



Zins p.a.
5,9 %

23 Monate
Laufzeit

SEEPARK DAHME-SPREEWALD

Ferienwohnungen in Groß Köris bei Berlin

Stand 14.11.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

| | |
|----|-----------------------|
| 01 | Überblick |
| 02 | Projekt |
| 03 | Lage |
| 04 | Analyse |
| 06 | Finanzierungsstruktur |
| 08 | Projektentwickler |



Überblick

Seepark Dahme-Spreewald



| | | | |
|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zins p.a. 5,9 % | Laufzeit (Monate) ca. 23 | Finanzierungsziel 1.450.000 € | Anlage- klasse |
| | | | <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px 5px;">AA</div> <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">A</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px 5px;">B</div> <div style="background-color: #ccc; padding: 2px 5px;">C</div> </div> |

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Bau von insgesamt 24 Ferienapartments in zwei Neubauten auf einem rund 10.000 m² großen Grundstück in Groß Köris bei Berlin verwendet. Die Drei- oder Vier-Zimmer-Apartments im Erdgeschoss erhalten eine Terrasse, die Wohnungen im Obergeschoss verfügen jeweils über einen großzügigen Balkon. Durch die Ausrichtung nach Südwesten hat man aus fast allen Wohnungen Seeblick. Zu jeder der ca. 87 bis 115 m² großen Wohnungen gehört mindestens ein Kfz-Stellplatz.¹⁾ Vom Grundstück aus ist ein Zugang zum Klein Köriser See mit einer gemeinschaftlich nutzbaren Bootsanlage und einer Badeplattform geplant.

Projektdaten¹⁾

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Grundstücksfläche | ca. 10.074 m ² |
| Wohnfläche | ca. 2.322 m ² |
| Anzahl Häuser | 2 |
| Anzahl Geschosse | 2 |
| Anzahl Wohnungen | 24 |
| Anzahl Außenstellplätze | 36 |



Finanzierungsstruktur

| | |
|----------------------------------------|------------------------|
| Gesamtinvestitionskosten ²⁾ | 5.868.597 € |
| Geplante Erlöse ^{2)/3)} : | 7.116.453 € |
| Erw. Preis/m ² Wohnen (Ø): | 3.024 €/m ² |
| Erw. Preis je Stellplatz (Ø): | 3.000 € |

Projektentwickler

Die Seepark Klein Köris GmbH wurde im April 2019 zur Realisierung des Bauvorhabens "Seepark Dahme-Spreewald" gegründet. Im Fokus des Unternehmens stehen die Projektplanung, die Umsetzung des Projekts als Bauträger sowie der Verkauf der Ferienwohnungen.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,9 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 30. September 2021 (ca. 23 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Gesamtgrundsschuld auf das Projektgrundstück.⁴⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter haftendes Eigenkapital i.H.v. mindestens 200.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Ferienanlage mit insgesamt 24 Apartments in zwei Häusern in Groß Köris bei Berlin
- Naturnahe Lage mit guter Anbindung an Berlin und Königs Wusterhausen
- Geplante Bauzeit: ca. 18 Monate
- Auf Wohn- und Ferienimmobilien spezialisierter Projektentwickler, mit dem Fokus auf dem Berliner Süden und den angrenzenden Teil Brandenburgs

Projektbeschreibung

Am Klein Köriser See bei Berlin entstehen auf dem Grundstück Straße nach Königs Wusterhausen 4 insgesamt 24 Ferienapartments in zwei Neubauten. Die Drei- oder Vier-Zimmer-Apartments im Erdgeschoss erhalten eine Terrasse, die Wohnungen im Obergeschoss verfügen jeweils über einen großzügigen Balkon. Durch die Ausrichtung nach Südwesten hat man aus fast allen Wohnungen Seeblick. Zu jeder der ca. 87 bis 115 m² großen Wohnungen gehört mindestens ein Kfz-Stellplatz.¹⁾ Vom Grundstück aus ist ein Zugang zum Klein Köriser See mit einer gemeinschaftlich nutzbaren Bootsanlegestelle und einer Badeplattform geplant.

Das Projekt umfasst den Abriss der bestehenden Gebäude bis auf das Kellergewölbe und den anschließenden Neubau zweier Häuser mit dazugehöriger Bootsanlegestelle und Badeplattform sowie 36 Außenstellplätzen. Das Grundstück wurde vom Projektentwickler bereits erworben.

Der Rückbau der Bestandsgebäude hat bereits begonnen und soll Ende Februar 2020 abgeschlossen sein. Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt ist nach Erhalt der Baugenehmigung für spätestens März 2020 geplant. Die Fertigstellung wird Ende September 2021 erwartet.

Verkauft werden die Wohnungen an Kapitalanleger, die von Renditen durch die Vermietung ihrer Immobilie als Ferienwohnung profitieren wollen, sowie an Selbstnutzer, die sie ganzjährig als Zweitwohnsitz nutzen können. Der Projektentwickler geht von einem Verkauf der Seepark-Wohnungen noch vor Fertigstellung aus. Hintergrund für diese Annahme ist der schnelle Vertrieb von zehn an das Grundstück grenzenden Einfamilienhaus-Baugrundstücken, die Anfang 2018 innerhalb von nur zwei Monaten von ihm veräußert wurden.



Lage

Makrolage: Dahme-Spreewald

Der Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg grenzt an den Südosten Berlins. Auf einer Fläche von mehr als 2.200 km² bietet die Region einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig ist insbesondere der Berlin-nahe Teil des Landkreises aufgrund seiner hohen Lebensqualität beliebt bei Pendlern, die in Berlin arbeiten, aber nicht in der Großstadt wohnen wollen.

Charakteristisch für die Region ist ihre Fülle an Wäldern und Seen, die Touristen aus ganz Deutschland anzieht. Bekannt ist das Gebiet insbesondere durch den Spreewald, der für den Naturschutz überregionale Bedeutung besitzt und als Biosphärenreservat geschützt ist. Der Spreewald ist eine der beliebtesten Urlaubsregionen in Brandenburg.



Infrastruktur

Groß Köris verfügt über eine etablierte Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und verschiedene Dienstleister wie eine Postfiliale, eine Bank und eine Apotheke.

Ein breiteres Angebot an Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten bietet die rund 15 km entfernte Stadt Königs Wusterhausen, die direkt vom Grundstück aus per Bus erreichbar ist.

Mehrere Vereine in der Gemeinde, beispielsweise der Wasserski und Wakeboard Köris e.V., bieten verschiedene Freizeitangebote am und auf dem Klein Köriser See an.

Mikrolage: Groß Köris

Das Grundstück zeichnet sich durch die Lage direkt am Klein Köriser See aus und ist von Wäldern und vereinzelt Wohngebäuden umgeben. Es befindet sich in der Siedlung Neubrück, die zum Ortsteil Klein Köris gehört. Somit gehört das Grundstück zur Gemeinde Groß Köris inmitten des Naturparks Dahme-Heidensee.

Die Gegend rund um das Grundstück ist bei Wanderern und Wassersportlern beliebt. Mit dem Boot gelangt man vom Klein Köriser See über den angrenzenden Hölzernen See zur Dahme-Wasserstraße.

Sie ist eine bei Bootsbesitzern beliebte, gut befahrene Bundeswasserstraße, von der ausgehend man Berlin, die Elbe sowie die Ostsee erreichen kann.

Verkehrsanbindung

Das Grundstück liegt ca. 15 km südlich von Königs Wusterhausen entfernt an der Bundesstraße B 179. Die Fahrtzeit ab Berlin beträgt mit dem Auto je nach Stadtbezirk etwa 20 bis 60 Minuten. In weniger als zehn Minuten ist die Autobahn A13 über die Anschlussstelle Groß Köris erreichbar.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt vom Berliner Alexanderplatz zum Projektstandort inklusive Umsteigen etwa 70 Minuten: Etwa 45 Minuten benötigt die Regionalbahn bis Groß Köris, von hier aus fährt der Bus 727 noch etwa 15 Minuten. Alternativ steigt man bereits in Königs Wusterhausen in den Bus um.

Die Linie 727, die zwischen Königs Wusterhausen und Teupitz verkehrt, hält unmittelbar am Grundstück an der Bushaltestelle Lübbener Chaussee.

In Königs Wusterhausen besteht mit der S46 auch eine Anbindung an das Berliner S-Bahnnetz.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die weiter steigenden Preise für Neubau-Wohnungen im Marktumfeld, der hohe Freizeit- und Erholungswert des unweit von Berlin gelegenen Standortes, der auf die Region spezialisierte Projektentwickler und die realistische Kalkulation.

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| A Markt 690 | AA Standort 760 |
| B Bauvorhaben 441 | B Wirtschaftlichkeit 533 |

Markt

Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald haben sich seit 2015 fast verdoppelt. Sie liegen im Durchschnitt bei aktuell etwa 3.600 Euro/m². Projekte in sehr guten Lagen erzielen Preise von bis zu 4.200 Euro/m². Immobiliensachverständige rechnen bis mindestens 2023 mit weiterhin steigenden Preisen für den Landkreis sowie für die Stadt Königs Wusterhausen. Nachfrage besteht sowohl für kleinere als auch für größere Wohnungen. Der Wettbewerb im Projektumfeld ist gering.

Score: 690
Gewichtung: 15 %

Standort

Der Projektstandort am Klein Köriser See im Naturpark Dahme-Heideseen liegt unweit von Berlin in einer beliebten Urlaubsregion in Brandenburg. Die Gegend bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Trotz des nahen Flughafens Berlin-Schönefeld ist das ruhige Projektumfeld nicht von Fluglärm betroffen. Das erweiterte Standortumfeld bietet ausreichend Infrastruktureinrichtungen. Parkmöglichkeiten werden im Rahmen des Projekts geschaffen. Zusammenfassend bietet der Mikrostandort sehr gute Rahmenbedingungen für das geplante Projekt.

Score: 760
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Der Grundstückszuschnitt ist für die geplante Nutzung geeignet, das Grundrisskonzept ist schlüssig. Die geplanten Wohnungsgrößen mit drei oder vier Zimmern werden am Markt nachgefragt. Die Erschließung der oberen Wohnungen erfolgt über eine Außentreppe. Der Zeitplan für den Bau ist realistisch, wenngleich ambitioniert. Es liegt noch keine Baugenehmigung vor, mit einer zügigen Erteilung ist jedoch zu rechnen.

Score: 441

Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Insgesamt ist die Kalkulation als solide zu bezeichnen: Der Projektentwickler setzt etwas geringere Kosten an als die Sachverständigen. Bei den Erträgen kalkuliert er dagegen sogar etwas konservativer. Um einen Kostenpuffer u.a. für Preissteigerungen zu erhalten, wurden Rückstellungen gebildet. So ist auch in einem Szenario mit leicht höheren Kosten und leicht niedrigeren Erträgen die Wirtschaftlichkeit gegeben. Durch Marktveränderungen kann der Projektentwicklergewinn schwanken.

Score: 533

Gewichtung: 50 %

Analysekonzept

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

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest 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 Drees & Sommer sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

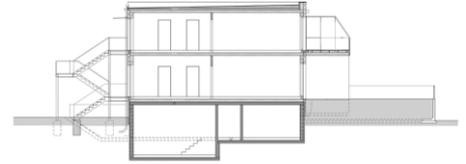
Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



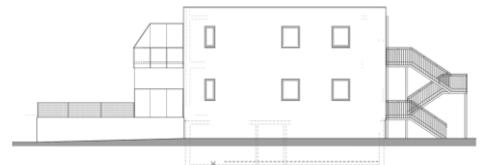
Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht 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

| | |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Gesamtinvestitionskosten²⁾ | 5.868.579 € |
| Grundstückskauf | 67.863 € |
| Herrichtung-Erschließung | 1.044.661 € |
| Bauwerk - Konstruktion | 2.827.916 € |
| Technische Anlagen | 255.850 € |
| Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten) | 453.092 € |
| Finanzierungskosten | 506.440 € |
| Sonstige Kosten (Vertrieb etc.) | 649.216 € |
| Unvorhergesehenes | 63.541 € |



| | |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Erlöse Neubau^{2)/3)} | 7.116.453 € |
| Erw. durchschn. Preis pro m ² Wohnen | 3.024 €/m ² |
| Erw. VK-Preis Spanne (Wohnungen) | 2.840 - 3.216 €/m ² |
| Erw. VK-Preis je Außenstellplatz | 3.000 € |



Prognostizierte Werte gemäß Analyse

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| VK-Preise Wohnungen (Ø) | 3.250 €/m ² |
| VK-Preise Wohnungen (Spanne) | 3.000 - 3.500 €/m ² |
| VK-Preise je Außenstellplätze (Ø) | 18.000 € |



Mittelherkunft

| | | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Eigenkapital | 205.694 € | 3,5 % |
| Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding | 1.600.000 € | 27,3 % |
| Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV | 4.062.885 € | 69,2 % |
| Gesamt | 5.868.579 € | 100 % |

Mittelherkunft - grafische Darstellung

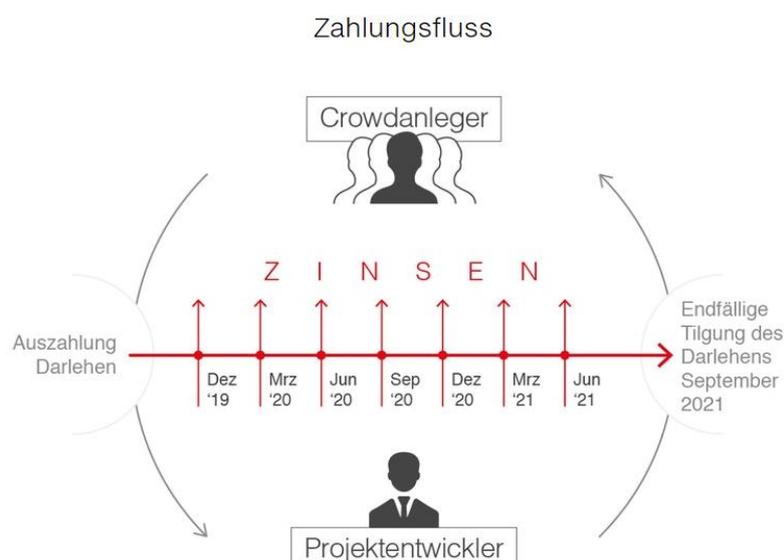


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den Seepark Dahme-Spreewald beträgt 5.868.579 Euro. Davon werden 1.600.000 Mio. Euro als Mezzanine-Kapital über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 205.694 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.

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

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.⁴⁾



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 auszusahlen.

Projektentwickler



Profil

Die Seepark Klein Köris GmbH wurde im April 2019 zur Realisierung des Bauvorhabens "Seepark Dahme-Spreewald" gegründet. Im Fokus des Unternehmens stehen die Projektplanung, die Umsetzung des Projekts als Bauträger sowie der Verkauf der Ferienwohnungen.

Ansprechpartner



Klaus Schulz

Projektleiter Seepark Groß Köris GmbH

Klaus Schulz verantwortet als Projektleiter die Entwicklung, den Bau und den Vertrieb der Ferienwohnungen im Seepark Dahme-Spreewald. Seit 2016 ist er bei der BL Brandenburgische Liegenschaften GmbH (BL) als Grundstücksentwickler tätig, unter anderem für das Seepark-Projekt.

Zuvor arbeitete Klaus Schulz für die Märkische Bau- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbh. Hier verantwortete er mehr als zehn Jahre die Umwandlung von Baugrundstücken und größeren Brachflächen zu Bebauungsplangebiet, inklusive anschließender Erschließung des Baugebietes und der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern. Hierzu zählt unter anderem die "Ortskernerweiterung Niederlehme" mit mehr als 40.000 m² Baufläche.

Zu Beginn seiner Karriere war der gelernte Maschinenbau-Techniker und Industriemechaniker-Meister mehrere Jahre für ein international aufgestelltes Unternehmen in Australien und Afrika tätig, bevor er 1992 in die Immobilienbranche wechselte.

Referenzprojekte



Berlin – Deulstraße

- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern
- Teilung nach WEG
- ca. 1.600 m² Wohnfläche
- 2014 bis 2016



Königs Wusterhausen – In den Höfestücken

- Bebauungsplan
- komplette Erschließungsanlagen, Straßenbau, Bau von Einfamilienhäusern
- ca. 42.000 m²
- 2005 - 2012

Dresden



Kernsanierung
Mehrfamilienhaus

Görlitz



Kernsanierung &
Dachgeschossneubau

Görlitz



Kernsanierung &
Dachgeschossneubau

Emittent & Anbieter

Seepark Klein Körös GmbH

Straße nach Königs Wusterhausen 4

15746 Groß Körös

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 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) 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 nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH, ©Seepark Klein Köris GmbH

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:

Seepark Klein Köris GmbH

Straße nach Königs Wusterhausen 4
15746 Groß Köris
Deutschland

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH

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