



PROSECUR

Wir kümmern uns.

PROJEKTINFORMATION

Generationsübergreifendes Wohnen

Sechs Mehrfamilienhäuser in Emmerich am Rhein

Stand: Juli 2020



Vorwort

PRO SECUR – SPEZIALISTEN SEIT 30 JAHREN



Peter Lüke
Geschäftsführer
PRO SECUR GmbH



Ralf Olbrück
Geschäftsführer
PRO SECUR GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns Ihnen mit dieser Broschüre eines unserer Immobilienprojekte präsentieren zu können; doch vorab möchten wir uns selbst gerne erst einmal vorstellen.

Wir sind die PRO SECUR GmbH, ein führendes, europaweit agierendes Unternehmen, das auf sämtliche Frage- und Problemstellungen von Ordensgemeinschaften sowie karitative und kirchliche Einrichtungen in den Bereichen Vermögensmanagement, Immobilienmanagement und Fusionsbegleitung spezialisiert ist.

Unser Leistungsspektrum ist weit gefächert und daher bieten wir unsere Leistungen je nach Wunsch sowohl im Gesamtpaket als auch für einzelne Tätigkeitsfelder an. Unsere Mandanten begleiten wir dabei dauerhaft oder auf zeitlich begrenzter Projektbasis – national und international.

Getreu unserem Motto "Wir kümmern uns." haben wir uns zum Ziel gesetzt die wirtschaftliche Zukunft unserer Mandanten zu schützen und ihnen damit Sicherheit, Struktur und Stabilität für die Zukunft zu geben. Unser Handeln ist dabei stets geprägt durch unser wertebasiertes Leitbild.

Durch unser umfangreiches Fachwissen, unser weitreichendes Netzwerk und unserem sehr persönlichen Stil im Miteinander können wir mittlerweile bereits mit Stolz auf eine 30-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken.

Wir hoffen mit dem nachfolgenden Projekt Ihr Interesse zu wecken und Sie für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit gewinnen zu können.

Peter Lüke

Ralf Olbrück

1.

Emmerich am Rhein

Lagebeschreibung

2.

Marktanalyse

Einwohner, Wohnraumbedarf, Mietspiegel

3.

Moritz-von-Nassau-Kaserne

Standortentwicklung

4.

Das Investitionsobjekt

Die sechs Mehrfamilienhäuser

5.

Das Konzept

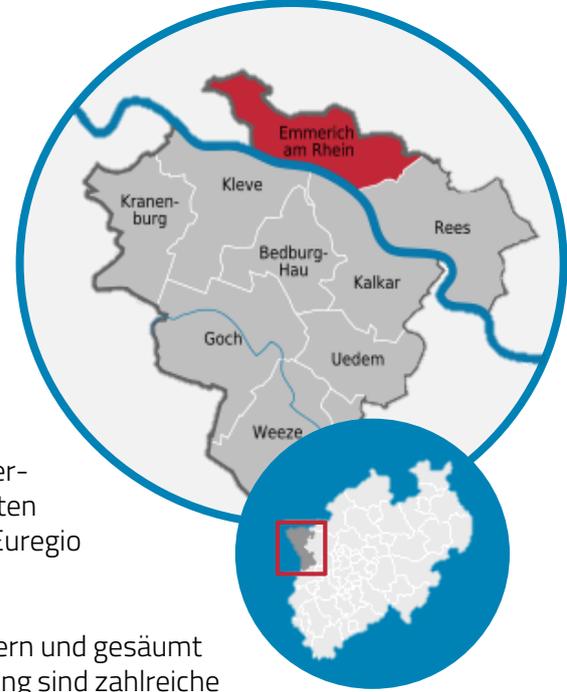
Risiken und Vorzüge

1. Emmerich am Rhein

Lagebeschreibung

Emmerich am Rhein ist eine malerische Hansestadt, gelegen am Niederrhein im Nordwesten von NRW, die dem Kreis Kleve angehört. Im Westen grenzt Emmerich direkt an die Niederlande und ist daher Mitglied der Euregio Rhein-Waal.

Umgeben wird Emmerich am Rhein von weitläufigen Wiesen und Feldern und gesäumt mit den für diese Region so typischen Kopfweiden. In direkter Umgebung sind zahlreiche Naherholungsgebiete, die insbesondere zu ausgedehnten Rad- und Wandertouren einladen. In der sonst so flachen Landschaft ragt im Westen Emmerichs der 82 Meter hohe Elternberg empor. Auf seinem Gipfel steht die 1.000 Jahre alte St. Vitus Stiftskirche, deren Aussicht bis zu den Niederlanden reicht.



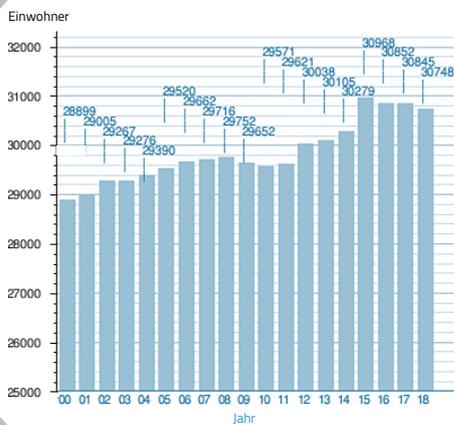
Das Herzstück der Stadt Emmerich ist die 1,5 Kilometer lange Rheinpromenade, an der nicht nur der Yachthafen und das Rheinmuseum gelegen ist, sondern man vor allem auch Deutschlands längste Hängebrücke die „Rheinbrücke Emmerich“ bewundern kann. Diese wird auch liebevoll „Golden Gate Bridge vom Niederrhein“ genannt. Sie ist eine wichtige Verbindung zwischen den Städten Emmerich und Kleve.

Die günstige Verkehrsanbindung an Schiene, Wasser und Straße machen Emmerich am Rhein zu einem bevorzugten überregionalen und grenzüberschreitenden Wirtschaftsstandort und das nicht nur für Speditionen und Transportunternehmen. Verstärkt wird dies nicht zuletzt durch den NRW-weit dritt-wichtigsten Container-Terminal im Emmericher Hafen.

Mit rund 1.500 gemeldeten Unternehmen zeigt sich Emmerich am Rhein als vielseitiger Industrie- und Gewerbestandort und ist gleichzeitig Verwaltungsstadt und Dienstleistungszentrum. Viele namenhafte, europa- und weltweit bekannte Firmen, wie bspw. Q-Railing, Katjes, KAO Chemicals, Probat, Gimborn, Johnson Matthey, Axxence sind hier ansässig.



Einwohnerentwicklung



Quelle: Landesdatenbank NRW/IT.NRW

2. Marktanalyse

Einwohner, Wohnraumbedarf, Mietspiegel

In den letzten Jahren verzeichnet Emmerich einen Einwohnerzuwachs mit derzeit knapp 31.000 Einwohnern (Stand 30.09.2019) und ist somit die viertgrößte Gemeinde im Kreis Kleve. Wie bereits beschrieben, hat das große Arbeitsplatzangebot gepaart mit den vielen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten Emmerich am Rhein zu einer besonders begehrten Region gemacht. Es ist daher kaum verwunderlich, dass auch in Emmerich, wie in vielen Städten, Wohnungsknappheit vorherrscht und permanent neues Wohnraumangebot geschaffen werden muss.

So entsteht u. a. auf dem rund 350.000 qm großen Gelände der ehemaligen „Moritz-von-Nassau-Kaserne“ im Ortsteil Hürthum, auf dem auch das zu bebauende Grundstück liegt, ein komplett neues Stadtgebiet mit Wohn- und Gewerbeflächen. Besonders attraktiv ist diese Wohnlage, da sie im Nordwesten direkt an das Stadtzentrum grenzt und somit ein Vorstadtflair mit zentraler Anbindung bietet.



Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis von undifferenzierten Wohnobjekten in Emmerich am Rhein liegt laut der Auswertung von zeit.de von 2019 bei 6,15 EUR/qm. Laut einem von der Stadt Emmerich selbst veröffentlichtem Richtlinien-Report für Mieten von 2018 mit differenzierten Wohnobjekten und Wohnlagen liegt der durchschnittliche Quadratmetermietpreis von Gebäuden ab 2010 bei 7,25 EUR/qm. Bei Neubauten mit modernen Standards und unter Beachtung der Energieeinsparverordnung sowie einer guten Wohnlage ist mit aktuell durchschnittlich ca. 8,00 EUR/qm zu rechnen. Wir freuen uns daher nicht nur das Wohnraumangebot in Emmerich zu erweitern, sondern vor allem auch unserer sozialen Verantwortung mit einem fairen und bezahlbaren Mietniveau gerecht zu werden.



3. Moritz-von-Nassau-Kaserne

Standortentwicklung

Bereits im Jahr 2008 wurde der Standort von der Bundeswehr endgültig aufgegeben, doch erst 5 Jahre später wurde ein neues Nutzungskonzept für das Kasernengelände entwickelt. Im Zentrum als Schlüsselement ist darin ein Gesundheitswohnpark geplant, der nach Vollendung eine psychosomatische Klinik, ein medizinisches Zentrum, Pflegeeinrichtungen, eine Kindertagesstätte sowie Mietwohnungen, einschließlich jungem und betreutem Wohnen beinhaltet. Es entstehen somit ca. 300 bis 350 Arbeitsplätze und für ca. 300 Menschen Wohnraum. Der Bau der einzelnen Einrichtungen ist bereits im vollen Gange. Einige sind bereits fertiggestellt wie bspw. die Kindertagesstätte und die Pflegeeinrichtung.

Auf dem weiteren Gelände ist ein Gewerbepark, ein Bereich für den Handel und Dienstleistungen zur zentralen Versorgung und weitere Wohnbebauung geplant. Eine Aldi Süd-Filiale wurde bereits eröffnet. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung darf sich kein so genanntes störendes Gewerbe, deren Produktion Emissionen verursacht, ansiedeln.

Die Mehrfamilienhäuser werden zentral im Gesundheitswohnpark liegen, so dass sich somit nicht nur die medizinischen Einrichtungen, sondern auch die Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Kindertagesstätte in direkter fußläufiger Umgebung befinden. Die Liebfrauenschule (Grundschule) und das städtische Gymnasium sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Des Weiteren verfügt das Baugebiet bereits im Bestand über umfangreiche Wald- und Grünflächen, die nicht nur als natürliche Unterteilung für die Nutzungsbereiche dienen, sondern als Naherholungsflächen ausgebaut werden. So entstehen zusammenhängende Parkflächen mit Wanderwegen, Radwegen sowie Wald und Wasserflächen, die den künftigen Anwohnern zusammen mit der zentralen Vorstadtlage mit optimaler Anbindung und dem Alleinstellungsmerkmal des Gesundheitsparks eine ausgezeichnete Lebensqualität bieten.

barrierearme
Bauweise für
generations-
übergreifendes und
altersgerechtes
Wohnen

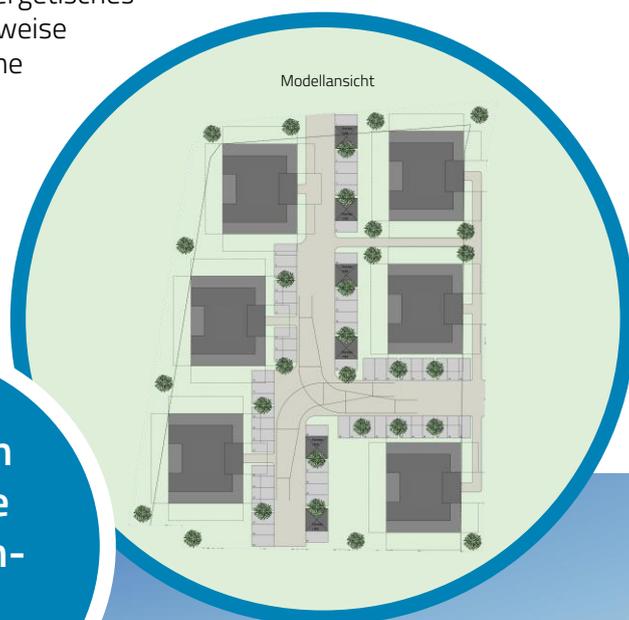
4. Das Investitionsobjekt

Die sechs Mehrfamilienhäuser

Auf dem ca. 7.118 qm großen Grundstück entstehen 6 baugleiche Mehrfamilienhäuser in zwei Reihen à 3 Häusern, die über eine Privatstraße mit Anbindung an die Moritz-von-Nassau-Straße erschlossen werden. Vor den Gebäuden befinden sich die dazugehörigen ca. 71 PKW-Stellplätze sowie der Platz für die Unterbringungsmöglichkeiten von Fahrrädern und Abfalltonnen.

Die freistehenden Gebäude bestehen aus drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss mit Flachdach und einer Teilunterkellerung, die ausschließlich für die Technik genutzt wird. Alle oberirdischen Geschosse sind mit einem Fahrstuhl erreichbar und auch sonst wurde auf eine barrierearme und hauptsächlich schwellenlose Bauweise geachtet, die ein generationsübergreifendes und vor allem auch altersgerechtes Wohnen ermöglicht.

Die rechteckigen Baukörper werden durch Vor- und Rücksprünge sowie durch die unterschiedliche Verwendung von Putz und Klinkerriemchen attraktiv gestaltet. Der Eingangsbereich wird neben der Briefkastenanlage auch mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet. Damit möglichst geringe Betriebskosten entstehen, wurde für die Gebäude ein energetisches Gesamtkonzept entwickelt. So erhalten die in Massivbauweise konzipierten Gebäude bspw. eine moderne Fassadenfläche mit Wärmedämmverbundsystem und ein Flachdach mit Gefälledämmung, die den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen. Ebenso werden sie an ein bestehendes Blockheizkraftwerk für die Versorgung mit Fernwärme angeschlossen und im rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht eine Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser.



es entstehen
6 baugleiche
Mehrfamilien-
häuser à 11
Wohnungen



**insgesamt
66 Wohnein-
heiten mit ca.
5.300 qm
Mietfläche**

In jedem der 6 Mehrfamilienhäuser entstehen 11 Wohneinheiten, die im Erdgeschoss eine Terrasse und in den Obergeschossen einen Balkon erhalten. Die Wohnungen sind u. a. ausgestattet mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung, pflegeleichten Fliesen- und Vinylböden mit verbautem Trittschallschutz und Wärmedämmung, weiß gestrichene Gipsputzwände (Q2) oder alternativ Rauhfaser, weißen Türen, einer bodengleichen Dusche, Chromarmaturen und einem Waschmaschinenanschluss. Für weitere detailliertere Informationen übergeben wir Ihnen gerne bei Interesse die ausführliche Baubeschreibung.

Dreizimmerwohnungen mit Küche, Diele, Bad und Gäste-WC	6 Stück davon	3 Wohnungen á ca. 83,97 qm 3 Wohnungen á ca. 84,89 qm
Zweizimmerwohnungen mit offener Wohnküche, Diele und Bad	5 Stück davon	3 Wohnungen á ca. 56,46 qm 2 Wohnungen á ca. 68,39 qm
In einem Haus insgesamt	11 Wohnungen	ca. 883 qm Mietfläche inkl. Balkone und Terrassen anteilig



Baufortschritt:

Das Grundstück wurde bereits mit dem Kaufvertrag vom 28.10.2019 erworben. Bis zum Jahresende 2019 wurden dort die alten Kasernengebäude abgerissen und die fachmännische Entsorgung sichergestellt. Daraufhin wurden die Bodenflächen bereits geebnet und vorbereitet sowie die Erschließung vollendet.

Die Baugenehmigung der 6 Mehrfamilienhäuser liegt seit dem 07.04.2020 vor. Der Bau wird in zwei Bauabschnitten mit je 3 Häusern realisiert. Nach Einrichtung der Baustelle wurde mit dem ersten Bauabschnitt am 08.06.2020 begonnen. Es sind bereits die (Teil-)Kellergeschosse ausgehoben und die Bodenplatten gegossen worden.

Die gesamte Bauzeit ist mit 15 - 18 Monaten veranschlagt. Somit sind die geplante Fertigstellung und eine mögliche Übergabe für das 3. bzw. 4. Quartal 2021 vorgesehen.



5. Das Konzept

Vorzüge und Risiken



Vorzüge:

- ✓ nachhaltiges Investitionsobjekt:
 - Emmerich am Rhein ist ein begehrter Wirtschaftsstandort mit steigender Einwohnerzahl.
 - Der Wohnraumbedarf ist so hoch, dass ein ganzer Stadtteil entsteht.
 - Der neue Stadtteil ermöglicht das Leben in einer komplett modernen Umgebung.

- ✓ attraktive Lage:
 - Vorstadtflair mit zentraler Anbindung an die Innenstadt und guter Anbindung an den Fernverkehr.
 - Der neue Stadtteil ist autark strukturiert mit allen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
 - Der Gesundheitspark als Alleinstellungsmerkmal.
 - Naherholungsmöglichkeiten sind ebenfalls gegeben.

- ✓ generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen:
 - Unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Anspruchsgruppen.
 - Ein faires und bezahlbares Mietniveau mit 8,00 EUR/qm.
 - 100% barrierearm, d. h. alle Wohnungen sind mit dem Fahrstuhl zu erreichen und in den Wohnungen ist keine Schwelle höher als ca. 2 cm.

- ✓ bedarfsgerechte Bauausführung und professionelle Hausverwaltung:
 - Die PRO SECUR hat bereits Jahrzehntelange Erfahrung als Projektentwickler und im Bereich bedarfsgerechte Bauausführung.
 - Geringe Betriebskosten durch das erstellte energetische Gesamtkonzept.
 - Die Wohnungen sind modern ausgestattet und erhalten ein ansprechendes Design durch die verbauten Materialien.
 - Die Hausverwaltung wird durch die PRO SECUR in vollem Umfang übernommen und professionell durchgeführt. (Weiterführende Informationen geben wir hierzu gerne.)



Risiken:

- Die prognostizierten Ausschüttungen basieren auf Annahmen zu Einnahmen und Ausgaben. Die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben können hiervon abweichen.
- Es kann ein unerwarteter Investitionsbedarf während der Mietlaufzeit auftreten.
- Die Bonität der Mieter kann sich im Zeitverlauf ändern.
- Es können Änderungen der steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen auftreten.
- Die Handelbarkeit ist eingeschränkt.

WICHTIGER HINWEIS

Die vorstehende Projektvorankündigung stellt lediglich die unverbindliche Vorabbeschreibung der wesentlichen Parameter eines von PRO SECUR Vermögensberatung und –verwaltung GmbH („PRO SECUR“) geplanten Investitionsangebots dar.

Sie stellt ausdrücklich kein Angebot zum Erwerb oder der Beteiligung/Zeichnung der in ihr beschriebenen Investition dar.

PRO SECUR behält sich vor, ein mögliches Investitionsangebot abweichend zu gestalten bzw. nicht zu realisieren.

Ein Erwerb bzw. Zeichnung der hierin skizzierten Beteiligung ist im Falle seiner Realisierung nur auf Basis des dann vorliegenden endgültigen Kaufvertrages möglich.

Bildnachweise

Karte NRW + Kreis Kleve: TUBS (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Emmerich_am_Rhein_in_KLE.svg), „Emmerich am Rhein in KLE“, Freigestellt, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

St. Vitus Kirche: Marikit Louppen (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:St_Vitus_Kirche_im_Hoch-Elten,_Noordrheine_Westfalen_-_panoramio.jpg), „St Vitus Kirche im Hoch-Elten, Noordrheine Westfalen - panoramio“, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

Katjes Logo: Katjes Fassin GmbH + Co. KG (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Katjes_Fassin_Logo_gruen.svg), „Katjes Fassin Logo gruen“, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

Stadtkarte: ©OpenStreetMap-Mitwirkende - Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0



PROSECUR

Wir kümmern uns.

Vermögensberatung und –verwaltung GmbH
Ansprechpartner: Peter Lüke (Geschäftsleitung)
Lindenstraße 43
50674 Köln
Deutschland

Tel. 0221 92 16 71 0
koeln@pro-secur.de
www.pro-secur.de