

A woman with curly hair, wearing a plaid shirt over a white top, is looking down at a document on a table. The background is softly blurred.

DORTMUNDER WOHNEN KURZVORSTELLUNG

Die Dortmunder Wohnen GmbH ist ein innovatives und dynamisches Wohnungsunternehmen, das sich zum Ziel gesetzt hat, wertorientierte Ansätze der Unternehmensführung in die Immobilienbranche zu bringen. Geleitet von den Eheleuten Keti und Dimitri Kuklin, bietet unsere Eigentümerstruktur den Vorteil schneller Entscheidungswege sowie Kontinuität und Zuverlässigkeit in der Unternehmensführung.

Diese Unternehmensvorstellung soll Ihnen sowohl die Ziele und Werte unseres Unternehmens näherbringen als auch einen Eindruck der beiden treibenden Köpfe dahinter vermitteln.

Dortmund, 17.11.2024

Kontakt:

Ketevan Kuklin

E-Mail: ketevan.kuklin@dortmunderwohnen.de

Mobil: +49 176 473 15 060

1. GRÜNDERTEAM

Die Gründer unseres Unternehmens, Ketevan und Dimitri Kuklin, besitzen beide **fundierte akademische Qualifikationen** in Internationaler Betriebswirtschaft und haben jeweils einen MBA-Abschluss erworben.

- Ketevan Kuklin-Kavsadze hat zusätzlich ein Studium im Bereich **Wirtschaftsrecht** abgeschlossen und befindet sich derzeit in der Endphase ihrer Promotion wo sie sich auf Unternehmensentwicklung und -strategie spezialisiert.
- Dimitri Kuklin** absolvierte ebenfalls sein MBA-Studium an der Wirtschaftsuniversität Wien und vertiefte sein Wissen an der KEDGE Business School in Frankreich mit einem Schwerpunkt auf **Marketing und Vertrieb**.

Die berufliche Karriere der Gründer begann im Jahr 2008 bei Heidelberg Materials, einem weltweit führenden Baustoffkonzern. Im Rahmen ihrer Tätigkeiten sammelten sie umfangreiche internationale Erfahrungen durch Aufenthalte in der Mongolei, der Ukraine, Rumänien, Polen und Georgien, begleitet von kontinuierlicher Weiterentwicklung innerhalb des Unternehmens.

Parallel zu ihren beruflichen Verpflichtungen starteten sie **2008 ihre ersten Immobilieninvestments in Dortmund**. Seit 2011 erweiterten sie ihr Portfolio um die Vermietung von möblierten Wohnungen und Wohngemeinschaften. Im Jahr 2019 folgte die Investition in 30 Mehrfamilienhäuser sowie die Gründung einer eigenen Hausverwaltung, die sowohl interne als auch externe Kunden betreut.

Privatleben

Die Gründer führen ein harmonisches Familienleben in Dortmund, das durch zwei wundervolle Kinder bereichert wird: Hannah (10) und Niko (2). Diese Familienstruktur bildet das stabile Rückgrat des Unternehmens und sichert eine potenzielle Nachfolge, wodurch die nächste Generation bereits in den Startlöchern steht, um das Unternehmen weiterzuführen.

2. STRATEGIE DER AKTIVEN WERTENTWICKLUNG

Nachhaltige Bestandshaltung und Wertsteigerung

Wir erwerben und halten Wohnhäuser, wobei wir als klassische Bestandshalter agieren. Unser Engagement geht jedoch weit über den reinen Erwerb hinaus: Wir entwickeln unsere Immobilien aktiv weiter, um signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.

Fokus auf Mehrfamilienhäuser der 50er bis 90er Jahre

In diesem Segment sehen wir das attraktivste Preis-Leistungs-Verhältnis. Diese Immobilien sind bereits massiv und substanzstark gebaut, was eine solide Grundlage für weitere Entwicklungen bietet.

Strategische Maßnahmen zur Wertsteigerung

Unsere Entwicklungsstrategie umfasst umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die sowohl ästhetische als auch funktionale Verbesserungen beinhalten. Besonderes Augenmerk legen wir auf:

- **Oberflächenaufwertungen**:** Durch die Modernisierung von Innenräumen und Fassaden erhöhen wir die Attraktivität und den Marktwert der Objekte.
- **Badrenovierungen:** Zeitgemäße und ansprechende Badezimmer tragen maßgeblich zur Wertsteigerung bei.
- **Energetische Maßnahmen:** Durch Investitionen in energieeffiziente Technologien und Materialien senken wir langfristig die Betriebskosten und steigern den Immobilienwert nachhaltig.

Unsere Vision

Wir sind überzeugt, dass die Kombination aus strategischem Erwerb, aktiver Entwicklung und nachhaltiger Bestandshaltung nicht nur zur Wertsteigerung unserer Objekte beiträgt, sondern auch langfristig stabile Renditen für unsere Investoren sichert. Dabei setzen wir auf Transparenz, Integrität und ein tiefes Verständnis für den Immobilienmarkt, um dauerhaft erfolgreiche Investitionen zu tätigen.

3. INFRASTRUKTUR & TEAM

Anfang 2019 haben wir uns von einem privaten Bestandshalter zu einem **Unternehmen mit unabhängiger Infrastruktur** entwickelt. Unser Büro befindet sich in einer eigenen Immobilie, und wir haben ein spezialisiertes Team für alle Bereiche des erfolgreichen Immobilienmanagements aufgebaut. Durch die vollständige **Digitalisierung unserer Immobiliendaten** und die Einführung papierloser Arbeitsprozesse sind wir optimal aufgestellt, um effizient und zukunftsorientiert zu agieren.

Unsere **Unternehmensstruktur ist unabhängig, belastbar und skalierbar konzipiert**. Dies ermöglicht es uns, in den kommenden Jahren zahlreiche weitere Zukäufe zu tätigen und diese professionell zu verwalten. Gleichzeitig sichert diese Struktur auch unsere Risikoparameter ab: Sollte uns etwas zustoßen, können unsere qualifizierten Kollegen die Geschäftsabläufe nahtlos fortführen. Diese Absicherung durch eine widerstandsfähige Infrastruktur ist für unsere Finanzierungs- und Geschäftspartner von zentraler Bedeutung.

Unser Team besteht aus erfahrenen Immobilienverwaltern, Buchhaltern und einem eigenen Handwerkerteam, das für den Innenausbau zuständig ist. Diese interne Expertise ermöglicht es uns, Renovierungsprojekte kosteneffizient und termingerecht umzusetzen. Gerne laden wir Sie ein, unsere Büroräume zu besichtigen und unser engagiertes Team persönlich kennenzulernen.

Da unser Geschäftsmodell umfangreiche handwerkliche Arbeiten an den Wohnungen und am Gemeinschaftseigentum erfordert, haben wir bereits 2018 begonnen, eigene Handwerker einzustellen. Dies führte zur Gründung der operativen Dortmunder Wohnen Verwaltungs GmbH, die in unserer Holdingstruktur integriert ist. Unsere Handwerker sind spezialisiert auf:

- Sanitär / Heizung / Fliesenlegerarbeiten
- Elektrik
- Innenausbau (Malerarbeiten, Böden, Türen)

4. RISIKO-MANAGEMENT & ZIELE

In unserer Unternehmensphilosophie legen wir besonderen Wert auf **Stabilität und Zuverlässigkeit**. Neben der Absicherung infrastruktureller Risiken, einschließlich des möglichen Ausfalls von Schlüsselpersonen, richten wir unser Augenmerk auf die sorgfältige Steuerung unseres Verschuldungsgrades sowie der Zinsänderungsrisiken. **KPIs sind ein integraler Bestandteil unserer eigenen Risikoanalyse** und umfassen die aktuelle Verschuldung sowie das Verhältnis der Verschuldung zur Restvaluta bei Auslauf der jeweiligen Zinsbindungen.

Ein weiteres zentrales Element unserer Strategie ist die Sicherstellung eines signifikanten Puffers im Miet-Cashflow. Die Einnahmen aus Mieten müssen stets deutlich über den Annuitäten liegen. Zudem halten wir kontinuierlich eine Liquiditätsreserve im sechsstelligen Bereich vor und vereinbaren ausnahmslos langfristige Zinsbindungen, um finanzielle Stabilität und Planungssicherheit zu gewährleisten.

Unsere Vision und Zielsetzung:

Wir werden häufig gefragt, was unser Ziel sei. Obwohl wir stets zielorientiert handeln, lässt sich diese Frage nicht pauschal beantworten. Unsere Ziele orientieren sich primär an den aktuellen Marktverhältnissen. In Phasen mit zahlreichen attraktiven Investitionsmöglichkeiten streben wir an, diese Chancen umfassend zu nutzen. Sollten jedoch die Marktbedingungen schwierig sein oder keine lohnenswerten Immobilien verfügbar sein, verzichten wir auf Käufe und konzentrieren uns auf die Optimierung unseres bestehenden Portfolios.

Im Gegensatz zu institutionellen Investoren unterliegen wir **keinem Allokationsdruck**. Unser Grundsatz lautet: „**Lieber keinen Deal als einen schlechten Deal**“. Unsere Ziele sind daher flexibel und passen sich den Marktgegebenheiten an. Wachstum und Vermögen sind für uns keine Selbstzwecke. Vielmehr streben wir eine ausgewogene Balance zwischen beruflichem Erfolg und anderen Lebensbereichen an. Diese Balance hat für uns insbesondere seit der Geburt unserer Kinder an Bedeutung gewonnen. Trotz unserer Leidenschaft für das Unternehmertum streben wir nach einem erfüllten Leben, in dem berufliche und private Aspekte harmonisch miteinander verbunden sind.