

# Beschreibung des Projekts

## Trier Saarstr. 98

### 1. Bauabschnitt:

Bei der Saarstraße 98 in Trier handelt es sich um einen Neubau von insgesamt 25 Wohneinheiten, der aus zwei Baukörpern besteht. Auf dem Grundstück befindet sich ein Abrissgebäude. Das Grundstück wurde mit notarieller Urkunde 144/2020 am 14.09.2020 beim Notariat Weidner in Frankfurt erworben. Die Kaufpreisfälligkeit wurde mit Schreiben des Notars am 21.10.2020 mitgeteilt. Der Kaufpreis beträgt € 1,3 Mio. Aufgrund einer Klausel sind wir innerhalb eines Corona bedingten Lockdowns nicht zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet. Dennoch soll der Kaufpreis in einer angemessenen Zeit gezahlt werden, damit mit den Abrissarbeiten begonnen werden kann.

Wir planen durch eine Tektur (Anpassung der vorhandenen und genehmigten Planung) eine Fläche von mindestens 1.500 qm Wfl. herzustellen. Den geplanten Verkaufspreis haben wir mit € 6,45 Mio. kalkuliert. Dabei haben wir durchschnittlich einen Preis pro qm in Höhe von € 4.150 angesetzt plus den Verkauf der Stellplätze. Der kalkulierte Ertrag beträgt demnach € 1,5 Mio.

Nach dem geplanten Abriss im Januar 2021, kann mit dem Bau Mitte des Jahres 2021 begonnen werden. In der Zwischenzeit hat das Denkmalamt der Stadt Trier die Erlaubnis das Grundstück nach römischen Hinweisen zu untersuchen. Ende 2022 kalkulieren wir mit der Fertigstellung.

Das Projekt wird durch die verschiedenen Fördermöglichkeiten des Landes Rheinland-Pfalz und durch die Möglichkeiten der KfW sehr interessant. Neben der Möglichkeit bei der KfW zwei das Förderprogramm „Energieeffizienz bauen“ (Programm 154) in Anspruch zu nehmen, beträgt das gesamte Förderdarlehen € 3 Mio. Daneben kann für jede Wohnung ein Tilgungszuschuss in Höhe von € 18.000 bis € 30.000 erzielt werden. Die Zuschüsse richten sich nach der Energieeffizienz, die wir mit KfW 40+ anstreben.

Selbstnutzer können dann noch das Eigenheimprogramm der KfW nutzen, was weitere T€ 100 ermöglicht. Jedem Käufer steht aktuell auch das Baukindergeld zur Verfügung, was mit € 100,00/ Kind/ p.m. ausgezahlt wird. Der Kauf einer Wohnung ist dadurch mehr als interessant.

Gerade in einer Stadt wie Trier ist die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum sehr hoch. Der Mietspiegel der Stadt wird gerade neu erstellt, wobei uns von offizieller Stelle mitgeteilt wurde, dass in diesem Bereich der Stadt mit € 14/ qm an Nettokaltmiete gerechnet werden kann.

### 2. Zeitplan:

Aktuell planen wir eine Erweiterung des Projekts auf insgesamt 1.500 qm. Mit den Abrissarbeiten soll im Januar 2021 begonnen werden damit das Denkmalamt zügig seine Arbeit aufnehmen kann. Nach den Arbeiten des Denkmalamtes können wir dann zur Jahresmitte 2021 mit dem Bau beginnen. Zu Beginn des Jahres starten wir bereits mit dem Verkauf der ersten Wohnungen, mit dem Ziel 30 % bis zum Baubeginn verkauft zu haben. Die Fertigstellung planen wir dann zum Ende 2022.

## **Beschreibung des Projekts**

### **Trier Saarstr. 98**

#### **3. Finanzierung:**

Mit der Darstellung der Gesamtfinanzierung haben wir die Volksbank Trier beauftragt, die gerade die Unterlagen prüft.

Die Finanzierung soll demnach so aufgebaut sein, dass wir von der Bank € 3,5 Mio. erhalten und von einem Beteiligungsunternehmen (Crowd Desk) weitere € 1,0 Mio. als Nachrangdarlehen. Als Eigenkapital haben wir T€ 500 eingeplant. Damit sind die geplanten Gesamtkosten in Höhe von € 5 Mio. finanziert.

Neben der Volksbank sprechen wir auch mit einem Finanzierungsvermittler aus Berlin. Mit einer Zusage rechnen wir Anfang bis Mitte Dezember. Die Mittel könnten Anfang Dezember zur Verfügung stehen.

#### **4. Ertrag:**

Die Ertragsplanung ergibt sich aus dem beigefügten Finanzplan des Architekten Stand 27.10.2020. wir planen demnach mit ca. € 1,5 Mio. an Ertrag.

#### **5. Allgemein:**

Das Bauvorhaben wird von einer Projektgesellschaft der AVCM Capricorn Group GmbH durchgeführt. Es handelt sich um die Westrheinische Immobilien GmbH & Co KG. Die Gesellschaft ist seit vielen Jahren aktiv und hat bereits einige Bauprojekte erfolgreich abgewickelt.

Weilerbach, den 10.12.2020  
Michael Trifonoff