



PROJEKTVERKAUF

„Wohnpark Am Seegraben“
in Erfurt - Thüringen

Verkauf einer abgeschlossenen
Projektentwicklung

inkl. Baugenehmigung und Grundstück in Top-Lage

EXPOSÉ



ULF WEISE

IMMOBILIEN + CONSULTING GMBH

ULF WEISE

Bankkaufmann
Diplom-Immobilienwirt (DiA)
Immobilienfachwirt (IHK)
Vertriebscoach/Immobiliengutachter

Humboldtstraße 8 · 07407 Rudolstadt
Mobil: 0151 28815888

info@weise.immo · www.weise.immo





➤ **Immobilientyp/Genehmigungsverfahren:**

Gegenstand des Angebotes ist ein nach § 63 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49ff.) genehmigtes Neubauprojekt von 3 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Dittelstedter Grenze / Am Seegraben (Flurstück 132/6, Flur 1, Gemarkung Urbich) am östlichen Ortsrand von Erfurt-Dittelstedt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes BUE 218 "Büßleben - An der Erfurter Landstraße", Aktenzeichen 250.513-EF-L-06-MI, vom 13.05.1992. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der Nebenbestimmungen dieses Bescheides ist das geplante Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Diverse Befreiungsanträge/Befreiungsgenehmigungen sind in der Baugenehmigung einsehbar!

➤ **Immobilienart:**

Geplante Wohnanlage (Wohnimmobilienprojekt) bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Vollgeschossen mit 24 modernen dem Zeitgeist und den energetischen Erfordernissen entsprechenden Wohnungen.

➤ **Baujahr ca.:** Baugenehmigung wurde im Jahr 2022 erteilt

- **Objektzustand:** Objekt nicht gebaut, Grundstück unbearbeitet!
 - **Letzte Modernisierung Vermietet:**
keine Vermietung, Erstvermietung durch das Immobilienbüro Schallert & Neubauer GbR, OCE Office Center Erfurt, Am Seegraben 2, 99099 Erfurt möglich, angeboten
 - **Aktueller Mieter:** keine
 - **Investmentart:** Service Development- Entwicklung eines Projektkonzepts bis zur Planungsreife ^(Baugenehmigung) bzw. Baufreigabe mit anschließendem Projektmanagement und ggf. Übernahme von Marketing, Vermietung und Verwertung
 - **Gewerbereinheiten:** keine
 - **Gesamteinheiten:** 24 Wohnungen
 - **Leerstand in Einheiten:** keinen
 - **Nettomiete Ist p.a.:** Bei Erstellung der Wohnanlage in dieser Qualität, d.h. wie geplant unter der Berücksichtigung des derzeitigen Mietmarktes in dieser Lage, mit einem vorsichtigen kaufmännischen Blick, sind Nettomieten von 9,50 bis 10,0 €/m² zu erzielen. Bedenkt man die Bauzeit und die weitere Marktentwicklung, bei Ansatz der Entwicklungen der letzten Jahre, so sind durchaus höhere Mieten wahrscheinlich erzielbar!
 - **Faktor-Ist:** -
 - **Rendite Ist:** -
 - **Etagenanzahl:** 4
 - **Gesamtfläche ca.:** 2543,49 m²
 - **Grundstücksfläche ca.:** 4121,00 m²
 - **Bodenrichtwert:** 175,-€/m² (Marktpreis bis ca. 195,-€/m² möglich)
 - **Carport:** 19 Stück
 - **PKW-Stellplätze:** 14 Stück
- Das Immobilienprojekt wird komplettiert durch architektonisch in das Gesamtkonzept integrierte, begrünte Carports (19 Stück) und 14 PKW-Stellplätze, wobei 6 Stellplätze am Nachbargrundstück durch Baulast gesichert sind. Des Weiteren werden großzügige Abstellflächen für Fahrräder vorgehalten.
- **Personenaufzug:** je Mehrfamilienhaus 1 Aufzug

- ➡ **Barrierefrei:** teilweise, siehe Baugenehmigung /Planung
- ➡ **Energieausweis:** Wohngebäude entsprechen der aktuellen EnEV, Energiepass in Baugenehmigung inkludiert
- ➡ **Energieverbrauchskennwert:** ergibt sich aus der Baugenehmigung und energetischer Umsetzung
- ➡ **Heizungsart:** geplant Gas -Brennwertwandkessel mit Solarthermie der Firma Viessmann mit einer wassergeführten Fußbodenheizung
- ➡ **Fußweg zu öffentlich. Verkehrsmitteln:** Anbindung geplant

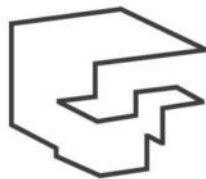
Verkehrstechnische Erschließung

- ✓ **Fahrzeit nächste Autobahn:** Fahrzeit 8 Minuten
- ✓ **Fahrzeit nächster Hauptbahnhof:** Fahrzeit 9 Minuten PKW / 13 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- ✓ **Fahrzeit nächster Flughafen:** Flughafen Erfurt-22 Minuten/Flughafen Halle-Leipzig -1 h 23 Minuten

Beschreibung

Sehr geehrte Investoren, Bauträger und Projektentwickler,

zum Kauf bieten wir Ihnen folgendes in sich schlüssiges, durchgeplantes und baureifes Immobilienprojekt an. Dieses Projekt wurde durch ein renommiertes Architekturbüro



PLANUNGSGRUPPE KORB GMBH
ARCHITEKTEN & INGENIEURE

www.planungsgruppe-korb.de | erfurt@planungsgruppe-korb.de

mit Sitz am Burgplatz 1a, 99439 Am Ettersberg | OT Buttstedt, entworfen, geplant und bis zur Baugenehmigung betreut. Eine Einbindung des Büros während der baulichen Umsetzung des Projektes nach Erwerb ist aus unserer Sicht nicht nur aus fachlicher Kompetenz und vorliegenden Kenntnisstand empfehlenswert, sondern auch aus den vorhandenen Kontakt -und Netzwerkpotential zwingend.

Dieses Projekt wurde entwickelt, um der in Erfurt stark gestiegenen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum in der Peripherie gerecht zu werden. Die Umsetzung eines Immobilienprojekts in dieser Größe bedarf in Erfurt mit einer erfahrungsgemäß sehr langwierigen und schwierigen Beantragungszeit (einige Jahre), verbunden mit komplizierten Bauantragsverfahren ein gutes Durchhaltevermögen und Substanz! Diese Eigenschaften erlaubten es den Bauherren und Projektentwicklern den „Wohnpark am Seegraben“, mit 3 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 24 Wohneinheiten und integrierter Carportanlage, zur Baugenehmigung zu führen. Nun stellt sich die Frage, warum bringen die Bauherren es nicht zu Ende!?

Diese Entscheidung, das Projekt nun nach den vielen Jahren zu verkaufen, ist mit persönlichen Entscheidungen und unerwarteten Ereignissen verbunden.

Für dieses Projekt liegen alle relevanten Genehmigungen, Verträge und Abstimmungen vor. Ein Baubeginn ist sehr kurzfristig realisierbar und umsetzbar.

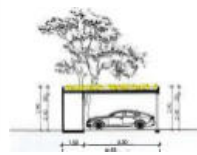
Im Zuge einer verbindlichen Interessenlage und solider Vorgespräche können alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, damit ein **Due Diligence Prüfung** zeitnah erfolgen kann.

„Due Diligence“ hat auch in der Immobilienbranche Fuß gefasst und kann folgendermaßen definiert werden: „Real Estate Due Diligence ist eine multidimensionale und mehrstufige Analyse, Prüfungs- und Bewertungs-Prozess mit der Zielvorgabe, Immobilientransparenz zu erlangen, um Chancen und Risiken aus Investitionsentscheidungen in Immobilien aufzudecken. Due Diligence Prüfungen bieten hierbei die Möglichkeit die Gesamtpformance eines Gebäudes widerzuspiegeln, dienen häufig als Entscheidungsgrundlage für mögliche Immobiliendeals, geben Auskunft über mögliche Kaufpreise und tragen letztendlich zur Identifizierung von Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken bei. Due Diligence Prüfungen beschleunigen somit in der Regel Kaufentscheidungen und gelten somit als wichtige Steuerungstools im Zuge von Kaufverhandlungen.

Der Verkäufer hat das Ziel, das Projekt zeitnah zu verkaufen, somit auch den Anspruch dem Investor zeitnah alle erforderlichen Informationen und Unterlagen auszuhändigen.

Die Abwicklung und Vertragsvorbereitungen erfolgen durch die Ulf Weise Immobilien + Consulting GmbH in enger Abstimmung mit den Verkäufern, um effizient und zielführend zu agieren. Nach dem Erstgespräch ist eine Vertraulichkeitsvereinbarung erforderlich. Diese mündet nach Rücklauf/Eingang in einen durch den Verkäufer bestätigten Kundenschutz mit Reservierungszeit. Parallel zur Due Diligence Prüfung, erarbeiten wir, wenn das im Sinne des Investors ist, einen Kaufvertragsentwurf, um zeitliche Verwerfungen so gering wie möglich zu halten. Vor notarieller Beurkundung ist ein Finanzierungs- bzw. Bonitätsnachweis zwingend vorzulegen.

Ausstattung/Baubeschreibung: siehe Anlage



Lage- Beschreibung der Lage/Stadt +Umfeld

Das Grundstück befindet sich an einer Strahlenförmigen in Richtung Zentrum ausgerichteten Erschließungsstraße, welche direkten Zugang zu den verschiedenen Erschließungsstraßen (z.B. J. Gargarin Ring, Äußerer Ring, Autobahnen usw.) gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung ist optimal, was für Pendler und im Umland tätige Mieter vorteilhaft ist. Die Innenstadt und die historische Altstadt sind in kurzer Zeit per PKW oder öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden.

Das Grundstück liegt zwischen den Ortsteilen Dittelstedt und Urbich. Diese Ortsteile werden wie folgt beschrieben:

Erfurt-Dittelstedt liegt südöstlich der Stadt Erfurt im Thüringer Becken am Nordhang des Steigerwalds. Im Westen geht Dittelstedt nahtlos in Daberstedt über, wobei die Entfernung zum Stadtzentrum (Hauptbahnhof) etwa **drei Kilometer** beträgt. Der Ort erstreckt sich entlang der Rudolstädter Straße, die in der Nähe des Hauptbahnhofs beginnt und über Daberstedt, Dittelstedt, Urbich und Niedernissa zum Haarberg führt (Autobahn-Auffahrt Erfurt-Ost).

Wohnungsbedarf

Der statistische zusätzliche Wohnungsbedarf bewegt sich in der Bandbreite von **+3.830 bis + 6.900** Wohnungen in den Jahren von **2020 bis 2040**. Die quantitative Nachfrage von + 3.830 Wohnungen entspricht dem Anstieg der Haushaltszahl in der Basisvariante und die Nachfrage von + 6.900 Wohnungen die der oberen Prognosevariante.

Die Suburbanisierung hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen und die Neubautätigkeit in Erfurt liegt derzeit auf einem **relativ niedrigen Niveau**. Eine Auswertung des bisherigen Neubauvolumens von 2011 bis 2012 sowie von 2017 bis 2018 ergab, dass in Erfurt die **Neubauquote von 4,4 auf 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner** im Alter von 30- bis unter 45-Jährigen gesunken ist, während **im ersten und zweiten Umlandring die Quote von 7,1 auf 7,9 Wohnungen leicht gestiegen** ist. Demzufolge entwickelten sich die Neubauquoten in der Landeshauptstadt entgegen dem allgemeinen Trend in Ostdeutschland. Wesentliche Ursache für die gestiegene Suburbanisierung wird neben der reinen Verfügbarkeit von Wohnbauflächen in Erfurt auch das im Vergleich zur Stadt niedrigere Preisniveau im Umland sein.

Für den Erfurter Wohnungsmarkt ist aufgrund der geringen Leerstandsquote ein knappes Wohnungsangebot charakteristisch.

In Erfurt wird zukünftig die **Wohnraumnachfrage weiter zunehmen**. Je nach Variante der Haushaltsprognose werden allein aus quantitativen Gründen **+3.830 bis+ 6.900 zusätzliche Wohnungen** benötigt. Damit zukünftig die Knappheitspreise verringert werden können, müsste die Angebotsausweitung über diesem Niveau liegen. Singles und Paare oder 1- und 2-Personen-Haushalte dominieren nach wie vor die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Folglich werden vor allem 2- und 3-Raum-Wohnungen benötigt. Im Vergleich dazu fällt die Nachfrage nach größeren Wohnungen geringer aus, allerdings ist auch das Angebot an 4- und 5- Raum-Wohnungen derzeit auf einem niedrigen Niveau und damit deutlich knapper.

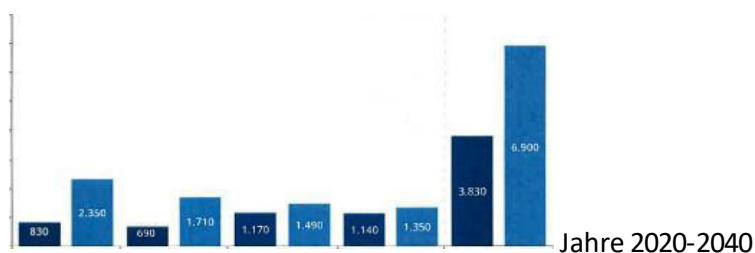
Im Ergebnis kann für Erfurt von einer **qualitativen Nachfrage** in den Jahren von 2020 bis 2040 von rd. **4.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** ausgegangen werden. Diese Nachfrage nimmt im Zeitverlauf von 185 Wohnungen im Jahr 2020 auf 192 Wohnungen im Jahr 2040 zu.

QUANTITATIVE NACHFRAGE NACH ZUSÄTZLICHEN WOHNUNGEN IN ERFURT

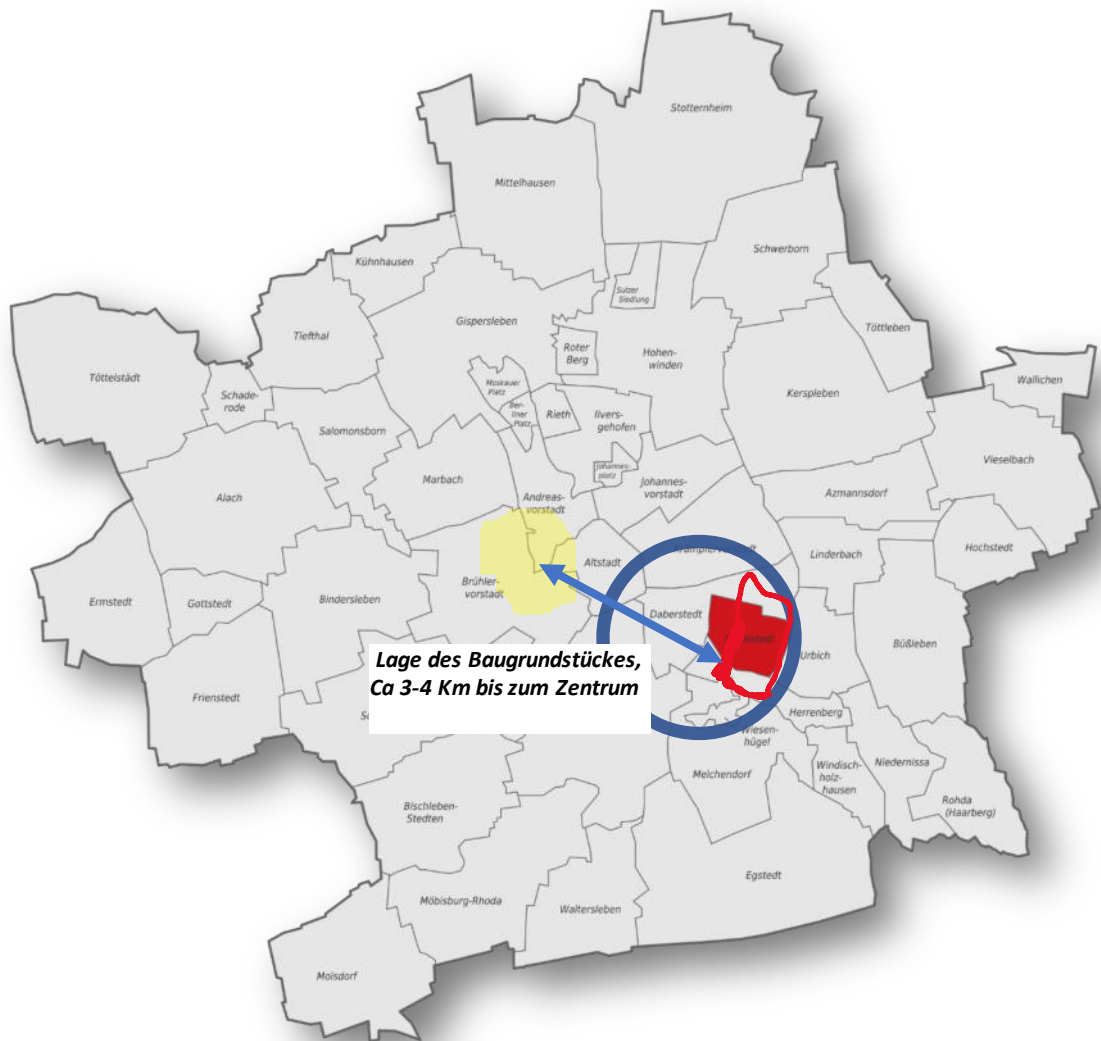
Basisvariante

obere Prognosevariante

Wohnungen



Stadtgliederung: Erfurt besteht aus 54 Stadtteilen



- **Bundesland:** Thüringen = Mitteldeutschland
- **Funktion:** Landeshauptstadt
- **Fläche:** 269,2 km²
- **Einwohner:** Erfurt 213.699 (2019) [Eurostat](#)
- **Bevölkerungsdichte:** 790 Einwohner je km²
- **Arbeitslosenquote:** Im Jahr 2021 lag die Arbeitslosenquote in Erfurt durchschnittlich bei 6,1 Prozent. Im Jahr 2005 belief sie sich noch auf etwa 19,2 Prozent und ist bis 2019 jährlich gesunken. Durch die Corona-Pandemie ist die Arbeitslosigkeit in Erfurt im Jahr 2020 erstmals wieder leicht gestiegen.
- **Kaufkraft/Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:** 1.636,7 Mio. €
- **Kaufkraft pro Einwohner:** 21.219, - € - 2020

➤ **Einkommensstatistik Erfurt:**

In Thüringen sind die durchschnittlichen Bruttogehälter im vergangenen Jahr nach amtlicher Statistik um 4 Prozent im Vergleich zu 2020 gestiegen. Der monatliche Bruttoverdienst ohne Sonderzahlungen wie Weihnachts- oder Urlaubsgeld lag bei **3038,- Euro**, lt. statistischen Bundesamt.

➤ **Wirtschaftsschwerpunkte:**

Heute dominiert in Erfurt und Mittelthüringen der Dienstleistungssektor und Logistik. Ansiedlung und Ausbau der Hochtechnologie sind das gesteckte Ziel des neuen Stadtentwicklungskonzeptes.

Kaufpreis

1,55 Mill. EURO zzgl. Kaufnebenkosten

Preis/m²: 609.39 EURO/geplanter Wohnfläche

Käuferprovision: 5,95 % inkl. Gesetzlicher MwSt. vom Kaufpreis

Sonstiges

--> Datenraum/ vollständige Unterlagen für Ihre Due Diligence-Prüfung jetzt anfordern:

Für weitere Informationen zu diesem diskreten Investmentangebot dürfen wir Ihnen gegen Vorlage unserer unterzeichneten Vertraulichkeitsvereinbarung weitere Daten unmittelbar zukommen lassen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und das Vertrauen in unser Unternehmen.

Wir bieten die Immobilie exklusiv und diskret an!

Ihr Team der Ulf Weise Immobilien+ Consulting GmbH

