



Zins p.a.
5,8 %

11 Monate
Laufzeit

FERIENAPARTMENTS STRANDSTRASSE II

Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst

Stand 14.10.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Ferienapartments Strandstraße II



Zins p.a. 5,8 %	Laufzeit (Monate) ca. 11	Finanzierungsziel 900.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für zwei Neubauten und ein Bestandsgebäude auf einem ca. 3.100 m² großen Grundstück in der Strandstraße 33 auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst eingesetzt. Es entstehen insgesamt 28 hochwertige Ferienapartments mit Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen sowie 44 Stellplätze.¹⁾ Die Apartments verfügen jeweils über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Anschlussfinanzierung für die „Ferienapartments Strandstraße“, die bereits 2018 über die Crowd von Engel & Völkers Capital finanziert wurden.

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 3.100 m ²
Wohnfläche ¹⁾	ca. 2.029 m ²
Anzahl Wohnungen	28 (in 3 Häusern)
Anzahl Stellplätze ¹⁾	44

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾ :	9.881.516 €
Geplante Erlöse ^{2)/3)} :	13.278.000 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ² :	ca. 6.091 €/m ²



Projektentwickler

Walter Schirra ist auf die Planung und den Bau von Wohnimmobilien 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.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 31. August 2020 (ca. 11 Monate)
- Besichert durch nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projekt-Grundstück und nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers (0,75 Mio. Euro)⁴⁾. Darüber hinaus hat der Gesellschafter haftendes Eigenkapital i.H.v. 500.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Hochwertige Ferienanlage mit insgesamt 28 Apartments und 44 Stellplätzen¹⁾ im Ostseebad Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst
- Baubeginn im Mai 2019 erfolgt
- Hoher Verkaufsstand von bereits mehr als 40 %
- Naturnahe Lage in Strandnähe
- Geplante Bauzeit: ca. 12 bis 15 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. 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. Zudem entstehen 36 Tiefgaragenstellplätze und acht Außenstellplätze.¹⁾

Sämtliche Abrissarbeiten wurden 2018 durchgeführt. Der Baubeginn startete nach Erhalt der Baugenehmigung im Mai 2019. Der Projektentwickler rechnet mit einer Bauzeit von maximal 15 Monaten, die Fertigstellung wird für Ende August 2020 erwartet. Derzeit sind bereits mehr als 40 % der Wohneinheiten verkauft.

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Anschlussfinanzierung für die „Ferienapartments Strandstraße“, die bereits 2018 über die Crowd von Engel & Völkers Capital finanziert wurden. Sämtliche Zinszahlungen sowie die Tilgung für die „Ferienapartments Strandstraße“ sind pünktlich und vollständig erfolgt. Aufgrund des Baufortschritts und der hohen Abverkaufsquote ist Engel & Völkers Capital weiterhin überzeugt von dem Projekt. Mit der aktuellen Kampagne geben wir Crowdinvestoren erneut die Möglichkeit, sich an diesem Projekt zu beteiligen.



Ausstattung

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



Wohnungsaufteilung Apartmentanlage

Es entstehen insgesamt 28 Wohnungen in drei Häusern auf jeweils drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2.029 m². Eine Aufteilung der Wohnungen innerhalb der einzelnen Häuser und Geschosse finden Sie hier:

	Geschoss	Wohnungen	Größe¹⁾
Parkresidenz	Erdgeschoss	3	ca. 70 - 79 m ²
	Obergeschoss	3	ca. 69 - 71 m ²
	Dachgeschoss	2	ca. 49 - 50 m ²

	Geschoss	Wohnungen	Größe¹⁾
Dünenresidenz	Erdgeschoss	4	ca. 70 - 72 m ²
	Obergeschoss	4	ca. 68 - 80 m ²
	Dachgeschoss	4	ca. 68 - 80 m ²

	Geschoss	Wohnungen	Größe¹⁾
Panoramaresidenz	Erdgeschoss	3	ca. 50 - 72 m ²
	Obergeschoss	3	ca. 48 - 90 m ²
	Dachgeschoss	2	ca. 83 - 136 m ²

Lage

Makrolage: Vorpommern-Rügen

Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist mit seiner Fläche von rund 3.207 km² 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. Zu diesem Gebiet gehört neben der Halbinselkette Fischland-Darß-Zingst auch Rügen als größte Insel Deutschlands sowie kleineren Inseln Hiddensee und Ummanz.

Das Kreisgebiet steht fast zu zwei Drittel unter einem Schutzstatus – darunter unter anderem 51 Naturschutzgebiete und 17 Landschaftsschutzgebiete. 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.

Infrastruktur

Die Infrastruktur in Wustrow ist gut und auf die touristische Nachfrage hin ausgelegt: Es gibt zahlreiche Restaurants und ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den kleineren und größeren Geldbeutel. Auch finden sich alle wichtigen Dienstleistungen vor Ort – von A wie Apotheke bis Z wie Zimmervermittlung.

Die Atmosphäre des Ostseebades Wustrow 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. Sehenswürdigkeiten sind unter anderem die alte Kirche auf dem Burgwall, der Hafen und natürlich die Jahrhunderte alten Lindenalleen.

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.

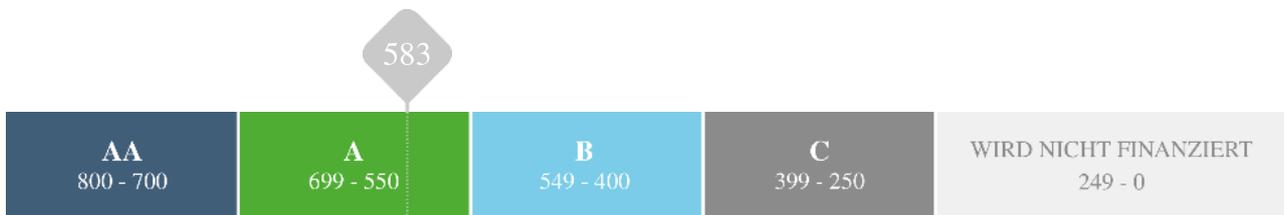
Verkehrsanbindung

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 Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter 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 hohe Verkaufsquote deutlich vor Fertigstellung.

Aufgrund des fortgeschrittenen Baustadiums und der bereits bei über 40 Prozent liegenden Verkaufsquote wurde das Projekt im Rating von „B“ für die Erstfinanzierung auf „A“ für die jetzige Anschlussfinanzierung hochgestuft.

A Markt 620	AA Standort 735
A Bauvorhaben 557	A Wirtschaftlichkeit 554

Markt

Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst liegt an der Ostseeküste zwischen Rostock und Stralsund. Sie 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. Durch den langen und trockenen Sommer stiegen die Gästeankünfte 2018 noch einmal um mehr als neun Prozent gegenüber 2017. In Wustrow sind besonders die im Vergleich zur Region überdurchschnittliche Auslastung und Aufenthaltsdauer hervorzuheben.

Score: 620
Gewichtung: 15 %

Standort

Wustrow bietet hohe Lebensqualität und ein großes Angebot an Naherholungsmöglichkeiten. Die Infrastruktur 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 Baubeginn konnte durch den verspäteten Eingang der Baugenehmigung sowie durch einen durch extreme Regenfälle bedingten Wassereinbruch in der Baugrube erst im Mai 2019 starten.

Die Fertigstellung soll Ende August 2020 erfolgen. Die geplanten 15 Monate Bauzeit sind realistisch.

Score: 557

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 innerhalb des als realistisch betrachteten Rahmens.

Es wurden bereits mehr als 40 Prozent der Wohneinheiten verkauft. Sollte der Verkauf ins Stocken geraten, könnte der ermittelte Projektentwicklergewinn niedriger ausfallen als angenommen. Ein Gewinn bliebe aber auch erzielbar, wenn die Kosten leicht höher und die Erlöse etwas niedriger ausfallen als der Projektentwickler annimmt.

Score: 554

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.

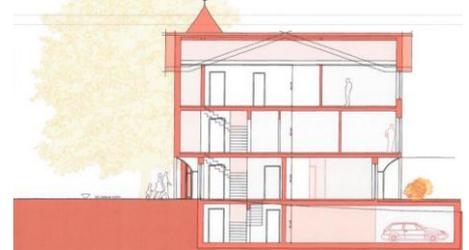
Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



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⁾	9.881.516 €
Grundstück – Kauf	3.416.900 €
Herrichtung und Erschließung	50.000 €
Bauwerk und Baukonstruktion	4.068.455 €
Technische Anlagen	922.076 €
Außenanlagen	280.000 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	434.000 €
Finanzierungskosten	710.085 €



Geplante Erlöse^{2)/3)}	13.278.000 €
Erw. durchschn. Preis pro m ² (ohne Stellpl.)	ca. 6.091 €/m ²
Erw. VK-Preisspanne (Wohnungen)	4.122 - 7.477 €/m ²
Erw. VK-Preis je Garagen-Stellplatz	25.000 - 29.000 €
Erw. VK-Preis je Außenstellplatz	8.000 €



VK-Werte gemäß Analyse

VK-Preise Wohnungen (Durchschnitt)	5.700 €/m ² €
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	5.200 - 6.500 €

Mittelherkunft

Eigenkapital	500.000 €	5,06 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	1.060.000 €	10,73 %
Fremdkapital	7.785.000 €	78,78 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV	536.516 €	5,43 %
Gesamt	9.881.516 €	100 %

Mittelherkunft - grafische Darstellung

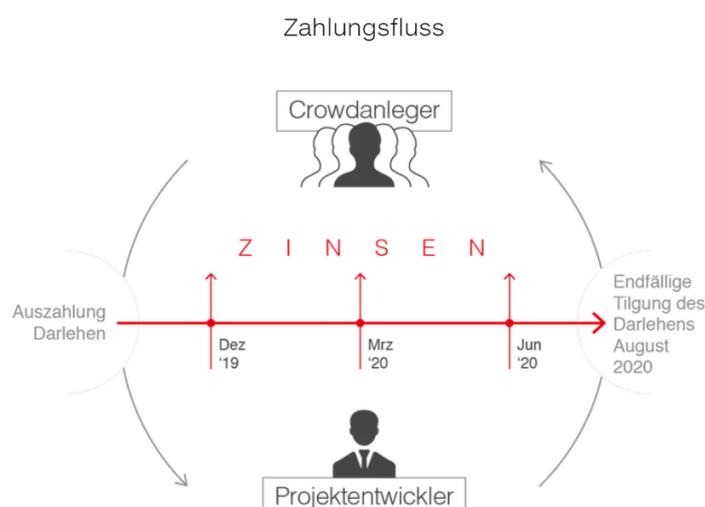


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Ferienapartments Strandstraße II beträgt 9.881.516 Euro. Dafür wurden 7.785.000 Mio. Euro als erstrangiges Fremdkapital aufgenommen. 1.060.000 Mio. Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 500.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.

Für die über die Crowd finanzierte Summe wird eine nachrangige Gesamtgrundschild auf das Projekt-Grundstück eingetragen. Wird eine Wohnung verkauft, wird die Grundschild für die Wohnung gelöscht, nachdem der Kaufpreis gezahlt wurde. Die Grundschild für die Crowd wird von einem Treuhänder gehalten. Zudem besteht noch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft über 0,75 Mio. Euro des Geschäftsführers.⁴⁾

536.516 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 auszusahlen.

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-Gehlsdorf



Referenzobjekt Rostock-Kritzow

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.

Emittent & Anbieter

AMEX Fewo-Bau GmbH

Am Waldessaum 12A

18311 Ribnitz-Damgarten

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 Apartments sowie die Zahl der Stellplätze zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben. U.a. ergeben sich in einem Alternativszenario nur sechs statt acht Stellplätze. Für ein solches, leicht angepassten Szenario ist kein signifikanter Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Projekte zu erwarten.
- 2) 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.
- 3) Erlöse über alle Wohnungen und Stellplätze vor Steuern.
- 4) Die Nachrangigkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangigkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangigkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; ©AMEX Fewo-Bau 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:

AMEX Fewo-Bau GmbH

Am Waldessaum 12A
18311 Ribnitz-Damgarten
Deutschland

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH

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