



PROSECUR

Wir kümmern uns.

PROJEKTINFORMATION

Generationsübergreifendes Wohnen

Moderner Mehrfamilienhauskomplex in Hattingen Welper

Stand: November 2020



Vorwort

PRO SECUR – SPEZIALISTEN SEIT 30 JAHREN



Peter Lüke
Geschäftsführer
PRO SECUR GmbH



Ralf Olbrück
Geschäftsführer
PRO SECUR GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns Ihnen mit dieser Broschüre eines unserer Immobilienprojekte präsentieren zu können; doch vorab möchten wir uns selbst gerne erst einmal vorstellen.

Wir sind die PRO SECUR GmbH, ein führendes, europaweit agierendes Unternehmen, das auf sämtliche Frage- und Problemstellungen von Ordensgemeinschaften sowie karitative und kirchliche Einrichtungen in den Bereichen Vermögensmanagement, Immobilienmanagement und Fusionsbegleitung spezialisiert ist.

Unser Leistungsspektrum ist weit gefächert und daher bieten wir unsere Leistungen je nach Wunsch sowohl im Gesamtpaket als auch für einzelne Tätigkeitsfelder an. Unsere Mandanten begleiten wir dabei dauerhaft oder auf zeitlich begrenzter Projektbasis – national und international.

Getreu unserem Motto "Wir kümmern uns." haben wir uns zum Ziel gesetzt die wirtschaftliche Zukunft unserer Mandanten zu schützen und ihnen damit Sicherheit, Struktur und Stabilität für die Zukunft zu geben. Unser Handeln ist dabei stets geprägt durch unser wertebasiertes Leitbild.

Durch unser umfangreiches Fachwissen, unser weitreichendes Netzwerk und unserem sehr persönlichen Stil im Miteinander können wir mittlerweile bereits mit Stolz auf eine 30-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken.

Wir hoffen mit dem nachfolgenden Projekt Ihr Interesse zu wecken und Sie für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit gewinnen zu können.

Peter Lüke

Ralf Olbrück

1.

Hattingen

Lagebeschreibung

2.

Stadtteil Welper

Im Fokus

3.

Marktanalyse

Einwohner, Wohnraumbedarf, Mietspiegel

4.

Das Investitionsobjekt

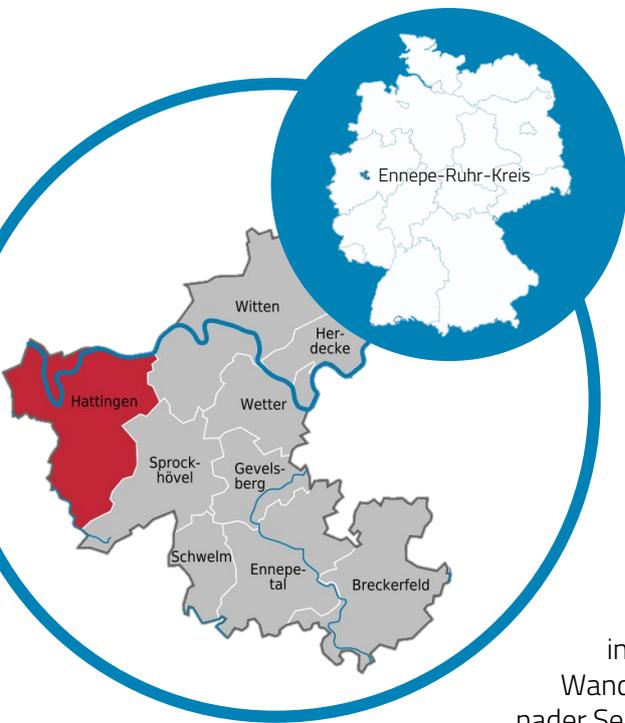
Der Mehrfamilienhauskomplex

5.

Das Konzept

Vorzüge und Risiken





1. Hattingen

Lagebeschreibung

Die Stadt Hattingen liegt im Süden des Ruhrgebiets und ist die zweitgrößte Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises. In der Nachbarschaft befinden sich die Großstädte Bochum, Essen und Wuppertal sowie die kleineren Städte Sprockhövel, Witten und Velbert. Für die gesamte Region ist Hattingen ein beliebtes Naherholungsgebiet, das zahlreiche Grünflächen vorweisen kann und insbesondere das im Norden gelegene Ruhrtal zum Spazieren oder Wandern einlädt. Zusätzlich bietet der im Nordosten angrenzende Kemnader See zahlreiche Möglichkeiten Wassersport zu betreiben und das im Süden gelegene kleine Mittelgebirge, die so genannten Elfringhauser Schweiz, bietet sich für ausgedehnte Rad- und Mountainbike-Touren an. Die Region lässt sich aber auch bequem mit der historischen, dampfbetriebenen RuhrtalBahn erkunden, die in Hattingen drei Haltepunkte besitzt.

Doch auch die Stadt selber ist ein beliebtes Ausflugsziel. Die historische Altstadt besticht durch ihre malerisch verschlungenen Gassen, die von rund 150 liebevoll restaurierten, urigen Fachwerkhäusern gesäumt werden und die die markante Schwarz-Weiß-Optik der Stadt bilden. Besonders stimmungsvoll ist die Altstadt in der Vorweihnachtszeit, wenn der beliebte Weihnachtsmarkt stattfindet. In der Ortsmitte befindet sich die kleine St.-Georgs-Kirche sowie viele Restaurants und kleine Cafés. Weiter bekannte historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten sind das Alte Rathaus, der Glockenturm und das wegen seiner Form sogenannte Bügeleisenhaus aus dem 17. Jahrhundert, das heute ein Museum beherbergt.

Industriell wurde Hattingen im 19. und 20. Jahrhundert, wie das gesamte Ruhrgebiet, vom Kohleabbau geprägt. Es gab mehrere Zechen in Hattingen und die Heinrichshütte war zeitweise für 10.000 Beschäftigte der Hauptarbeitgeber in Hattingen. Heute bietet das ehemalige Gelände der Heinrichshütte als Gewerbe- und Landschaftspark sowie 3 weitere Gewerbebestände einer vielseitigen Industrie einen attraktiven Wirtschaftsstandort im Ruhrgebiet.



2. Stadtteil Welper

Im Fokus



attraktive
Wohnlage mit
vielen Grün-
flächen und
zentraler
Anbindung

Hattingen besteht aus 11 Stadtteilen. Das zu bebauende Grundstück liegt im Stadtteil Welper. Dieser ist mit momentan ca. 7.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil Hattingens (Stand 31.12.2019). Er liegt nordöstlich der Altstadt Hattingens, direkt am Südufer der Ruhr und grenzt im Westen unmittelbar an das ehemalige Gelände der Heinrichshütte. Der Beschluss zum Bau eines Hochofen-Werkes an der Ruhr 1854 und damit einhergehend die Errichtung von Arbeitersiedlungen kann als Geburtsstunde von Welper angesehen werden.

Heute besticht Welper nicht nur durch die direkte Nähe zum Stadtzentrum, sondern vor allem durch eine attraktive bauliche Struktur - mit einer aufgelockerten Bebauung durchzogen mit viel Grün - und den denkmalgeschützten Siedlungen Müsendrei und Haidchen sowie der Gartenstadt Hüttenau. Es befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie vier Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule, an der alle Schulabschlüsse bis zum Abitur gemacht werden können, in unmittelbarer Umgebung. Auch für Sport und Freizeit ist bspw. durch das Sportzentrum an der Marxstraße und das Freibad gesorgt. Darüber hinaus bieten die Naherholungsflächen des Gemeindewalds, des Gethmannschen Gartens und des Ruhrufers den Einwohnern eine ausgezeichnete Lebensqualität.



Die Stadt Hattingen bemüht sich auch weiterhin für eine positive und zukunftsfähige Entwicklung des Stadtteils. So wurde 2014 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für Welper entwickelt mit dem Ziel des Erhalts und der Stärkung des Stadtteils als lebendiges Nebenzentrum und Mehrgenerationenquartier. Der laufende Stadtumbauprozess ist noch nicht beendet und beinhaltet verschiedene Aspekte aus den Bereichen 1. Stadtbild, 2. Wohnen, 3. Versorgungsstruktur, 4. Soziales, Kultur, Bildung und 5. Kommunikation. Allen Handlungsfeldern gemeinsam ist eine Aufwertung, Stärkung, Modernisierung und Harmonisierung der Gegebenheiten und Anforderungen.



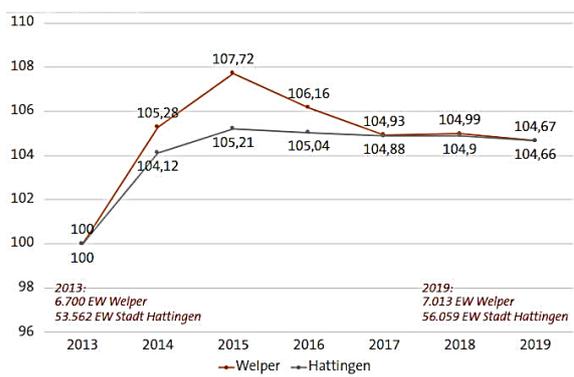
stabile
Wohnraum-
nachfrage mit
stetiger
Entwicklung
Welpers

3. Marktanalyse

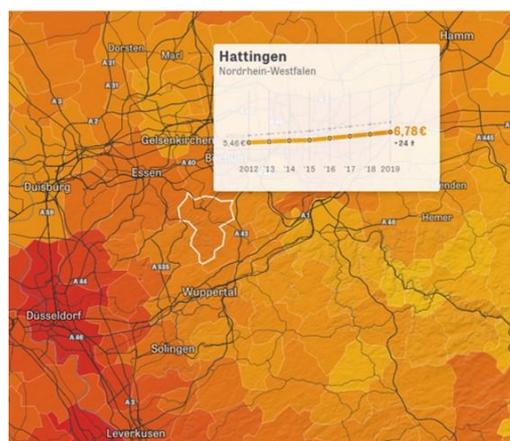
Einwohner, Wohnraumbedarf, Mietspiegel

In den letzten Jahren verzeichnet Hattingen eine recht konstante Einwohnerzahl mit derzeit ca. 56.000 Einwohnern (Stand 31.12.2019). Die Kombination aus Wohnen, Kleingewerbe und Industrie, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Naherholungsgebieten macht Hattingen einschließlich Welper zu einem beliebten Wohnort. So unterstützt die Stadt Hattingen mit verschiedenen Maßnahmen den Wohnungsbau und spricht selber von einer „stabilen Wohnraumnachfrage“. Der Bau der drei Mehrfamilienhäuser und damit Schaffung von neuem Wohnraum wird sogar explizit als Teilerfolg des Stadtumbau Welpers in der Fortschreitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Hattingen-Welpers benannt (S.20). Wir freuen uns mit dem Projekt einen Teil zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Hattingen beizutragen. Für eine soziale Ausgewogenheit werden darüber hinaus öffentlich geförderten Wohnungen (25%) integriert.

Einwohnerentwicklung im Vergleich differenziert nach Stadtteil Welper und Gesamtstadt Hattingen (2013=100)



Quelle: Stadtumbau Welper - Fortschreitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Hattingen-Welpers



Quelle: zeit.de - Mietpreise

Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis von undifferenzierten Wohnobjekten in Hattingen liegt laut der Auswertung von zeit.de von 2019 bei 6,78 EUR/qm. Laut einem von der Stadt Hattingen selbst veröffentlichtem Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen von Juni 2019 liegt der durchschnittliche Quadratmetermietpreis von Gebäuden ab 2000 bei ca. 6,00 EUR/qm. Bei Neubauten mit modernen Standards und unter Beachtung der Energieeinsparverordnung sind aktuell mit durchschnittlich ca. 8,00 EUR/qm zu rechnen. Somit werden wir ebenfalls unserer sozialen Verantwortung mit einem fairen und bezahlbaren Mietniveau gerecht. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden laut der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW mit 5,80 EUR/qm angesetzt.

4. Das Investitionsobjekt

Der Mehrfamilienhauskomplex

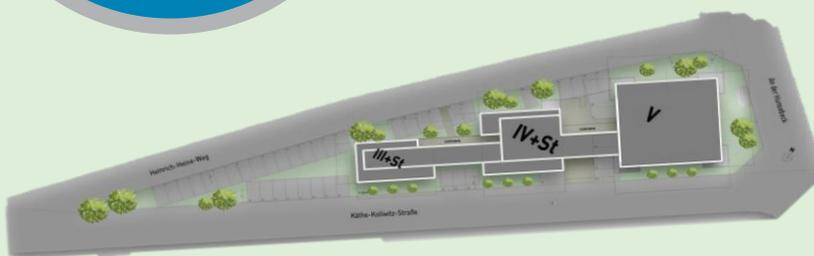
Auf dem ca. 2.350 qm großen dreieckigen Grundstück entstehen ein freistehender Gebäudekomplex, der aus drei miteinander verbundenen Mehrfamilienhäusern besteht. Das Grundstück wird eingeschlossen von den Straßen Heinrich-Heine-Weg, Käthe-Kollwitz-Straße und An der Hunsebeck. An letzteren ist eine Bushaltestelle mit Häuschen auf dem Grundstück gelegen.

Um den Gebäudekomplex herum befinden sich die dazugehörigen 37 PKW-Stellplätze inkl. den erforderlichen barrierearmen Stellplätzen und E-Lademöglichkeiten sowie Unterbringungsmöglichkeiten von Fahrrädern (ca. 121 Stellplätze). In der Spitze des Grundstücks entsteht eine ca. 65 qm große Spielfläche für Kinder.

Die drei Mehrfamilienhäuser erhalten durch ein Flachdach und eine attraktive Fassade in Weiß und Grün mit Vor- und Rücksprünge eine moderne Gestaltung. Als natürliches Element wird das Flachdach und die Fassade teilweise begrünt. Eingefriedet werden die Häuser zusätzlich mit einer Hecke. Der Gebäudekomplex besitzt zudem einen ansprechenden und aufgelockerten Grundriss durch eine abgestufte Form und einem großen Durchgang im mittleren Bereich, durch den man die beiden Häuser betreten kann. So erhält das niedrigste Haus 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, das mittlere Haus 4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und das höchste Haus 5 Vollgeschosse. Des Weiteren gibt es eine Teilunterkellerung, die ausschließlich für die Technik genutzt wird. Im Gebäudekomplex werden zwei Fahrstühle installiert. Alle Geschosse sind mit diesen erreichbar und auch sonst wurde auf eine barrierearme und hauptsächlich schwellenlose Bauweise geachtet, die ein generationsübergreifendes und vor allem auch altersgerechtes Wohnen ermöglicht.

Gebäude-
komplex aus
3 Mehrfamilien-
häusern

Damit möglichst geringe Betriebskosten entstehen, wird für die Gebäude ein energetisches Gesamtkonzept entwickelt, das den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung entspricht.



insgesamt
39 Wohnein-
heiten mit ca.
2.960 qm
Mietfläche

In den drei Mehrfamilienhäuser entstehen 39 Wohneinheiten, die im Erdgeschoss eine Terrasse und in den Obergeschossen einen Balkon erhalten. Die Wohnungen sind modern ausgestattet u. a. mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung, pflegeleichten Fliesen- und Vinylböden mit verbautem Trittschallschutz und Wärmedämmung, weiß gestrichenen Gipsputzwänden oder alternativ Raufaser, weißen Türen, einer bodengleichen Dusche, Chromarmaturen und einem Waschmaschinenanschluss. Für weitere detailliertere Informationen übergeben wir Ihnen gerne bei Interesse die ausführliche Baubeschreibung.

Dreizimmerwohnungen mit Küche, Diele, Bad und Gäste-WC	14 Stück davon	mit einer Wohnfläche zwischen ca. 86,18 qm und 142,20 qm
Zweizimmerwohnungen mit offener Wohnküche, Diele und Bad	24 Stück davon	mit einer Wohnfläche zwischen ca. 56,49 qm und 103,68 qm
Einzimmerapartment Wohn-Schlaf-Bereich, Diele und Bad	1 Stück davon	mit einer Wohnfläche von ca. 41,27 qm
Insgesamt	39 Wohnungen	ca. 2.960 qm Mietfläche inkl. Balkone und Terrassen anteilig

Das Grundstück wurde bereits mit dem Kaufvertrag vom 16.07.2019 erworben. Alle notwendigen Erdarbeiten wurden bereits fachmännisch durchgeführt, und die Bodenfläche geebnet bzw. vorbereitet.

Der Bauantrag wurde am 01.10.2020 eingereicht. Die Baugenehmigung erwarten wir für das 3. Quartal 2021. Die gesamte Bauzeit ist mit 15 - 18 Monaten veranschlagt. Somit sind die geplante Fertigstellung und eine mögliche Übergabe für Ende 2022 vorgesehen.



5. Das Konzept

Vorzüge und Risiken



Vorzüge:

- ✓ nachhaltiges Investitionsobjekt mit attraktiver Lage:
 - Hattingen Welper besitzt eine stabile Wohnraumnachfrage.
 - Der Stadtteil erfährt eine kontinuierlich Weiterentwicklung bzgl. seiner Attraktivität und Zukunftsfähigkeit.
 - Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung.
 - Sehr gute Anbindung an die Innenstadt/Altstadt Hattingen.
 - Von der Hattinger Innenstadt können die benachbarten Städte (Bochum, Essen, Wuppertal und Hagen) mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ebenfalls sehr gut erreicht werden.
 - Auch der Fernverkehr ist gut angebunden, so liegt die Autobahn A 43 (Wuppertal/Münster) nur ca. 10 km entfernt und die Hauptbahnhöfe in Bochum (ca. 10 km) und Essen (ca. 16 km) bieten vielfältige ICE – Fernverbindungen.
 - Naherholungsmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig gegeben.

- ✓ generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen:
 - Unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Anspruchsgruppen.
 - Ein faires und bezahlbares Mietniveau.
 - Öffentlich-geförderter Wohnraum ist integriert.
 - 100% barrierearm, d. h. alle Wohnungen sind mit dem Fahrstuhl zu erreichen und in den Wohnungen ist keine Schwelle höher als ca. 2 cm.

- ✓ bedarfsgerechte Bauausführung und professionelle Hausverwaltung:
 - Die PRO SECUR hat bereits jahrzehntelange Erfahrung als Projektentwickler und im Bereich bedarfsgerechte Bauausführung.
 - Geringe Betriebskosten durch das erstellte energetische Gesamtkonzept.
 - Die Wohnungen sind modern ausgestattet und erhalten ein ansprechendes Design durch die verbauten Materialien.
 - Die Hausverwaltung kann auf Wunsch durch die PRO SECUR in vollem Umfang übernommen und professionell durchgeführt werden.

(Weiterführende Informationen geben wir hierzu gerne.)



Risiken:

- Der prognostizierte Mietzins basiert auf Annahmen zu Einnahmen und Ausgaben. Die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben können hiervon abweichen.
- Es kann ein unerwarteter Investitionsbedarf während der Mietlaufzeit auftreten.
- Die Bonität der Mieter kann sich im Zeitverlauf ändern.
- Es können Änderungen der steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen auftreten.
- Die Handelbarkeit ist eingeschränkt.

WICHTIGER HINWEIS

Die vorstehende Projektvorankündigung stellt lediglich die unverbindliche Vorabbeschreibung der wesentlichen Parameter eines von PRO SECUR Hattingen-Welper GmbH & Co. KG („PRO SECUR“) geplanten Investitionsangebots dar.

Sie stellt ausdrücklich kein Angebot zum Erwerb oder der Beteiligung/Zeichnung der in ihr beschriebenen Investition dar.

PRO SECUR behält sich vor, ein mögliches Investitionsangebot abweichend zu gestalten bzw. nicht zu realisieren.

Ein Erwerb bzw. Zeichnung der hierin skizzierten Beteiligung ist im Falle seiner Realisierung nur auf Basis des dann vorliegenden endgültigen Kaufvertrages möglich.

Bildnachweise

Karte Ennepe-Ruhr-Kreis: TUBS (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hattingen_in_EN.svg), „Hattingen in EN“, freistellen, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

Deutschland Karte: TUBS (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Locator_map_EN_in_Germany.svg), „Locator map EN in Germany“, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

Stadtkarte: ©OpenStreetMap-Mitwirkende - Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0



PROSECUR

Wir kümmern uns.

Vermögensberatung und –verwaltung GmbH
Ansprechpartner: Peter Lüke (Geschäftsleitung)
Lindenstraße 43
50674 Köln
Deutschland

Tel. 0221 92 16 71 0
koeln@pro-secur.de
www.pro-secur.de