REETDACHDORF AUF RÜGEN

Putbus Ortsteil Klein Stresow

Stand 29.08.2018

ENGEL&VÖLKERS CAPITAL

ENGEL&VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

01	Überblick
02	Projekt
04	Lage
05	Analyse
07	Finanzierungsstruktur
09	Projektentwickler

Überblick

Reetdachdorf auf Rügen – Putbus Ortsteil Klein Stresow

Zins p.a.	Laufzeit (Monate)	Finanzierungsziel	Anlage-klasse				
6,4%	17	2.500.000 €		AA	A	**B**	C

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück "Dorfstraße 1" in Klein Stresow auf der Ostseeinsel Rügen entsteht das Reetdachdorf mit insgesamt 35 Wohnungen in 13 Neubauten und fünf Bestandsgebäuden. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2.029 m². Insgesamt fünf Gebäude werden aus dem Bestand alter Ferienhäuser auf dem Gelände saniert, die übrige Bebauung wird abgerissen. Zudem werden zwölf Wohnhäuser sowie ein Zentralgebäude - für die Organisation und den Betrieb der Anlage - neu gebaut.

Projektdaten

Grundstücksfläche:	ca. 14.194 m²
Wohnfläche :	ca. 2.029 m²
Anzahl Wohneinheiten:	35

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten[1)]:	9.162.880 €
Geplante Erlöse[1/2)]:	13.209.295 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m²:	6.355 € / m²

Projektentwickler

Das Projekt wird von der GbR Klein Stresow in Kooperation mit dem Projektentwickler PRIMUS Immobilien AG geplant. PRIMUS plant und baut seit 1993 Wohn-, Gewerbe- und Ferienimmobilien. Das aktuelle Projektentwicklungsvolumen beträgt ca. 880 Mio. Euro.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 6,4 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 30. Januar 2020 (ca. 17 Monate)
- Besichert durch nachrangige Grundschuld auf das Projekt-Grundstück[3)]
- Neubau Feriendorf mit insgesamt 35 Wohneinheiten in Klein Stresow auf der Ostseeinsel Rügen
- Idyllisch und ruhig gelegen zwischen Waldgebieten und Greifswalder Bodden, im Biosphärenreservat Südost-Rügen
- Geplante Bauzeit: ca. 18 Monate für die Hochbauarbeiten
- Projektentwickler mit 25-jähriger Erfahrung im Bereich Wohn-, Gewerbe- und Ferienimmobilien

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück "Dorfstraße 1" in Klein Stresow auf der Ostseeinsel Rügen entsteht ein Reetdachdorf mit insgesamt 35 Wohnungen in 13 Neubauten und fünf Bestandsgebäuden. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2.029 m².

Insgesamt fünf Gebäude werden aus dem Bestand alter Ferienhäuser auf dem Gelände saniert, die übrige Bebauung wird abgerissen. Zudem werden zwölf Wohnhäuser sowie ein Zentralgebäude - für die Organisation und den Betrieb der Anlage - neu gebaut. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Kläranlage und öffentlicher Wendehammer werden erneuert oder ergänzt.

Alle Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Jede Wohnung hat einen separaten Eingang und einen eigenen Gartenbereich oder Balkon. Autos können auf einem zentralen Parkplatz hinter dem Betriebsgebäude abgestellt werden. Der Zugang zu den Wohnungen auf dem Gelände erfolgt zu Fuß.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 14.194 m²
Wohnfläche:	ca. 2.029 m²
Anzahl Häuser:	18
Anzahl Wohneinheiten:	35
Anzahl Stellplätze:	38

Zeitplan Bauvorhaben und Vertrieb

Das Grundstück wurde vom Projektentwickler bereits angekauft. Das Finanzierungsprojekt umfasst die Abriss-, Sanierungs- und Neubauarbeiten auf dem Grundstück. Die Abrissarbeiten haben bereits begonnen, im Anschluss startet der Hoch- und Tiefbau.

Der Projektentwickler rechnet für den reinen Hochbau mit einer Bauzeit von etwa 18 Monaten. Die Fertigstellung ist entsprechend für das Frühjahr 2020 geplant. Der Vertrieb wird im 4. Quartal 2018 starten, die geplante Vertriebsdauer ist für ca. 18 Monate angesetzt.

Verkauft werden die hochwertig ausgestatteten und voll möblierten Apartments an Kapitalanleger, die von Renditen durch die Vermietung ihrer Immobilie als Ferienwohnung profitieren wollen. Ein Betreiber kümmert sich um die Vermietung; zudem können Käufer ihre Wohnung natürlich auch selbst nutzen.

Ausstattung

Die Wohnungen werden voll eingerichtet und sehr hochwertig ausgestattet:

- Küche im Erdgeschoss: Herd, Spüle, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombi,
- Unter- und Oberschränke
- Wohnbereich: Essgruppe, Sitzmöbel, Schränke, TV-Gerät, Lampen, Gardinen
- Schlafbereich: Betten, Schränke, Ablagen etc.
- Badezimmer: hochwertige, moderne Objekte und Armaturen; Sauna im Duschbad (Erdgeschoss)
- Heizung mit Fernwärme, Kaminofen zur Ergänzung des Wohnkomforts
- Terrassen mit Steinbelag und Beleuchtung
- Die Häuser sind mehrheitlich reetgedeckt

Wohnungstyp und -größe

Typ F 1 - ca. 60 m²	12
Typ F2/1 - ca. 59,5 m²	5
Typ F2/2 - ca. 42 m²	5
Typ E - ca. 49 m²	2
Typ W - ca. 97,5 m²	2
Typ B1 - ca. 70 m²	1
Typ B2 - ca. 50 m²	2
Typ B3 - ca. 48 m²	2
Typ B4 - ca. 48 m²	2
Typ B5 - ca. 50 m²	2
Gesamt	35

Lage

Makrolage: Vorpommern-Rügen

Mit einer Fläche von ca. 3.207 km² ist Vorpommern-Rügen der fünftgrößte Landkreis in Deutschland. Der Landkreis grenzt im Südosten an Vorpommern-Greifswald, im Südwesten an den Landkreis Rostock und ein kleiner Teil im Süden an die Mecklenburgische Seenplatte.

Größte Stadt ist Stralsund mit rund 59.100 Einwohnern, kleinste Gemeinde das Ostseeheilbad Zingst mit rund 3.100 Einwohnern. Zum Kreisgebiet gehören neben Rügen auch die ihr vorgelagerten kleinen Inseln Hiddensee und Ummanz sowie die Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst.

Infrastruktur

In den nächstgelegenen Orten Putbus und Binz gibt es zahlreiche Lebensmittelhändler, Drogerien und Gaststätten. Auch Bekleidungsgeschäfte, Banken, Postfilialen und Fachärzte sind dort sowie im etwa 15 Kilometer entfernten Bergen zu finden. Dort gibt es auch ein Krankenhaus. Putbus, Binz und Bergen bieten zudem eine große Variation an Angeboten für Kinder.

Rügen besitzt ein ausgeschildertes Radwegenetz, inklusive Fahrradrundweg um die Insel. Während der Sommermonate finden in Ralswiek die Störtebeker-Festspiele statt, Deutschlands erfolgreichste Freilichttheaterreihe.

Mikrolage: Insel Rügen

Die Ostseeinsel Rügen ist ein attraktiver Tourismusstandort, der über hohe Lebensqualität mit einem großen Angebot an Naherholungsorten und Freizeitaktivitäten verfügt.

Das „Tor“ zur Insel Rügen ist die Hansestadt Stralsund. Durch Rügendamm und Rügenbrücke ist Rügen mit dem Festland verbunden. Die hügel- und wasserreiche Insel hat eine Fläche von 926 km² und ist damit die größte deutsche Insel.

Die Küste ist u.a. durch zahlreiche Meeresbuchten und Lagunen stark gegliedert. Der für seinen gewaltigen Buchenbestand und die weißen Kreidefelsen bekannte Nationalpark Jasmund ist Weltnaturerbe.

Die Insel ist seit Jahren touristisch sehr beliebt. Die Zahl der Übernachtungen ist generell hoch und im Zeitraum von 2010 bis 2017 um insgesamt 3,4 % gewachsen.

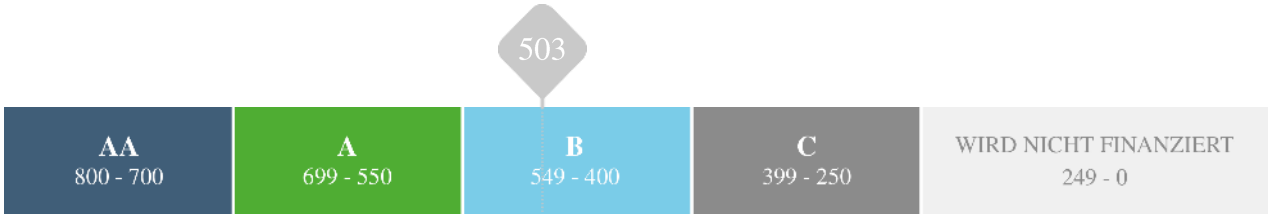
Das von Wald- und Ackerflächen umgebene Projektgrundstück befindet sich in Klein Stresow, ein Ortsteil der Stadt Putbus. Es liegt in Sichtweite zum Greifswalder Bodden und gehört zum Biosphärenreservat Südost-Rügen.

Verkehrsanbindung

Der Projektstandort liegt südlich der Landstraße L 29, die den südlichen Teil Rügens mit Stralsund und damit mit dem deutschen Festland verbindet. Die Fahrtzeit ab Berlin beträgt mit dem Auto etwa dreieinhalb Stunden. Mit dem Zug dauert die Fahrt von Berlin nach Binz auf Rügen in der Regel etwas länger als vier Stunden. Von hier aus sind es noch ca. acht Kilometer bis zum Projektstandort, der bisher nicht direkt an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. einen Kilometer entfernt.

Gesetzlicher Risikohinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die positive Entwicklung der Tourismusbranche an der Ostsee, die steigenden Übernachtungszahlen auf Rügen, die naturnahe, aber infrastrukturarme Lage des Projektgrundstücks, das schlüssige Planungskonzept und die darstellbare Kalkulation des Projekts führen - in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung - zum dargestellten Analyse-Ergebnis.

A Markt 570	B Standort 515
B Bauvorhaben 480	B Wirtschaftlichkeit 492

Markt

Die Entwicklung der Tourismusbranche der Region ist insgesamt positiv. Im direkten Projektumfeld sind die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen gestiegen, wenngleich im Vergleich zum Landkreis etwas unterdurchschnittlich. Das Wohnungsangebot des Reetdachdorfes auf Rügen richtet sich durch die ruhige und idyllische, gleichzeitig aber infrastrukturarme direkte Umgebung insbesondere an Ruhe suchende Paare und Familien mit Auto beziehungsweise an eine fahrradaffine Zielgruppe. Käufer dürften in erster Linie Kapitalanleger sein.

Score: 570

Gewichtung: 15 %

Standort

Der Projektstandort liegt in einer idyllischen, ruhigen Wohnlage und zeichnet sich durch die kurze Distanz zum Greifswalder Bodden aus. Ein Freizeit-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot ist im Stadtgebiet des ca. neun Kilometer entfernten Putbus vorhanden, einem beliebten Tourismusstandort mit hoher Lebensqualität. Die Erreichbarkeit des Reetdachdorfes mit dem Auto ist gut; an den öffentlichen Nahverkehr ist der Projektstandort bisher nicht direkt angeschlossen, die nächste Bushaltestelle mit Verbindung nach Putbus liegt ca. einen Kilometer entfernt.

Score: 515

Gewichtung: 10 %

Gesetzlicher Risikohinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Bauvorhaben

Lage, Struktur und Zuschnitt des Projektgrundstücks sind für die geplante Ferienhausbebauung gut geeignet. Das Planungs- und Grundrisskonzept ist insgesamt schlüssig und wird als gut bewertet. Der geplante Wohnungsmix aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ist nachfragegerecht. Es besteht eine gehobene Ausstattungs- und Ausführungsqualität. Die geplante Bauzeit von 18 Monaten wird für den reinen Hochbau als plausibel beurteilt. Es kann das Risiko bestehen, dass sich der Baubeginn verzögert, da aktuell noch keine Baugenehmigung vorliegt.

Score: 480

Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Die Kalkulation des Projektentwicklers ist plausibel. Aus Gutachtersicht ist die Ertragsplanung des Projektentwicklers möglicherweise als zu ambitioniert zu beurteilen. Aber auch bei konservativen Annahmen mit höheren Kosten und deutlich niedrigeren Erträgen ist noch ein Gewinn für den Projektentwickler erzielbar.
Die Vermarktung wird durch ein projektnahes Controlling begleitet. So lassen sich bei Bedarf zeitnah Anpassungen vornehmen.

Score: 492

Gewichtung: 50 %

Analysekonzept

Das Projekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Projektfinanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an spezialisierten Partnern analysiert.

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest GmbH allein-verantwortlich verfasst. Die Einschätzung basiert auf dem Expertenwissen von Engel & Völkers Capital sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.

ENGEL&VÖLKERS bulwiengesa appraisal GmbH DREES & SOMMER MAZARS Roever Broenner Susat Mazars

Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität. Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

Finanzierungsstruktur

Kosten[1)]

Gesamtinvestitionskosten	**9.162.880 €**
Grundstück - Kauf	915.500 €
Bauhauptkosten	5.730.000 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	1.164.000 €
Finanzierungskosten	480.000 €
Vertriebskosten	673.380 €
Allgemeine Geschäftskosten	200.000 €

Erlöse[1)]

Geplante Erlöse (gesamt)[2)]	**13.209.295 €**
Erw. Ø-Preis pro m²	6.355 €
Erw. Ø-Preis / Wohnung	449.709 €
Erw. VK-Preis je Stellplatz	9.000 €

Prognostizierte VK-Preise gemäß Analyse

VK-Preis / m² (Ø) – Reetdachdorf Rügen	5.000 €
VK-Preis / m² Spanne (ETW Rügen)	1.500 – 12.000 €
VK-Preis Stellplatz – Reetdachdorf Rügen	12.000 €

Mittelherkunft

Eigenkapital	304.000 €	3,32 %
Mezzanine Kapital inkl. Crowdinvesting	2.750.000 €	30,01 %
Fremdkapital	600.000 €	6,55 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV	5.508.880 €	60,12 %
Gesamt	9.162.880 €	100 %

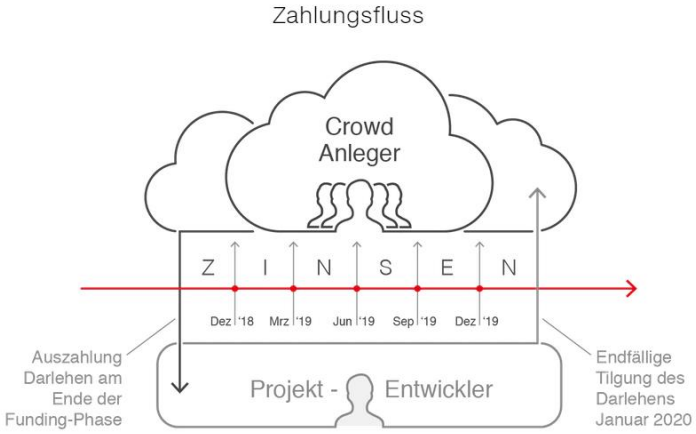
Mittelherkunft – grafische Darstellung

Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Reetdachdorf auf Rügen beträgt rund 9.162.880 Euro. Dafür wurden 600.000 Euro als erstrangiges Fremdkapital aufgenommen. 2.750.000 Mio. Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 304.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.

Für die über die Crowd finanzierte Summe wird eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projekt-Grundstück eingetragen. Wird eine Wohnung verkauft, wird die Grundschuld für die Wohnung gelöscht, nachdem der Kaufpreis gezahlt wurde. Die Grundschuld für die Crowd wird von einem Treuhänder gehalten.

5.508.880 Euro werden aus dem Abverkauf der Apartments erwartet, wobei die Kaufpreise entsprechend dem Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig werden.



Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen bis Laufzeitende zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuzahlen.

Projektentwickler

PRIMUS
IMMOBILIEN AG

Profil

Die PRIMUS Immobilien AG entwickelt, plant und baut seit 1993 mit mittlerweile rund 60 Mitarbeitern Wohn-, Gewerbe- und Ferienimmobilien. Das aktuelle Projektentwicklungsvolumen beträgt ca. 880 Mio. Euro. Über 1000 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden erfolgreich abgeschlossen. Die AG wird von den Vorständen Franz-Josef Marxen, Klaus Prokop und Sebastian Fischer vertreten.

Schwerpunkt der Entwicklung bilden die Sanierung und der Neubau von Wohnimmobilien, hierbei insbesondere der Geschosswohnungsbau im qualitativ hochwertigen Segment der Eigentumswohnanlagen mit örtlicher Fokussierung auf die Bundeshauptstadt Berlin. Ergänzend hierzu wird vom Standort Berlin aus derzeit das Segment "Ferienimmobilie", vorrangig an der Ostseeküste, weiterentwickelt und mit gleichem Qualitätsanspruch umgesetzt.

Die GbR Klein Stresow wurde 2016 gegründet, vorrangiger Gesellschaftszweck ist die Entwicklung und Vermarktung des Reetdachdorfes auf Rügen in Kooperation mit der PRIMUS Immobilien AG. Die Gesellschafter der GbR Klein Stresow sind ausschließlich Aktionäre und Vorstände der PRIMUS.

Referenzobjekt „Strandresort Heiligenhafen“

Referenzobjekt Villa Andrea (Baabe, Rügen)

Zahlreiche weitere Referenzen und Projekte auf www.primusimmobilien.de.

Ansprechpartner

Sebastian Fischer

Vorstand der PRIMUS Immobilien AG

Sebastian Fischer ist seit mehr als zehn Jahren am Immobilienmarkt aktiv. Vor seiner Tätigkeit für die PRIMUS Immobilien AG war er Geschäftsführer von Engel & Völkers in Berlin. Dort verantwortete er das Wohnimmobiliengeschäft und leitete den Vertrieb für Projektentwicklungen. Zu seinen Auftraggebern gehörten diverse namhafte Projektentwickler.

Sebastian Fischer hält einen MBA der ESCP Europe und studierte Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft. An der Technischen Universität Berlin referiert er im Fachbereich Architektur zum Thema Projektentwicklung.

Emittent & Anbieter

GbR Klein Stresow

Karl-Marx-Straße 26 · 12529 Schönefeld

Deutschland

Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können im Detail aber vom späteren Design abweichen.

1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Wohnungen entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
2) Erlöse über alle Wohnungen und Stellplätze vor Steuern.
3) Die Nachrangsicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Grundschuld nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Grundschuld ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
4) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.

Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Verantwortlich für den Inhalt des Exposés:

GbR Klein Stresow
Karl-Marx-Straße 26
12529 Schönefeld

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH
Joachimsthaler Straße 10
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-capital.de

Lizenzpartnerkontakt

Engel & Völkers Capital AG
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg