



Zins p.a.  
**6,0 %**

**15 Monate**  
Laufzeit

## **FERIENAPARTMENTS STRANDSTRASSE**

**Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst**

Stand 08.06.2018

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

## Inhalt

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



# Überblick

## Ferienapartments Strandstraße



Zins p.a. 6,0%	Laufzeit (Monate) 15	Finanzierungsziel 900.000 €	Anlage- klasse
			AA A <b>B</b> C

### Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Bau von 28 Ferienapartments in der Strandstraße 33 in Wustrow eingesetzt. Das Projekt umfasst den Ankauf des Grundstücks, den Abriss aller bestehenden Gebäude bis auf ein ehemaliges Hotelgebäude, das kernsaniert wird, sowie den Neubau zweier Häuser.

### Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 1.931 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	28
Anzahl Stellplätze	36 Tiefgaragenstellplätze 8 Außenstellplätze



### Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten <sup>1)</sup> :	9.315.429 €
Geplante Erlöse <sup>1/2)</sup> :	12.489.708 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> :	6.468 € / m <sup>2</sup>

### Projektentwickler

Die AMEX Fewo-Bau GmbH wurde 2017 zur Realisierung des Bauvorhabens Strandstraße 33 von Walter Schirra gegründet. Walter Schirra ist seit über 20 Jahren auf die Planung und den Bau von Wohnimmobilien im Großraum Rostock spezialisiert.

# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 6,0 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 30. August 2019 (ca. 15 Monate)
- Besichert durch nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projekt-Grundstück und nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers (0,75 Mio. Euro)<sup>3)</sup>
- Hochwertige Ferienanlage mit insgesamt 28 Apartments im Ostseebad Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst
- Naturnahe Lage in Strandnähe
- Geplante Bauzeit: ca. zwölf Monate
- Auf die Region spezialisierter Projektentwickler

### Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Strandstraße 33 in Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst entstehen auf dem Gelände eines ehemaligen Hotels insgesamt 28 hochwertige Ferienapartments in zwei Neubauten und einem Bestandsgebäude.

### Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 1.931 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	28 (in drei Häusern)
Anzahl Stellplätze	36 Tiefgaragen-Stellplätze; 8 Außen-Stellplätze

Die Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen verfügen jeweils über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse. Das Projekt umfasst den Ankauf des Grundstücks, den Abriss aller bestehenden Gebäude bis auf ein ehemaliges Hotelgebäude, das kernsaniert wird, sowie den Neubau zweier Häuser.

Der Baubeginn ist für August 2018 geplant, die Abrissarbeiten sollen bereits im Juli starten. Der Projektentwickler rechnet mit einer Bauzeit von zwölf bis 15 Monaten je nach den Wetterverhältnissen im Winter. Der Vertrieb der Ferienwohnungen soll im Juni 2018 anlaufen.



## Ausstattung

- Bau nach neuesten Standards
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbäder
- Wertige Sanitärausstattung
- Alle Wohnungen mit Kamin
- Hochwertiger Bodenbelag / Fliesen
- Aufzug in allen Häusern
- Tiefgaragenplätze
- Kücheneinrichtung & Möblierung individuell auswählbar (nicht im Kaufvertrag enthalten)



## Apartmentanlage

Es entstehen insgesamt 28 Wohnungen in drei Häusern auf insgesamt drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1931 m<sup>2</sup>. Eine Aufteilung der Wohnungen innerhalb der einzelnen Häuser und Geschosse finden Sie hier:

	<b>Geschoss</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Größe<sup>4)</sup></b>
<b>Parkresidenz</b>	Erdgeschoss	3	ca. 63 - 66 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	3	ca. 70 - 71 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	2	ca. 49 - 50 m <sup>2</sup>

	<b>Geschoss</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Größe<sup>4)</sup></b>
<b>Dünenresidenz</b>	Erdgeschoss	4	ca. 63 - 66 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	4	ca. 64 - 80 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	4	ca. 64 - 80 m <sup>2</sup>

	<b>Geschoss</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Größe<sup>4)</sup></b>
<b>Panoramaresidenz</b>	Erdgeschoss	3	ca. 43 - 66 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	3	ca. 47 - 89 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	2	ca. 83 - 134 m <sup>2</sup>

# Lage

## Makrolage:

### Vorpommern-Rügen

Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist mit seiner Fläche von rund 3.207 km<sup>2</sup> der fünftgrößte Landkreis in der Bundesrepublik Deutschland. Im Südosten grenzt er an den Landkreis Vorpommern-Greifswald, im Südwesten an den Landkreis Rostock und ein kleiner Teil im Süden an die Mecklenburgische Seenplatte. Zum Gebiet gehört neben der Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst Rügen als größte Insel Deutschlands und die ihr vorgelagerten kleinen Inseln Hiddensee und Ummanz.

Das Kreisgebiet steht fast zu zwei Drittel unter einem Schutzstatus - darunter unter anderem 51 Naturschutzgebiete und 17 Landschafts-Schutzgebiete. Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst lockt mit mehr als 60 Kilometer feinsten weißen, flach abfallenden Sandstränden. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region, die zu den besonders beliebten innerdeutschen Urlaubsregion zählt. Dies ist insbesondere auf die Lage an der Ostseeküste zurückzuführen.

## Infrastruktur

Die Infrastruktur in Wustrow ist gut und auf die touristische Nachfrage hin ausgelegt: Es gibt zahlreiche Restaurants und ausreichende Einkaufsmöglichkeiten. Auch finden sich alle wichtigen Dienstleistungen vor Ort.

Die Atmosphäre ist durch das gelungene Zusammenspiel von historisch Gewachsenem und Neuem geprägt. Im Ortskern finden sich zahlreiche Hotels und Ferienwohnungen. Die Wustrower selbst wohnen eher an der Boddenseite im alten Fischerdorf. In dieser Gegend durchqueren nur wenige Touristen die kleinen Gassen.

## Mikrolage:

### Ostseebad Wustrow

Neben den Inseln und Halbinseln sind auch die Seebäder in der Region Tourismus-Schwerpunkte. Der Projektstandort liegt im Ostseebad Wustrow an der Strandstraße, die das Wustrower Zentrum mit der Ostseeküste verbindet. Zum Strand sind es nur etwa 100 Meter. Das Grundstück ist von Wohnbebauung sowie Restaurants umgeben und wird im Süden durch einen großflächigen Wald begrenzt, durch den Fuß- und Radwege verlaufen. Mit etwas mehr als 1.000 Einwohnern ist Wustrow der größte Ort auf dem Fischland, das bis zum 14. Jahrhundert eine richtige Insel war. Das slawische Wort Wustrow bedeutet ungefähr Ort auf der Insel. Gegen Ende des 14. Jahrhunderts ließ die Hanse die schmale Verbindung zwischen der Ostsee und dem Bodden versanden, so dass das Fischland zur Halbinsel wurde und die dahinter liegende größere Stadt Ribnitz keinen Seezugang mehr hatte.

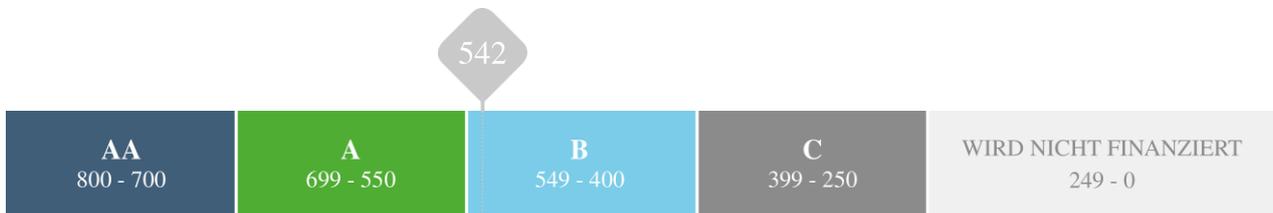
## Verkehrsanbindung

Die Fahrtzeit mit dem Auto beträgt von Hamburg aus rund zweieinhalb Stunden, von Berlin aus etwa 2 Stunden und 45 Minuten. Die zu Wustrow nächstgelegene Autobahn ist die A 19, Anschlussstelle Rostock-Ost. Von hier folgt man der B 105 Richtung Ribnitz-Damgarten/Stralsund.



Wustrow selbst hat keinen Bahnanschluss, ist aber über eine regelmäßige Busverbindung an den Bahnhof Ribnitz-Damgarten West angeschlossen.

# Analyse



**Zusammenfassung der Analyse:** Die zunehmende Beliebtheit der Ostseeküste als Feriendestination, die überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten im Ostseebad Wustrow, die hohe Lebensqualität des naturgeprägten Ortes, der auf die Region spezialisierte Projektentwickler und die insgesamt realistische Kalkulation des Projekts führen - in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung - zum dargestellten Analyse-Ergebnis.

A Markt 620	AA Standort 735
B Bauvorhaben 492	B Wirtschaftlichkeit 504

## Markt

Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist eine touristisch beliebte Region mit weiterem Wachstumspotenzial. Trotz temporärer Schwankungen ist die Zahl der Gästeankünfte im Zeitraum von 2010 bis 2017 um insgesamt 6,4 % gewachsen. In Wustrow sind besonders die im Vergleich zur Region überdurchschnittliche Auslastung und Aufenthaltsdauer hervorzuheben. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in der Region sind seit 2008 angestiegen. Im Projektumfeld war der Kaufpreisanstieg sogar überdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreis. Die Zahl der hier neugebauten Eigentumswohnungen ist hoch.

Score: 620

Gewichtung: 15 %

## Standort

Wustrow bietet hohe Lebensqualität und ein großes Angebot an Naherholungsorten. Das Freizeit-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot ist als gut zu bewerten. Der Ort ist mit dem Auto gut erreichbar, allerdings nur mit dem Bus an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Insgesamt ist der Standort für ein Investment mit Ferienapartments sehr gut geeignet. Der konkrete Projektstandort an der Strandstraße verfügt aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Ostsee, zum Wohngebiet und durch seine Lage an einer gering befahrenen Straße über eine sehr hohe Qualität.

Score: 735

Gewichtung: 10 %

## Bauvorhaben

Durch den klaren Grundstücksschnitt ist das Projektgrundstück grundsätzlich gut für die geplante Nutzung geeignet. Die geplante Ausstattungs- und Ausführungsqualität wird als mittel bis teilweise gehoben bewertet. Der Bauantrag ist eingereicht und der Projektentwickler rechnet aufgrund des bereits erteilten positiven Bauvorbescheids mit zeitnaher formeller Genehmigung des Vorhabens. Die geplanten zwölf Monate für das Vorhaben sind als reine Bauzeit realistisch. Da innerhalb dieses Zeitraums aber auch die Abbruchmaßnahmen stattfinden sollen, bleiben keine zeitlichen Puffer für Unvorhergesehenes.

Score: 492

Gewichtung: 25 %

## Wirtschaftlichkeit

Die Kostenkalkulation ist solide. Die Bau- und Baunebenkosten werden als grundsätzlich nachvollziehbar bewertet. Beim Verkauf liegt das vom Projektentwickler prognostizierte Quadratmeter-Preisniveau über dem vom aktuell festgestellten Durchschnitt, allerdings innerhalb des als realistisch betrachteten Rahmens. Der ermittelte Projektentwicklergewinn könnte insofern bei negativer Entwicklung niedriger ausfallen als angenommen. Ein Gewinn bliebe aber auch erzielbar, wenn die Kosten höher und die Erlöse niedriger ausfallen als der Projektentwickler annimmt.

Score: 504

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 alleinverantwortlich 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.



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

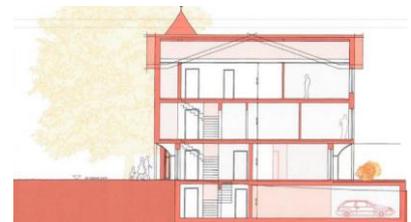
## Kosten<sup>1)</sup>

<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>9.315.429 €</b>
Grundstück - Kauf	3.416.900 €
Herrichtung & Erschließung	50.000 €
Bauwerk/Baukonstruktion	3.887.650 €
Technische Anlagen:	677.350 €
Außenanlagen:	280.000 €
Baunebenkosten (ohne Finanz.-Kosten)	434.000 €
Finanzierungskosten	569.529 €



## Erlöse<sup>1)</sup>

<b>Geplante Erlöse (gesamt)<sup>2)</sup></b>	<b>12.489.708 €</b>
Erw. Ø-Preis pro m <sup>2</sup>	6.468 €/m <sup>2</sup>
Erw. VK-Preis Spanne (Wohnungen):	5.500 - 7.100 €/m <sup>2</sup>
Erw. VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	25.000 €



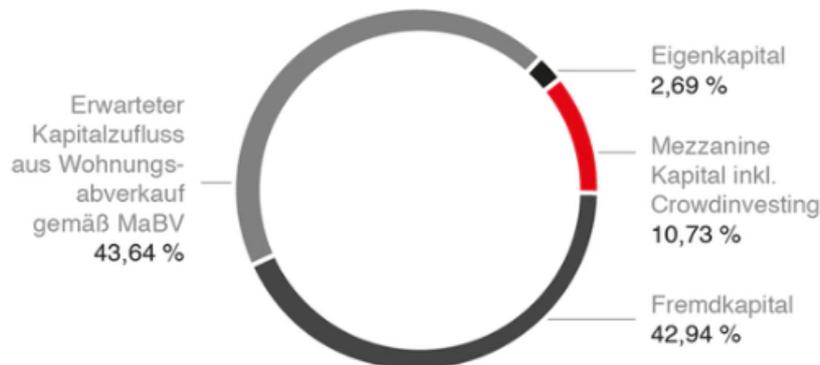
## Aktuelle VK-Preise Wustrow gemäß Analyse

Aktuelle VK-Preise Wohnungen (Ø)	5.700 €/m <sup>2</sup> €
Aktuelle VK-Preise Wohnungen (Spanne)	5.200 - 6.500 €

## Mittelherkunft

Eigenkapital	250.000 €	2,69 %
Mezzanine Kapital inkl. Crowdfunding	1.000.000 €	10,73 %
Fremdkapital	4.000.000 €	42,94 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV	4.065.429 €	43,64 %
<b>Gesamt</b>	<b>9.315.429 €</b>	<b>100 %</b>

## Mittelherkunft - grafische Darstellung

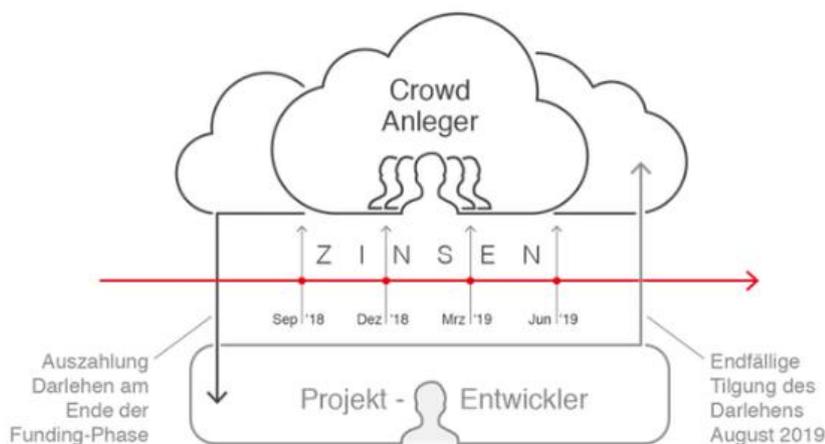


## Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Ferienapartments Strandstraße beträgt rund 9.315.429 Euro. Dafür wurden 4.000.000 Mio. Euro als erstrangiges Fremdkapital aufgenommen. 1.000.000 Mio. Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 250.000 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. Zudem besteht noch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft über 0,75 Mio. Euro des Geschäftsführers.

4.065.429 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 auszuführen.

# Projektentwickler



## Profil

Walter Schirra ist auf die Planung und den Bau von Wohnimmobilien im Großraum Rostock spezialisiert. In den vergangenen 20 Jahren hat er mit seinen verschiedenen AMEX-Unternehmen jedes Jahr mehr als 50 Wohneinheiten, insbesondere Einfamilienhäuser, vornehmlich im Großraum Rostock verantwortlich realisiert. Bei den Immobilienprojekten übernimmt Walter Schirra Aufgaben von der Planung über die Ausschreibung und Vergabe bis zur Bauleitung.

Die AMEX Fewo-Bau GmbH wurde 2017 zur Realisierung des Bauvorhabens Strandstraße 33 von Walter Schirra gegründet.

In erster Linie handelt es sich bei den von Walter Schirra verantworteten Projekten um Eigentumswohnungen, die er unter dem Dach seiner 1999 gegründeten Firma "AMEX Fertighaus Vertriebs GmbH" realisiert hat. Deren Bauvorhaben wurden im November 2015 in die Amex Hausbau GmbH ausgegliedert. Die Firma wurde von Europas größtem Immobilienmagazin "Bellevue" mehrfach in die Liste der "Best Property Agents" aufgenommen und für ihr Qualitätskonzept als Bauträger ausgezeichnet.



Referenzobjekt Rostock-Kritzmow



Referenzobjekt Rostock-Gehlsdorf

## Ansprechpartner



### Walter Schirra

Geschäftsführer der AMEX Fewo-Bau GmbH

Walter Schirra ist Geschäftsführer der AMEX Fewo-Bau GmbH. In dieser Position verantwortet er die Entwicklung, den Bau und den Vertrieb der Ferienapartments Strandstraße in Wustrow.

Walter Schirra ist ausgebildeter Versicherungskaufmann und war zunächst 20 Jahre als selbständiger Versicherungs- und Finanzierungskaufmann im Bereich Baufinanzierungsvermittlung tätig, mit bis zu acht fest angestellten Mitarbeitern.

1993 begann Walter Schirra mit der Vermittlung von Einfamilienhäusern. Seit 1998 ist er auch als Bauträger tätig und hat seitdem jährlich rund 50 bis 60 Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Eigentumswohnungen errichtet - in Zusammenarbeit mit festangestellten Bauhandwerkern und deren Subunternehmern.

## Projektentwickler-Kontakt

### **AMEX Fewo-Bau GmbH**

Am Waldessaum 12A · 18311 Ribnitz-Damgarten

Deutschland

E-Mail: [mail@amex-projektentwicklung.de](mailto:mail@amex-projektentwicklung.de)

## 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 Apartments 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 Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachranglichkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden 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 Apartments 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**

#### **AMEX Fewo-Bau GmbH**

Am Waldessaum 12A

18311 Ribnitz-Damgarten

Deutschland

E-Mail: [mail@amex-projektentwicklung.de](mailto:mail@amex-projektentwicklung.de)

### **Anlagevermittler:**

#### **EVC Crowdinvest GmbH**

Joachimsthaler Straße 10

10719 Berlin

Deutschland

**Telefon:** +49 30 403 691 550

**E-Mail:** [info@ev-capital.de](mailto:info@ev-capital.de)

### **Lizenzpartnerkontakt**

Engel & Völkers Capital AG

Stadthausbrücke 5

20355 Hamburg