

DIE IDEALE INVESTITION



TREFFEN SIE IHRE WAHL UND LASSEN SIE SICH FACHKUNDIG UNTERSTÜTZEN



Wir unterstützen Sie bei Ihrer Investition: Der Prozess startet mit der Auswahl einer geeigneten Werner Wohnbau Immobilie aus einem unserer Projekte in ganz Deutschland und endet mit der Vermietung sowie der professionellen Verwaltung durch unsere Werner Immobilien & Hausverwaltung.

Steuerliche Vorteile im Wohnungsbau optimal nutzen: Degressive AfA und Sonderabschreibung

Die neue degressive AfA für den Wohnungsbau

DAS REIHENHAUS ALS INVESTMENT | WAS DAFÜR SPRICHT

Unser Geschäftsfeld Reihen- und Doppelhäuser bietet viele Vorteile für ein erfolgreiches Invest. Nicht nur im ländlichen Raum sind Reihen- und Doppelhäuser ein beliebtes Wohnformat. Auch am Rande von Großstädten wird diese Hausbauweise immer beliebter. Meist hervorragend an die örtliche Infrastruktur angebunden, bietet das Umfeld nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch eine familienfreundliche Infrastruktur.

EINE EINZIGARTIGE ASSETKLASSE

+ GEFRAGTE SUBURBANE LAGEN

Alle unsere Standorte befinden sich in Metropolregionen oder deren Speckgürteln: Mietpreise für Häuser in diesen Lagen entsprechen den Mieten für 3-4 Zi.Whg. in City Lagen und bieten mehr Lebensqualität für gleiche Mieten.

+ ZUNEHMENDE SUBURBANISIERUNG & LANGJÄHRIGES MIETER-KLIENTEL

Trend der Suburbanisierung der relevanten Zielgruppe hält die letzten Jahre an und verstärkt sich durch zunehmenden Home Office-Anteil und Work-Life-Balance.

+ EXPLODIERENDER NACHFRAGEÜBERHANG

Hohe Zinsen erhöhen signifikant die Nachfrage nach Mietshäusern, da der Hauskauf durch höhere und weiter steigende Belastungen unattraktiver wird.

+ PRODUKT BEDIENT ANGEBOTSLÜCKE

Das Angebot an großflächigen Reihen- und Doppelhäusern zur Miete in ruhigen und urbanen Wohnlagen ist sehr gering, die Nachfrage steigt jedoch stetig. Mietflächen mit 4 oder mehr Wohnräumen sind in guten Lagen kaum zu finden.

+ GRÜNES PREMIUM-PRODUKT

Neubau mit höchstem KfW-Standard ermöglicht die Inanspruchnahme staatlicher Förderungen mit Zinskonditionen unter Marktzinsniveau. Zudem ermöglichen dadurch sinkende Nebenkosten einen höheren Kaltmietanteil an der Gesamtmiete.

Ein weiteres wichtiges Argument ist sicherlich die im Vergleich günstige Bauweise. Reihenhäuser sind in der Herstellung deutlich günstiger als der Geschosswohnungsbau. Wer bezahlbaren Wohnungsbau sucht, findet hier eine Neubaukategorie, die attraktive Quadratmeterpreise zulässt. In einer schlanken Bauausführung mit gefälligen und zeitgemäßen Ausstattungslinien ist das Reihen- und Doppelhaus eine Wohnform, die sich sehr gut vermieten lässt und attraktive Renditen bereithält.

ATTRAKTIVES INVESTMENT ALS FONDSLÖSUNG



NEUBAU

Standardisierte Bauprozesse, Bauqualitäten und Mietverträge ermöglichen Skaleneffekte hinsichtlich der Gesamtinvestitionskosten sowie Managementeffizienz und damit in der Folge höhere Renditen.



EINFACHE VERÄUSSERUNG

Vieleitige Exit-Möglichkeiten nach ihrer Haltedauer. Reihen- und Doppelhäuser können sowohl global an institutionelle Investoren als auch im Einzelvertrieb an Eigennutzer oder Kapitalanleger veräußert werden.



GUTE RENDITE

Renditen um 4% nach Kosten sind erzielbar und bieten bei geringem Faktor eine attraktive Assetklasse.



PERFECTE ERGÄNZUNG

Diversifikation im Fondsaufbau, in der die Assetklasse eine perfekte Ergänzung darstellt.



DAS MEHRFAMILIENHAUS ALS INVESTMENT | WAS DAFÜR SPRICHT

Die beliebteste Assetklasse im Bereich großflächiger Wohninvestments. In unserem Geschäftsfeld „Wohnungsbau“ konzentrieren wir uns auf den Bau von schlüsselfertigen Wohnungen. In Zeiten steigender Mieten und der Wohnungsnot in Ballungszentren steigt der Bedarf nach Wohnungen.

DIE BELIEBTESTE ASSETKLASSE IM BEREICH GROSSFLÄCHIGER WOHNINVESTMENTS

+ DIVERSIFIKATION

Anders als bei der Erstellung von Wohnanlagen im Reihen- und Doppelhaussegment, besteht ein wesentlicher Faktor, sich für ein Investment im Geschosswohnungsbau zu entscheiden, in der sehr vorteilhaften Ausnutzung von Wohnflächen zu Grundstücksfläche. Durch eine Durchmischung einer Vielzahl an Wohnungstypen mit unterschiedlichen Flächen ergeben sich für Ihr Investment attraktive Vermietungschancen. Für Investoren bietet diese Flächendiversifikation eine langfristige Anlagemöglichkeit, bei einem überschaubaren Risiko, durch Angebotsvielfalt im eigenen Objekt.

+ WIR BEACHTEN IHRE ANLAGEZIELE

Erträge aufgrund zufließender Mieterlöse unter Beachtung einer geeigneten Exit-Strategie und einer nachhaltigen Bewirtschaftung sind Grundpfeiler nachhaltiger Investments. Wir bieten zudem renditestarke Objekte in Regionen mit hoher Entwicklungsdynamik. Dieser Faktor wirkt sich langfristig auf die Mieteinnahmen sowie die Renditechancen aus. Ebenso sorgt dies für eine langfristig positive Wertentwicklung Ihrer Immobilien.

+ LAGE IST ENTSCHEIDEND

Durch eine professionelle Projektentwicklung greifen bereits vor dem Ankauf unserer Flächen geeignete Entscheidungsprozesse, welche sicherstellen, dass die Auswahl unserer Projekte, attraktive Immobilien, in renditestarke Regionen, mit hoher Entwicklungsdynamik ermöglichen. Dieser Faktor wirkt sich langfristig positiv auf die Mieteinnahmen sowie die Renditechancen aus. Ebenso sorgt dies für eine langfristig positive Wertentwicklung Ihrer Immobilie.

+ WACHSENDE NACHFRAGE

Nach Analysen zeigt sich, dass sich die Angebotsmieten für Wohnungen in über 90 % der Groß- und Mittelstädten hierzulande innerhalb eines Jahres verteuert haben. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen, die sich mehr als verdoppelt hat und auf die Zinslage. Mietpreissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich sind möglich und garantieren attraktive Renditen.

+ STEUERLICHE VORTEILE

Das Steuerrecht hält seit 2023 neue Abschreibungsvarianten bereit. Neben der Erhöhung des AfA-Satzes von 2% auf 3% bietet eine Sonder-AfA nach §7b EStG zeitlich befristet eine Sonderabschreibung, bei der in den ersten vier Jahren jeweils fünf Prozent der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen mit dem energetischen Gebäudestandard „Effizienzhaus 40“ steuerlich bis zu einer festgelegten Grenze abgesetzt werden können.



DIE PFLEGEIMMOBILIE ALS INVESTMENT | WAS DAFÜR SPRICHT

Deutschland wird immer älter! Durch diese demografische Entwicklung ergibt sich ein steigender Bedarf an Service- und Pflegeimmobilien, welcher bis 2030 dafür sorgt, dass ca. 320.000 Personen auf die Wohnform angewiesen sein werden.

PFLEGE- UND SENIORENIMMOBILIEN – EINE ASSETKLASSE DER ZUKUNFT. GRÜNDE DAFÜR GIBT ES GENUG.

Senioren- und Pflegeimmobilien sind ein wertvoller Baustein, mit dem eine gezielte Vorsorge für das Alter geschaffen werden kann. Denn der Kauf einer dieser Asset-Klassen kombiniert gleich zwei äußerst attraktive Märkte. Das starke und wertstabile Sachwertinvestment „Immobilie“ trifft auf einen absoluten Wachstumsmarkt – den viel zitierten demografischen Wandel. Gemeinsam mit unseren Partnern realisieren wir den altersgerechten Wohnraum von morgen und schaffen die so dringend benötigten Pflegeplätze. Dadurch entstehen moderne und wohnliche Immobilien, die echte Mehrwerte für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, die Betreiber und das Pflegepersonal liefern. Gleichzeitig schaffen wir nachhaltige Werte für unsere Kunden. Neben privaten Käufern, erfreuen sich heute auch institutionelle Investoren an unseren Immobilien.

+ LANGFRISTIGE GARANTIERTE MIETEINNAHMEN

Die Mieten in den Bereichen liegen in der Regel über dem des klassischen Wohnens und erlauben dadurch attraktive Renditen. Zudem streben wir an alle Verträge mit potenziellen Betreibern so abzuschließen, dass der Betreiber Gesamtmietler ist, die Vermietung der Einheiten eigens übernimmt und dadurch die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit entsteht und das Mietausfallrisiko kalkulatorisch somit bei 0% liegt. Eine Vertragsbindung ist individuell zu schließen und in dem Segment über 20 Jahre und mehr üblich.

+ ABSICHERUNG DANK GRUNDBUCHEINTRAG

Die Wohnungen lassen sich als mögliche Exitstrategie in der Zukunft sowohl einzeln als ETW oder als Portfolio verkaufen.

+ SOLIDE BAUSUBSTANZ

Pflegeapartments werden nach den höchsten Qualitätsstandards und neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert und mit dem Zertifikat KfW 40 Nachhaltig gebaut.

+ INFLATIONSGESCHÜTZTE INVESTITION

Indexierte Mietverträge sorgen für Inflationschutz.

+ STEUERLICHE VORTEILE

Durch Abschreibungsmodelle erhalten Investoren steuerlichen Spielraum.

+ KONJUNKTURUNABHÄNGIGER WACHSTUMSMARKT

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht gedeckt werden. Die Nachfrage bleibt auch in Zukunft riesig.

+ KEIN MIETERKONTAKT

Die Belegung der Pflegeapartments ist Aufgabe des jeweiligen Betreibers.

+ INSTANDHALTUNG

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

+ SPEZIALISIERTES ASSET- UND PROPERTYMANAGEMENT

Verträge werden hierzu individuell geschlossen und nehmen ihnen als Investor einen Großteil der Belange ab und sorgen für den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie.

+ BETREIBER

Professionelle & solvente Betreiber werden deutschlandweit und vor Projektstart akquiriert und vertraglich gebunden.



NACHHALTIG HANDELN | UNSERE VERANTWORTUNG

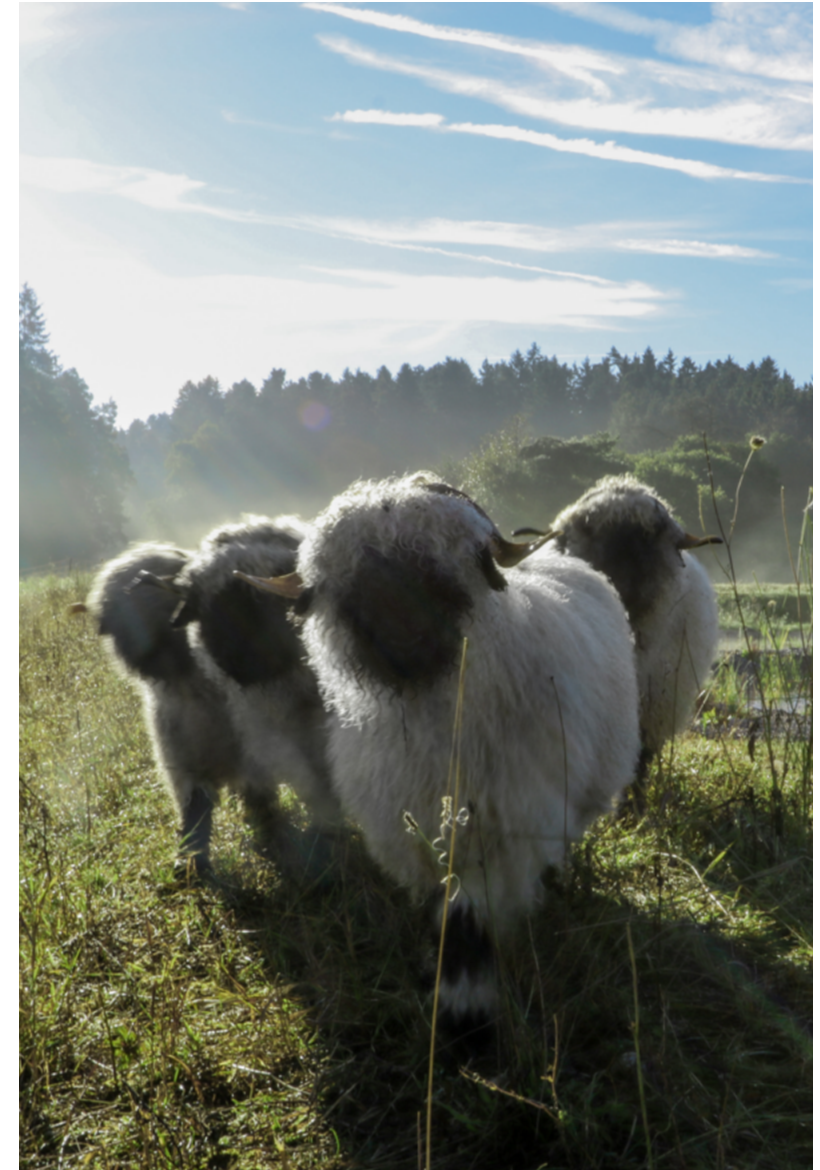
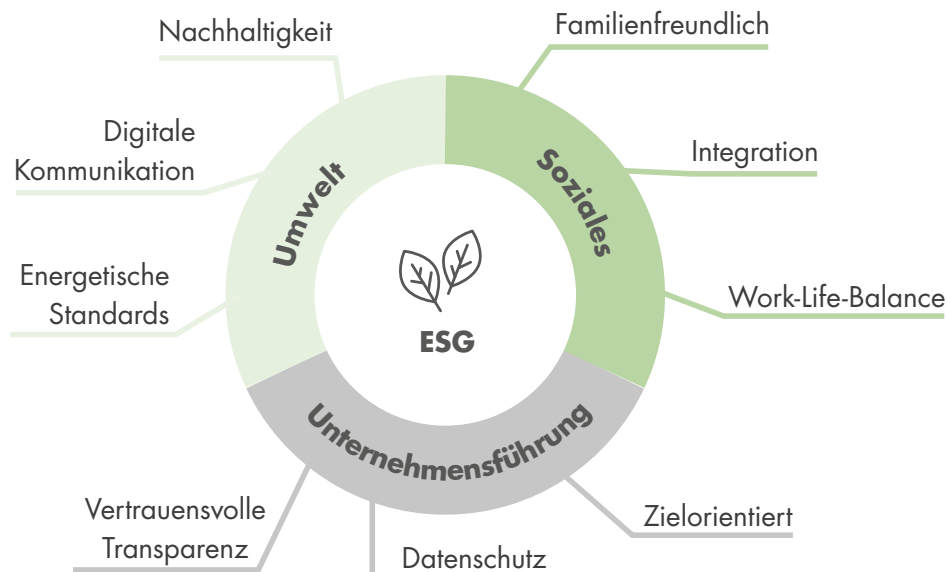
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE BEI WERNER WOHNBAU

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

