



# ANKAUFSPROFIL

# Anton Welling Immobilien

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen in diesem Ankaufsprofil die Aktivitäten des Unternehmens Anton Welling vorstellen. Oliver Welling ist mittelständischer Unternehmer aus Münster. Im Rahmen seiner Selbstständigkeit (seit 1990) sammelte er vielfältige Erfahrungen in den Bereichen Unternehmens-Expansion und Immobilien-Entwicklung. Oliver Welling ist in dritter Generation Inhaber des Unternehmens Anton Welling Nachf. Oliver Welling e. K. in Münster.

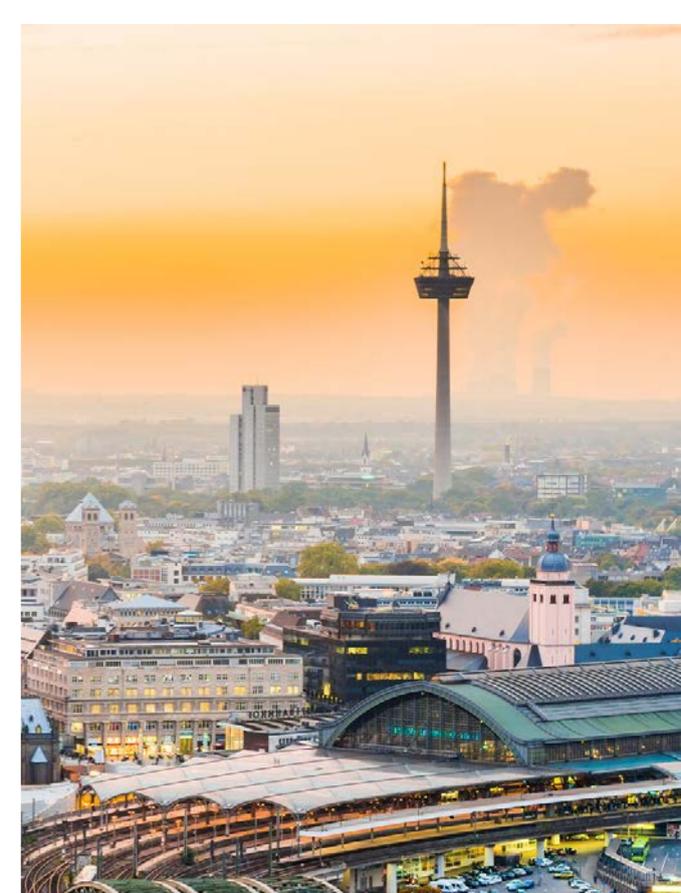
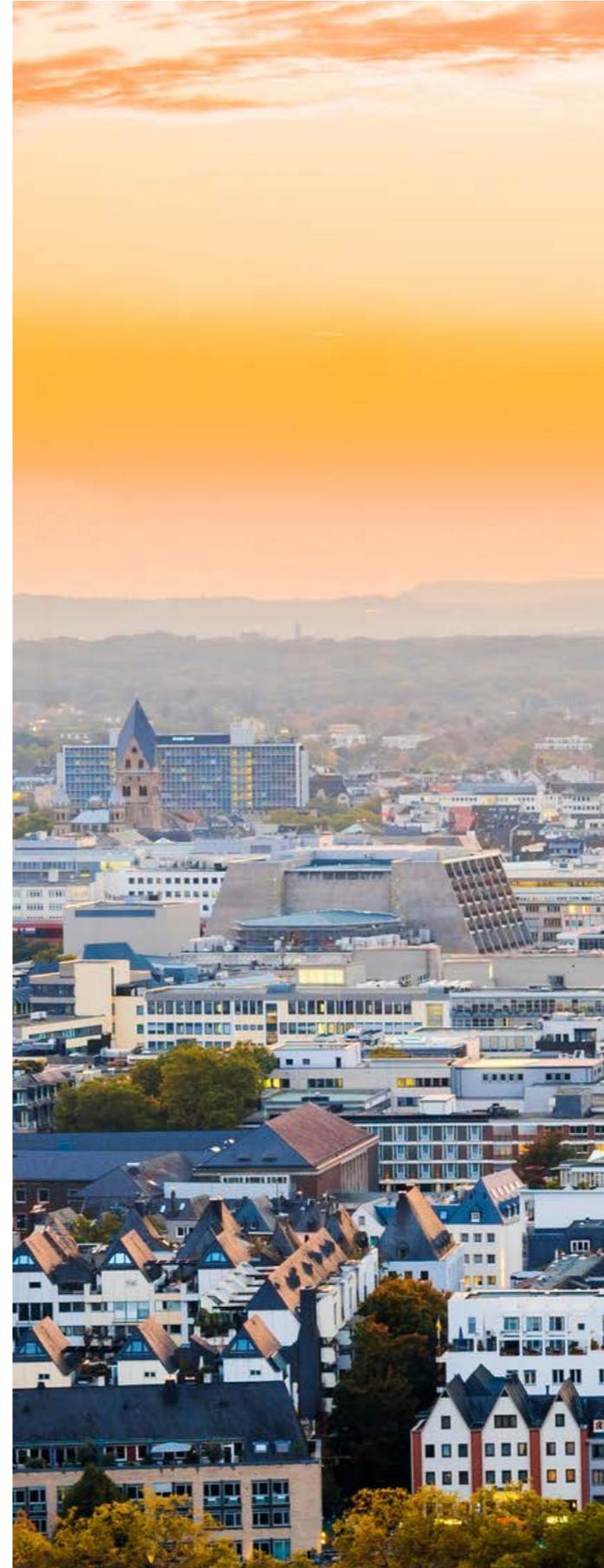
Seit 2009 agieren die Unternehmer Oliver Welling und Kerstin Südmersen als Anton Welling gemeinsam und konzentrieren sich dabei auf den Ankauf und die Entwicklung von Objekten mit schwieriger Mietersituation und massiven baulichen Mängeln.

Im Gegensatz zu anderen Unternehmen oder Fonds halten die Unternehmer selber den größten Teil der Beteiligungen langfristig und sind nicht nur an einem kurzfristigen Verkauf, sondern an einer langfristigen, erfolgreichen Nutzung interessiert. Im Fokus der Aktivitäten liegen Objekte aus den 50er bis 80er Jahren.

Ein Großteil dieser Liegenschaften entwickelte beim Alteigentümer in zunehmenden Maße Probleme. Eine veränderte Marktlage und fehlende bauliche Standards verursachen sinkende Erträge.

Die Folge sind oftmals großflächige Leerstände.

Als Alternative zu kostenintensiven Modernisierungen, welche einen wirtschaftlichen Erfolg nie garantieren können, könnte ein Verkauf an Anton Welling eine Lösung darstellen.



---

## Oliver Welling

Geschäftsführung

Oliver Welling ist Unternehmer aus Leidenschaft. Seit Anfang der 90er Jahre hat sich der Münsteraner der Entwicklung und dem Wachstum des Familienunternehmens verschrieben. Denn bereits in 3. Generation steht der Name Welling für gelebte Visionen. Unternehmerischer Erfolg und verantwortliches Handeln, den Kunden wie den Mitarbeitern gegenüber, sind für Oliver Welling untrennbar miteinander verbunden. Aus Tradition. Mit Innovationsmanagement. Für beste Perspektiven.



---

## Kerstin Südmersen

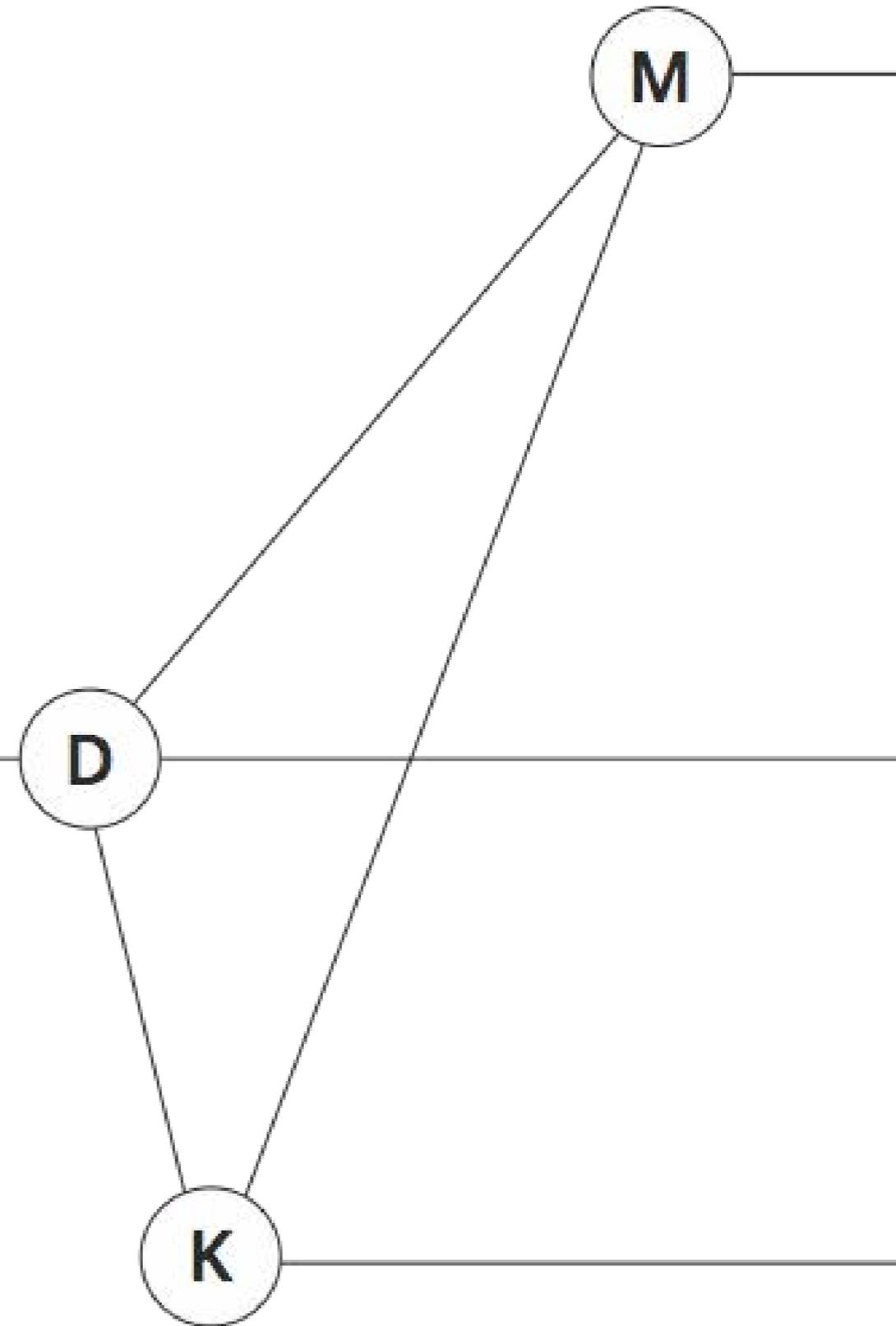
Geschäftsführung

Kerstin Südmersen ist Partnerin bei Anton Welling. Zu ihrem Kerngeschäft gehören Asset- und Facility-Management, Banking sowie Accounting. Die seit vielen Jahren erfolgreiche Unternehmerin mit großer internationaler Erfahrung und exzellenter Marktkenntnis, ist für die strukturelle Führung, die Strategieentwicklung und das Zukunftsdenken im Unternehmen zuständig.



# Daten. Zahlen. Fakten

- Familiengeführtes Unternehmen
- ca. 50 Mitarbeiter
- kaufmännische und technische Immobilienmanager  
eigene Bauabteilung mit Architekten  
Rechtsabteilung (Rechtsanwalt)  
Steuerabteilung (Finanzbuchhaltung, Steuerberater, Controlling)
- Niederlassungen in Münster, Düsseldorf und Köln
- Bestandsobjekte: Wohn-, Büro-, und Handelsimmobilien



## VALUE-AD (Entwicklungsobjekte)

- Büro- und Geschäftshäuser / Entwicklungsgrundstücke in wachstumsstabilen westdeutschen Universitätsstädten mit einer Kaufkraftkennziffer > 100
- Standorte: konsolidierte, städtische Lage in u. a. Münster, Düsseldorf, Köln, Bonn  
Hamburg, Berlin,  
Frankfurt, Offenbach, Mainz, Wiesbaden, Karlsruhe  
München, Nürnberg, Darmstadt, Freiburg, Stuttgart,
- Mikrolage: konsolidiert, städtisch; kein Gewerbegebiet, Keine Randlage
- Volumen: 3 Mio. EUR – 30 Mio. EUR
- Möglichst hohe Leerstände (mindestens 30 %)
- Umnutzungsmöglichkeiten sind kurz- oder mittelfristig gegeben (bevorzugt zu studentischem Wohnen) wirtschaftlich instabile Objekte
- Objekte mit Sanierungsrückstau

## SINGLE-TENANT (Renditeobjekte)

- Bürohäuser, Hotels und Pflegeimmobilien
- Besondere Anforderungen Hotels:  
Hotels ab 30 Zimmer (Leisure, Freizeit und Business)  
min. 5 Jahren Laufzeit mit störungsfreiem Betreibervertrag
- Standorte: konsolidierte, städtische Lage in u. a. Münster, Düsseldorf, Köln, Bonn  
Hamburg, Berlin,  
Frankfurt, Offenbach, Mainz, Wiesbaden, Karlsruhe  
München, Nürnberg, Darmstadt, Freiburg, Stuttgart,
- wachstumsstabile westdeutsche Städte mit einer
- Kaufkraftkennziffer > 100 und einer positiven Bevölkerungsentwicklungsprognose bis 2030, sowie
- Österreich,
- Schweiz,
- BeNeLux-Länder (NK = Den Haag, Rotterdam, Amsterdam)
- Mikrolage: konsolidiert, städtisch; kein Gewerbegebiet, Keine Randlage
- Rendite mindestens 6,5 % (bezogen auf die JNKM vor Bewirtschaftungskosten)
- Volumen: 10 Mio. EUR – 100 Mio. EUR

# Devise und Referenzen

## DIE DEVISE

„WIR HANDELN SCHNELL UND ZUVERLÄSSIG.“

### Schnelle Ankaufsprüfung:

Due Diligence in der Regel innerhalb von 14 Tagen.

### Professionelle Abwicklung:

Die Bewertung und Preisfindung erfolgt ausschließlich durch unser Haus. Wir orientieren uns schnell und entscheiden innerhalb weniger Tage.

### Stabile Finanzen:

Neben unserer umfangreichen Erfahrung verfügen wir über ausreichend Eigenkapital um unabhängig von Dritten Entscheidungen zu treffen.

### Gewachsene Strukturen:

Wir verfügen über qualifiziertes Personal um alle Arbeitsgebiete direkt und selbstständig durch unsere Mitarbeiter zu bearbeiten.

Wir leisten selbständig:

## PROJEKTENTWICKLUNG

BAULEITUNG

MATERIALEINKAUF

VERMIETUNG

HAUSVERWALTUNG

## UNSERE REFERENZEN

Bankauskünfte führender Institute, Referenzen von zufriedenen Verkäufern und testierte Bonitätsnachweise, können auf Wunsch im Rahmen der Ankaufsprüfung vorgelegt werden.



# Devise und Referenzen

- Immobilienanalyse
- Standort- und Marktanalyse
- Projektcontrolling
- Vermietung
- Finanzierungsbeschaffung
- Finanzbuchhaltung
- Kaufmännische und technische Objektbetreuung
- Mieterbetreuung
- Berichtswesen

Wir glauben, dass Kapital durch kurzweilige Sanierungstrends oft fehlgeleitet wird.  
Unsere Objekte sind Kinder ihrer Zeit, gebaut um gut zu funktionieren und dem Mieter nachhaltigen Nutzen zu bringen.



## Bonner Straße 211, Köln

Nutzungsart: Büro- und Wohnimmobilie

Mietfläche: ca. 15.755 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1972

Projektart: Revitalisierung



## Schönhauser Straße 62-64, Köln

Nutzungsart: Büro- und Geschäftsimmobilie

Mietfläche: ca. 10.444 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1975

Projektart: Revitalisierung



## Messekreisel 2, Köln Deutz

Nutzungsart:	Büroimmobilie
Mietfläche:	ca. 7.600 m <sup>2</sup>
Baujahr:	um 1975
Projektart:	Projektentwicklung / Hotel an der Messe Köln



## Graeffstraße 5, Köln

Nutzungsart:	Büroimmobilie
Mietfläche:	ca. 9.200 m <sup>2</sup>
Baujahr:	um 1970
Projektart:	Revitalisierung



## Graf-Adolf-Straße 41, Düsseldorf

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 5.585 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1960

Projektart: Revitalisierung



## Graf-Adolf-Straße 73, Düsseldorf

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 2.740 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1970

Projektart: Revitalisierung



## Klosterstraße 24-28, Düsseldorf

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 3.515 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1955

Projektart: Revitalisierung



## Graf-Adolf-Straße 43, Düsseldorf

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 1.920 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1960

Projektart: Revitalisierung



## Hüttenstraße 27, Düsseldorf

Nutzungsart: Wohnimmobilie mit einer Bürofläche

Mietfläche: ca. 1.600 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1966

Projektart: Revitalisierung



## Liesegangstraße 24, Düsseldorf

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 2.850 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1958

Projektart: Revitalisierung



## Brüderweg 2, Dortmund

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. ca. 3140 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1973

Projektart: Revitalisierung



## Schützenstraße 90-92, Dortmund

Nutzungsart: Büro-und Geschäftsimmobilie

Mietfläche: ca. 4.400 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1928/1955

Projektart: Revitalisierung



## An der Ziegelei 18, Bonn

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 2.257 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1989

Projektart: Revitalisierung



## Am Werder 1, Hamburg

Nutzungsart: Büro-und Geschäftsimmobilie

Mietfläche: ca. 9.531 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1993

Projektart: Revitalisierung



## Von-Steuben-Straße 5, Münster

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 4.754 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1993

Projektart: Revitalisierung



## Berliner Platz 35-45, Münster

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 7.530 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1955

Projektart: Revitalisierung



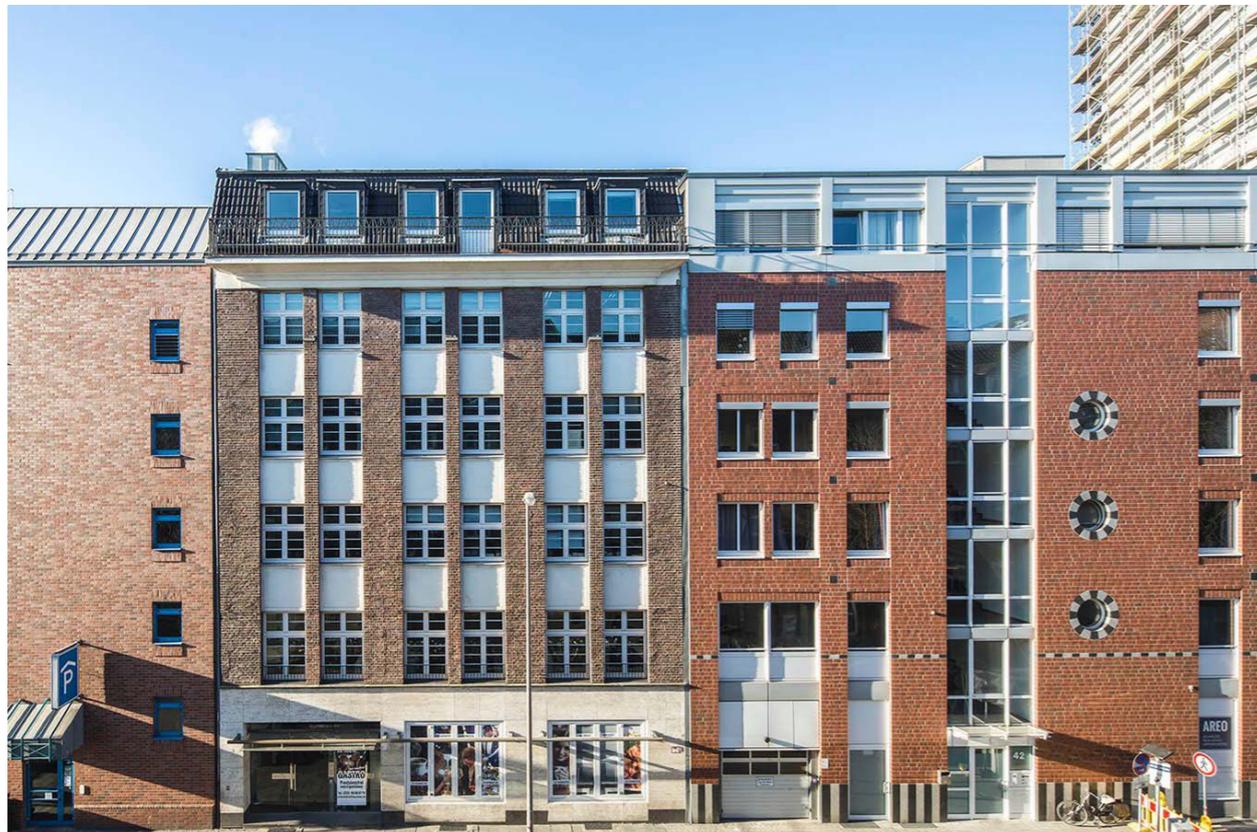
## Berliner Platz 29-33, Münster

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 4.754 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1993

Projektart: Revitalisierung



## Bahnhofstraße 44, Münster

Nutzungsart: Büroimmobilie

Mietfläche: ca. 7.530 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1950

Projektart: Revitalisierung



## Weseler Straße 30-32, Münster

Nutzungsart: Wohnimmobilie

Mietfläche: ca. 1.070 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1954

Projektart: Revitalisierung



## Weseler Straße 57, Münster

Nutzungsart: Wohnimmobilie

Mietfläche: ca. 423 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1954

Projektart: Revitalisierung



## Aegidiistraße 33, Münster

Nutzungsart: Wohnimmobilie mit einer Gewerbeinheit

Mietfläche: ca. 534 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1954

Projektart: Revitalisierung



## Albersloher Weg 28, Münster

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Mietfläche: ca. 4.417 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2000

Projektart: Revitalisierung



## Offenbergstraße 3-5, Münster

Nutzungsart: Wohnimmobilie

Mietfläche: ca. 565 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1960

Projektart: Revitalisierung



## Albersloher Weg 443, Münster

Nutzungsart: Wohnimmobilie mit Gewerbeeinheiten

Mietfläche: ca. 476 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1964

Projektart: Revitalisierung



## Schiffahrter Damm 34, Münster

Nutzungsart: Wohnimmobilie

Mietfläche: ca. 538 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1958

Projektart: Revitalisierung



## Eulerstraße 2, Münster

Nutzungsart: Gewerbeimmobilien

Mietfläche: ca. 5.282 m<sup>2</sup>

Baujahr: um 1979

Projektart: Revitalisierung

## Anton Welling e.K Inhaber: Oliver Welling

Sprechen Sie uns gerne an bei Fragen oder Verkaufsinteresse:

Oliver Welling  
Geschäftsführung

Kerstin Südmersen  
Geschäftsführung  
suedmersen@welling-immo.de

Eulerstraße 2  
48155 Münster  
Telefon: 0251/609 687 0  
Fax: 0251/609 687 127  
oder besuchen Sie uns auf unserer Homepage  
[www.welling-immo.de](http://www.welling-immo.de)