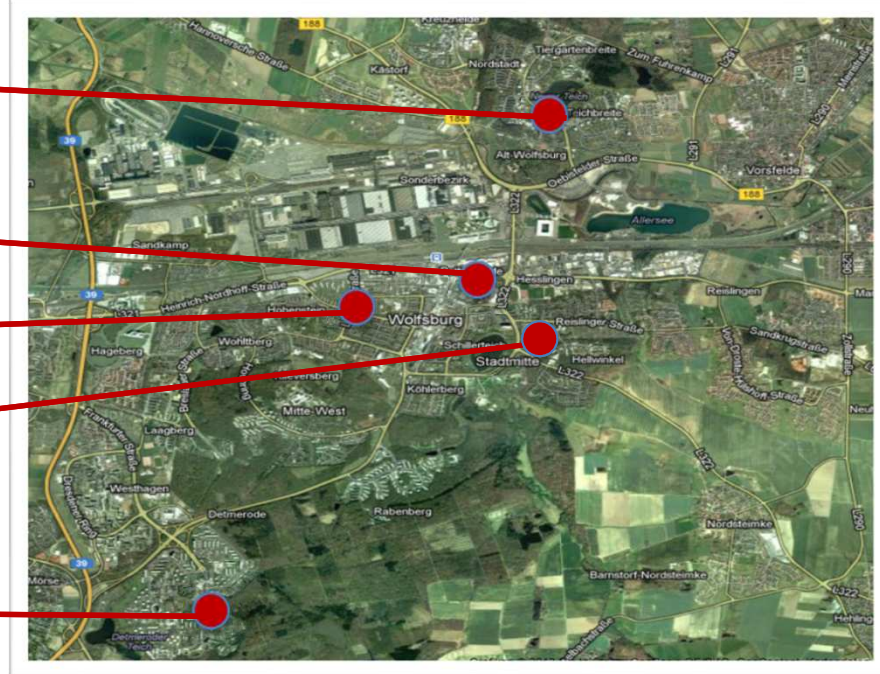
Mod.- Bartenslebenring I

Neubau Suhlgartenkarree

Neubau Goethepark

Mod.- Hellwinkel

Neubau Neue Burg



Modernisierungsprojekt 2014

Hellwinkel (Stadtmitte)

Tiefgreifende Modernisierung im bewohnten Zustand von 162 Wohnungen (9.868 m² Wfl.)
mit einem Volumen in Höhe von 10,6 Mio. €



Modernisierungsprojekt 2014

Hellwinkel (Stadtmitte)



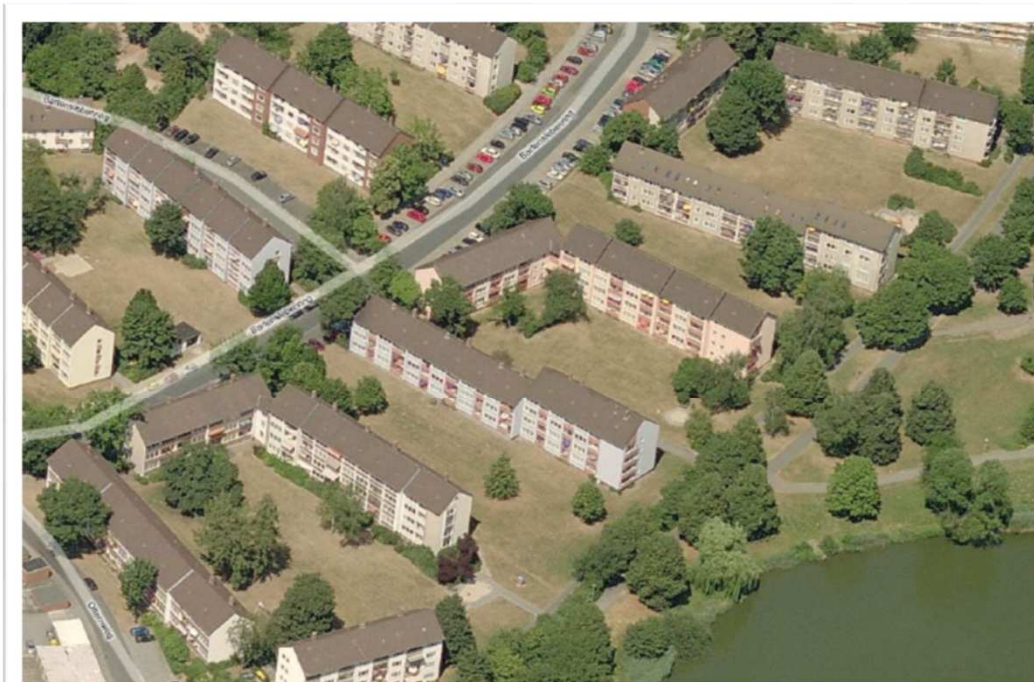
Bauzeit:

2013 – 2014



Modernisierungsprojekt 2015/2016

Bartenslebenring I (Nordstadt)



Modernisierungsprojekt 2015/2016

Bartenslebenring I

Rahmendaten:

➤ Wohnungen	196
➤ Wohnfläche	12.284 m ²
➤ Grundstücksgröße	26.332 m ²
➤ Baurecht	§ 34 BauGB
➤ Grundstück	Neuland
➤ Gesamtkosten	17.800.000 Mio. € / 1.449 €/m ²
➤ Status	LP 8
➤ Besonderheiten	KfW-100-Effizienzhaus, Modernisierung energetische Hülle, Bad-/ Strang- und Küchenmodernisierung



2014
Beginn



2015/16
Ausführung



2016
Fertigstellung

Bestandserweiterung in 2015

im Stadtteil Detmerode



**Theodor-Heuss-Str. 70 & 72
„Don Camillo & Peppone“**

- 251 Wohnungen
- 63 Stellplätze

Bestandserweiterung in 2015



Don Camillo

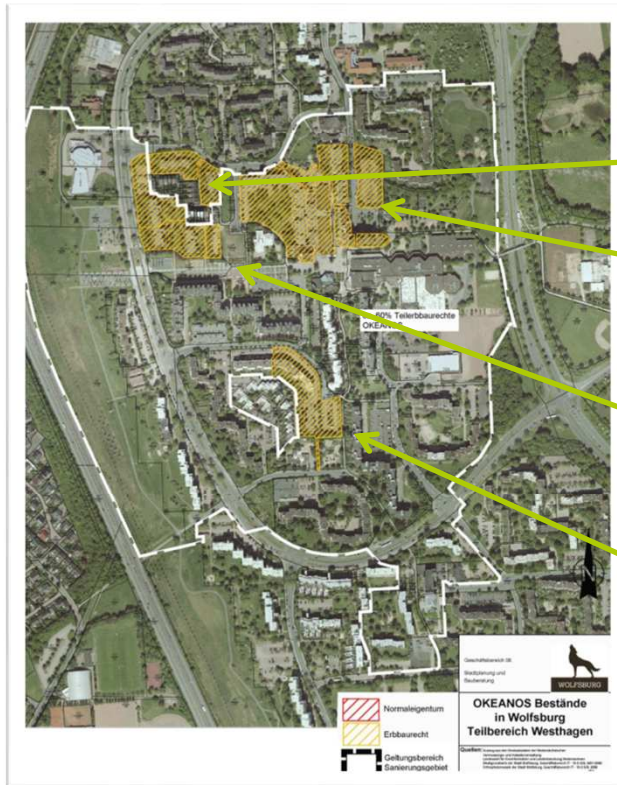


Peppone



Bestandserweiterung in 2015

im Stadtteil Westhagen



Außerhalb des Sanierungsgebietes:

- Hallesche Str. 18, 18a, 18b
- Plauer Str. 2 & 4
 - 30 Wohnungen

Innerhalb des Sanierungsgebietes:

- Dessauer Str. 14 – 34 (EKZ)
- Hallesche Str. 20 – 40c (EKZ)
 - 370 Wohnungen
 - 34 Gewerbeobjekte
- Hallesche Str. 2 – 8
- Plauer Str. 22 & 24
 - 78 Wohnungen
- Jenaer Str. 64 – 78
 - 106 Wohnungen

Bestandserweiterung in 2015



Jenaer Str. 64-78



Plauener Str. 2+4



Dessauer Str. 14-34



Hallesche Str. 18, 18a, 18b

Modernisierung und Neubau

Quartiersentwicklung Neue Burg (1968)



Die Burg ...



... im Bau



fertiggestellt

Modernisierung und Neubau

Quartiersentwicklung Neue Burg (1968 – 2013)



Vor der
Modernisierung



„Urbanität durch
Dichte“



Blick von oben

Modernisierung und Neubau

Quartiersentwicklung Neue Burg (2011 – 2013) *1. BA – Rückbau und Modernisierung*

Energetische Modernisierung

- Unterschreitung der Neubaustandards der EnEV 2007 um 30%
- Staffelgeschosse im KfW 40 Niveau
- Einbau kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Warmwasserbereitung mit solarer Unterstützung



Modernisierung und Neubau

*Quartiersentwicklung Neue Burg (2012 – 2013)
3. und 4. BA Modernisierung*

Energetische Modernisierung - Investition 7,5 Millionen Euro -



Raumbildung I Körnigkeit

- Formale Annäherung an den Entwurf des 1. BA
- homogene Formsprache im Kontext der Gesamtplanung „Burg“
- Individualität



Neubauprojekt

Neue Burg (Detmerode)

Rahmendaten:

- Wohnungen 96
- Wohnfläche 9.172 m²
- Grundstücksgröße 18.000 m²
- Baurecht § 34 BauGB
- Grundstück Neuland Erbbaurechtsnehmerin
- Grundstückskosten Erbbauzins
- Gesamtkosten 26.000.000 € / 2.834 €/m² (ohne Grundstück)
- Status LP 8
- Besonderheiten Geothermie
KfW- 55-Effizienzhaus



Neubau Neue Burg



Neubau Neue Burg





NEULAND
Wohnen. Leben. Neues bewegen.

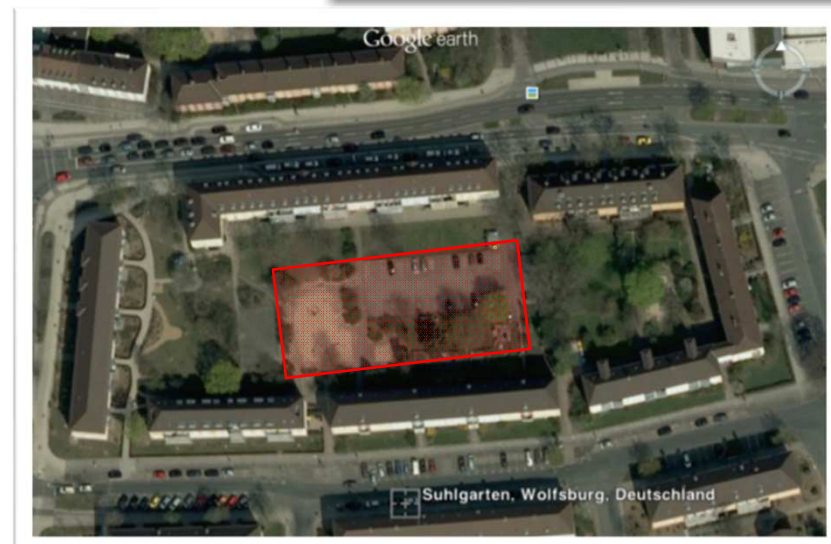
Neubauprojekt

Suhlgartenkarree (Stadtmitte)

Rahmendaten:

- Wohnungen 14
- Wohnfläche 1.300 m²
- Grundstücksgröße 2.800 m²
- Baurecht § 34 BauGB
- Grundstück Neuland
- Grundstückskosten ---
- Baukosten GMP*, 3.077 €/m²
- Gesamtkosten 4.500.000,- € GMP*
- Status Fertig gestellt Juni 2015

*Garantierter Maximalpreis



Neubauprojekt

Goethepark (Stadtmitte)



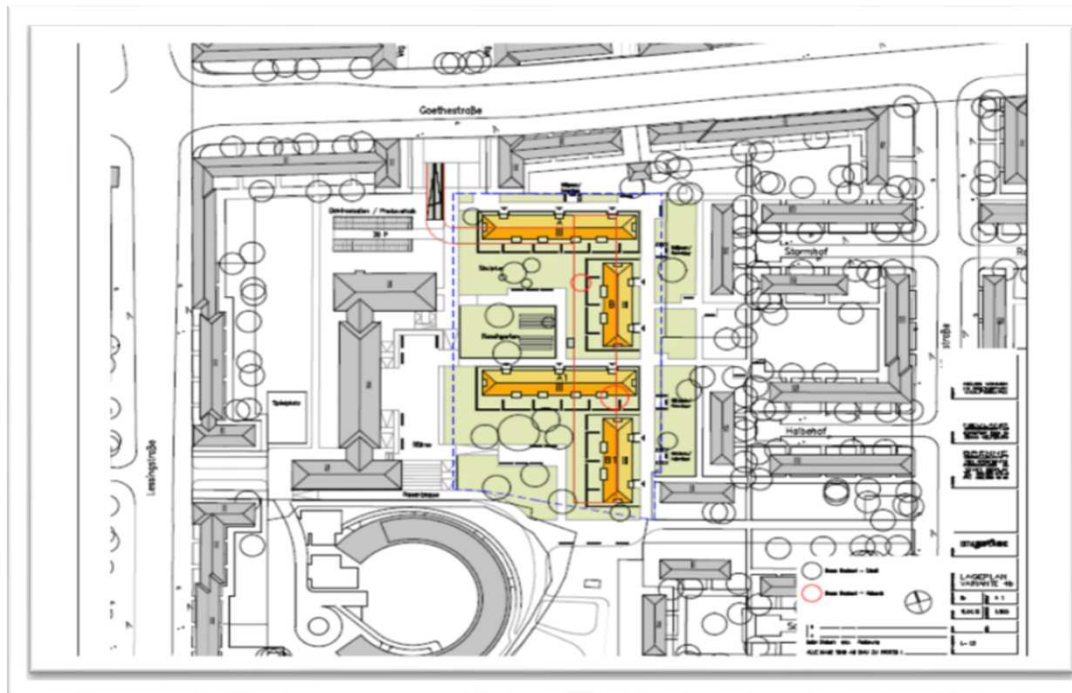
Neubauprojekt

Goethepark (Stadtmitte)



Neubauprojekt

Goethepark (Stadtmitte)



Neubauprojekt

Goethepark (Stadtmitte)

Rahmendaten:

- Wohnungen 68
- Wohnfläche 6.790 m²
- Grundstücksgröße 9.200 m²
- Baurecht § 34 BauGB
- Grundstück Ankauf von Stadt WOB
- Grundstückskosten ca. 2.100.000 Mio. € / 190 €/m²
- Gesamtkosten 23.700.000 Mio. € / derzeit 3.491 €/m²
- Status LP 8
- Besonderheiten Tiefgarage
Geothermie
Aufwändige Wohnumfeldgestaltung



Projektentwicklung

Schlesierweg



- 1. BA: 2 MFH mit 34 WE
- 2. BA: Vollsortimenter mit Drogeriemarkt, Tiefgarage, Arztpraxen, 15 Maisonette-WHG + Wohnturm mit 18 WE

Gesamt:

- 67 WE mit ca. 5.190 m² Wfl.
- Handels- und Praxen-Fläche
- Baukosten: ca. 28,0 Mio. €
- Baubeginn Ende 2016

Projektentwicklung

Hellwinkel



- Investorenauswahlverfahren im Okt. 2015
- Baubeginn Frühjahr 2017
- Projektentwicklung im 1. BA: Grundstücksgrößen ges. ca. 10.300 m²
- ca. 165 WE, ca. 12.000 m² WF
- ca. 38 Mio. € Baukosten
- Projektentwicklung im 2. BA: gleiche Parameter

Projektentwicklung

Steimker Gärten



- Durchführung des Planungs- und Erschließungsverfahrens: VWI
- Projektentwicklung 1. BA:
Grundstücksgrößen
gesamt ca.: 11.200 m²
- NLD ca. 151 WE im 1.BA,
- ca. 90 WE im 2. BA, gesamt: 241 WE
- ca.11.700 m² Wohnfläche (1. BA)
- ca. 38 Mio. € Baukosten (1. BA)
- früh. Baubeginn: 2018

Projektentwicklung

Theodor-Heuss-Straße



- Baugruppenprojekt
- 2 Mehrfamilienhäuser mit Gemeinschaftsraum
- 19 WE
- ca. 2.007 m² WF
- Grundstücksgröße: ca. 3.750 m²
- Baukosten: ca. 6,0 Mio. €
- Baubeginn in 2016

Projektentwicklung

Theodor-Heuss-Straße



Projektentwicklung

Kleekamp (Fallersleben)



- Grundstücksgröße: ca. 15.122 m²
- ca. 17 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
- ca. 183 Wohneinheiten
- ca. 275 Tiefgaragen-Stellplätze
- ca. 12.400 m² Wohnfläche
- Baukosten: ca. 40 Mio. €
- Erschließung des Baugebietes: 2016
- Baubeginn 2017



Partner für Stadtentwicklung in Wolfsburg
NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH



Wohnen. Leben. Neues bewegen.