



WERT HAT WAS BLEIBT:
BESTANDSHALTUNG
IMMO-ASSET-MANAGEMENT

WR WOHN
RAUM AG
Wert hat, was bleibt.

DRITTE ORDENTLICHE HAUPTVER- SAMMLUNG



KEMPTEN (ALLGÄU)
18. April 2023

MITTELHERKUNFT

Gründung + Aktienkapital

1. Gründung am 26.5.2020 durch JHS Invest GmbH & Co. KG

- € 750.000 Grundkapital
- Schaffung € 375.000 Genehmigtes Kapital 1

2. Außerordentliche Hauptversammlung am 22.7.2020

- Erhöhung Grundkapital um € 150.000 auf € 900.000
- Genehmigung Kapitalerhöhung um bis zu € 2,0 Mio.
- Schaffung € 225.000 Genehmigtes Kapital 2

3. Teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 1 durch JHS Invest GmbH & Co. KG am 14.10.2020

- Erhöhung Grundkapital um € 33.006 auf € 933.006

4. Teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 1 + Kapitalerhöhung durch Investoren am 17.12.2020

- Erhöhung Grundkapital um € 370.744 auf € 1.303.750

5. Restliche Ausnutzung Genehmigtes Kapital 1 sowie teilweise Ausnutzung Genehmigtes Kapital 2 durch Investoren am 3.1.2022


-  Erhöhung Grundkapital um € 130.374 auf € 1.434.124

6. Erste ordentliche Hauptversammlung am 1.6.2022

-  Schaffung € 600.000 Genehmigtes Kapital 3

7. Zweite ordentliche Hauptversammlung am 17.11.2022

8. Teilweise Ausnutzung Genehmigtes Kapital 3 durch Investoren am 27.2.2023

-  Erhöhung Grundkapital um € 400.000 auf € 1.834.124 auf Basis Bezugsangebot & WP-Informationsblatt

MITTELHERKUNFT

Aktienkapital

9. Stand Grundkapital + Kapitalrücklage + Genehmigtes Kapital per 31.3.2023

- Aktienkapital: € 36.219.829 (Grundkapital: € 1.834.124 + Kapitalrücklage: € 34.385.705)
- Genehmigtes Kapital 1: zur Gänze ausgenutzt
- Genehmigtes Kapital 1+2 + 3:
 - ✓ € 515.876 Grundkapital stehen zwecks Kapitalerhöhungen noch zur Verfügung / \cong € rund 11,4 Mio. bei einem Kurs von € 22,00/Aktie

10. Aktuell in Umsetzung

- Restliche Ausnutzung Genehmigtes Kapital 1 + 2 iHv. rund€ 7,0 Mio. (Grundkapital + Kapitalrücklage) / Kurs 22,00 – 22,50 €/Aktie


11. Aktuell in Planung


- Ausnutzung restliches Genehmigtes Kapital 3 iHv. € 200.000 + teilweise Ausnutzung neues Genehmigtes Kapital 4 iHv. € 600.000 (entsprechend heutiger Beschlussfassung)


12. Zielsetzung Aktienkapital per Ende 2023




13. Von Investoren aufgenommene Darlehen: Stand per 31.3.2023

-  Darlehenshöhe Gesamt: rund € 4.193t

-  Durchschnittsverzinsung: 6,91% p.a.







-  Ø-Laufzeit 1,50 Jahre:
 - ✓ € 3.570 < 1 Jahr
 - ✓ € 408t > 1 Jahr kleiner 5 Jahre
 - ✓ € 215t > 5 Jahre

-  „Qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarung“



MITTELVERWENDUNG

Immobilienbeteiligungen

1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften per 31.3.2023:

-  65,70% Wohnpark Gäuboden GmbH & Co. KG
-  94,90% Lindhorst Verwaltungs GmbH
-  12,50% Wertheim Verwaltungs GmbH
-  50,00% Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH
-  89,90% Mühlacker Invest & Verwaltungs GmbH
-  39,66% Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG

2. Ausblick: Ankauf neuer Objektgesellschaften aktuell in Umsetzung

-  34,90% Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH in Umsetzung
-  Merseburg Immobilien Verwaltungs GmbH in Prüfung

MITTELVERWENDUNG

sonstige Beteiligungen + sonstige Assets

3. Ankauf von 100% Anteilen an der Green Energy Invest GmbH:

- Betreiber der PV-Anlagen in der WP Gäuboden GmbH & Co. KG / Umbenennung in WR Green Energy GmbH

4. Ankauf von 100% Anteilen an der D&J Verwaltungs GmbH:

- Hausverwaltung + Immo Asset Management / Umbenennung in WR Wohnraum Hausverwaltungs GmbH

5. Ankauf von 100% Anteilen an der Steinhauser HLS Plan GmbH:

- Planungsleistungen zu Heizung, Lüftung, Sanitär und Klima, Energiekonzepte, Bauleitung und Objektüberwachung / Umbenennung folgt

6. Sonstige Assets per 31.3.2023:

- zwecks Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen (=Wertsteigerung) an Objektgesellschaften vergebene Darlehen
 - ✓ In Höhe von gesamt € 18.346t
 - ✓ Ø-Verzinsung 5,12% p.a.



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

innerhalb der Immobilienbeteiligungen



1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften per 31.3.2023:

-  Siehe Seite 6



2. Finanzierung: rund € 90.018t (100% Projektgesellschaften)

-  € 30,3 Mio. Gesellschafterdarlehen bzw. Kapitalrücklage = 34% Eigenkapital
-  € 59,7 Mio. Bankdarlehen = 66% Fremdkapital

3. Eigenkapital: rund € 30.276t

-  100% „Qualifizierte Nachrangdarlehen“
-  100% Festsatzbindung zu rund 4,73% p.a.

4. Fremdkapital: rund € 59.742t

-  Festsatzbindung rund 86% / Duration 8 Jahre / zu rund 1,62% p.a.
-  Variabel rund 14% / aktuell rund 4,09% p.a.

PERSONAL + MARKETING

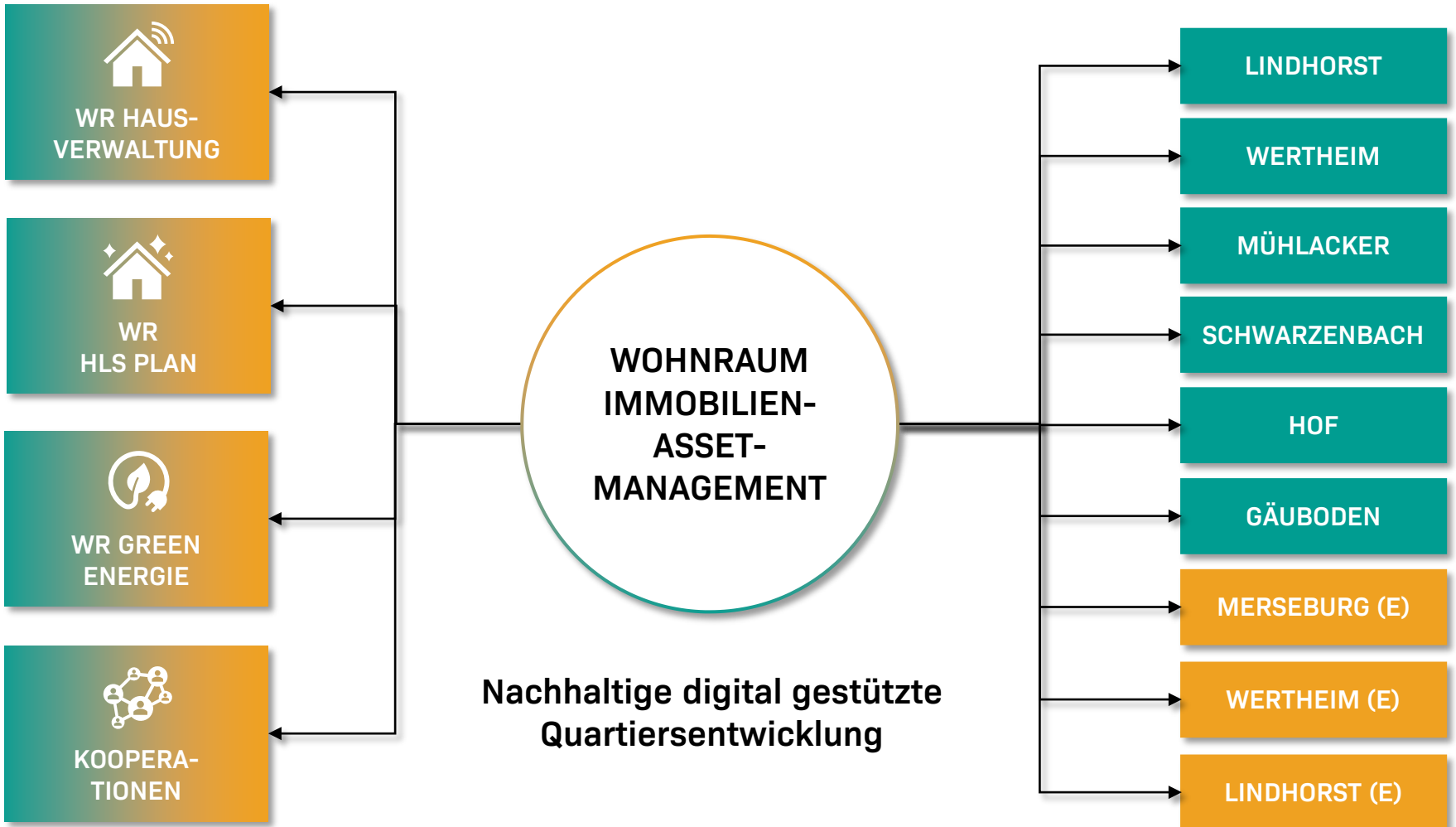
Übersicht

1. Personal

- 6 Personen per 12/2021: 2 Vorstände / 4 Mitarbeiter
- 24 Personen per 1.5.2023: 3 Vorstände / 1 Prokurist / 20 Mitarbeiter
- Aufbau Bereich „Resourceful Humans“
- Start Personio (Personalmanagement-Software per 01.01.2023)
- Sichtung & Bearbeitung aller Personalakten
- Richtlinien, Tutorials, Weiterbildungen & co.
- Interner Kommunikationskanal im Aufbau
- Sommerfest (Lindhorst) & Winterfeier (Kempten)

2. Marketing:

- Kontinuierlicher Aufbau bzw. Optimierung & Weiterentwicklung der Social Media-Maßnahmen
- Personal-, Employer- und Company-Branding-Aktivitäten sehr erfolgreich
- Kampagnen
- Panel-Diskussionen, Veranstaltungen, Workshops, Impulsvorträge
- Aufbau neue Homepage (Wohnraum AG) mit internen Ressourcen
- Aufbau neuer Homepages für die Immobiliengesellschaften
- Vertriebsunterlagen, Kapitalmarktpräsentation & IAM-Präsentation im Professionalisierungsprozess
- Einheitliches Corporate Design



PER 31.3.2023

Managen und verantworten wir die Entwicklung von ...

92.750m²

WOHNFLÄCHE

€ 6,0 Mio.

MIETEINNAHMEN JÄHRLICH

2.400m²

GEWERBEFLÄCHE

5,75€/m²

DURCHSCHNITTSMIETE FÜR WE

1.519

WOHNEINHEITEN

31

GEWERBEEINHEITEN

Beteiligungen	Anzahl Einheiten	Gesamtfläche in m ²
Lindhorst Verwaltungs GmbH & Co. KG	165	9 647
Mühlacker Invest & Verwaltungs GmbH	36	2 715
Schwarzenbach Invest & Verwaltungs GmbH	97	6 220
Wertheim Verwaltungs GmbH	358	16 884
Hof Wohnen- und Verwaltungs GmbH & Co. KG	407	21 333
Wohnpark Gäuboden GmbH & Co. KG	200	20 581
Zwischensumme:	1 263	77 380

Fremdbesitz	Anzahl Einheiten	Gesamtfläche in m ²
Merseburg Immobilien Verwaltungs GmbH	188	12 323
Wertheim (Investor)	19	1 065
Lindhorst (Investoren)	80	4 385
Zwischensumme:	287	17 773

Gesamt:	1 550	95 152
----------------	--------------	---------------

IMMOBILIEN-ASSET-MANAGEMENT

Digital gestützt

Digitale Prozesse

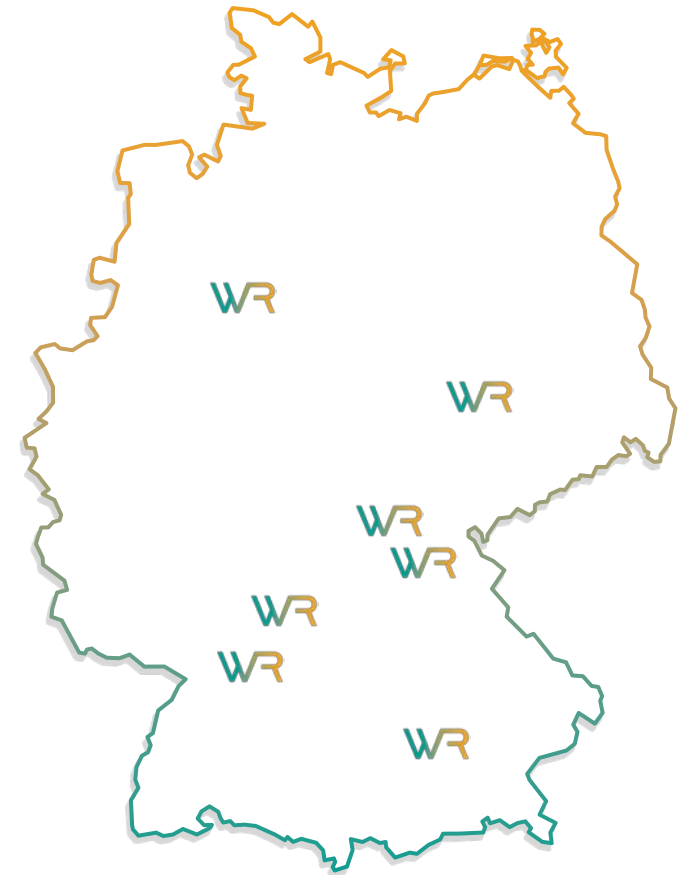
Zentrales Management

Dezentrale Betreuung

- WR Große Teile der Wertschöpfung im Haus
- WR Digitalisierung sämtlicher Prozesse
- WR Zentrales Lean-Management (durch Synergien)
- WR Dezentrale Betreuung für die Mieter:innen vor Ort

Damit decken wir die einen stetig wachsenden Anteil Wertschöpfungskette in-house und digital ab:

- WR Potential erkennen und auch nutzen
- WR Konstanter evidenzbasierter und digitaler unterstützter Lernprozess
- WR Stetige Reflektion und Weiterentwicklung



IMMOBILIEN-ASSET-MANAGEMENT

Impact durch Skalierbarkeit

An wen wir uns richten:

Halter größerer Wohnungsbestände

- WR Family Offices,
- WR Vermögensverwaltungen,
- WR Privatpersonen
- WR Etc.

Alle, die mehr aus ihrer Immobilie machen möchten, aber:

- WR Nicht die Zeit haben und/oder
- WR Nicht das Knowhow besitzen

Was wir bieten:

Verwaltung von Immobilien

- WR Digitale Prozesse
- WR Zentrales Management
- WR Dezentrale Betreuung

Investitionen in Immobilien

- WR Mit Augenmaß
- WR Langfristig ausgerichtet
- WR Wertsteigernd

Erweiterung des Immobilienbestands

- WR Zielorientierte Immobilienkäufe
- WR Potentialidentifikation
- WR Adäquate Weiterentwicklung

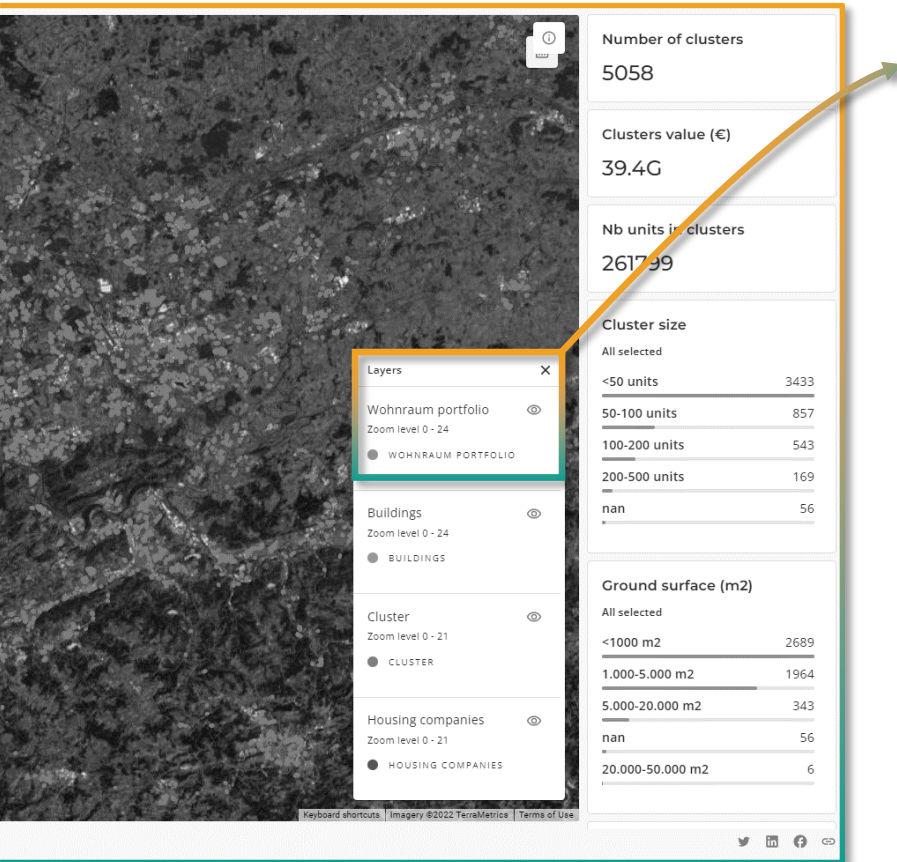
Was wir gemeinsam erreichen können:

Steigerung der Wirtschaftlichkeit durch Ausschöpfung von ESG- basierten Potentialen:

- WR Environment
- WR Social
- WR Governance

IMMOBILIEN-ASSET-MANAGEMENT

Digital gestützt



- 📍 **Zielorientierte Immobilienkäufe** durch Bestimmung von Ankaufskriterien (z. B. Mindestanzahl an Wohneinheiten, etc.)
- 📍 **Potentialanalyse** durch Nachverdichtungsmöglichkeiten: Analyse der Bauleitplanung (Flächennutzungspläne, baurechtliche Reserven, etc.)
Analyse regenerativer Möglichkeiten: Bestimmung des momentanen Energieverbrauchs, Ableitung des Bautyps und energetischen Standards, etc.)
- 📍 **Adäquate Weiterentwicklung** durch Analyse und Bewertung des Immobilienbestands, um Handlungsempfehlungen abzuleiten

Potenziale finden und nutzen: Aufbau einer Dateninfrastruktur zur XAI-basierten Bestandsentwicklung