

## W&L Wohnen und Leben AG

# Solides Wirtschaften mit systematisierter Expansion

*Die W&L Unternehmensgruppe hat sich in den letzten rund zehn Jahren im deutschsprachigen Raum als innovativer Immobilien- und Grundstücksentwickler positioniert und dabei seine Marktpräsenz konsequent und solide ausgebaut. Mit enormer fachlicher und branchenübergreifender Expertise sowie der Unterstützung modernster Datenbanken und EDV-gestützter Systeme gelang es dem Vorstand, Herrn Christoph Straube, lukrative Nischen zu besetzen und renditestarke Geschäftsbereiche zu erschließen. Im Folgenden finden Sie einen kleinen Ein- und Ausblick.*

**Lieber Herr Straube, wären Sie so freundlich, uns einen kurzen Einblick in Ihren persönlichen Werdegang und damit auch in die Historie der Wohnen & Leben Gruppe, deren Gesicht Sie sind, zu schenken?**

**Straube»** Sehr gerne! Ich selbst bewege mich seit nunmehr rund 14 Jahren im vor allem deutschen Immobilienmarkt. Damit bin ich in die Fußstapfen meines Vaters getreten, der seit vielen Jahrzehnten für institutionelle Investoren den Markt sondiert und Targets umsetzt. Vor diesem Hintergrund konnte ich natürlich stets auf fundierte Expertise und vorbehaltlose Unterstützung durch enge Vertraute bauen. Die heutige Wohnen & Leben Gruppe selbst gründet im Jahr 2010. Damals engagierten wir uns als klassischer Makler stark im boomenden B2C Markt und projektierten vor stetig steigender Nachfrage bereits ab 2012 als Bauträger eigene Globalobjekte. Bis 2015 kauften wir diverse Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund 100.000 m<sup>2</sup>. In jeweils enger Abstimmung mit Gemeinden und zuständigen kommunalen Entscheidern entwickelten wir die einzelnen Projekte. In 2016 wurden die einzelnen konstant wachsenden Unternehmensbereiche in einer Holdingstruktur geeint, um weiteres Wachstum auf soliden Beinen zu ermöglichen und interne Synergien zu optimieren. Dabei erweiterten wir stetig den Fokus, um den alternierenden mikro- und makroökonomischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

**Vielen Dank für den interessanten Einblick in den Werdegang Ihrer Unternehmensgruppe. Wie man sieht, haben Sie in den letzten Jahren richtige und wichtige Entscheidungen getroffen. Wie würden Sie Ihr aktuelles Kerngeschäftsmodell erläutern?**

**Straube»** Die Wohnen & Leben AG umfasst mittlerweile acht Tochtergesellschaften. Jede davon blickt mit einem eigenen speziellen Fokus auf die unterschiedlichen Sektoren des doch sehr multiplen Immobilienmarktes. Unser Kerngeschäft trägt nach wie vor die Headline „Grundstücke“. Wir selektieren den Markt gezielt – auch mit Unterstützung moderner Technologien – nach Opportunitäten, die spezielles Know-how, fachliche Expertise sowie eine gute Portion kreativen und lösungsorientierten Denkens erfordern. Nach unserem Credo verdient jedes Grundstück seine eigene, individualisierte Entwicklung, das regelmäßig intelligente Zwischennutzungskonzepte erfordert und so für Außenstehende beinahe ungeahnte Realrenditen abwirft. Heutzutage sind Kreativität und ein offener Blick das A und O – Think outside the Box! Dabei wird nicht selten aus ungenutztem, brachem Land, das viele Gemeinden als schwarzen Fleck wahrnehmen, ein neu erstrahlender, prosperierender Spot der Region. Bis aus brachem Grund ein harmonisch abgestimmtes Wohngebiet wird, ziehen nicht selten Zeiten von sechs bis sieben Jahre ins Land. Oftmals leidet die Schaffung von wertvollem Wohnraum unter kommunalpolitischem Geklüngel und parteigesteuerten Interessensgemengen, die stets auf Kosten der Sache und damit des Allgemeinwohls gehen. Wir sehen vor dem Hintergrund demografischer Prozesse unsere soziale Verantwortung und tragen unseren Teil im Sinne einer positiven gesellschaftlichen Entwicklung bei.

**Sie engagieren sich in einem spannenden und gesellschaftlich wichtigen Geschäftsfeld. Können Sie uns ein konkretes Beispiel skizzieren?**





## » Heutzutage sind Kreativität und ein offener Blick das A und O – Think outside the Box! «

**Straube»** Gerne! Erlauben Sie mir, Ihnen die Keyfacts zweier aktueller Projekte unserer Gruppe darzulegen. In 2015 wurde ein Areal von ca. 19.000 m<sup>2</sup> in Geislingen erworben. Wir konnten in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein zukunftsweisendes Projekt konzipieren, das bereits in diesem Jahr in die konkrete Realisierung geht. Hier die Eckdaten:

- 61 Reihenhäuser
- 30 Stellplätze
- 30 Garagenplätze
- 9.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 19.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 25 Mio. Euro Volumen

Ein weiteres aktuelles Projekt begann in 2016 mit dem Erwerb eines großflächigen Areals von 44.000 m<sup>2</sup> in Mönchengladbach. Durch eine Kooperation mit einem Logistiker, der sich auf Leasingrückläufe von Automobilkonzernen spezialisiert hat, konnte die Wohnen & Leben Gruppe ohne weiteren Kostenaufwand als Zwischennutzung eine hoch lukrative

Vermietungssituation erreichen. In der weiteren Folge soll ab 2028 auf der gesamten Fläche in Abstimmung mit der Stadt Mönchengladbach ein Wohnpark mit folgenden Parametern entstehen:

- 35.000 m<sup>2</sup> BGF
- 3 - 4 Stockwerke
- 2 Tiefgaragenkomplexe à 180 Stellplätze
- 90 Mio. Euro Volumen

Ich denke, diese beiden konkreten Erfolgsmodelle zeigen sehr klar, wie wir verborgene Schätze heben und Potenziale realisieren.

**Können Sie nochmals die spezifischen Herausforderungen und die Antworten, die Sie als Wohnen & Leben Gruppe darauf finden, darlegen?**

**Straube»** Braches Land oder Ackerland sind große Herausforderungen, vor denen viele unerfahrene Wettbewerber zurückschrecken. Genau aus diesem Grund finden wir das



» Braches Land oder Ackerland sind große Herausforderungen, vor denen viele unerfahrene Wettbewerber zurückschrecken. «

Thema aber so spannend. Wir entwickeln eigene Grundstücke (aktuell knapp 500.000 m<sup>2</sup>) und mitunter auch Grundstücke für Dritte als Dienstleister. Meist dreht sich dabei die Kernaufgabe weniger um die künftige Entwicklung zum Bauland, sondern zu allererst darum, wie in der Interimsspanne Gewinne erwirtschaftet werden können, um einen positiven Cashflow für die Gruppe zu generieren. Ein eigenes Expertenteam aus Architekten, Rechtsanwälten, Marketingspezialisten und Protagonisten aus dem Immobilien- und Finanzmarkt mit jeweils jahrelanger Erfahrung arbeitet in vertrauensvoller Abstimmung mit kommunalen Entscheidern. Unser Denken erfordert eine enge und verlässliche Zusammenarbeit mit Gemeinden und Städten, kreative Ausarbeitung von Ideen und das Ersinnen neuer Konzepte. Wir finden für jedes Grundstück und jede Immobilie eine maßgeschneiderte Lösung!

**Ein spannendes Segment, in dem Sie sich hier bewegen! Vor wenigen Wochen haben Sie nach unserem Kenntnisstand jedoch auch im Raum NRW klassische Immobilientransaktionen getätigt. Ist dies ein künftig weiterer Arm der Wohnen & Leben Gruppe?**

**Straube»** Mit dem Immobilienmarkt als einer der spannendsten Märkte der Welt, kurz nach dem Finanzmarkt oder auch gerne in Kombination mit selbigem, befinden wir uns auf einem enorm großen und auch lukrativen Sektor. Die Wohnen & Leben AG schaut über den Tellerrand hinaus und streckt natürlich ihre Arme auch in andere vielversprechende Segmente:

- Bestandsimmobilien Gewerbe
- Bestandsimmobilien Wohnen
- großvolumige Asset- und Beteiligungstransaktionen

Zu Ihrem NRW-Gerücht: Wir haben in der Tat jüngst zwei spannende Renditeobjekte in NRW erworben und sind bei weiteren Objekten in finalen Prüf- und Verhandlungsprozessen. Da wir Kaufpreise zuerst ohne Bankenfinanzierung aus Eigenmitteln bewerkstelligen, fokussieren wir uns insbesondere auf solche Targets, die etwa aus Sondersituationen kommend eine schnelle Abwicklung erfordern.

**Gibt es sonst noch Geschäftsbereiche, in denen Sie aktiv sind bzw. Aktivitäten planen?**

**Straube»** Ja! In der Wohnen & Leben Network GmbH haben wir in einer 100 % Tochter der Wohnen & Leben AG unser exklusives Maklergeschäft als B2B-Dienstleister gebündelt. Dabei setzen wir qualifizierte Vermittlungsansätze großvolumiger Asset- und Beteiligungstransaktio-

nen ausschließlich für institutionelle Investoren um. Durch unser umfangreiches, branchenübergreifendes Netzwerk mit direkten Vereinbarungen und persönlichen Zugängen zu Entscheidern nehmen, begleiten und mitteln wir zielgesteuerte Transaktionen. Wir verfügen im Rahmen unseres Inhouse-Vorscreenings über umfangreiche individuelle Anforderungsprofile institutioneller Akteure (wie Vermögensverwalter, Fondsgesellschaften, Family Offices u. a.), die wir mit targetspezifischen Parametern abgleichen. Unser Fokus liegt auf Volumina zwischen 10 und 150 Mio. Euro.

**Herr Straube, was sind die Entwicklungsziele der Wohnen & Leben Gruppe im laufenden Geschäftsjahr?**

**Straube»** Wir werden die Geschäftsbereiche, in denen wir aktiv sind, konsequent ausbauen. Es ist vorgesehen, unser starkes Wachstum durch Emission einer Hybridanleihe mit einem Volumen von bis zu 50 Mio. Euro zu flankieren. Aktuell befinden wir uns hier in konkreten Sondierungsgesprächen mit möglichen Konsortialbanken. Ich bin mir sicher, Ihnen und Ihrer Leserschaft schon kurzfristig mehr Content hierzu liefern zu können. So wird es erstmals externen Investoren möglich, an der Erfolgsstory von Wohnen & Leben zu partizipieren.

**Vielen Dank für das Interview und die damit verbundenen fundierten Einblicke in die Wohnen & Leben Unternehmensgruppe. Wollen Sie unserer Leserschaft zum Abschluss noch einen kleinen privaten Einblick in Ihr Leben schenken?**

**Straube»** Sehr gerne! Beruflicher Erfolg und ethisch wertgerichtetes Handeln stehen für mich im widerspruchsfreien Einklang mit meinem privaten Leben. Ich bin verheiratet, Vater von drei Kindern und schon seit meiner Geburt eng im Taunus verankert. Meine Gattin engagiert sich ehrenamtlich in wohltätigen Projekten und stärkt mir als Vertraute den Rücken. So es die Zeit erlaubt, sind wir gerne sportlich aktiv und reisen. Vielen Dank auch von mir, für das entgegengebrachte Interesse und Ihre wertvolle Zeit.

## Kontakt

W&L Wohnen & Leben AG  
Zum Quellenpark 29  
65812 Bad Soden  
Tel. 06196 / 92 14 299  
Fax 06196 / 20 48 278  
info@wohnen-leben.ag  
www.wohnen-leben.ag

