



UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

Fondsinvestition 4: Wohnanlage in 70327 Stuttgart-Wangen

Reporting I/2012 vom 31. März 2012



Lagebeschreibung

Zwischen Wein, Wald und Neckar gelegen, bietet der Ortsteil Stuttgart-Wangen viel Ruhe, Sicherheit und Erholung vom Alltag. Durch die gute Anbindung, auch durch den öffentlichen Personen-Nah-Verkehr, erreicht man binnen kürzester Zeit die Stuttgarter City (Hauptbahnhof in ca. 10 Min.). Die gewachsene dörfliche Struktur, quasi mitten in der Stadt, bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Die Konzernzentrale der Daimler AG ist fußläufig erreichbar.

Planungskonzept

Die Projektgesellschaft plant auf dem Areal der ehemaligen Etikettenfabrik „Herma“ die Errichtung einer Wohnanlage mit einer Gesamtfläche von ca. 5 623 m², mit 46 hochwertigen Eigentumswohnungen (4 328 m²), REWE-Markt (1 295 m²) und Tiefgarage auf 2 Ebenen. Die Wohnungen und die Gewerbeeinheit wurden mit vorläufiger Teilungserklärung vom 26/27. Oktober 2011 nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und werden an Eigennutzer sowie Kapitalanleger verkauft: www.arco-greenliving.de.

Architektur

Das Wohn- und Geschäftsgebäude, genannt Haus Arco nach einem historischen Produkt der Firma Herma, ist Design, Ökologie, Oase und Vision. Die eigenständige Architektur setzt Maßstäbe, mit Anleihen an das Bauhaus und mit markanter Fassadenbepflanzung. Der private Innenhof bildet die grüne Lunge der Wohnanlage. Das Haus Arco ist nicht nur Wohnraum – sondern Lebensraum.

Ökologie

Die Bewirtschaftung von Immobilien schlägt mit 43 % des Energieverbrauchs in Deutschland zu Buche. Für Haus Arco wurde deshalb ein autarkes Energiekonzept entwickelt, das einerseits den Heizenergiebedarf wesentlich senkt, andererseits eine CO₂-neutrale Energiegewinnung gewährleistet. Es wird den Standard „Niedrigenergiehaus KfW 55“ erhalten.

Wohnungen

Haus Arco bietet unterschiedliche Wohnraumkonzepte, von der 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² bis hin zur 6-Zimmer-Wohnung mit ca. 160 m² sowie individuelle Town- und Penthouses, mit unterschiedlichen Balkon-, Terrassen- und Gartenanteilen.



Investitionsplan (in Euro):

Gesamtinvestition:	18.000.000
Fremdfinanzierung (BW Bank):	15.200.000
private Darlehensgeber:	500.000
Mezzaninekapital:	* 2.300.000

* Davon 615.000 OC 2. Immobilien GmbH & Co. KG und 385.000 OC 3. Immobilien GmbH & Co. KG (Unternehmen, an denen Ulrich Wagner zu 45 % beteiligt ist).
Je 125.000 persönliche Bürgschaft Jens Caspar und Matthias Korff.
Anteil UBG Mezzanine-Fonds: 1.300.000 = 56,5 %.

Vorgesehene Bindungsdauer

Mezzaninekapital: 30.09.2013

Projektpartner:

Planbau Schwaben Haus Arco GmbH & Co. KG (ein Gemeinschaftsunternehmen der Planbau Schwaben Gruppe Stuttgart und der UBG Unternehmensgruppe Leonberg)

Aktuelle Entwicklung:

Die Stadt Stuttgart hat am 08.03.2012 die Baugenehmigung erteilt. Mit den Abbrucharbeiten wurde am 15.03.2012 begonnen, die Tiefbauarbeiten sollen Mitte April 2012 beginnen. Über die Webcam unter www.ubg-leonberg.de/webcams.html ist der Baufortschritt verfolgbar. Nachdem 700.000 € bereits bezahlt wurden, wird die 2. Rate der Kaufpreiszahlung des Grundstücks von 600.000 € am 30.04. 2012 aus weiteren Mitteln der Fonds KG überwiesen. Die Kreditverträge mit der BW-Bank Stuttgart sind unterzeichnet. Der Generalunternehmervertrag wurde mit der Firma Adam Tasch GmbH & Co.KG, Schweinfurt, abgeschlossen, die bereits für die UBG Unternehmensgruppe mehrere Objekte realisiert hat; die Kooperation ist seit Jahren äußerst erfreulich. Der Mietvertrag mit REWE hat eine Festlaufzeit von 15 Jahren.

Verkaufsstand:

33,76 % der Wohnungen und Stellplätze sind verkauft (notariell beurkundete Verkaufspreise in Relation zu den kalkulierten Verkaufspreisen). Damit ist die Auflage der BW-Bank für die Freigabe der 2. Kreditrate erfüllt. Weitere Wohnungen sind für Interessenten verbindlich reserviert. Die 1. Kaufpreirate nach MaBV von 30 % ist fällig nach Beginn der Erdarbeiten Mitte April 2012.

Erste Gespräche mit Investoren wegen des Verkaufs des REWE-Markts werden bereits geführt. Ausgewählte Makler wurden ebenfalls mit dem Vertrieb beauftragt.