

# Wohnungsentwicklungskonzept Groß-Umstadt



**23. August 2017**

---

# Das Unternehmen bauverein AG



- ◆ Wohnungsvermietung und Spezialwohnformen
- ◆ Gewerbevermietung
- ◆ Bauträger- und Eigentumsmaßnahmen
- ◆ Mitwohnungsbau
- ◆ Beteiligungen
- ◆ Kennzahlen
- ◆ Mitarbeiter



# Wohnungsvermietung und Spezialwohnformen



## □ Wohnungsvermietung

Gesamter Wohnungsbestand:	16.579
in m <sup>2</sup>	1.066.013
Stadt Darmstadt:	12.536
außerhalb Darmstadt: (Südhessen etc.)	4.043
Freifinanzierte Wohnungen:	9.898
Öffentlich geförderte preisgebundene Wohnungen:	6.681

## □ Spezialwohnformen

Wohnen für Senioren	565
Wohnen für Studenten (Zimmer)	564





Im Bestand befinden sich: ca. 94.577 m<sup>2</sup>

341 Objekte in vielfältigster Art:

- ca. 41 % Büroflächen
- ca. 25 % Läden
- ca. 34 % Gaststätten, Ateliers, Arzt-/Massage-Praxen, Kindertagesstätten, Studentenwohnheime, sonstiges

Die Objekte befinden sich überwiegend in Südhessen und liegen nicht nur in Darmstadt, sondern auch in anderen Städten und Gemeinden.

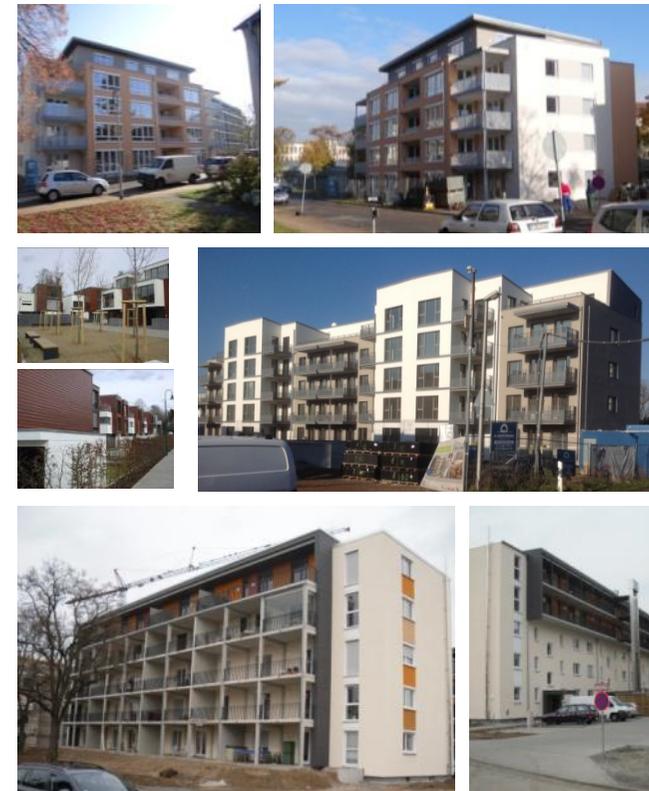
# Bauträger und Eigentumsmaßnahmen



In den Jahren von 2005 bis 2013 sind folgende Baumaßnahmen durchgeführt worden:

- ◆ 21 Einfamilien- und Reihenhäuser
- ◆ 333 Eigentumswohnungen
- ◆ 1 Gewerbeeinheit

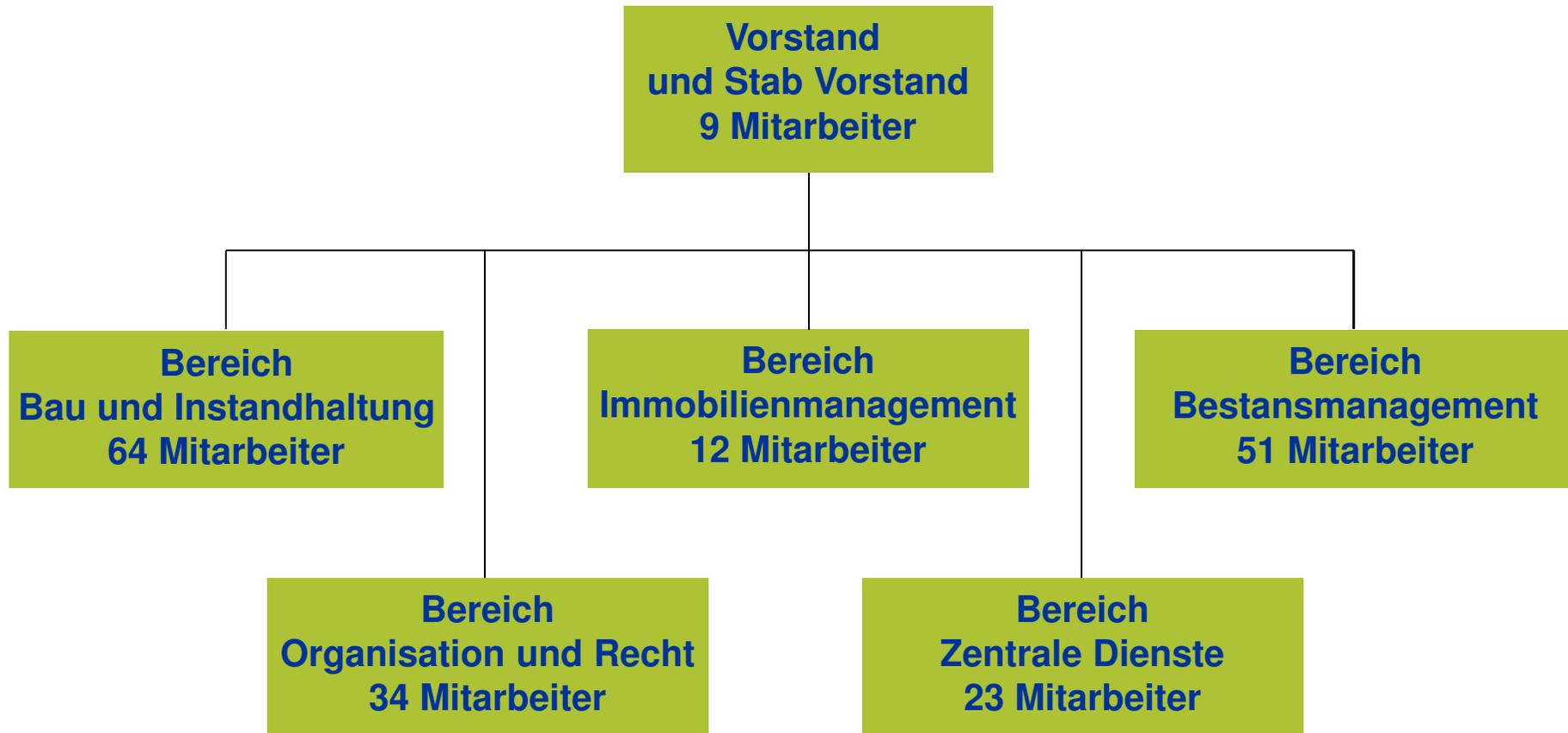
Miteinsatz für das Bauträgergeschäft  
in den Jahren 2005 bis 2013 ca. 82.000.000,- €  
Gesamtkosten / alle Kostengruppen



# Kennzahlen



		2015	2014
<b>Ertragslage</b>			
Jahresüberschuss vor außerordentlichen Posten	TEUR	24.190,3	17.892,7
Umsatzerlöse	TEUR	131.401,0	134.835,1
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	21.686,0	27.110,8
<b>Bilanzsumme</b>			
Bilanzsumme	TEUR	800.697,0	746.122,6
Eigenkapital	TEUR	306.024,3	304.834,2
Eigenkapitalquote	%	38,2	40,9
Anlagedeckungsgrad	%	101,3	96,6
Anlagenintensität	%	88,7	92,3



# Bestand der bauverein AG



Adenauerring 17- 17c	24
Adenauerring 18- 18c	24
Adenauerring 19- 19c	24
Adenauerring 21- 21c	24
Adenauerring 23- 23c	24
Adenauerring 25- 25c	24
Adenauerring 27- 27c	24
Adenauerring 29	24
Adenauerring 31- 31c	24
Willy-Brandt-Anlage 20- 26	47
<b>Wohnungen</b>	<b>263</b>

Zimmerstraße 34- 40	20
---------------------	----

# Bestand der bauverein AG



Objekte der bauverein AG	Anzahl Wohnungen	davon gefördert	Wohnfläche	Förderquote
Adenauerring 17- 17c	24		1.475,04 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 18- 18c	24		1.512,18 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 19- 19c	24		1.475,04 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 21- 21c	24		1.522,02 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 23- 23c	24		1.522,02 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 25- 25c	24		1.651,74 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 27- 27c	24		1.633,50 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 29	24	24	1.795,28 m <sup>2</sup>	
Adenauerring 31- 31c	24		1.738,08 m <sup>2</sup>	
Willy-Brandt-Anlage 20- 26	47	47	3.364,40 m <sup>2</sup>	
Zimmerstraße 34- 40	20	20	1.360,43 m <sup>2</sup>	
<b>Bestand der bauverein AG in Groß-Umstadt</b>	<b>283</b>	<b>91</b>	<b>19.049,73 m<sup>2</sup></b>	<b>32,16%</b>

# Bestand der bauverein AG



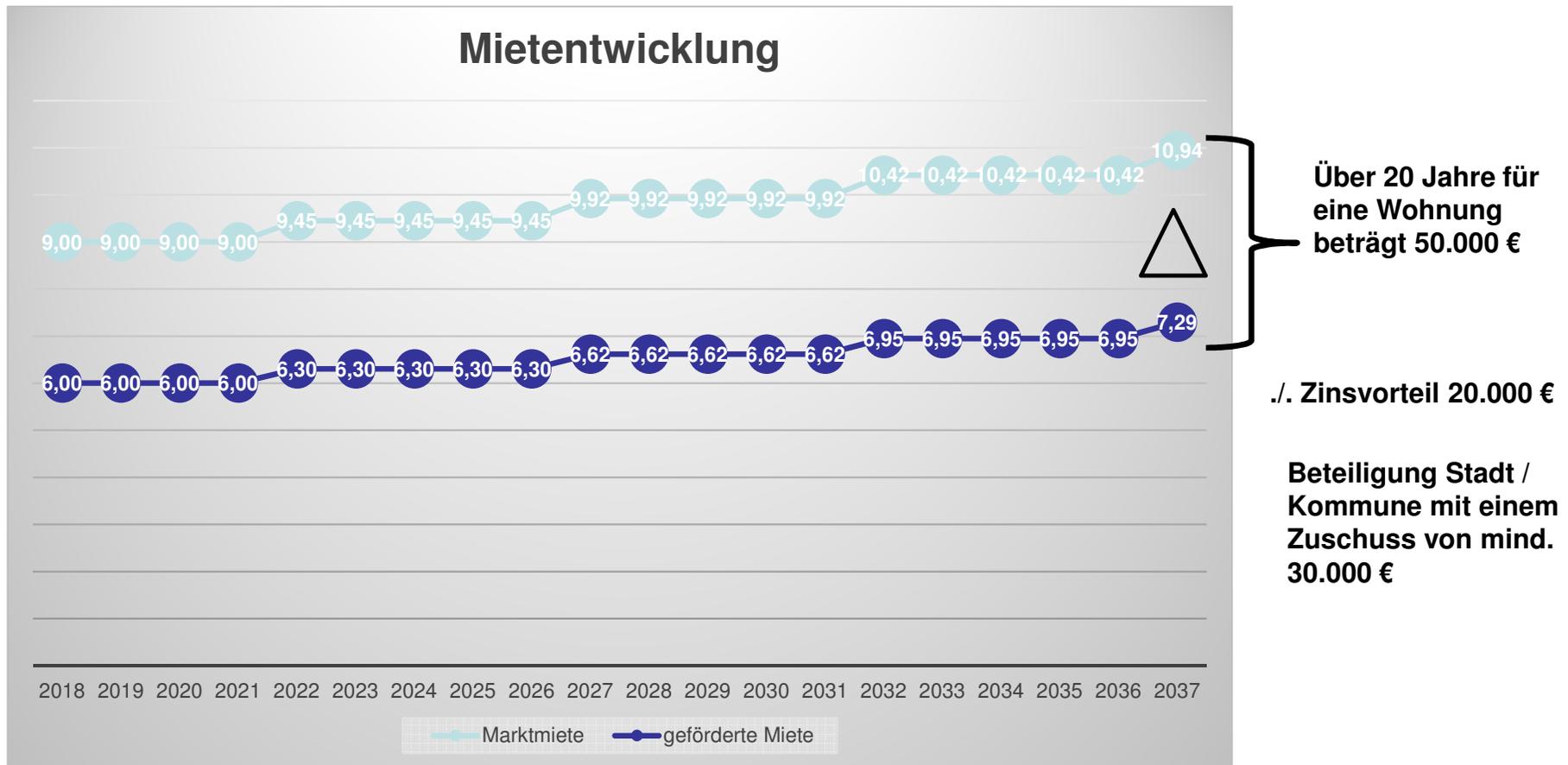
 **Mögliche Aufstockungen**

 **Mögliche Verdichtungsmaßnahmen**

# Rahmenbedingungen öffentliche Förderung



## Mietentwicklung



Diese Annahmen sind bei einem Grundstück mit einer Ausnutzung von 1,2 und einen Richtwert von rd. 200,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.



# Musterstadt

Baugebiet „An der Sonnenwiese“

Beurteilung des Grundstücks  
für eine Wohnbebauung



Google Maps

 **bauverein AG**  
darmstadt



# Bebauungsplan



Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,4

GFZ 1,2

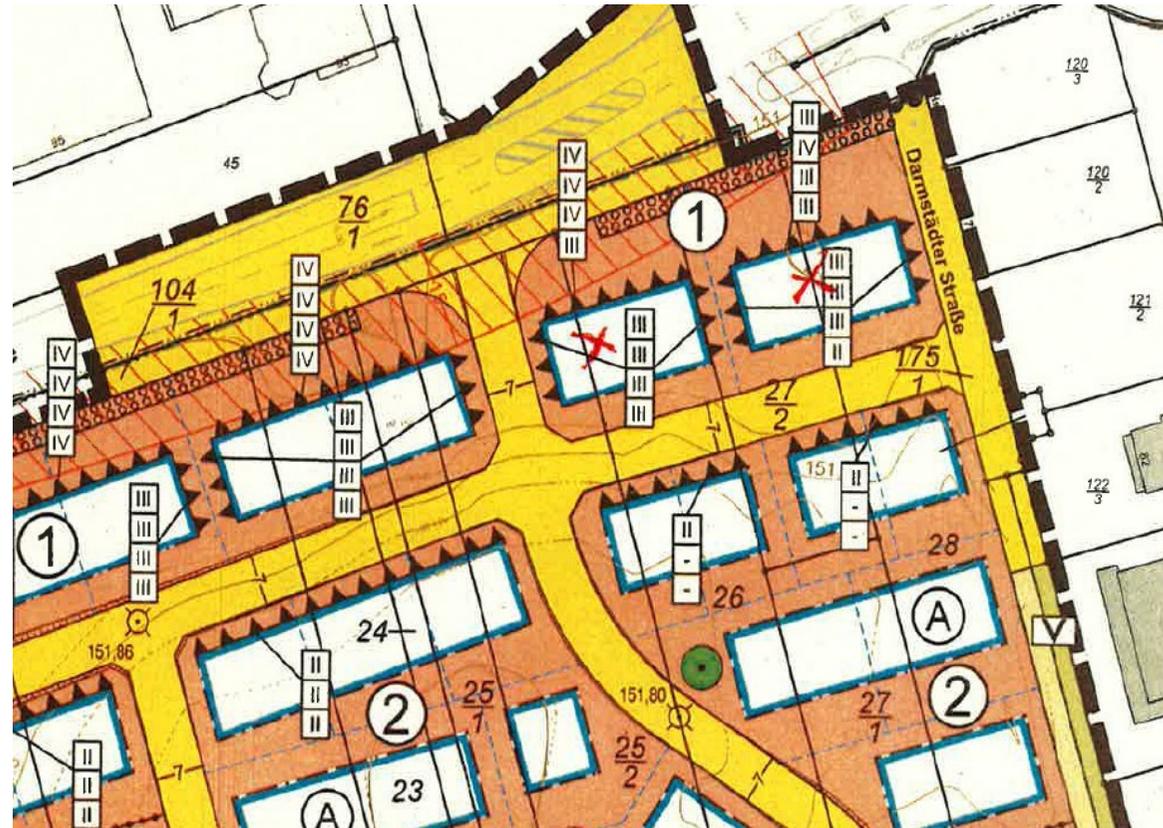
erw. GRZ max. 0,7

Geschosse II - III

Höhe max. 167m NN

Tiefgaragen zulässig

Stellplätze überall zulässig



# Grundstücke



Nr. 243 - 789 qm

Nr. 244 - 959 qm

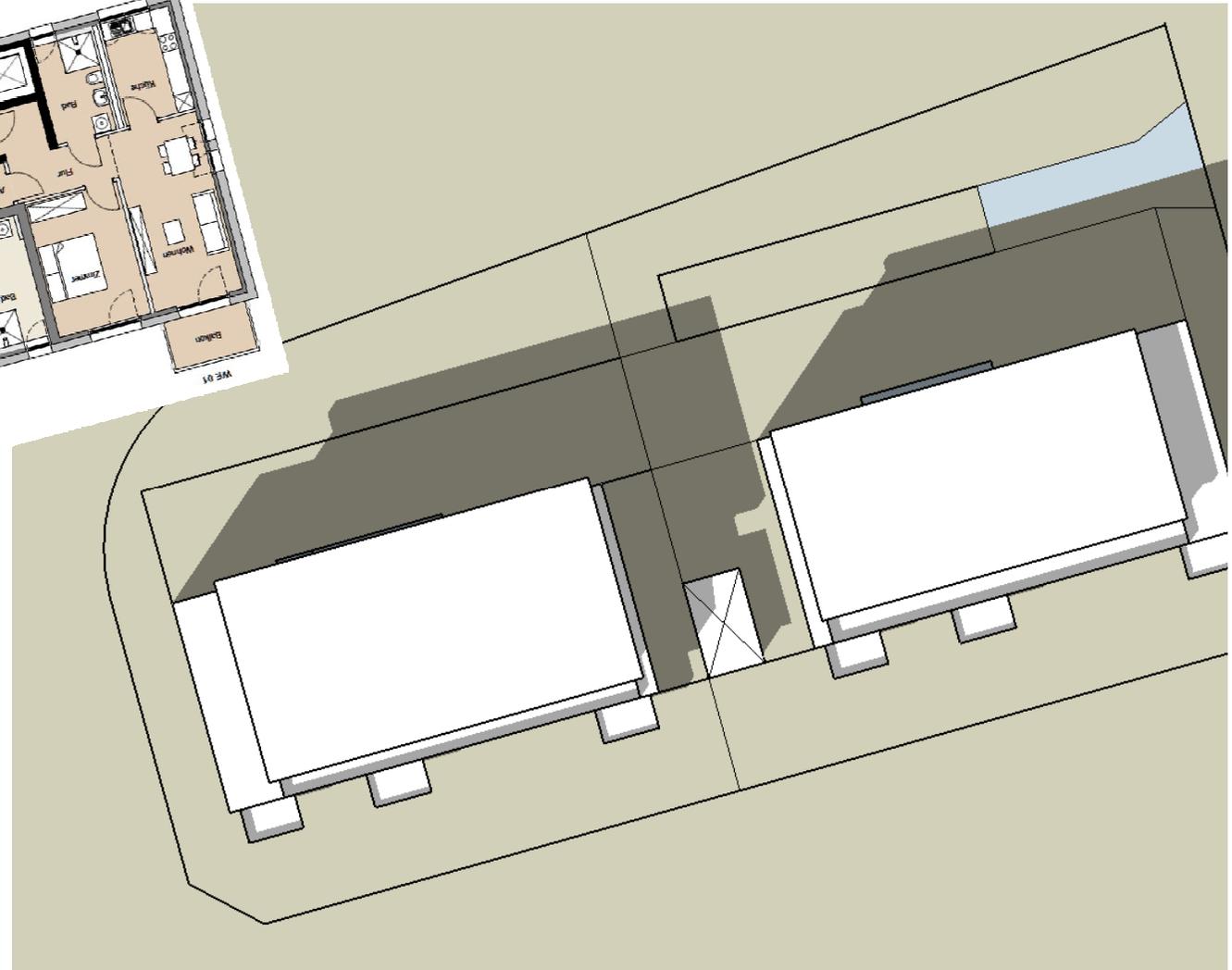
zusammen 1.748 qm

Baufenster zusammen  
577 qm

GFZ maximal 0,99



# Systemhaus





## Staffel frei



# Systemhaus



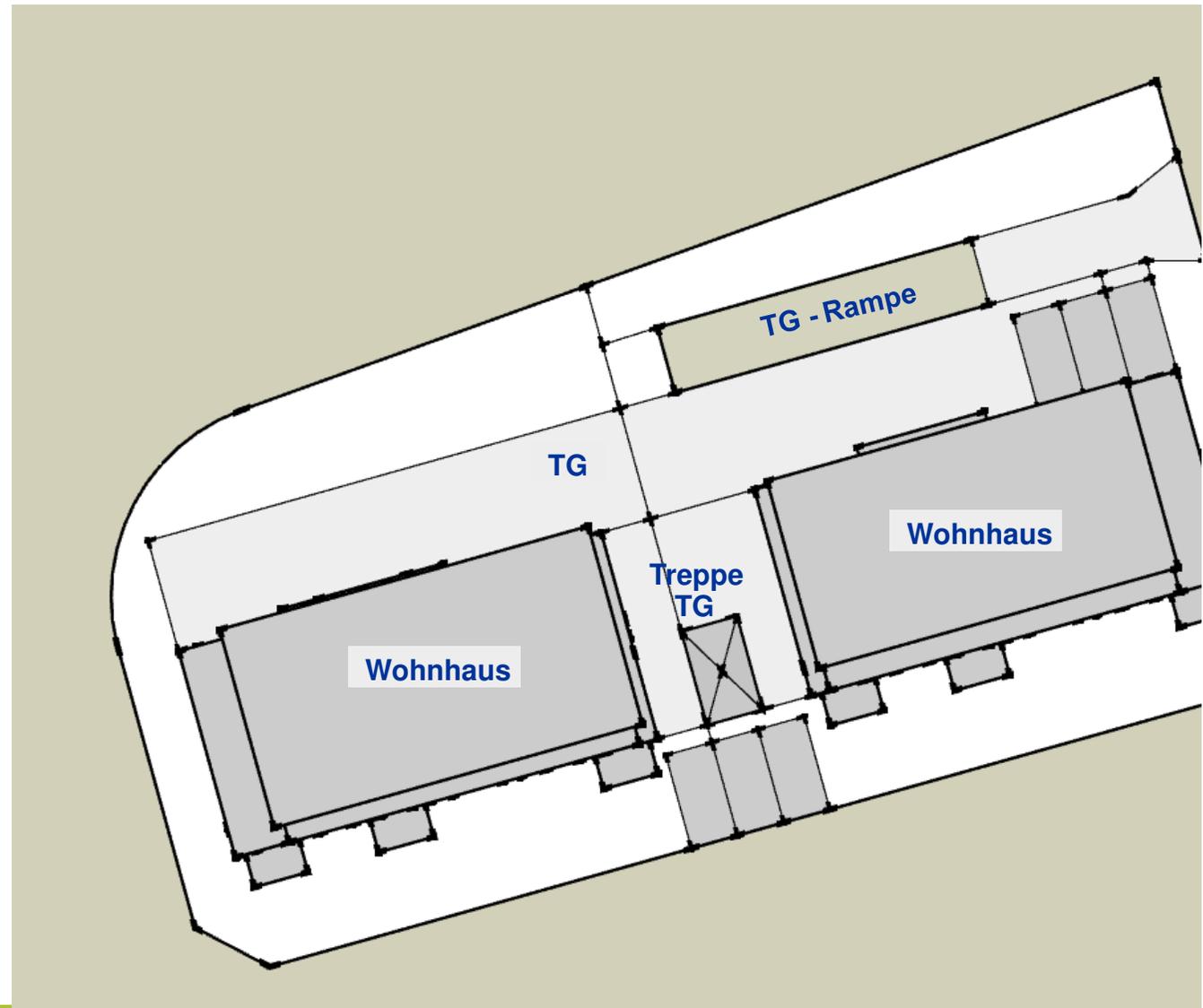


Tiefgarage mittig  
im Grundstück

Wohnhäuser nach  
Süden wegen Lärm

Folge:  
Treppenhaus nicht  
bis in Tiefgarage

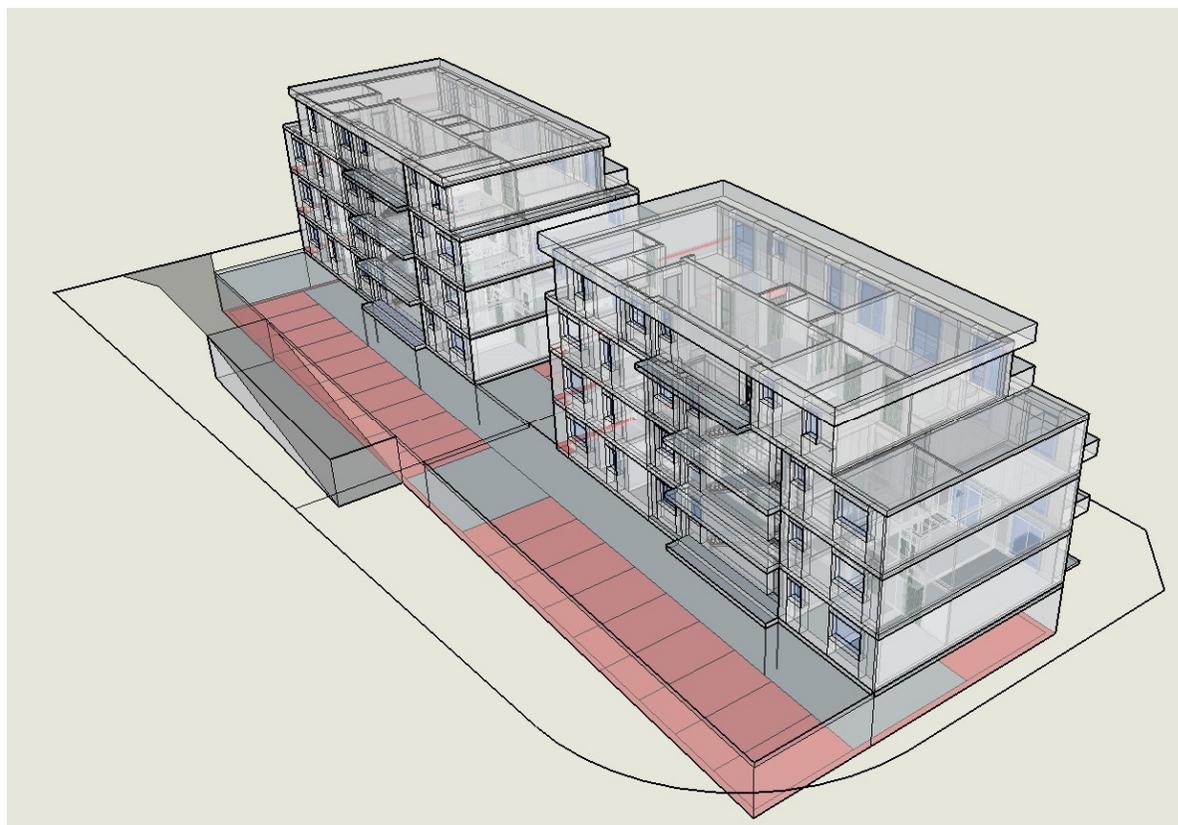
TG-Treppe  
außerhalb



# Zahlen



Grundstück	1.748 qm
Grundfläche Vollgeschosse	537 qm III + Staffel
GRZ	0,31
GRZ erweitert	0,71
GFZ	0,87
BGF oi	1.901 qm
BGF TG + Keller	1.084 qm
Wohnfläche 0,7(!)	1.331 qm
Wohnungen Typ OF	22
Stellplätze erforderlich	44
Stellplätze TG	38
Stellplätze ebenerdig	6





Systemhaus b&o  
möglich

Stellplatzsatzung mit  
2 Stellplätzen bei  
Wohnungen ab 60qm  
ist hinderlich

Grundstück ist durch  
Stellplatzzahl nicht  
voll ausnutzbar.

Ausnutzung  
befriedigend





# Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!



- Referent: >Vorname< >Name< ,  
>Bereich /Abteilung<
- E-Mail: >Name<@bauvereinag.de
- Telefon: (0 61 51) 28 15 - >Durchwahl<