



Zins p.a.

5,7%

11-17 Monate

Laufzeit

Alte Fischfabrik Lauterbach

Rügen

Stand 06.07.2020

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

03	Überblick
04	Projekt
05	Lage
06	Umfeld
07	Analyse
09	Finanzierungsstruktur
11	Projektentwickler



Überblick

Alte Fischfabrik Lauterbach – Wohlfühl-Apartments auf Rügen



Zins p.a. 5,7 %	Monate ca. 11-17	Finanzierungsziel 1.090.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau einer hochwertigen Apartmentanlage mit 24 Wohnungen eingesetzt. Zudem entstehen auf dem ca. 2.044 m² großen Grundstück 21 Stellplätze, 8 weitere können auf dem Nachbargrundstück angemietet werden.¹⁾ Zusätzlich wird auf dem Gelände eine Ladestation für Elektroautos errichtet.

Daten

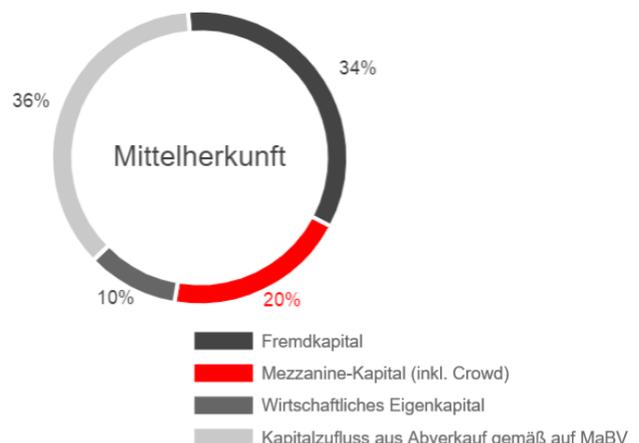
Grundstücksfläche:	ca. 2.044 m ²
Wohnfläche	ca. 1.780 m ²
Anzahl Wohnungen	24
Anzahl Zimmer	2 bis 3
Anzahl Stellplätze	29

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	5.964.046 €
Geplante Erlöse ^{2) 3)}	6.531.043 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ²	3.668 €/m ²

Projektentwickler

Die „Alte Fischfabrik Appartementhaus Lauterbach GmbH“ mit Sitz in Ramin auf Rügen wurde 2017 gegründet, eigens für den Um- und Ausbau der alten Fischfabrik Lauterbach in eine Apartmentanlage. Das Management der Projektgesellschaft unter der Leitung des Geschäftsführers Oliver Kispert steuert die Modernisierung des Bestandsgebäudes sowie den Neubau eines Wohngebäudes.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,7 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 03.12.2021 (max. ca. 17 Monate; Verzinsung für mind. 11 oder 17 Monate abhängig vom Kündigungszeitpunkt des Darlehensnehmers)⁴⁾
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Mehrheitsgesellschafterin i.H.v. 200.000 Euro.⁵⁾ Darüber hinaus haben die Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital⁶⁾ i.H.v. insgesamt 600.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Hochwertige Apartmentanlage mit 24 Wohnungen und insgesamt 21 Stellplätzen auf dem ca. 2.044 m² großen Gelände einer ehemaligen Fischfabrik, 8 weitere Stellplätze können auf dem Nachbargrundstück angemietet werden.¹⁾
- Bereits sehr weit fortgeschrittene Projektphase (Hochbau)
- Stark wachsender Inlandstourismus durch die Corona-Situation
- Ein Großteil der Wohnungen besitzt einen Kamin und eine Terrasse oder einen Balkon
- Nutzung sowohl als Wohn- und Ferienimmobilie möglich
- Attraktive Lage im Erholungsort Putbus auf der Ostseeinsel Rügen in direkter Nähe zum malerischen Segelhafen
- Auf Ferien- und Wohnimmobilien spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

In der malerischen Stadt Putbus auf Rügen baut die lokal ansässige Projektgesellschaft „Alte Fischfabrik Appartementshaus Lauterbach GmbH“ eine hochwertige Apartmentanlage mit 24 Wohnungen. Zudem entstehen auf dem ca. 2.044 m² großen Grundstück 21 Stellplätze, 8 weitere können auf dem Nachbargrundstück angemietet werden.¹⁾ Zusätzlich wird auf dem Gelände eine Ladestation für Elektroautos errichtet.

Die Apartmentanlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern, wobei es sich bei Haus 1 um den Umbau des Bestandsgebäudes und bei Haus 2 um einen Neubau handelt. Die Eigentumswohnungen haben 2 bis 3 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 60 bis ca. 112 m².¹⁾ Ein Großteil der Wohnungen verfügt über einen Kamin sowie über eine Terrasse oder einen Balkon. Optional können die Käufer eine Sauna, einen Whirlpool oder ein Möblierungspaket als Ausstattung bestellen.

Für die Wohnungen ist der Einzelvertrieb an Kapitalanleger oder Selbstnutzer vorgesehen, die von den Renditen der Immobilie als Ferienwohnung profitieren wollen oder selbst in den Apartments leben wollen. Die Fertigstellung der Apartmentanlage ist für das Frühjahr 2021 geplant.



Lage

Makrolage: Rügen

Vor der idyllischen Ostseeküste Vorpommerns liegt Rügen, die flächengrößte wie auch bevölkerungsreichste deutsche Insel. Aufgrund ihrer zahlreichen malerischen Strände und Naherholungsgebiete ist die Ostseeinsel ein beliebtes Tourismusziel mit hoher Lebensqualität.

Seitdem die Insel die Tourismuswirtschaft auf der Insel weiter fördert, steigen auch die Touristenzahlen aus dem Inland kontinuierlich an. 2019 verzeichnete Rügen einen Anstieg der Gästeankünfte um 20 % auf ca. 1,48 Millionen Besucher. Auch die Anzahl der Übernachtungen wuchs um etwa 15 %. Von einem weiteren starken Wachstum ist auszugehen, bestärkt durch die aktuelle Corona-Situation und die damit verbundene vermehrte touristische Orientierung nach Deutschland.

Die Küste Rügens ist geprägt durch zahlreiche Strände, Meeresbuchten sowie Lagunen, aber auch durch beschauliche Halbinseln.



Infrastruktur

Die Infrastruktur in Putbus ist aufgrund ihres Status als Erholungsort gut: Ein Supermarkt ist etwa 300 m vom Projektgrundstück entfernt. Eine Auswahl an lokalen Restaurants und Cafés findet man in der Nähe des Segelhafens, wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Supermärkte oder Friseure befinden sich im nahegelegenen Putbuser Zentrum. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken und Ärzten verschiedener Fachrichtungen im Zentrum vorhanden.

Im 10 km entfernten Bergen findet sich ein breiteres Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, Restaurants sowie ein Sana Krankenhaus.

Mikrolage: Putbus

Im Südosten der Ostseeinsel Rügen liegt die Landstadt Putbus, die 1810 von Wilhelm Malte I. Fürst zu Putbus gegründet wurde. Die jüngste Stadt der Insel Rügen hat ca. 4.300 Einwohner und ist seit 1997 ein staatlich anerkannter Erholungsort mit einem malerischen Segelhafen.

Das touristische Aushängeschild von Putbus ist ihre durch klassizistische Bauwerke geprägte Architektur, weshalb der Ort auch „Weiße Stadt“ genannt wird. Darüber hinaus besitzt Putbus auch den Beinamen „Rosenstadt“, da sich vor den Bauwerken in der Innenstadt zahlreiche Rosenstöcke befinden. Weitere Besonderheiten sind der begrünte Prachtplatz „Circus“ und der „Rasende Roland“, eine historische Schmalspurbahn, die zwischen den einzelnen Seebädern verkehrt.

Durch die hohe Lebensqualität in Putbus ist die Nachfrage nach Eigentums- und Ferienwohnungen stark angestiegen.

Verkehrsanbindung

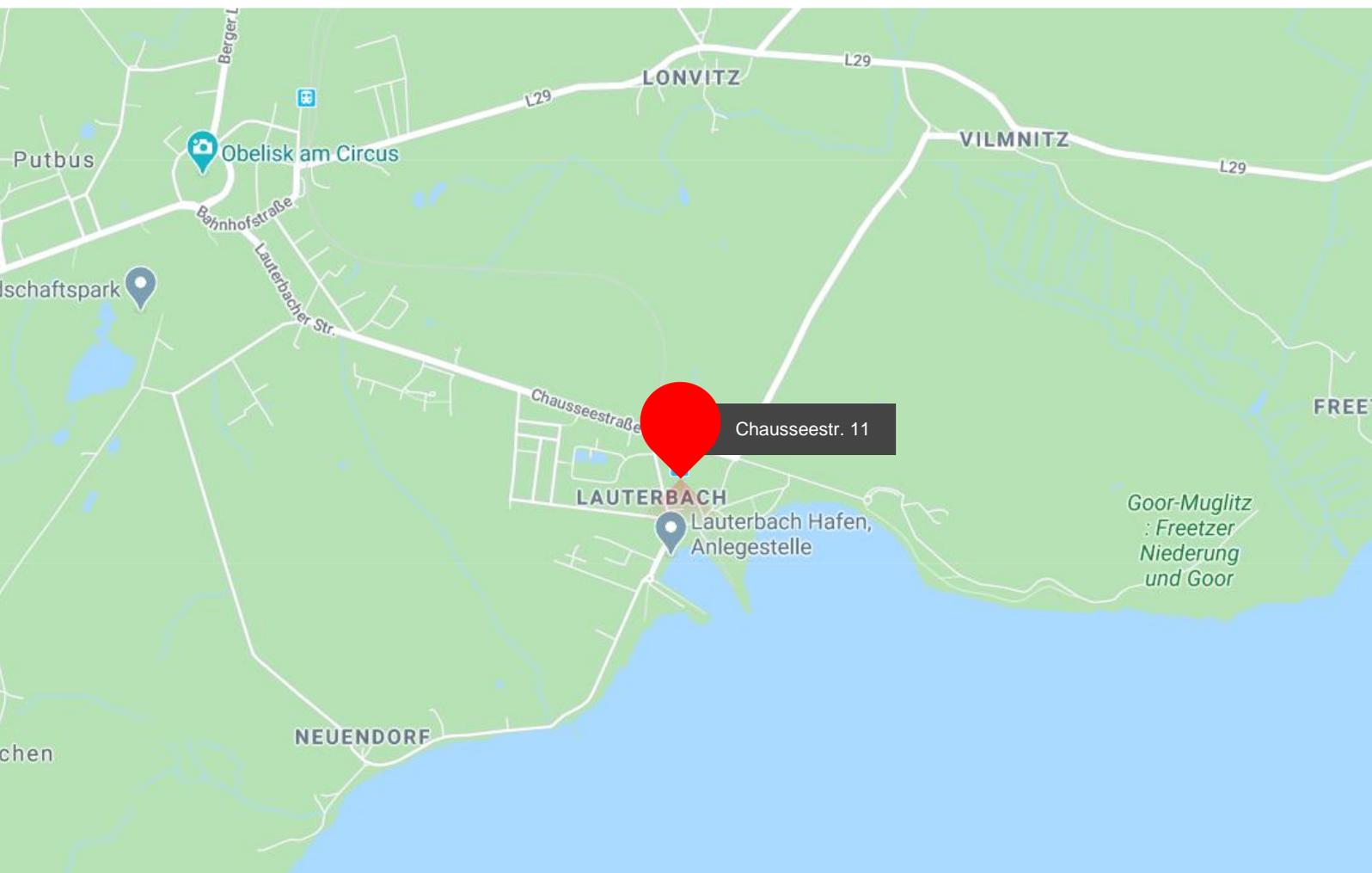
Der Bahnhof Lauterbach ist etwa 400 m vom Projektgrundstück entfernt, verschiedene Regionalzüge und die historische Schmalspurbahn „Rasender Roland“ fahren dort stündlich ab. Vom Bahnhof Putbus verkehrt die Buslinie 31 zwischen der Gemeinde Serams und der Stadt Bergen.

Das Grundstück ist über die Chausseestraße mit dem Auto gut angebunden – das Zentrum von Putbus ist in ca. 4 Fahrminuten erreicht, Bergen in weniger als einer Viertelstunde. Die rund 5 Fahrminuten entfernte Landstraße L29 führt entlang der südlichen Küste Rügens von Stralsund nach Binz. Eine Fahrt nach Berlin dauert bei günstiger Verkehrslage weniger als 3 Stunden.

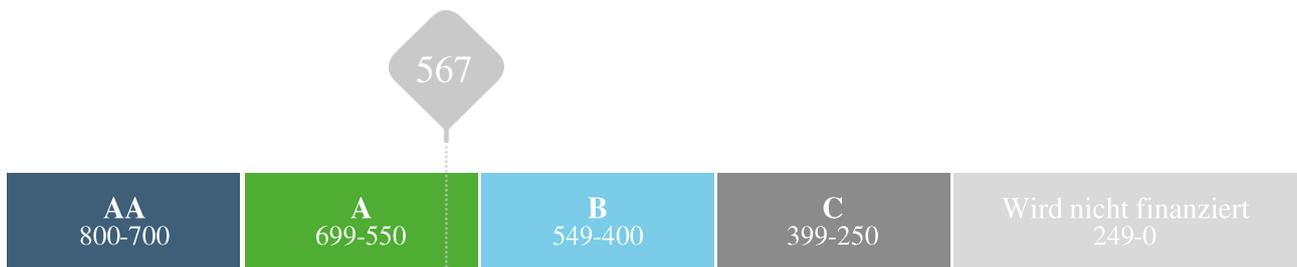
Umfeld

Entfernung

Segelhafen	ca. 200 m
Bahnhof Lauterbach	ca. 400 m
Landstraße L29	ca. 2 km
Prachtplatz „Circus“	ca. 3 km
Bergen	ca. 11 km
Stralsund	ca. 36 km



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die attraktive Lage in Putbus-Lauterbach, die fortgeschrittene Bauphase der Apartmentanlage, die hochwertige Ausstattung sowie die realistische Kalkulation.

A Markt 660	A Standort 665
A Bauvorhaben 615	B Wirtschaftlichkeit 496

Markt (15%)

Die Zahlen der Tourismusankünfte und Übernachtungen sind auf der Insel Rügen seit 2019 stark angestiegen. Lediglich seit März 2020 waren die Übernachtungszahlen aufgrund der COVID19-Situation temporär reduziert. Mit der Aufhebung der Reisebeschränkungen ist jedoch mit einer erhöhten Nachfrage in dieser Region zu rechnen. Die von der Projektentwicklerin avisierten Kaufpreise der Wohnungen sind marktkonform. Die Marktchancen der Apartmentanlage sind durch ihre attraktive Lage in Wassernähe und dem hohen Ausbaustandard der Apartments gut. (Score: 660)

Bauvorhaben (25%)

Das erschlossene Grundstück ist über die Chausseestraße zugänglich und ist für die geplante Bebauung gut geeignet. Die Baugenehmigung liegt vor und das Projekt befindet sich bereits in der fortgeschrittenen Hochbauphase. Der für beide Häuser von der Projektentwicklerin avisierte Bauzeitplan ist insgesamt plausibel. Die Grundriss- und Flächenplanungen der Apartments sind schlüssig. Als gut zu erachten ist die moderne Baukonstruktion der Apartments, wodurch flexible Grundrisslösungen, zum Beispiel barrierefreie Wohnungen, möglich sind. (Score: 615)

Standort (10%)

Putbus besitzt insgesamt gute Standortbedingungen. Mit der Lage direkt am Greifswalder Bodden und der Nähe zu der Stadt Bergen verfügt Putbus über eine etablierte Infrastruktur sowie viele Freizeitmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für den Bau einer Apartmentanlage. Das Projektvorhaben profitiert von seiner Lage in Putbus-Lauterbach in der Nähe des Segelhafens und ist unter anderem für Segelfans attraktiv. Der Standort ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über den nahegelegenen Bahnhof Lauterbach sowie die L29 mit dem Auto gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. (Score: 665)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Insgesamt ist die Kostenkalkulation als wirtschaftlich solide zu erachten: Die Projektentwicklerin setzt etwas geringere Kosten an als die Sachverständigen. Das Projekt ist dennoch planungssicher, da der Bauzeitplan bisher ohne Verzug eingehalten wurde und der Bau bereits weit fortgeschritten ist. Die Ertragsplanung ist als nachvollziehbar zu beurteilen. Positiv auf die Projektfinanzierung wirkt sich der Einzelverkauf gemäß MaBV auf das Projekt aus. Auch bei Berücksichtigung von Marktschwankungen und höherer Gesamtkosten durch die Sachverständigen bleibt ein Projektentwicklergewinn erzielbar. (Score: 496)

Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EV Digital Invest GmbH alleinverantwortlich verfasst.

Diese basiert auf dem Expertenwissen des Netzwerkes an den zahlreichen von Engel & Völkers bearbeiteten Standorten sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen CBRE sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Folgende Teilbereiche lässt Engel & Völkers extern detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (u.a. anderem Wirtschaftlichkeit, Standort, Grundstück sowie der jeweilige Markt) erhalten die Anlageprojekte eine Punktzahl zwischen 0 und 800.

Mit Hilfe dieses Scorings schätzen wir das Risiko der Kapitalvergabe ein und legen die Höhe der Zinsen entsprechend fest (je höher das mit einer Investition verbundene Risiko, desto höher der Zins). Projekte, die in der Analyse weniger als 250 Punkte erreichen, bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

 **bulwiengesa**
appraisal GmbH

CBRE

 **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

Gesamtinvestitionskosten²⁾	5.964.046 €
Grundstückskauf	650.000 €
Herrichtung und Erschließung	231.688 €
Bauwerk und Baukonstruktion	2.583.691 €
Technische Anlagen	542.402 €
Außenanlagen	128.624 €
Ausstattung	126.200 €
Baunebenkosten	858.321 €
Finanzierungskosten	794.250 €
Sonstige Kosten	48.870 €



Geplante Erlöse^{2)/3)}	6.531.043 €
Erw. Ø-Preis pro m ² (ohne Stellplätze)	3.668 €/m ²
Erw. VK-Preise Wohnungen (Spanne)	3.381 - 4.010 €/m ²
Erw. VK-Preis je Außen-Stellplatz	ca. 15.000 €



Prognostizierte Werte gemäß Analyse

VK-Preise Wohnungen (Ø)	3.700 €/m ²
VK-Preis je Außen-Stellplatz	ca. 12.000 €

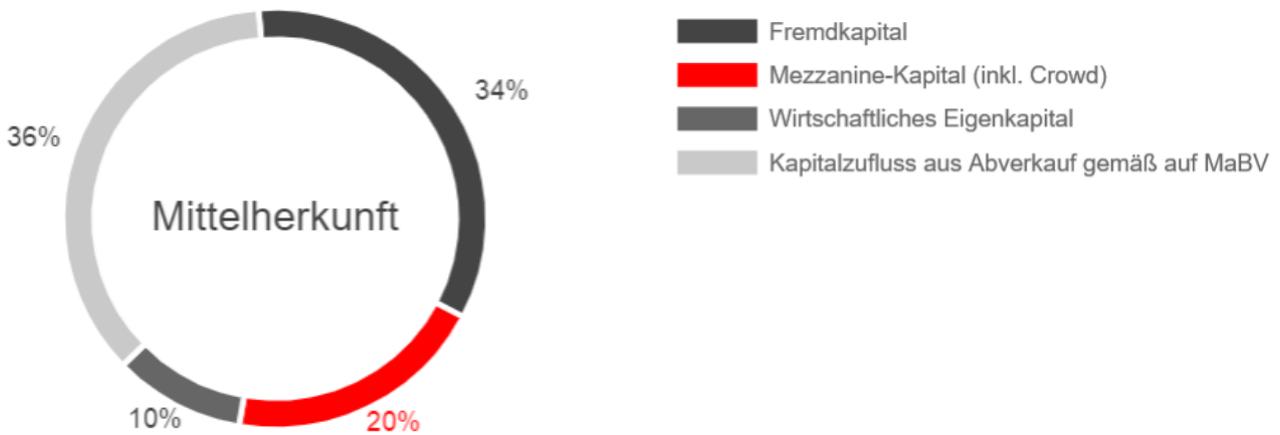


Mittelherkunft

Fremdkapital	2.000.000 €	34 %
Mezzanine-Kapital (inkl. Crowd)	1.200.000 €	20 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁶⁾	600.000 €	10 %
Erw. Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV*	2.164.046 €	36 %
Gesamt	5.964.046 €	100 %

* Makler- und Bauträgerverordnung

Mittelherkunft - grafische Darstellung

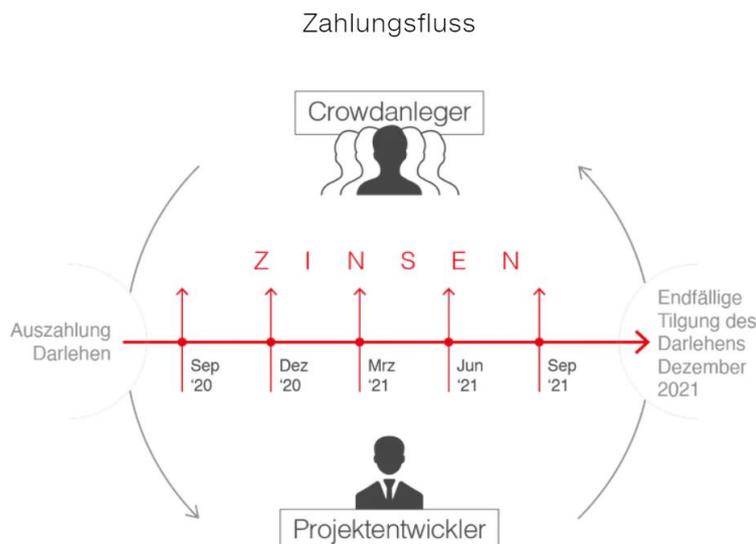


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Apartmentanlage Alte Fischfabrik Lauterbach beträgt 5.964.046 Euro.

Für die Finanzierung des Teilabrisses von Bestandsgebäuden und den Neubau einer Apartmentanlage wurden 2.000.000 Euro als Fremdkapital aufgenommen. Insgesamt 1.200.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 600.000 Euro bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital⁶⁾ ein.

2.164.046 Euro werden aus dem Abverkauf der Wohnungen 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



Profil

Die „Alte Fischfabrik Apartementhaus Lauterbach GmbH“ mit Sitz in Ramin auf Rügen wurde 2017 gegründet, eigens für den Um- und Ausbau der alten Fischfabrik Lauterbach in eine Apartmentanlage.

Das Management der Projektgesellschaft unter der Leitung des Geschäftsführers Oliver Kispert steuert die Modernisierung des Bestandsgebäudes sowie den Neubau eines Wohngebäudes.

Referenzprojekte

Das Management der Projektgesellschaft hat mehr als 30 Jahre Erfahrung mit dem Bau und der Entwicklung von Wohn- und Ferienhäusern in Norddeutschland.

Eines der schönsten Projekte, das Schloss Hohendorf in Groß Mohrdorf bei Stralsund stellen wir Ihnen hier vor:

Schloss Hohendorf

Am Park 7, Groß Mohrdorf OT Hohendorf

- Sanierung/Bestand
- Wohnen/Kultur
- 30 Wohneinheiten
- Hochwertiger Ausbaustandard
- Fertigstellung: 2017



Projektentwickler

Kathrin Braß

*Mehrheitsgesellschafterin „Alte Fischfabrik
Appartementhaus Lauterbach GmbH“*

Kathrin Braß ist Mehrheitsgesellschafterin der „Alte Fischfabrik Appartementhaus Lauterbach GmbH“ und verantwortet die Leitung des Projekts Alte Fischfabrik Lauterbach. Außerdem ist sie Geschäftsführerin der Norddeutsche Planungs- und Baugesellschaft mbH, die schlüsselfertige Häuser in Norddeutschland bauen. Die studierte Diplom-Betriebswirtin ist seit ca. 1990 als selbständige Bauunternehmer- und Projektentwicklerin tätig.

Bevor Kathrin Braß in die Immobilienbranche wechselte, war sie als Wirtschaftskauffrau in der Hotellerie tätig.



Emittent & Anbieter

Alte Fischfabrik Appartementhaus Lauterbach GmbH
Chausseestr. 11
18581 Putbus
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. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen sowie die Zahl der Wohnungen und Stellplätze zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) 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.
- 3) Erlöse vor Steuern.
- 4) Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich 03.06.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 03.06.2021 zu zahlen; oder b) nach dem 03.06.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 03.12.2021 zu zahlen.
- 5) 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 in den Vertragsunterlagen sowie in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 6) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©Alte Fischfabrik Appartementhaus Lauterbach GmbH; ©Schloss Hohendorf GmbH; ©pixabay

Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Verantwortlich für den Inhalt des Exposés:

Alte Fischfabrik Appartementhaus Lauterbach GmbH
Chausseestr. 11
18581 Putbus
Deutschland

Anlagevermittler:

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de