

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Im Gegensatz zu diesen aktiven Strategien, bei denen die Wertsteigerung durch Sanierungen und Modernisierungen erreicht wird, liegt der Schwerpunkt bei Core-Immobilien auf der langfristigen Werterhaltung und einer stabilen Einkommensquelle. Core-Plus-Objekte bieten zusätzliches Potenzial durch mögliche Mietsteigerungen und zukünftige Wertentwicklungen.

Wir von Werner Wohnbau fokussieren uns auf diese stabilen, langfristigen Investitionsmöglichkeiten, die Ihnen eine sichere und planbare Rendite bieten.

Core-Immobilien gelten für Kapitalanleger als besonders sicher, da sie im Vergleich zu anderen Immobilienrisikoklassen die geringsten Ausfallwahrscheinlichkeiten aufweisen. Diese Eigenschaften machen sie besonders attraktiv für institutionelle Investoren. Typisch für Core-Immobilien sind ihre erstklassige Lage und die hohe Qualität der Mieter, was zu einer stabilen Vermietung mit zahlungsfähigen und bonitätsstarken Mietern führt.

Da Core-Immobilien in der Regel mit hohen Kaufpreisen verbunden sind, fallen die Renditeerwartungen im Vergleich zu risikoreicheren Investitionen eher moderat aus. Zudem ist das Potenzial für Wertsteigerungen aufgrund der bereits hohen Einstiegspreise begrenzt. Die Finanzierung solcher Immobilien erfolgt oft mit einem geringen Anteil an Fremdkapital, sodass der sogenannte Leverage (Fremdkapitalquote) in der Regel bei maximal 60 % liegt.

Investoren, die in Core-Immobilien investieren, verfolgen in der Regel eine langfristige Strategie. Daher werden diese Objekte häufig über viele Jahre gehalten, was auch die längste Haltedauer im Vergleich zu anderen Risikoklassen bedeutet.

Core-Plus-Immobilien bieten Investoren eine ausgewogene Mischung aus moderatem Risiko und niedrigerer Renditeerwartung im Vergleich zu risikoreicheren Investitionen. Diese Immobilien befinden sich oft in sogenannten 1-B-Lagen, also in gut, aber nicht herausragend gelegenen Gebieten, die noch Entwicklungspotential bieten. Das bedeutet, dass es Chancen auf Wertsteigerungen gibt, insbesondere durch die Möglichkeit, Mieteinnahmen zu steigern.

In Core-Plus-Immobilien sind die Mietverträge häufig von kurzer Laufzeit, was den Vermietern die Möglichkeit gibt, die Mieten bei Neuvermietungen anzupassen und zu erhöhen. Allerdings haben die Mieter in diesen Objekten oft eine geringere Bonität als bei Core-Immobilien, was zu einer etwas höheren Ausfallwahrscheinlichkeit führen kann.

Die Renditeerwartung für Core-Plus-Immobilien liegt im mittleren Bereich, da diese Objekte ein moderates Wertsteigerungspotential bieten und mit einer Fremdfinanzierungsquote von bis zu 60 % finanziert werden. Investoren gehen mit Core-Plus-Immobilien meist eine mittelfristige Investmentstrategie ein, mit einer Haltedauer von weniger als 10 Jahren.

WEN SPRECHEN WIR MIT UNSEREN ASSETKLASSEN AN

- Banken, Kreditinstitute
- Versicherungen
- Pensionsfonds, Pensionskassen
- Bund und Länder
- Stiftungen und Kirchen
- Fonds und (Groß-) Unternehmen (Family Office)
- Schattenbanken
- Kapitalverwaltungsgesellschaften



WAS WIR IHNEN ANBIETEN

**Quartiersentwicklung
für
Reihen- und
Doppelhäuser**

Pflegeimmobilien

Betreutes Wohnen

**Mikro-Apartments/
Serviced Apartments**

Mehrfamilienhäuser

QUARTIERSENTWICKLUNG FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER

Werner Wohnbau reagiert auf einen gesellschaftlichen Trend, der sich in den letzten Jahren immer weiter verstärkt hat. Der Wunsch nach flexiblen Arbeitsmöglichkeiten, wie Home-Office, digitalem Unterricht und einer besseren Work-Life-Balance, hat den Bedarf an passenden Wohnformen deutlich steigen lassen. Besonders gefragt sind größere Mietobjekte, wie Reihenhäuser, die Platz für ein Arbeitszimmer und einen Garten bieten. Dies ermöglicht es, die neuen Bedürfnisse besser zu realisieren. Gleichzeitig trägt die steigende Zinslast und die damit verbundenen sinkenden Chancen auf Eigentum dazu bei, dass der Markt für große Mietwohnungen mehr denn je gefragt ist.

Der Mietwohnungsbau in städtischen Gebieten hat sich in den letzten Jahren stark in eine Richtung entwickelt: Kleine Wohnungen mit einer Fläche von etwa 65 m² bis 75 m² dominieren das Angebot. Diese sind jedoch oft zu klein für junge Familien mit Kindern, die auch ein eigenes Büro benötigen. Hier kommen unsere Häuser ins Spiel: Sie bieten die perfekte Ergänzung auf dem Wohnungsmarkt, ohne auf die Standortvorteile urbaner Lagen verzichten zu müssen. Unsere Projekte sind in der Regel gut an die örtliche Infrastruktur angebunden, mit Einkaufsmöglichkeiten und einer familienfreundlichen Umgebung, die Kindergärten, verschiedene Betreuungsarten sowie Grund- und weiterführende Schulen umfasst. Die von uns angebotenen Häuser haben eine Wohnfläche zwischen 95 m² und 172 m² und bieten somit Raum für kleine und große Familien, Paare, Singles oder Senioren.



PFLEGEIMMOBILIEN

Pflegeimmobilien bieten eine attraktive Möglichkeit für Investoren, da sie hohe Renditen, einen effektiven Inflationsschutz und eine besonders hohe Sicherheit bieten – und das bei minimalem Verwaltungsaufwand. Diese Vorteile machen Pflegeimmobilien zu einer der besten Kapitalanlagen. Mit stabilen, inflationsgeschützten Mieteinnahmen eignen sich Pflegeimmobilien ideal zur Ergänzung Ihres Portfolios. Ein wesentlicher Vorteil ist die lange Laufzeit der Pachtverträge, die häufig über 25 Jahre oder mehr abgeschlossen werden. Selbst bei einem Leerstand des Apartments erhalten Sie weiterhin verlässliche Mietzahlungen.

Wir setzen auf geprüfte und solvente Betreiber mit exzellenter Reputation und Erfahrung am Markt. Zudem gelten unsere Pflegeimmobilien als „Sorglos-Immobilien“, da die Verwaltung und Vermietung vom Betreiber des Pflegeheims übernommen wird. Dieser kümmert sich auch um Betriebskosten und Instandhaltung, sodass Sie als Investor keine laufenden Aufgaben übernehmen müssen. Angesichts des wachsenden Bedarfs an Pflegeplätzen und des begrenzten Angebots auf dem Markt bieten Pflegeimmobilien weiterhin eine stabile und lukrative Investitionsmöglichkeit. Entscheiden Sie sich jetzt für diese Assetklasse und erzielen Sie mit unserer Unterstützung attraktive und sichere Renditen.



BETREUTES WOHNEN

Der demografische Wandel schreitet weiter voran, und immer mehr ältere Menschen möchten selbst bestimmen, wie sie wohnen. Konzepte wie Servicewohnen, Alters-WGs und hybride Wohnformen bieten dabei Unabhängigkeit, Sicherheit und Selbstbestimmung zugleich. Betreutes Wohnen umfasst ein breites Spektrum – von barrierefreien Wohnungen mit einfachen Unterstützungsangeboten bis hin zu Mischformen aus stationärer Pflege und eigenständigem Wohnen. Im Vergleich zu klassischen Pflegeheimen, die nach den 16 Landesheimgesetzen reguliert werden, unterliegt das betreute Wohnen weniger strengen Vorschriften. Die Zielgruppe für betreutes Wohnen sind vor allem Menschen, deren Kinder ausgezogen sind und die mit leichtem Pflegebedarf ein selbstbestimmtes Leben in einem heimatnahen Umfeld führen möchten, während sie weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilhaben.

Unsere Wohnungen bieten hierfür den idealen Rahmen: Sie kombinieren selbstbestimmtes Wohnen in einer funktionalen und barrierefreien Wohnung mit der Möglichkeit, bei Bedarf zusätzliche Services hin zuzubuchen, die den Alltag erleichtern. Die Investition in betreute Wohnimmobilien ist für alle Beteiligten lohnend. Sie schafft nicht nur einen Mehrwert für die Gemeinden und älteren Bewohner, sondern auch für Investoren. Im Gegensatz zu anderen Immobilieninvestitionen bieten betreute Wohnanlagen aufgrund der steigenden Nachfrage und des demografisch bedingten Bedarfs langfristig nachhaltige Renditen. Stabile Mieteinnahmen, mögliche Mietbeihilfen sowie der Inflationsschutz durch den Sachwert der Immobilie und den indexgeschützten Mietzins tragen dazu bei. Die Nachfrage nach betreutem Wohnen wird durch die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur auch langfristig gesichert sein.



MIKRO-APARTMENTS / SERVICED APARTMENTS

Serviced Apartments sind echte Trendsetter, Neudenker und Newcomer auf dem Wohnungsmarkt. International sind sie bereits etabliert und finden auch in Deutschland immer mehr Akzeptanz. Diese Wohnform ist Teil der neuen Welt des temporären Wohnens und bietet eine Antwort auf die Mega-Trends unserer Zeit. Ob Lifestyle-orientierte Konzepte, Mixed-Use-Projekte oder Angebote für Langzeit- und Kurzaufenthalte – Serviced Apartments sind ein wachsender Bereich, der immer größere Dimensionen erreicht. Der deutsche Markt verzeichnet bereits mehr als 54.000 Einheiten, und bis Ende 2025 wird die Zahl voraussichtlich um 32 % steigen. In einem Marktumfeld, das durch Unsicherheit geprägt ist, kann nur wenige Assetklassen ein solches Wachstum verzeichnen.

Aktuell liegen die durchschnittlichen Auslastungszahlen bei 83 %, mit einer durchschnittlichen Tagesrate (ADR) von 87 € im Jahr 2024. Diese Wohnform bietet durch ihre Vielseitigkeit ein Zuhause für unterschiedliche Zielgruppen und hebt sich durch ihre klare Abgrenzung zu klassischen Hotels ab. Serviced Apartments sind vollständig möblierte Wohneinheiten, die über eine voll ausgestattete Küche oder Kitchenette und mindestens einen funktional getrennten Wohn- und Schlafbereich verfügen. Die Möglichkeit zur Selbstversorgung schafft ein hohes Maß an Unabhängigkeit, was Serviced Apartments besonders attraktiv für Langzeitaufenthalte macht. Hier steht das Wohnen im Mittelpunkt, nicht nur das Übernachten.

Mit uns haben Sie einen Partner an Ihrer Seite, der diese vielseitigen Wohnformen individuell auf Ihre Anlagewünsche anpassen kann. Wir bieten Ihnen Objekte, die die Vorteile von Serviced Apartments kombinieren und langfristig lukrative Renditen versprechen.



MEHRFAMILIENHÄUSER

Ein Mehrfamilienhaus als Investment bietet für globale Investoren mehrere Vorteile, insbesondere wenn es sich um gut geplante und moderne Wohnquartiere wie die von Werner Wohnbau handelt. Hier sind einige der wichtigsten Gründe, warum ein Mehrfamilienhaus eine attraktive Investition darstellt:

1. **Stabile Einkommensquelle:** Mehrfamilienhäuser generieren durch die Vermietung von Wohnungen regelmäßige Einnahmen. Diese Einkünfte sind oft stabiler als bei Einzelobjekten, da der Ausfall einer Mieteinnahme (z. B. durch einen Leerstand) weniger Einfluss auf das Gesamteinkommen hat.
2. **Diversifikation des Portfolios:** Für globale Investoren, die in verschiedene Märkte investieren möchten, bieten Mehrfamilienhäuser eine Möglichkeit zur geografischen und sektoriellen Diversifikation. Besonders in stark nachgefragten städtischen Lagen bieten Mehrfamilienhäuser Sicherheit und eine langfristige Wertsteigerung.
3. **Langfristige Wertsteigerung:** Mehrfamilienhäuser in gut geplanten Wohnquartieren wie denen von Werner Wohnbau bieten nicht nur kurzfristige Einkünfte durch Mieteinnahmen, sondern auch das Potenzial für langfristige Wertsteigerungen. Investoren profitieren von der Möglichkeit, von steigenden Immobilienwerten in begehrten Lagen zu profitieren.
4. **Wirtschaftliche Skaleneffekte:** Die Verwaltung von mehreren Wohnungen in einem Gebäude oder Quartier ist oft kostengünstiger als die Verwaltung mehrerer Einzelobjekte. Gemeinsame Instandhaltung, zentralisierte Verwaltungsprozesse und gemeinschaftliche Infrastruktur senken die Betriebskosten und steigern die Rentabilität.
5. **Sicherheit in stabilen Märkten:** Investitionen in Wohnimmobilien gelten in vielen Märkten als sichere Anlageform. In Regionen mit stabiler Wirtschaft und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum bieten Mehrfamilienhäuser besonders gute Wachstumsaussichten. Dies gilt auch für attraktive Quartiere von Werner Wohnbau, die oft in begehrten urbanen oder wachstumsstarken Regionen liegen.
6. **Nachhaltigkeit und Qualität:** Investoren, die auf Nachhaltigkeit Wert legen, finden bei Werner Wohnbau oft Projekte, die umweltfreundliche Bauweisen und moderne Infrastruktur integrieren. Dies spricht nicht nur das wachsende Interesse an nachhaltigen Immobilien an, sondern sichert auch den langfristigen Werterhalt und die Mieterzufriedenheit. Insgesamt bietet ein Mehrfamilienhaus als Investment in einem gut entwickelten Wohnquartier, wie den Angeboten von Werner Wohnbau, sowohl für institutionelle als auch private globale Investoren eine attraktive Möglichkeit, von einer stabilen Einkommensquelle, einer hohen Wertsteigerung und einer sicheren langfristigen Investition zu profitieren.



NACHHALTIG HANDELN | UNSERE VERANTWORTUNG

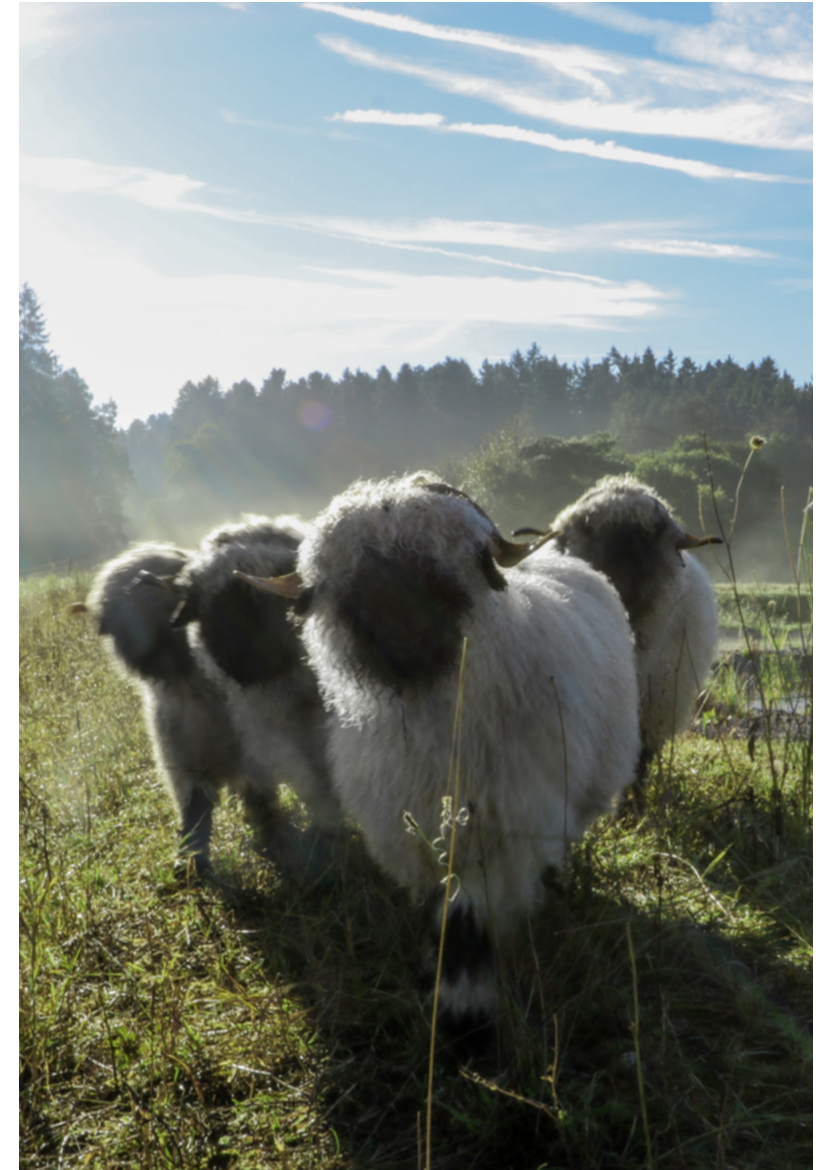
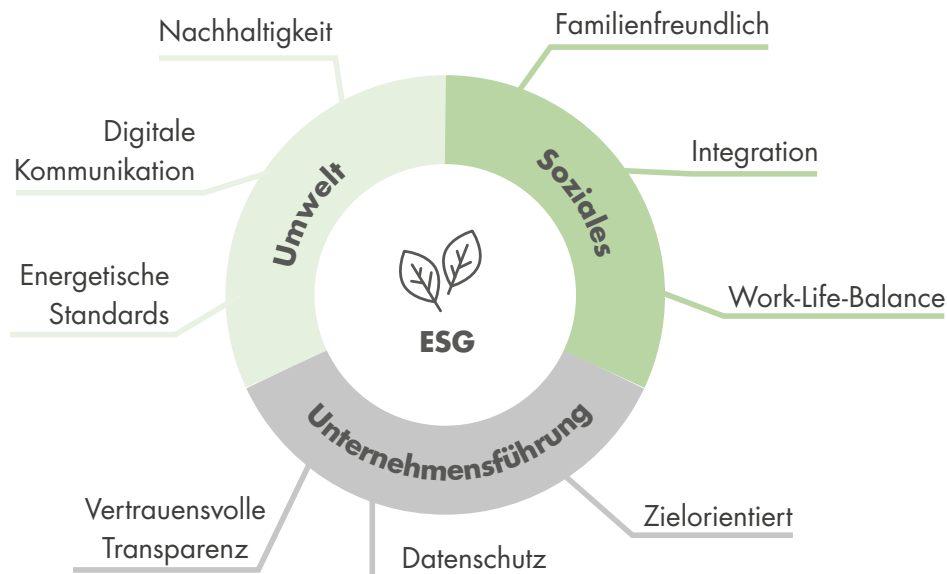
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE BEI WERNER WOHNBAU

ESG: „Environment, Social and Governance“ in der Projektstrategie

Die drei Buchstaben „E“ (Environmental), „S“ (Social) und „G“ (Governance) sind aus der Immobilienbranche nicht mehr wegzudenken. Auch wir sowie unsere Projekte unterliegen einer ESG-Strategie, die als wesentlicher Eckpfeiler unser Handeln definiert, sowie unseren Entscheidungen zugrunde gelegt wird. Unser Ansinnen ist die Investition in Immobilien, die sowohl attraktiven Wohnraum als auch messbare positive Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft anstreben. Als verantwortungsvoller Bauträger integrieren wir ESG-Aspekte in alle Entscheidungsprozesse.

Den größten Beitrag zur Erfüllung der ESG-Standards können wir im Bereich Soziales leisten, denn wir fokussieren uns nicht nur auf das sozialverträgliche Bauen, sondern errichten neben Kitas, Spielplätzen und Begegnungsbereichen auch Einrichtungen für ältere Menschen. Damit schaffen wir eine neue und nachhaltige Infrastruktur in vielen Bereichen des Wohnens, der Pflege und der Bildung.

Auch unternehmensintern sind wir sensibel für soziale Belange und nehmen Rücksicht auf die Bedürfnisse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



ENERGIEEFFIZIENZ NEU GEDACHT | ALLE LEISTUNGEN MIT HÖCHSTEM ANSPRUCH

ALLE LEISTUNGEN MIT HÖCHSTEM ANSPRUCH

Insgesamt 25 erfahrene Projektentwickler begleiten alle Prozesse bis zur Übergabe an die Bauleitung. Dabei ist es uns sehr wichtig, ein einheitliches Auftreten und gleichbleibend hohe Standards zu ermöglichen. Dank ISO-Zertifizierung ist das garantiert. Im Vordergrund steht für uns immer absolute Transparenz bei allen Geschäftsaktivitäten, was zu einer ausgezeichneten Qualität des Unternehmens führt. Wir leben familiäre Gemeinschaft und ein ökologisch durchdachtes Best-Preis-Leistungs-Verhältnis im individualisierten Bau.



DGNB GOLD

Zertifizierung wird angestrebt.



KFW 40 STANDARD NH

Besonders energiesparender Baustandard mit staatlichen Förderungen.



UMFASSENDE WÄRMEDÄMMUNG

Moderne Dreifachverglasung der Fenster und WDVS.



NACHHALTIG

Ausgerichtetes Energiekonzept entspricht aktuellen ESG-Kriterien, denn Holz gilt als CO₂-neutrale Heiztechnik.



KEINE FOSSILEN BRENNSTOFFE

Der Wärmebedarf aus erneuerbaren Energien in Form von Holzpellets.



INDIVIDUELLE INVESTMENTS | FLEXIBEL ENTSCHIEDEN



Investment im gesamten Bundesgebiet möglich. Profitieren sie von unseren bundesweiten Projektstandorten.



BUNDESWEIT

Bundesweite Portfolios aufbauen –
Entwicklungspotenzial in ganz Deutschland nutzen.



CLUSTERBILDUNG

Clusterbildung –
Nutzen Sie die Chancen einzelner Regionen und Bundesländer für die Zusammenstellung Ihres Investments.



PROJEKTBEZOGEN

Projektbezogen –
bevorzugen sie einzelne Standorte, errichten wir ihnen gern Einzelprojekte in ihren präferieren Lagen.



ANSPRECHPARTNER

WERNER WOHNBAU GmbH & Co. KG

T +49 77 28 / 64 42-0
info@werner-wohnbau.de

Ihr Ansprechpartner Dirk Zimmermann,
steht Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung:

Dirk Zimmermann

T +49 341 / 33 20 98 – 13
M +49 173 / 27 56 734
dirk.zimmermann@werner-wohnbau.de



Auszeichnungen

