TOP 8.2 ö.T Betriebsausschuss
für den Eigenbetrieb
Kurverwaltung Nordseebad
Dangast am 16.05.2013

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Herzlich willkommen

- Projektvorschlag „Ferienhaussiedlung unter Reet“ Dangast

08.04.2013

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Übersicht zur Präsentation

- Kurzvorstellung unserer Firma und der bisherigen Projekte
- Unser Ansatz – konsequente Ausrichtung auf Ferienobjekte

- Unser Projektvorschlag für Dangast – **Ferienhaussiedlung unter Reet**
  - *Die „Eckpunkte des Projekts“*
  - *Warum „Siedlung unter Reet“ ? – Ortsbildprägung!*
  - *Warum Ferienhäuser? – Alleinstellung und Vermietbarkeit!*
  - *Orientierung auf Vermietungserfolg – was hilft, was schadet?*

- Finanzielle Fragen – es muss sich für alle Rechnen.
  - *Kalkulationsannahmen für das Projekt.*
  - *Was wäre für die Stadt erreichbar? – kurz und langfristig.*
  - *Wie könnte eine finanzierung des Projektes aussehen?*

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Kurtz Baubetreuungs GmbH & Co. KG

- Gründung 2006 in Oldenburg (Umzug nach Varel Ende 2009)
- Spezialisierung auf Ferienimmobilien an Nord- und Ostseeküste
- Bisher 60 Ferienwohnungen gebaut und verkauft, weitere in Planung
- 100% Vermietungsquote (Keine Eigennutzung, Wochenend-immobilien oder Altersruhesitze!)

Zur Person

- Torsten Kurtz, geb. 1972 in Varel
- Dipl. Oec. Universität Oldenburg
- Vor Selbständigkeit als Assistenz der GF bei mittelständischem Bauträger in OL
- Seit 2006 selbständiger Bauträger

Kurzvorstellung Firma und Projekte

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Ferienwohnungen „Rosita“

Ostsee, Rerik
Bj. 2007 – 2008
2 Häuser, 18 Einheiten

Villa Antonia - Ferienwohnungen

Ostsee, Rerik
Bj. 2009
1 Haus, 15 Einheiten

08.04.2013

Kurzvorstellung Firma und Projekte

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Haus Carolin
Ferienwohnungen mit Flair

Haus Carolin Dangast

Nordsee, Dangast
Bj. 2012
1 Haus, 6 Einheiten

Villa Rosa Sellin

Ostsee, Sellin
Bj. 2011 – 2012
1 Haus, 21 Einheiten

VILLA ROSA

08.04.2013

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Unser Ansatz: Ausrichtung auf Ferienvermietung

- Einladende Aussengestaltung, die Lust auf Ferien macht – **Verzicht** auf „**Bretterzäune**“ und **Rolläden** damit die Häuser auch außerhalb der Saison offen und einladend wirken und gebucht werden.

- **Grundrissoptimierung** für Ferien, d.h. wenig Verkehrsflächen, mehr Schlaf- und Wohnbereich – offenes Wohnen, moderne Einrichtung!

- Häuser, die auf den Gast ausgerichtet sind:

  - ***Kinderfreundlich****: Immer mit Spielplatz, Fahrradraum etc.*
  - ***Barrierefreiheit****: breite Türen, bodentiefe Terrassenfenster, Fahrstühle etc.*
  - *Umfangreiche „Gemeinschaftsanlagen“ wie Waschraum Grillplatz, aufwändige Bepflanzung, Platz auf dem Grundstück*

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Unser Ansatz – Ausrichtung auf Ferienvermietung

- Preiskalkulation, die auf die Wohnung als **Anlageobjekt** ausgerichtet ist:
  - *Preis- Leistung: Wohnungen für **Normalverdiener** bei denen sich die Finanzierung über die Vermietungserlöse rechnet*
  - *Beachtung der **Preisgrenzen** am jeweiligen Markt, keine Luxusobjekte für Wochenendnutzer oder Ruheständler*

- Verkaufsangebot nach § 9 Abs.1 UStG als gewerbliche Ferienwohnung
  - *80% der Käufer wählen diese Option und nehmen Vermietungszwang des Finanzamtes in Kauf - die übrigen vermieten auch ohne Zwang.*

- Ergebnis: Fast 100% Vermietungsquote, keine reinen Wochenendnutzer oder Altersruhesitze, sondern **wechselnde Gäste** für **Leben** und **Umsatz** im Ort.

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

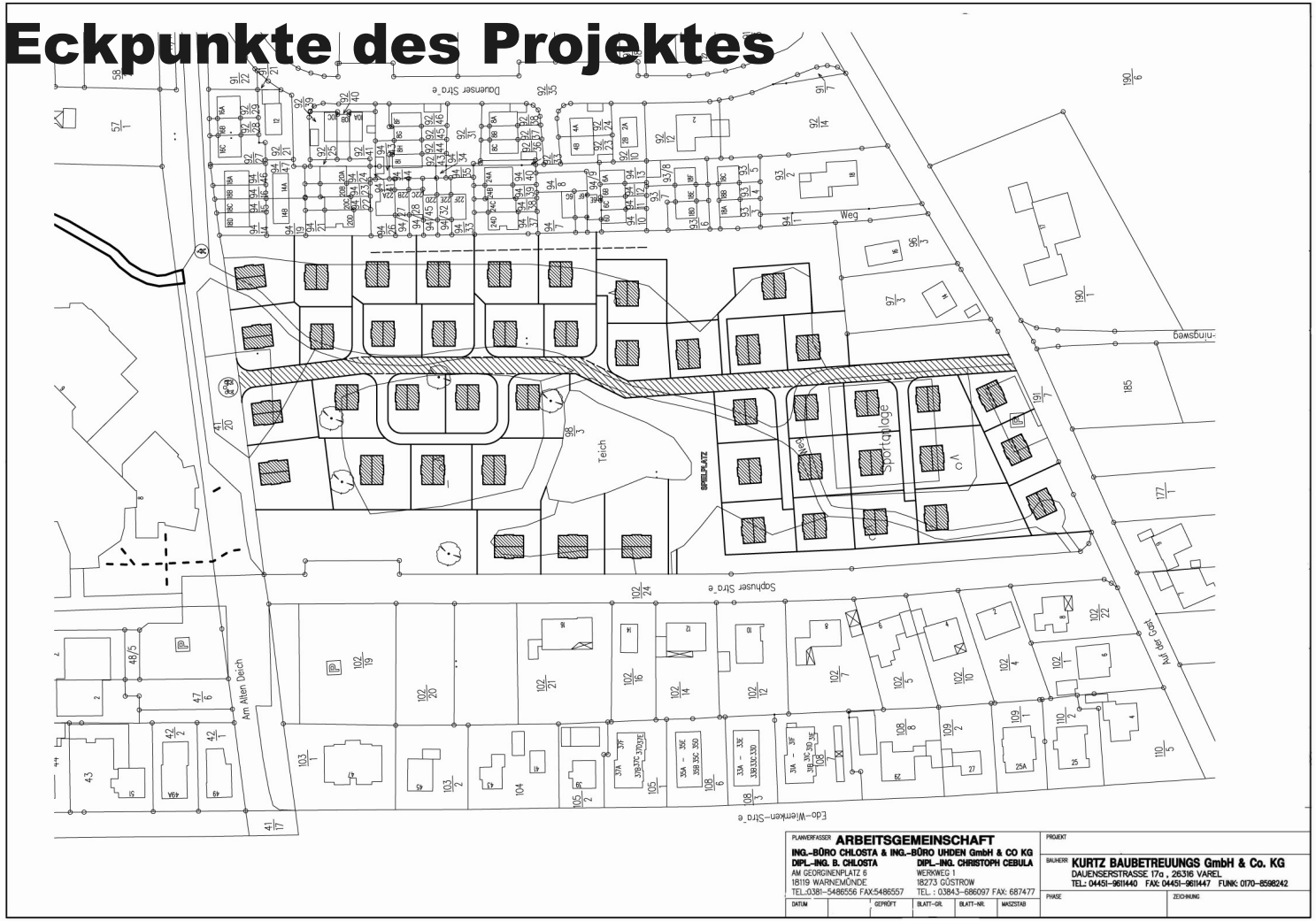
Feriensiedlung unter Reet

- Unser Projektvorschlag für Dangast mit Begründung

08.04.2013

Projektvorschlag Dangast

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG



08.04.2013

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Eckpunkte des Projektes

- *Feriensiedung mit 40 – 45 Häusern auf 400 – 600 m² Grundstücken*
- *Gestaltung als „**Reetdorf**“ mit verschiedenen Haustypen mit 4 (+2) bis 8 Schlafplätzen. Ergibt z.B. bei 45 Häusern a 6 Betten im Schnitt 270 Betten*
- *Erschließung über öffentlich zugängliche, vollständige Straße (z.B. Spielstraße) also kein Privatweg oder „Trampelpfad“*

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Warum „Siedlung unter Reet“ ? – Ortsbildprägung!

- *Bürger und Gäste wünschen sich **viel Grün** und idyllischen Dorf-Charakter*

-*„Idyllischer“ **Dorfcharakter** existiert bisher im „Ostteil“ Dangast gar nicht, könnte also hier geschaffen werden.*

- *Reet erzwingt baurechtlich größere Abstände der Häuser, dadurch aufgelockerte, **weitläufige** Siedlung.*

- ***Akzeptanz** dieser Art der Bebauung ggf. besser bei Bevölkerung und Gästen*

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Warum Ferienhäuser? – Alleinstellung und Vermietbarkeit

- *„**Echte**“, einzelne **Ferienhäuser** sind **ganzjährig beliebt** in der Vermietung (bestehende „Dangaster Scheiben und Reihenhäuser“ werden nicht als „Ferienhäuser“ wahrgenommen)*

- *Ferienhaussiedlungen unter „**Reet**“ sind an der Ostsee sehr beliebt und verbreitet, an Nordsee selten. **Alleinstellungsmerkmal für Dangast.***

- *Zusammen mit Wellnessangeboten am „neuen“ Quellbad gute **Chance** die **Nebensaison** zu beleben wenn man auf diese Art Ferien-Häuser setzt!*

Orientierung auf Vermietungserfolg – was hilft, was schadet?

- *Ausweisen eines **Sondergebietes Feriennutzung** seitens der Stadt*

- *Auflegen einer **Gestaltungssatzung** z.B. mit **Verbot** von **Rollläden** und ausufernden Sichtschutzzäunen („**Verbretterung**“ des ganzen Grundstücks)*

- *Preisgestaltung seitens des Verkäufers so, dass sich die Vermietung für „normale“ Anleger lohnt und Wohnungen erfahrungsgemäß nicht teuer als 150 – 200 tsd. Euro sein dürfen - Häuser max. 300 tsd. kosten, besser weniger. Teurer bedeutet = Liebhaber- oder Luxusobjekt und d.h. Eigennutzer.*

- *Angebot der Häuser auch nach §9,1 UStG. als gewerbliche Ferienobjekte. Die wenigsten Käufer verzichten auf die Umsatzsteuerbefreiung, was Selbstnutzer ebenfalls einschränkt*

- *Planung als echte „Ferienhäuser“, was Grundriss und Ausstattung betrifft, Eignung zur Dauerwohnung nicht fördern durch Keller, Carports, HWR o.ä.*

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Finanzielle Fragen – es muss sich für alle Rechnen

Kalkulationsannahmen für das Projekt

Davon ausgehend, dass die „Preisobergrenze“ für normal-verdienende Anleger für ein Ferienhaus in Dangast bei 250-300 tsd. Euro liegt, die Grundstücke „bauartbedingt“ 400-600 m² groß sein müssen und noch genügend Grünfläche als „Abstand“ bleibt ergibt sich bei einer Baudichte von 45 Häusern folgende Grundkalkulation: (DURCHSCHNITTE)

Verkaufspreis mit Grund		*285.000€*
Anteil Erschließung		*-27.000€*
Baukosten (100m²)		*-145.000€*
Nebenkosten Bau		*-10.000€*
Nebenkosten Finanz		*-10.000€*
Nebenkosten Vertrieb		*-15.000€*
Nebenkosten Planung		*-19.000€*
Gewinn Bauträger		*-28.000€*
Anteil Grundstück Stadt		*31.000*
Grundstücke	45	1395000

Finanzielle Fragen – es muss sich für alle Rechnen

Was wäre für die Stadt erreichbar? – kurz und langfristig

- Bei vorherigen Annahmen könnten die kurzfristigen Einnahmen der Stadt (Anteil am Grundstücksverkauf) bei knapp 1.4 Mio. Euro liegen.

- Langfristig sollte von einer überdurchschnittlich guten Vermietbarkeit der Häuser (aufs Jahr gesehen) ausgegangen werden.
Bei z.B. 160 vermieteten Tagen a 3 Personen (d.h. 50% Auslastung als Schnitt) pro Haus, wären das über 20,000 Übernachtungen pro Jahr.

Wie könnte eine Finanzierung des Projektes aussehen?

- !!! Dieser Projektvorschlag ist noch nicht durchfinanziert! Gespräche mit Banken und Co-Investoren können erst geführt werden, wenn dieser Vorschlag seitens der Stadt ernsthaft in Erwägung gezogen würde. Dann würden kurzfristig Gespräche stattfinden.

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung

Kurtz Baubetreuung GmbH & Co. KG

Bei Fragen, Anregungen, Kritik

Kurtz Baubetreuungs GmbH & Co. KG
Dipl. Oec. Torsten Kurtz
Edo-Wiemken-Straße 49
26316 Varel
Tel: (0 44 51) 96 11 440
Fax: (0 44 51) 96 11 447
Mob.: 0170/8598242
Email: info@kurtz-baubetreuung.de