

**Wir suchen Immobilien.**  
Sie finden einen starken Partner.

 **VIVAWEST**  
Wohnen, wo das Herz schlägt.

- 3 **Über VIVAWEST:**  
Wer wir sind
- 4 **Wertsteigerung durch:**  
Qualitatives Wachstum
- 6 **Akquisitionsprofil:**  
Was wir suchen
  - 6 Bestandsportfolios
  - 8 Schlüsselfertige Neubauprojekte
  - 10 Baugrundstücke
- 12 **VIVAWEST als starker Partner:**  
Warum an uns verkaufen?
- 15 **Sprechen Sie mit uns**



# Über VIVAWEST: Wer wir sind

„Wohnen, wo das Herz schlägt.“ Mit diesem Versprechen bewirtschaftet VIVAWEST als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen rund 119.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr. In ca. 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen finden bei uns etwa 300.000 Menschen ein gutes Zuhause. Die Immobilien-Dienstleistungsunternehmen im Vivawest-Konzern bieten ein breites Spektrum an Serviceleistungen, die in der Bewirtschaftung größerer Wohnimmobilienbestände erforderlich sind: Von der Grün- und Freiflächenpflege über die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen oder die Versorgung mit Kabelfernsehen und Internet bis zur Erstellung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen erfahren VIVAWEST-Kunden einen umfassenden Service rund ums Wohnen.

## **QUARTIERE UND LEBENSRÄUME MIT QUALITÄT**

Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet VIVAWEST ökonomische Effizienz mit ökologischer und sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region. Vor diesem Hintergrund entwickeln wir attraktive Quartiere und Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraumangeboten für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen – vom Single-Apartment bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie.

## **VERLÄSSLICHER PARTNER DER KOMMUNEN**

Aus unserer Historie heraus verstehen wir uns als verlässlicher Partner der Kommunen und engagieren uns in unseren Quartieren und für die Region. Das soziale Engagement von VIVAWEST wird in der gemeinnützigen Vivawest Stiftung gebündelt. Sie verfolgt das Ziel, das gutnachbarschaftliche Zusammenleben in den Quartieren zu stärken und füllt mit einer Vielzahl von Aktivitäten unser Versprechen „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ mit Leben.

## **WIR ...**

- **sind ein verlässlicher Partner**
- **sind in ca. 100 Kommunen aktiv**
- **bewirtschaften rund 119.000 Wohnungen**
- **bieten 300.000 Menschen ein Zuhause**
- **schaffen hochwertige Lebensräume**





# Wertsteigerung durch: Qualitatives Wachstum

Unsere Strategie des qualitativen Wachstums ist auf eine kontinuierliche Wertsteigerung durch gezielte Portfoliumschichtung und -arrondierung ausgerichtet. Das erreichen wir nicht allein über den Neubau auf eigenen Grundstücken und über die Modernisierung unserer Immobilien im Kernbestand, sondern auch über Zukäufe von attraktiven Bestandsportfolios, schlüsselfertigen Neubauprojekten und geeigneten Baugrundstücken in interessanten Lagen. Auf diesem Weg hat sich VIVAWEST in den vergangenen Jahren auch viele neue Standorte erschlossen. Im Gegenzug verkaufen wir gezielt Bestände oder bauen Immobilien zurück, für die wir keine ausreichende Entwicklungsperspektive sehen.

## UNSERE STRATEGIE: QUALITATIVES WACHSTUM

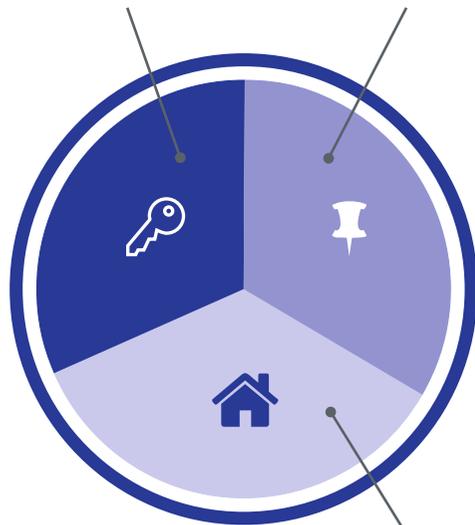
- **Eigener Neubau**
- **Modernisierung**
- **Zukäufe von Bestandsportfolios, schlüsselfertigen Neubauprojekten und Baugrundstücken**

# Unsere Akquisitionen 2021 – 2023

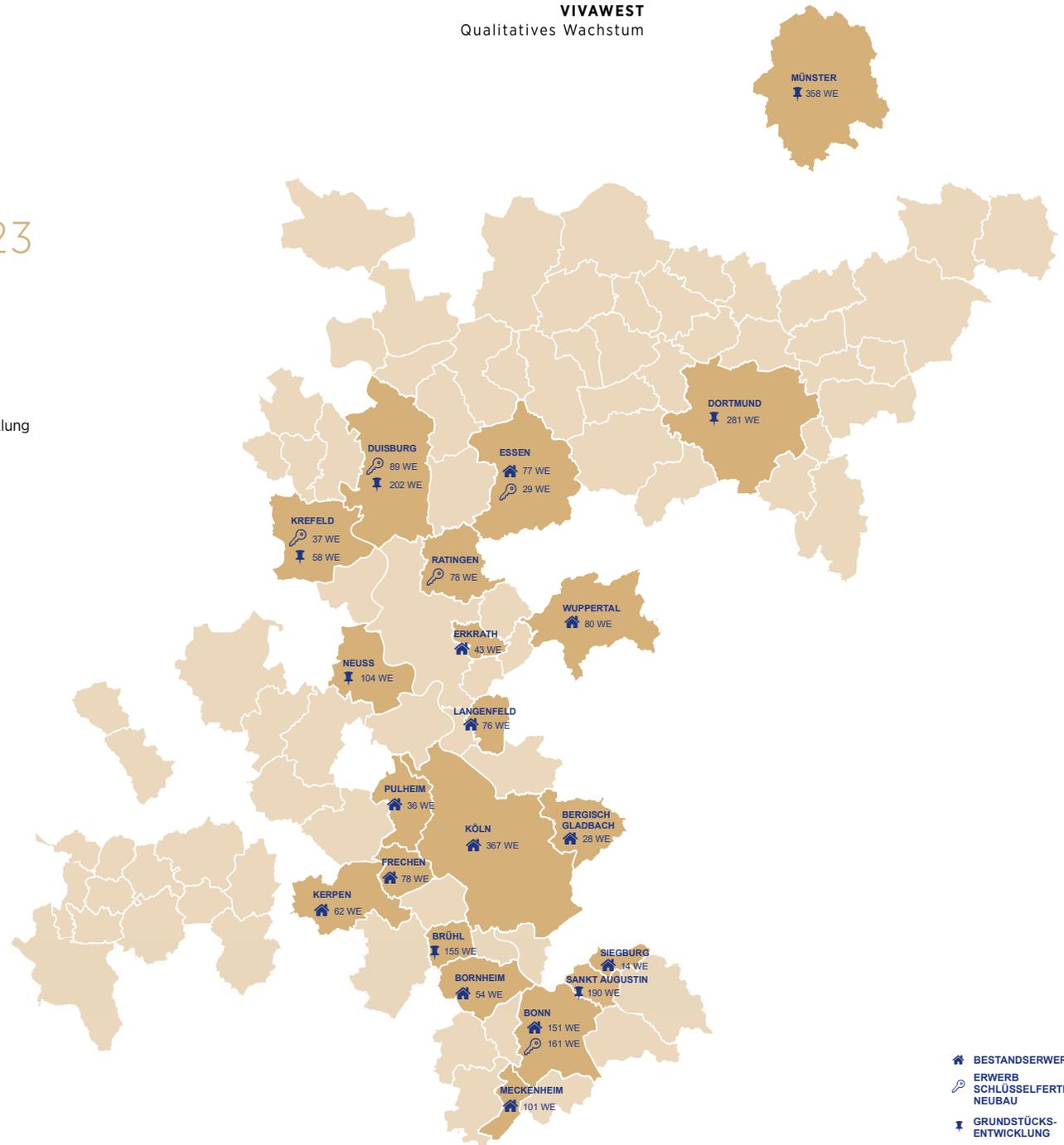
Gesamterwerb in diesem Zeitraum: 2.909 Wohneinheiten (WE)

**394 WOHN EINHEITEN**  
Erwerb schlüsselfertiger Neubau

**1.348 WOHN EINHEITEN**  
(Potenzial) Grundstücksentwicklung



**1.167 WOHN EINHEITEN**  
Bestandserwerb



- BESTANDSERWERB
- ERWERB SCHLÜSSELFERTIGER NEUBAU
- GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG



⬆  
**Niederkassel-Lülsdorf**  
 61 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit



⬅ **Kerpen-Sindorf**  
 262 Wohneinheiten

# Akquisitionsprofil: Was wir suchen

## Bestandsportfolios

Beim Ankauf von Bestandsportfolios liegt unser Fokus auf den Wachstumsregionen im Ballungsraum Ruhrgebiet, entlang der Rheinschiene, im Münsterland sowie im Großraum Aachen.

Je nach Standort interessieren wir uns in der Regel für Ankaufopportunitäten mit einem Volumen von mindestens 50 Wohneinheiten. Dabei bevorzugen wir Objekte ohne dominante

Gewerbestruktur. VIVAWEST erwirbt keine Sanierungsobjekte oder Immobilien mit massivem Instandhaltungstau. WEG-Objekte im Teileigentum sind für uns nicht von Interesse.

Wir erwerben sowohl einzelne Wohnbestände (asset-deals) als auch immobilienhaltende Gesellschaften (share-deals).



## DAS SUCHEN WIR

- Mindestens 50 Wohneinheiten
- Ohne dominante Gewerbestruktur
- Keine Sanierungsobjekte
- Keine WEG-Objekte in Teileigentum
- Sowohl asset-deals als auch share-deals



^ Portfolio Dortmund  
206 Wohneinheiten



^ Portfolio Raum Köln, Bonn  
419 Wohneinheiten

Leverkusen, Düren, ^  
Haan, Wuppertal  
934 Wohneinheiten



^ Essen-Holsterhausen  
71 Wohneinheiten,  
9 Gewerbeeinheiten



◀ **Dortmund-Aplerbeck**  
84 Wohneinheiten

**Aachen-Mitte Viktoria**, ▶  
200 Wohneinheiten,  
9 Gewerbeeinheiten



## Schlüsselfertige Neubauprojekte

In Nordrhein-Westfalen sind wir das Unternehmen, das derzeit die meisten neuen Mietwohnungen errichtet. Das erreichen wir, indem wir die eigene Neubautätigkeit flankieren mit dem Ankauf schlüsselfertiger Neubauprojekte, die wir nach Fertigstellung in die Bewirtschaftung übernehmen. Das jeweilige Volumen sollte mindestens 50 Wohneinheiten umfassen.



◀ Dortmund-Mitte  
222 Wohneinheiten

◀ Essen-Rüttenscheid  
185 Wohneinheiten

Bochum-Grumme  
84 Wohneinheiten

### MERKMALE IHRER IMMOBILIE

- Schlüsselfertige Neubauprojekte
- Mindestens 50 Wohneinheiten



Köln-Buchheim ▶  
101 Wohneinheiten





## Baugrundstücke

Neben dem Ankauf von Bestandsportfolios und schlüsselfertigen Neubauprojekten interessieren wir uns auch für den Erwerb von großflächigen Baugrundstücken für eine Geschosswohnungsbauung. Sie sollten in der Regel über eine Größe von mindestens 5.000 Quadratmetern verfügen.

### MERKMALE IHRES GRUNDSTÜCKS

- **Großflächige Bebauungs-  
grundstücke (mind. 5.000 m<sup>2</sup>)**
- **Geeignet für  
Geschosswohnungsbau**



▲  
Aachen-Mitte  
120 Wohneinheiten

◀  
Düsseldorf-Eller  
235 Wohneinheiten

# VIVAWEST als starker Partner: Warum an uns verkaufen?

VIVAWEST ist Ihr finanzstarker, kompetenter und verlässlicher Partner beim Verkauf von Bestandsportfolios, schlüsselfertigen Neubauprojekten und Baugrundstücken.

## **NACHHALTIG WIRTSCHAFTLICH ERFOLGREICH UND FINANZSTARK**

Mit unserem nachhaltigen Geschäftsmodell, das von unseren langfristig orientierten Gesellschaftern getragen wird, sind wir wirtschaftlich erfolgreich. So erwirtschaftete der Vivawest-Konzern bei einem Umsatz in Höhe von 994 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023 ein bereinigtes EBITDA in Höhe von 433 Millionen Euro. Diese Entwicklung schlägt sich auch in der Kennzahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft nieder, die im abgelaufenen Jahr 267 Millionen Euro beträgt. Wirtschaftlicher Erfolg ist die Voraussetzung, um unseren Wohnungsbestand langfristig erfolgreich zu bewirtschaften und unseren Kunden

einen guten Service zu bieten. Wirtschaftliche Stärke und große Finanzkraft machen uns außerdem zu einem attraktiven Partner für Verkäufer von Bestandsportfolios, schlüsselfertigen Neubauprojekten und Baugrundstücken. VIVAWEST verfügt über hervorragende Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt, die uns auch größere Akquisitionen ermöglichen.

## **HOHE KOMPETENZ RUND UMS WOHNEN**

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Vorgängergesellschaften sowie ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über eine hohe Kompetenz rund ums Wohnen. Der Fokus auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem herausragenden Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

## **PROFESSIONELLER, KOMPETENTER PARTNER BEIM ANKAUF**

Qualitatives Wachstum ist Teil unserer Unternehmensstrategie. Der Ankauf von Bestandsportfolios, schlüsselfertigen Neubauprojekten und

Baugrundstücken sowie die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände gehören zu unserem Kerngeschäft.

## **SCHNELLE, INDIVIDUELLE UND ZUVERLÄSSIGE ABWICKLUNG DES VERKAUFSPROZESSES**

Unser Bereich Portfoliomanagement/Akquisition verfügt über effiziente Strukturen, um Ankäufe unkompliziert, verlässlich und professionell abzuwickeln. Diese Professionalität zeigt sich in einem beschleunigten Ankaufsprozess und einer schnellen und zuverlässigen finanziellen Abwicklung. Dies gibt uns und unseren Partnern Sicherheit. Ob Privatperson, Unternehmen, Erbengemeinschaft, Stiftung, Verein, Kommune oder andere öffentlich-rechtliche Körperschaften: Wir berücksichtigen die unterschiedlichen Interessen und Anforderungen der Eigentümer und gehen auf ihre individuellen Wünsche ein. Auch Angebote von Maklern und Vermittlern nehmen wir gern entgegen, prüfen diese kurzfristig und entscheiden uns schnell.

---

„Verkäufer, Makler  
und Vermittler  
können sich während  
des gesamten  
Verkaufsprozesses  
auf einen fairen,  
partnerschaftlichen  
und diskreten  
Umgang verlassen.“

---

**Bastian Brusinski**  
Bereichsleiter

**Portfoliomanagement/Akquisition**

---

### VERTRAGSTREUE UND TRANSAKTIONSSICHERHEIT

Verkäufer, Makler und Vermittler können sich während des gesamten Verkaufsprozesses – vom ersten Kontakt über die Phase der Preisfindung und Vertragsgestaltung bis hin zur zuverlässigen und fristgerechten Kaufpreiszahlung – auf einen fairen, partnerschaftlichen und diskreten Umgang verlassen. Einmal getroffene Absprachen und Vereinbarungen haben für uns Gewicht und werden nicht mehr in Frage gestellt oder nachverhandelt. Vertragstreue und Transaktionssicherheit machen uns zu einem attraktiven Vertragspartner auf Käuferseite.

### REIBUNGSLOSE INTEGRATION IN DIE BEWIRTSCHAFTUNG

Unsere Unternehmensgeschichte ist geprägt von erfolgreichen Integrationen. Aufgrund unserer jahrelangen Erfahrung mit dem Ankauf von Wohnungsbeständen und unserer breiten Präsenz in Nordrhein-Westfalen sind wir in der Lage, erworbene Portfolios schnell und reibungslos in unser Unternehmen einzugliedern und kundenfreundlich zu bewirtschaften. Bei der Integration neuer



Bestandsportfolios in unsere Bewirtschaftung können sich alle Akteure auf uns verlassen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernommener Gesellschaften finden bei uns berufliche Perspektiven. Mieter angekaufter Wohnungsbestände können sich darauf verlassen, dass die beim Kauf für sie vereinbarten Schutzrechte von uns konsequent eingehalten werden.

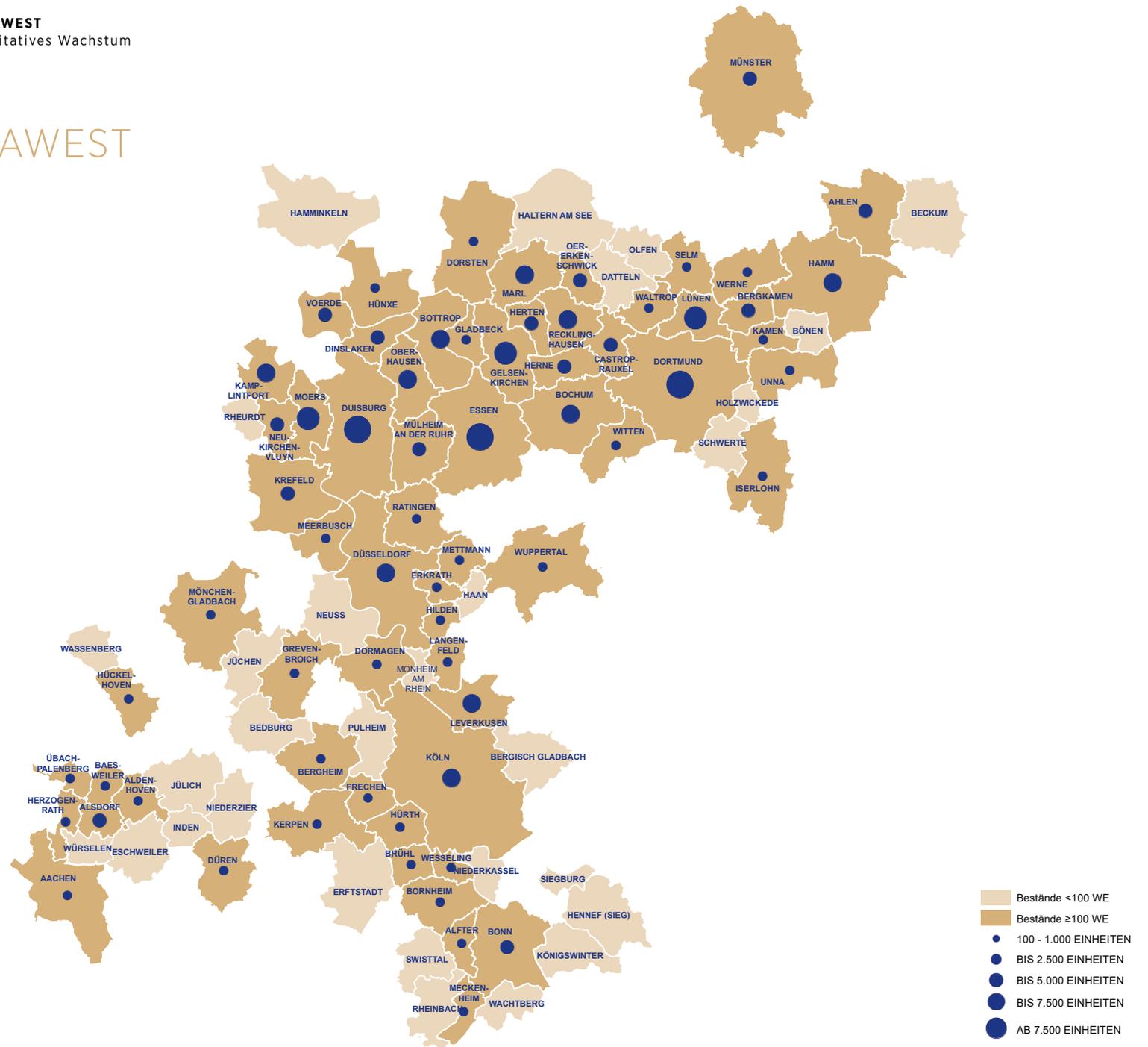
### DER KUNDE IM FOKUS

VIVAWEST ist ein kundenorientiertes Unternehmen. Unser Markenversprechen „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ steht für unser größtes Anliegen: Alle Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen. Zu diesem Zweck entwickeln wir lebenswerte Quartiere und attraktive Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung, in denen sich unsere Kunden zuhause fühlen. Davon zeugen auch eine geringe Fluktuation und eine niedrige Leerstandsquote in unserem Wohnungsbestand.

### DIALOGORIENTIERUNG UND KOOPERATIONSBEREITSCHAFT

Demografischer Wandel, Migration und Integration, Wertewandel, Energiewende und Digitalisierung stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. VIVAWEST begegnet diesen Megatrends in einem partnerschaftlichen Dialog und in langfristiger Zusammenarbeit mit Verwaltung, Politik, Verbänden und Geschäftspartnern.

# Bestandsverteilung VIVAWEST Stand 01.01.2024



# Sprechen Sie mit uns

Wenn Sie uns Immobilien anbieten möchten, die den in unserem Akquisitionsprofil genannten Kriterien entsprechen, lassen Sie uns bitte Ihr Angebot mit den nebenstehenden Angaben zukommen – bevorzugt in Form eines aussagekräftigen Exposés inklusive Objektfotos.

Wir freuen uns über Ihr Angebot, das wir gerne kurzfristig prüfen. Das Anforderungsprofil stellt

kein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages dar. Ein Maklervertrag kommt erst mit der schriftlichen Annahme eines uns gegenüber ebenso schriftlich erteilten Angebotes oder einem abschließenden Erwerb der angebotenen Objekte zustande. Wir übernehmen keine Verpflichtung, uns zugesandte Unterlagen zurückzusenden.

## ANGABEN IM ANGEBOT

- **Vollständige Adressen der Objekte**
- **Objektbaujahre**
- **Anzahl Etagen**
- **Anzahl Mieteinheiten und -flächen (Wohnen, Gewerbe, Pkw-Stellplätze, ggf. sonstiges) und – sofern öffentlich gefördert – Aufteilung der Mieteinheiten und -flächen nach jeweiliger Förderart**
- **Ggf. Restlaufzeit von Mietpreisbindungen**
- **Jahresnettomiete (Ist und Soll)**
- **Angaben zu Leerständen**
- **Informationen zu ggf. erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, Denkmalschutz oder Erbbaurechten**

## Ihre Ansprechpartner



### **BASTIAN BRUSINSKI**

Bereichsleiter  
Portfoliomanagement/ Akquisition  
+49 209 380-13001  
bastian.brusinski@vivawest.de



### **TOBIAS CROMME**

Akquisition/ Bewertung  
+49 209 380-14032  
tobias.cromme@vivawest.de



### **ANDREAS SCHRÖDER**

Akquisition/ Bewertung  
+49 209 380-13138  
andreas.schroeder@vivawest.de



Vivawest Wohnen GmbH  
Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

QR-Code  
zum digitalen  
Akquisitionsprofil

