

Bestandsübersicht Rheinberg, Reichelsiedlung

Bereich 1:

Manstein - Rheinberg GbR

Ahornstraße 2
Ahornstraße 4–10
Ahornstraße 12–18
Ahornstraße 20–28
Ahornstraße 30–44
Buchenstraße 8–12
Erlenstraße 8–14

Bereich 2:

B2B Makler Service GmbH

Ahornstraße 1–23
Eschenstraße 12–26

Bereich 3:

Rheinberg Immobilienprojekte GmbH

Annastraße 71–95
Binnefeldstraße 8–14
Buchenstraße 2–6
Erlenstraße 2–6
Eschenstraße 2–10

Bereich 4:

Aixcellent-Immobilien GmbH & Co. KG

Eschenstraße 1–17

Bereich 5:

LEG Wohnen Düsseldorf GmbH

Buchenstraße 26–36



Manstein – Rheinberg GbR

Planung zum Bereich 1

Insgesamt 181 Wohnungen (darunter 64 öffentlich-geförderte Wohnungen) in der Ahornstraße 2-18, 20-28 und 30-44, der Buchenstraße 8-12 und der Erlenstraße 8-14 sowie 16 Garagen.

Die Manstein & Manstein GbR wird die erworbenen 181 Wohnungen und 16 Garagen langfristig in ihrem Bestand halten.

Die derzeit freien Wohnungen befinden sich bereits in der Neuvermietung.

In diesem Zusammenhang werden in Absprache mit den neuen Mietern Modernisierungen durchgeführt.

Für die Ahornstraße/Erlenstraße laufen bereits Bestandsaufnahmen durch die Architekten Manstein zur Kalkulation notwendiger Renovierungsmaßnahmen.

Bezüglich der Modernisierungsobjekte Ahornstraße 2-18 und Buchenstraße 8-12 (insgesamt 63 Wohnungen) laufen derzeit die Planungen und Kalkulationen zur Modernisierung. Aus heutiger Sicht kann mit den Sanierungsarbeiten im zweiten Halbjahr 2010 begonnen werden (4 Eingänge, 21 Wohnungseinheiten). Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes wird voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres sein.

Nach Fertigstellung des ersten Renovierungsabschnittes werden weitere Modernisierungen bedarfsgerecht in Ausstattung und Anzahl, in Absprache mit den weiteren Eigentümern, in den kommenden Jahren realisiert.

Ziel ist es, dem Markt zusätzlichen Wohnraum zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeiten ist es, die Nebenkosten der Mieter zu senken.

Fazit

Die Manstein GbR verfolgt das Ziel, im Rahmen ihrer langfristigen Bestandshaltung unter Beachtung der Sozialcharta die derzeit bewohnten Objekte gut zu unterhalten, um den Bürgern der Region Rheinberg preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das vorhandene Mieterbüro wird mit entsprechendem Personal und Betreuung an gleicher Stelle beibehalten. Die Betreuung der Gesamtanlage wird auch für die Miteigentümer Rheinberg Immobilienprojekte GmbH, B2B und zukünftig Aixcellent von dort aus organisiert.

B2B Makler Service GmbH (B2B)

Planung zum Bereich 2

Insgesamt 138 Wohnungen (darunter 96 öffentlich-geförderte Wohnungen) in der Ahornstraße 1-23 und 12-26 sowie 48 Garagen.

(Ahornstraße 1-23)

Die B2B plant, zirka die Hälfte der 96 öffentlich-geförderten Wohnungen langfristig im eigenen Bestand zu führen. Einige 8-Familienhäuser werden an Bestandskunden der Firmengruppe zur Kapitalanlage weitergegeben.

Die derzeit freien Wohnungen stehen selbstverständlich zur Vermietung zur Verfügung. Besichtigungstermine finden bereits statt.

Im Rahmen der anstehenden Neuvermietungen werden die Wohnungen nach Absprache mit den zukünftigen Mietern verbessert.

Planung Modernisierungsobjekte (Eschenstraße 12-26)

Mit der Modernisierung dieser Objekte wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2011 begonnen.

Nach heutiger Planung werden die Wohnungen ebenfalls im Bestand der B2B verbleiben und zu günstigen Mieten (ähnlich der Kaltmieten des öffentlich-geförderten Bereichs) angeboten.

Planung Modernisierungsobjekte (Eschenstraße 1-17)

Die Häuser Eschenstraße 1-17 wurden an die Aixcellent-Immobilien GmbH & Co. KG veräußert. Die Aixcellent wird ihre Planung selbst vorstellen.

Rheinberg Immobilienprojekte GmbH

Planung zum Bereich 3

Insgesamt 168 Wohnungen in der Eschenstraße 2-10, Erlenstraße 2-6, Buchenstraße 2-6, Annastraße 71-95, Binnefeldstraße 8-14 sowie sieben Gewerbeeinheiten und drei Garagen.

Die Rheinberg Immobilienprojekte GmbH wird die erworbenen Wohnungen mit 168 Wohneinheiten (WE) und 3 Garagen langfristig in ihrem Bestand halten.

Die derzeit freien Wohnungen befinden sich bereits in der Neuvermietung.

In diesem Zusammenhang werden in Absprache mit den neuen Mietern Modernisierungen durchgeführt.

Für die Annastraße laufen bereits Bestandsaufnahmen durch die Architekten Manstein zur Kalkulation notwendiger Renovierungsmaßnahmen.

Die Rheinberg Immobilienprojekte GmbH wird die Modernisierung ihrer Bestände in der Eschenstraße/Binnefeldstraße in Abstimmung mit der Manstein GbR durchführen.

Die Realisierung der Modernisierung im 2. Renovierungsabschnitt ist seitens der Rheinberg Immobilienprojekte GmbH für das Jahr 2011 vorgesehen.

Nach Fertigstellung der ersten Modernisierungsmaßnahme werden weitere Modernisierungen bedarfsgerecht in Ausstattung und Stückzahl in den kommenden Jahren realisiert.

Ziel ist es, dem Markt zusätzlichen Wohnraum zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Die in der Buchenstraße 2-6 vorhandenen Gewerbeeinheiten werden beibehalten und bei entsprechendem Leerstand mit einem sinnvollen Betreiber, der auch zur Gesamtanlage passt, neu vermietet.

Die Verwaltung der Wohnanlage wird für die Rheinberg Immobilienprojekte GmbH ebenfalls durch Herrn Birger Manstein durchgeführt.

Fazit

Die Rheinberg Immobilienprojekte GmbH verfolgt das Ziel, im Rahmen ihrer langfristigen Bestandshaltung unter Beachtung der Sozialcharta Renovierungen vorzunehmen, die derzeit bewohnten Objekte gut zu unterhalten, um den Bürgern der Region Rheinberg preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Aixcellent-Immobilien GmbH & Co. KG

Planung zum Bereich 4

Insgesamt 88 Wohnungen in der Eschenstraße 1-17.

Die Aixcellent-Immobilien GmbH & Co. KG GmbH plant, in der Eschenstraße 1-17 attraktive und bezahlbare Wohnungen auf neuestem technischem Stand zu schaffen.

Die Wohnungen werden barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 modernisiert. Die energetische Sanierung erfolgt nach Energieeinsparverordnung 2009. Die Häuser sind überwiegend mit Aufzug ausgestattet.

Die Sanierung der Häuser soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Fertigstellung ist bis Frühjahr 2011 geplant.

Rheinberg, Eschenstr. 11 - 17
Entwurf: 05.03.2010



Rheinberg, Eschenstr. 11 - 17
Entwurf: 05.03.2010



LEG Wohnen Düsseldorf GmbH

Planung zum Bereich 5

Insgesamt 84 Wohnungen in der Buchenstraße 26-36.

Das Kernziel der LEG für die 84 öffentlich-geförderten Wohnungen auf der Buchenstraße 26-36 ist – neben einem angemessenen Standard – der Erhalt von preiswertem Wohnraum. In diesem Bereich liegt die Kostenkaltmiete bei 4,37 bis 4,38 Euro im Monat. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf den Instandhaltungsarbeiten der Gebäude und Wohnungen.

Ein Verkauf der 84 LEG-Wohnungen in der Reichelsiedlung ist derzeit nicht angedacht.

Eckpunkte zur vertraglich festgeschriebenen Sozialcharta

Die Käufer haben sich vertraglich verpflichtet, die Rechte der Mieter zu wahren. Die bisherigen Mietverträge haben Bestand, denn es gilt § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete. Für die bestehenden Mietverträge gelten die Vorgaben der nordrhein-westfälischen Landesregierung zum Verkauf von LEG-Wohnungen. Diese betreffen:

- Begrenzung der Mieterhöhungen
- Verzicht auf Luxussanierungen
- Ausschluss von Kündigungen vor Ablauf des Mietverhältnisses – etwa wegen Eigenbedarfs
- Lebenslanges Wohnrecht für wohnende Mieter über 60 Jahre
- Bestandschutz für Mietereinbauten
- Fortbestand der Mieterrechte und Sozialstandards bei einem Weiterverkauf
- Bestandsbezogene Investitionsverpflichtungen in Höhe von mindestens 12,50 €/m² pro Jahr.

Diese vertraglichen Regelungen für den Mieterschutz wurden im Kaufvertrag notariell vereinbart. Sie gelten bis zum 29. August 2018.

Die Sozialcharta ist im Internet unter www.leg-nrw.de im Wortlaut für jeden nachlesbar.

Die Sozialcharta wird selbstverständlich in allen Punkten von den jeweiligen Eigentümern eingehalten.

Statements

Über die Manstein - Rheinberg GbR

Die Eigentümer der Manstein - Rheinberg GbR sind als Architekten vornehmlich im Bereich der Altbausanierung sowie im Büro- und Gewerbeneubau tätig. Die Investition in den Standort Rheinberg dient der langfristigen Bestandshaltung als Vermietungsobjekte.

Über die B2B Makler Service GmbH

Die B2B Makler Service GmbH gehört zur Firmengruppe Schnitzler. Der Grundstein wurde Anfang der 80er Jahre gelegt. Heute beschäftigen sich die Firmen u. a. mit dem An- und Verkauf sowie der Bestandshaltung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien. Zugehörig ist eine Immobilienverwaltungsgesellschaft, die sowohl wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzte Immobilien auch im Fremdauftrag verwaltet.

Über die Rheinberg Immobilienprojekte GmbH

Die Rheinberg Immobilienprojekte GmbH wurde eigens gegründet von dem süddeutschen Investor Thomas Höder, der im Rahmen seiner Investorenbeteiligung am Gesamtprojekt ebenfalls an einem langfristigen Immobilienbestand interessiert ist. „Auch unsere Gruppe wird im Rahmen des Gesamtprojektes den Bestand behutsam modernisieren und die Wohnungseinheiten zu preiswertem Mietzins zur Verfügung stellen“, so Investor Thomas Höder.

Über die Aixcellent-Immobilien GmbH & Co. KG

Die Aixcellent-Immobilien GmbH & Co. KG wurde eigens zum Erwerb und zur langfristigen Bewirtschaftung der Wohnanlage Eschenstr. 1-17 in Rheinberg gegründet. Die Gesellschafterin der Aixcellent-Immobilien GmbH & Co. KG, Marita Theil und ihr Team, sind seit vielen Jahren erfolgreich in der Wohnungswirtschaft tätig und besitzen umfassende Erfahrung in der Sanierung und der Modernisierung von Bestandsimmobilien.

Über die LEG-Gruppe

Die LEG-Gruppe ist mit 92.000 Mietwohnungen und rund 250.000 Mietern eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Die Immobiliengruppe beschäftigt rund 800 Mitarbeiter und erzielte im Geschäftsjahr 2008 einen Umsatz von mehr als 575 Millionen Euro.

Ihre Ansprechpartner:

Jens Schönhorst, LEG-Pressesprecher, Tel. 02 11 / 45 68-329

Carolin Gauglitz, LEG-Pressereferentin, Tel. 02 11 / 45 68-345

Arnold Bauens, Zentraler Koordinator für die Erwerber, ITS Concept Immobilien GmbH, Tel. 02 41 / 70 13 13-0, www.itsconcept.de

Inhaltlicher Sachstand des Handouts: 16. März 2010