

Seniorengerechtes Wohnen in Greiz

V.I.P. GmbH

Businessplan
Juli 2023

Der Businessplan der V.I.P. GmbH für dieses Projekt ist es, mit der Aufnahme von Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu 550.000 € die Sanierung des Gebäudes und die Entwicklung eines seniorengerechten Wohnhauses in Greiz, Deutschland zu finanzieren.

Aus dem Verkaufserlös der Immobilie soll unter anderem die Rückzahlung der Nachrangdarlehen an die Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedient werden, wobei die während der Laufzeit der Vermögensanlage zu zahlenden jährlichen Zinsen aus den Mietüberschüssen der Wohnimmobilie bedient werden sollen. Der Emittent verpflichtet sich, die Mittel aus der Vermögensanlage ausschließlich zur Finanzierung des Projektes „Seniorengerechtes Wohnen in Greiz“ einzusetzen.

Bei dem Anlageobjekt des Emittenten handelt es sich um eine angekaufte, vermietete Bestandsimmobilie (Wohnimmobilie, erbaut um 1900, saniert und modernisiert 1995 und 2000). Geplant ist eine bauliche Umsetzung zu Wohn- und Pflegezwecken, wobei besonderer Wert auf die energetische Sanierung gelegt wird.

Das Grundstück weist eine Grundstücksfläche von 494 m² (zusammenhängendes Grundstück) aus und befindet sich in D-07973 Greiz, Beethovenstr. 45. Die darauf befindliche Bestandsimmobilie weist eine Gesamtwohnfläche von 411 m² aus. Aus der Vermietung als Wohnimmobilie fließen regelmäßige Mieteinnahmen. Eine wesentliche Veränderung der Gesamtfläche ist nicht vorgesehen und ergibt sich final aus dem im Rahmen der Projektentwicklung durchzuführenden Planungsprozess.

Das Objekt wurde im August 2021 erworben. Der Grundbucheintrag ist bereits erfolgt. Der Sanierungsstart ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten erfolgt voraussichtlich Ende Q4 2024. Durch die Vermietung der Wohneinheiten sollen Gewinne in Höhe von EUR 54.000 jährlich erzielt werden, die die Zinszahlung des qualifizierten Nachrangdarlehens an die Anleger gewährleisten sollen. Die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes belaufen sich auf EUR 724.000. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, der Vermietung und der Implementierung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Pflegeleistungen, soll die Immobilie im laufenden Betrieb verkauft werden.

Die Differenz zwischen den Kosten und dem tatsächlich aufgenommenen Nachrangdarlehen wird aus Eigenkapital gestellt. Die Rückzahlung der Anlegergelder aus dieser Vermögensanlage, einschließlich noch ausstehender Zinsen dieser Vermögensanlage, soll am Laufzeitende der Vermögensanlage aus einem Verkauf erfolgen. Der geplante Verkaufspreis ist ausreichend, die Rückführung sämtlicher Finanzierungsmittel einschließlich abschließender Anlegerzinsen sicherzustellen.

Details zur Sanierung und ein Finanzplan finden sich in den beigelegten Objektunterlagen.

Objektunterlagen

Für die energetische Sanierung einer Bestandsimmobilie und die Umsetzung einer barrierefreien Senioren WG

Beethovenstr. 45 | 07973 Greiz

Eigentümer und Bauherr:

V.I.P. GmbH | An der schönen Aussicht 13 | 08468 Reichenbach/Vogtland

Inhalt:

S.2 - Investitions- und Finanzplanung

S.3 - Kurzexposee

S.4 - Bilder

S.5-7 - Beschreibung

S.8-13 - Grundrisse

S.14 - Mieterliste

S.15 - Baukosten

Investitions- und Finanzierungsplan

1. Investition:

€

Kaufpreis:	55.000,00
Erwerbsnebenkosten inkl. Makler / Grundschuldbestellung:	9.000,00
Energetische Sanierung / barrierefreie Modernisierung:	660.000,00

Gesamtinvestition:	724.000,00
---------------------------	-------------------

2. Finanzierungsplan:

Eigenkapital:	174.000,00
Crowdfunding Limit:	550.000,00

Gesamtfinanzierung	724.000,00
---------------------------	-------------------

3. Kapitaldienst:

Mezzaninezins:	8,00 %	44.000,00
----------------	--------	-----------

Gesamt:	mtl: 3.666,67 €	44.000,00
----------------	------------------------	------------------

4. Mieteinnahmen:

411,00 m² 12 Wohnräume/Seniorenzimmer	10,00 € / m²	49.320,00
Stellplätze / Carports		4.800,00

Summe Mieteinnahmen		54.120,00
----------------------------	--	------------------

./. Bewirtschaftungskosten:	8% Abzug	4.329,60
-----------------------------	----------	----------

Reinertrag:	mtl: 4.149,20 €	49.790,40
--------------------	------------------------	------------------

Überschuss:	mtl: 482,53 €	5.790,40
--------------------	----------------------	-----------------

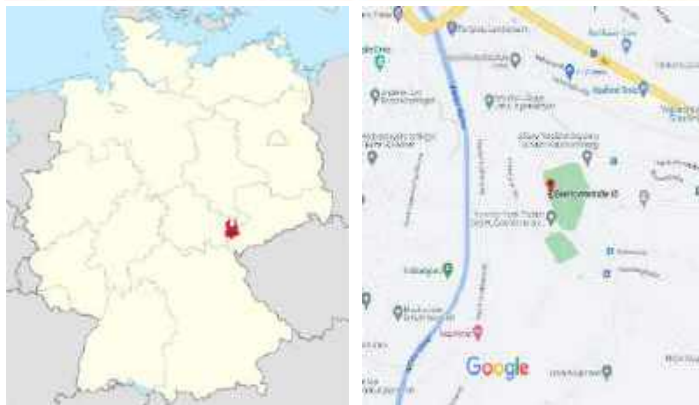
Kurz-Exposé

Objekt: Greiz, Beethovenstr. 45

Baujahr: 1900
Wohnfläche: 411,00 m²
Grundstück: 494,00 m²
Wohneinheiten: 4
Jahresnettokaltmiete (Soll): 54.000 €
Jahresnettokaltmiete (IST): 0,00 €



Geplante Ausstattung / Sanierungsbeispiel / -ziel



Makrolage: Thüringen, Kreisstadt Greiz
Mikrolage: Greiz
Wohnlage: Wohngebiet, zentrumsnah
Verkehrsanbindung: A72, B 94, B173,
60 km b. Chemnitz
Infrastruktur: gut ausgebaut
Modernisierung: 1995 / 2000
Zustand: sanierungsbedürftig
Baulasten/Altlasten: Keine
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energieverbrauch: 172,00 kWh/(m²*a)
Heizungsart: Zentral
Befeuerungsart: Gas
Warmwasser: über Heizung
Dacheindeckung: Tonziegel

Hauseingänge: 1
Zimmer: 12 + 4 Bäder:
Grundrisse: Funktional
Fußböden: Laminat, Fliesen, Teppich
Wände: Feinputz
Fenster: Holz-Isolierglas
Bäder: Wanne, Duschbad
Terrassen / Balkon: 1 / 2
Keller: 4
Stellplätze: im Innenbereich
TV / Kabel / Sat.: Kabel Deutschland

Bilder und Lage



Straßenseite



Gartenseite



Straßenseite



Draufsicht



Makrolage



Mikrolage

Beschreibung

Haus

Das zu sanierende Mehrfamilienhaus befindet sich in der Beethovenstraße in einer begehrten Greizer Höhenlage im Stadtteil Irchwitz. Zuletzt als Wohnheim der Diakonie genutzt, werden hier künftig vier Etagenwohnungen mit jeweils drei Zimmern und Küche, Diele, Bad auf jeder Etage entstehen. Die Zimmer werden jeweilig an eine Person vermietet, sodass altersgerechte WGs entstehen.

Markt

Das Vogtland hat über 25% Anteil an Menschen mit einem Lebensalter 65+ Jahren und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt im Vergleich der Landkreise. So sind im Vogtland ca. 60 tausend Menschen über 65 Jahre alt. So gibt es laut Pestel-Institut im Vogtland 10.600 Haushalte mit eingeschränkt mobilen Senioren. Es stehen jedoch nur 1.750 Seniorenwohnungen zur Verfügung, sodass sich 8.850 barrierearme und -freie Wohnungen fehlen. So ist zu erklären, dass bei Wohnanlagen mit altersgerechtem Wohnraum im Vogtlandkreis lange Wartelisten existieren. Die Situation wird sich weiter verschärfen, gerade in den Kreisstädten. Die Kreis- und Residenzstadt Greiz ist nur eine davon...

Dem möchte die VIP GmbH mit dem SunLife-Konzept in Greiz begegnen.

Sanierungsarbeiten

Das Wohnobjekt wird grundhaft modernisiert. Geplant ist zugleich eine komplette energetische Sanierung des Gebäudes:

- Die Dächer werden neu gedämmt und mit Solar bestückt
- Eine neue Elektroanlage ersetzt die alten Strange und sieht Anschlüsse für die Nutzung des Solarstromes und für Ladeinfrastruktur vor
- Auf dem Dach wird eine Solaranlage installiert, die den generierten Strom in einem Pufferspeicher zwischengespeichert und für einen hohen Eigenstromanteil sorgt.
- Die Wärme wird laut Energieberater-Empfehlung mit einer Pelletheizung erzeugt.
- Alle Fußböden werden erneuert, die Zwischendecken gedämmt.
- Im Untergeschoss sollen ein Fitnessraum sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen.
- Der Keller wird saniert und gedämmt. Hier befinden sich künftig Wasch- und Trockenräume neben der Technik und den Wohneinheiten zugeordnete Abteile
- Einbau eines Treppenlifts, um Zugang zu oberen Stockwerken zu erleichtern.

Im Außenbereich werden Grünflächen und Stellplätze für Fahrzeuge entstehen, die für E-Ladeinfrastruktur vorbereitet werden. Die Förderanträge dazu werden gestellt.



Das Haus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen in der 22tausend-Einwohner-Stadt Greiz in Richtung Irchwitz. Hofseitig blickt man auf einen Sportplatz, in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Der Ortskern des Greizer Stadtteils Irchwitz mit der Grundschule, einem Baumarkt, Bäcker, Fleischer und Frisör erreicht man, ebenso wie die Innenstadt in ca. 15 Minuten Fußweg.

Greiz, einst der Sitz des kleinsten Fürstentums Deutschlands, dem Fürstentum Reuss, hat sich zu einer modernen Stadt entwickelt, in welcher aufgrund der Architektur, Historisches bewahrt und Geschichte gelebt wird.

Drei Schlösser, ein national bedeutender Landschaftspark im englischen Stil, ein großes kulturelles Angebot und viele Wanderruten durch die Elster-Täler machen Greiz zu einer sehr lebenswerten Stadt (die Perle des Vogtlandes).

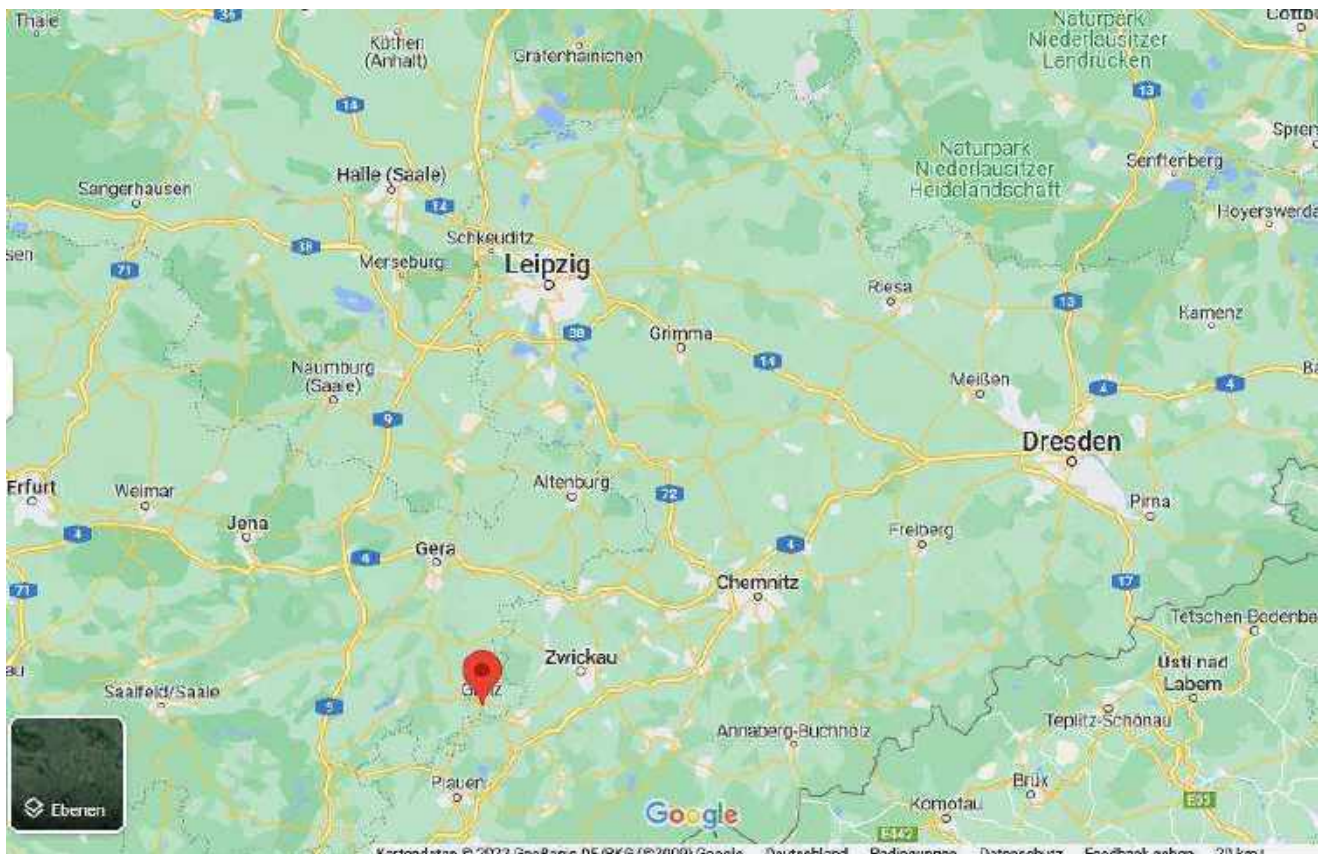
Greiz zeichnet sich durch einen hohen Anteil an alter und gut erhaltener Bausubstanz aus. Geht man durch die Alt- und Neustadt bekommt man das Gefühl, durch Zeiten der industriellen Revolution zu reisen. Prunkvolle Gebäude der Gründerzeit, Häuser des Jugendstils und sogar Bauten im Stil des Art déco und des Neoklassizismus findet man in dieser ehemaligen Residenzstadt.

Die Wirtschaft in Greiz ist mittelständisch geprägt. Die Hauptbranchen sind: Automotive, Medizin, Textilverarbeitung, Papierverarbeitung und IT.

In Greiz entstand das Zentrum für Medizin mit einer Uni und Forschungseinrichtungen. Dazu befindet sich hier ein Ausbildungszentrum für viele technische Berufe. Eines der modernsten Gymnasien von Thüringen, befindet sich in Greiz.

Greiz liegt im Dreieck von den drei Autobahnen A 9, A 72 und A 4, welche gut über Bundesstraßen zu erreichen sind. Greiz ist an das Bahnnetz angeschlossen

Die Entfernungen zu den nächstgrößeren Städten sind: Chemnitz 70 km, Erfurt 100 km, Leipzig 130 km, Dresden 150 km.



Team

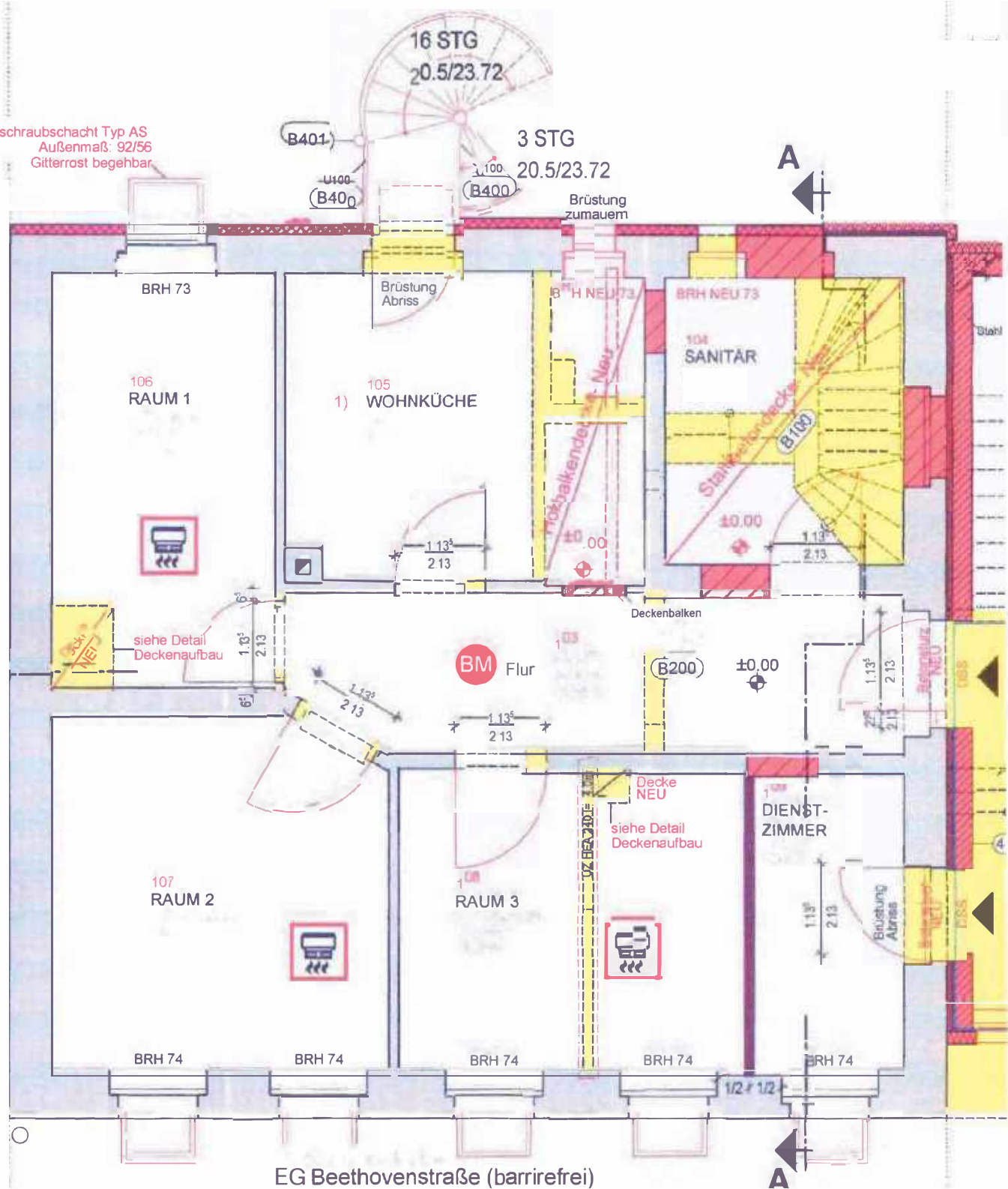
Heiko Feustel ist Geschäftsführer der V.I.P. GmbH. Gelernt hat er an Werkzeugmaschinen. Ab 1993 machte er sich selbstständig im Bereich Fenster und Türen. 1996 sanierte er seine erste eigene Immobilie. Seitdem hat er im Vogtland und angrenzend unzählige Wohn-Objekte saniert und vermarktet. Mit der Senioren WG in Greiz saniert er seine erste Senioren-WG. Seinen künftigen Fokus möchte er auf barrierefreies Bauen richten.

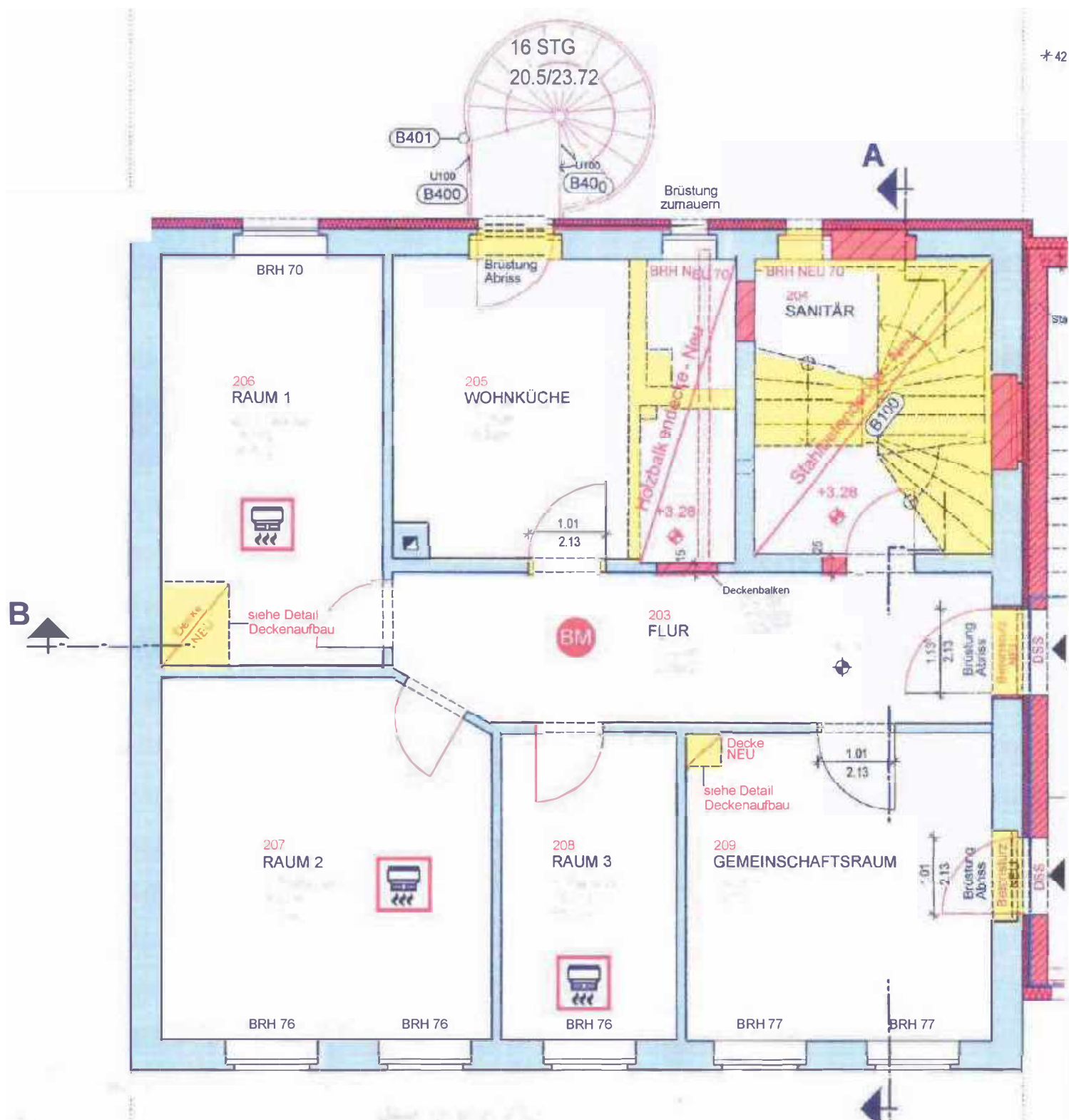
Manuela Friede hat Gesundheitsmanagement studiert und arbeitete bereits als Heimleiterin in einem konventionellen Pflegeheim. Mit dem Konzept von Sternenlicht e.V. sieht sie die Chance, senioren-gerechtes Wohnen neu zu gestalten. Sie gründete auch einen Verein für generationsübergreifendes Lernen, dieser Ansatz soll als Angebot in die Senioren WG einfließen.

Der gelernte Kaufmann für Marketing-Kommunikation **Andreas Guba** arbeitet mit Heiko Feustel schon lange zusammen, hat schon viele Crowdfundings erfolgreich umgesetzt und unterstützt das Projekt aus vollem Herzen. Er war vor Ort in Glauchau und sehr angetan von der guten Stimmung im Haus und von den Powerfrauen, die den Betrieb der Senioren WGs organisieren und leisten.

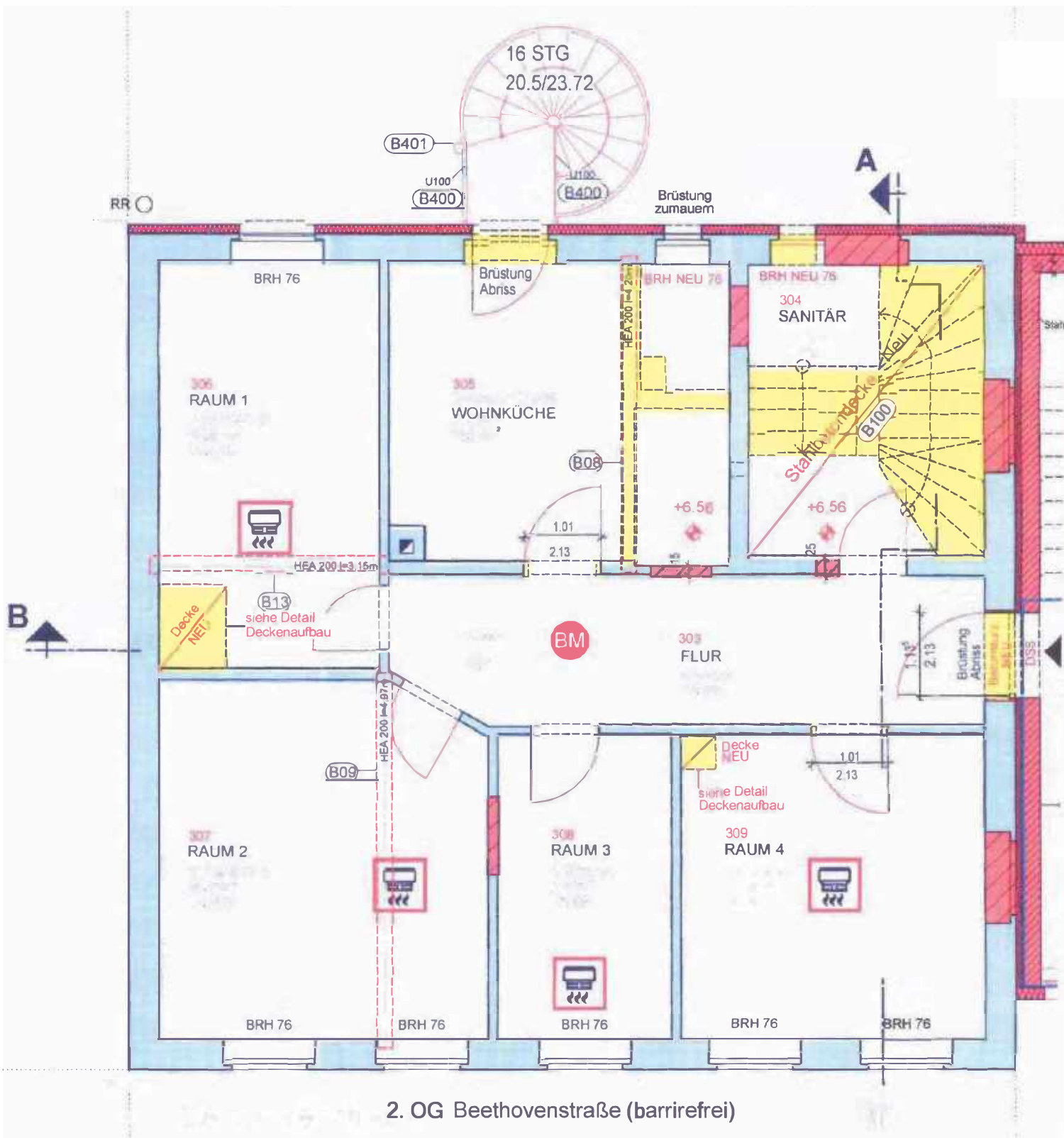


Abbildung 1: Das Projekt-Team, v.l.n.r., Manuela Friede, Heiko Feustel & Andreas Guba





1 OG - Beethovenstraße (barrierefrei)

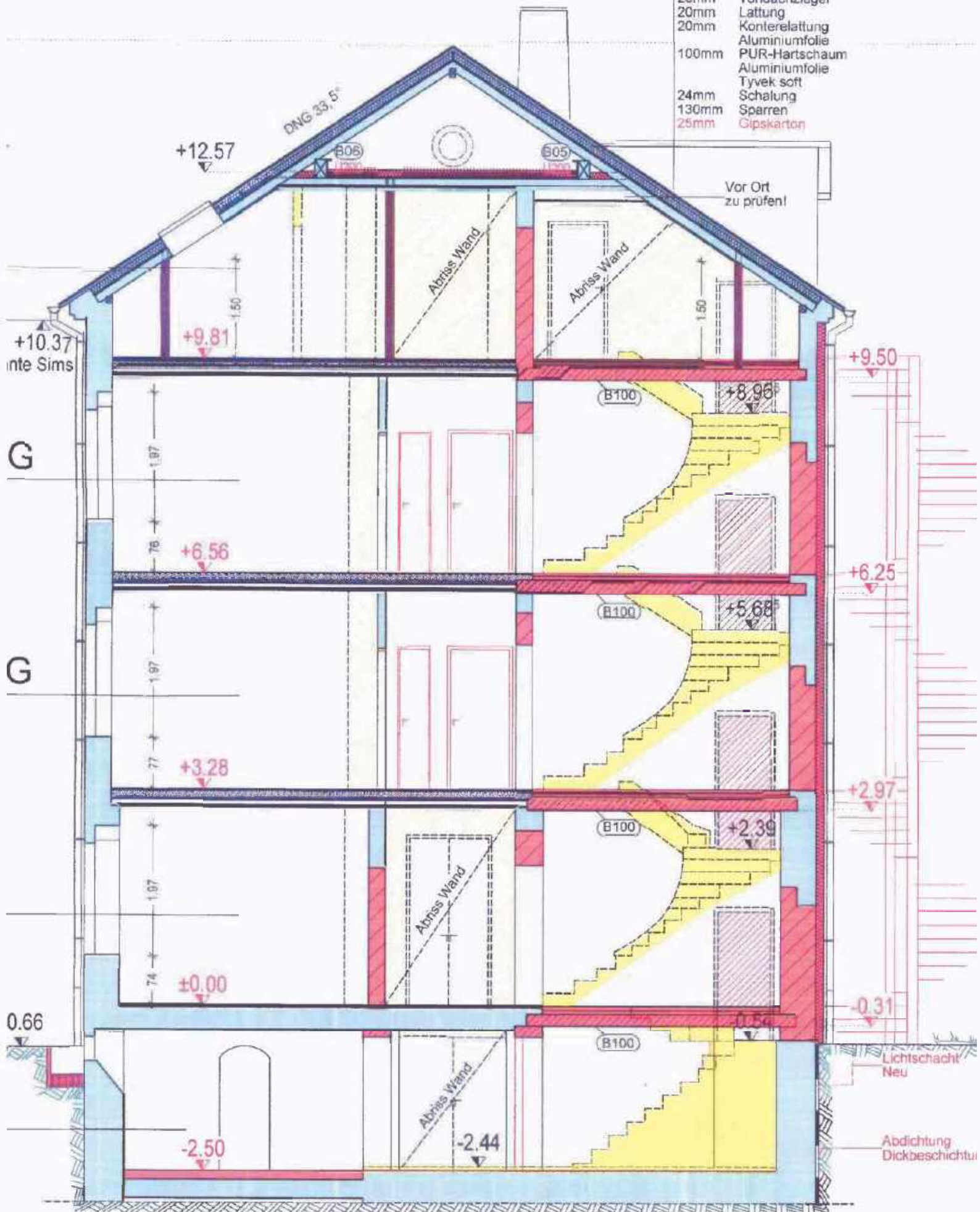


2. OG Beethovenstraße (barrierefrei)

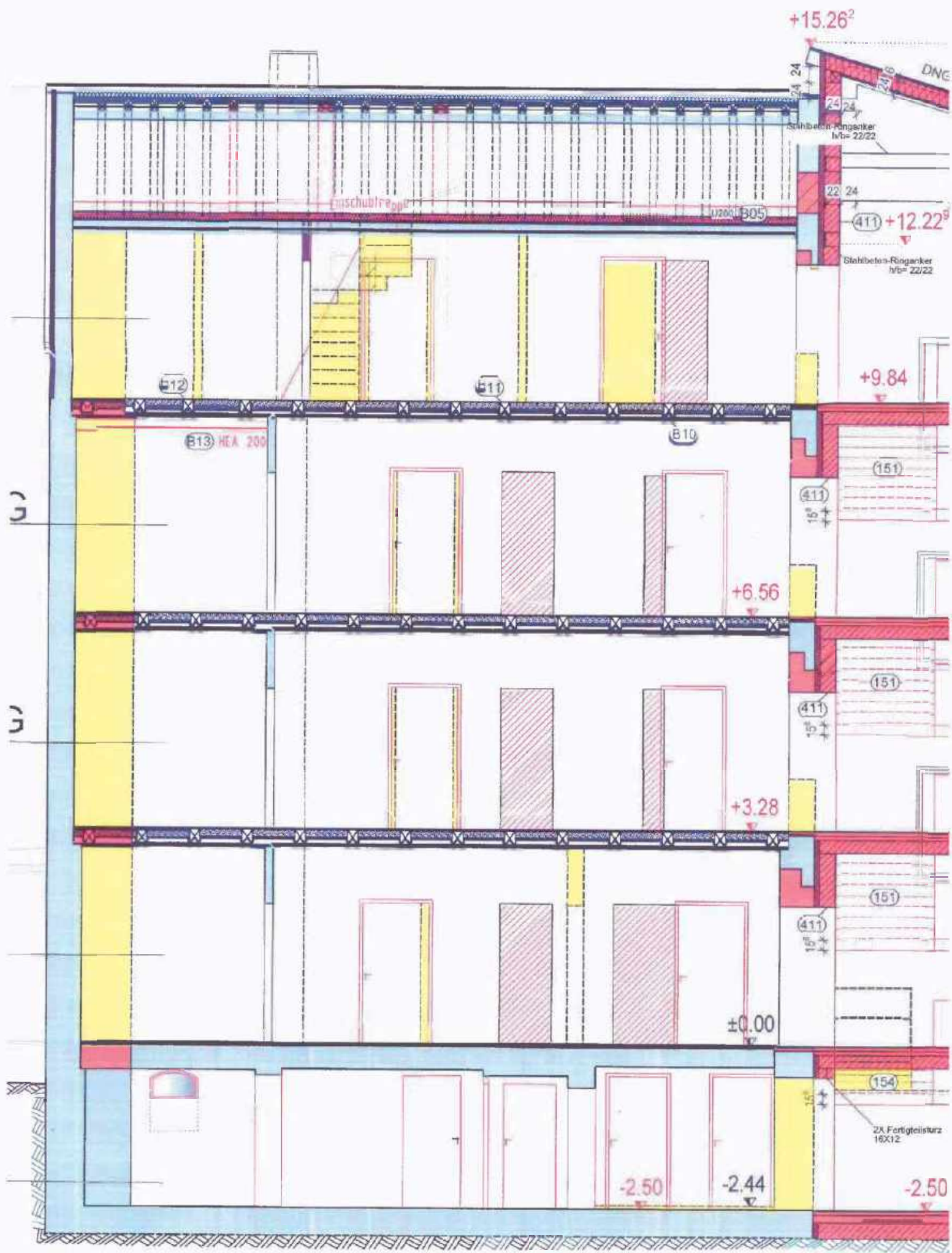


Dachaufbau gemäß
Planung von 2010

25mm	Tondachziegel
20mm	Lattung
20mm	Konterlattung
	Aluminiumfolie
100mm	PUR-Hartschaum
	Aluminiumfolie
	Tyvek soft
24mm	Schalung
130mm	Sparren
25mm	Gipskarton



SNITT A-A



T B-B

Mieterliste für Mehrfamilien - Wohnhaus in 07973 Greiz, Beethovenstr. 45 - Seniorenbetreuung

Nr.	Etage	Balkon Terrasse	Zi.	Wfl. in m²	Mieter	Mietvertrag ab	Miete Stellflächen mtl. in EUR	BK / m² in EUR	BK	Kaltermiete (ohne STL) IST / m² in EUR	Kaltermiete inkl. STL mtl. IST	Kaltermiete (ohne STL) SOLL in EUR / m²	Kaltermiete inkl. STL mtl. SOLL
WE 1	Erdgeschoss	T	3	105,00	3	in Vermietung	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	1.170,00
WE 2	1. Obergeschoss	B	3	111,00	6	in Vermietung	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	1.190,00
WE 3	2. Obergeschoss	B	3	111,00	9	in Vermietung	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	1.190,00
WE 4	Dachgeschoss		3	84,00	12	in Vermietung	120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	960,00
				Σ - Ø					0,00	0,00	0,00	10,00	4.510,00
				Σ - p.a.							0,00		54.120,00



aufgestellt: 11.07.2022

Baukostenschätzung

Mehrfamilienwohnhaus - 07973 Greiz, Beethovenstraße 45

Pos.	Baugewerke für Haupt- und Nebengebäude	Plansumme Brutto
1	Abbruch	3.500,00 €
2	Kellersanierung / Trockenlegung	20.800,00 €
3	Dachdämmung / Isolierung	21.570,00 €
4	Beton- / Stahlbetonarbeiten	16.440,00 €
5	Maurerarbeiten	15.340,00 €
6	Gerüstbauarbeiten	7.340,00 €
7	Fassadenarbeiten	27.550,00 €
8	Innenputzarbeiten	37.200,00 €
9	Trockenbauarbeiten	27.550,00 €
10	Zimmereiarbeiten	17.520,00 €
11	Holzschutz	12.800,00 €
12	HT, NET, WET und Innentüren	20.930,00 €
13	Fenster / Balkontüren / Fensterbänke	24.140,00 €
14	Fliesenlegerarbeiten	32.330,00 €
15	Maler- /Tapezierarbeiten	40.320,00 €
16	Fussbodenarbeiten	42.430,00 €
17	Dachdeckerarbeiten	6.600,00 €
18	Dachklempnerarbeiten	6.500,00 €
19	Elektroinstallation / PV-Vorbereitg. / TV / IT	31.800,00 €
20	PV-Anlage inkl. Pufferspeicher	68.260,00 €
21	Heizungsanlage inkl. Wärmepumpe	51.000,00 €
22	Sanitärinstallation	41.670,00 €
23	Außenanlagen inkl. Terrassen und Stellplätze	54.269,00 €
24	Planung / Statik / Bauüberwachung	32.200,00 €
Gesamtleistung Projekt		660.059,00 €

Lengenfeld, den 22.08.2022




WOBAU G M B H
 Geschäftsleitung H
 Wohnungsbau-Modernisierung
 Kirchplatz 1 · 08485 Lengenfeld
 ☎ 037606.863718 · ✉ 037606.863717
 E-Mail: info@wobau.de