



1. **StudyAparts:**

420 zentral gelegene Microappartements auf 9270,43 m² Fläche sollen künftig Studenten im Berliner Norden Wohnraum bieten. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ermöglicht die zentrale Lage den Bewohner/innen ihrem Studium nachzugehen und am Berliner Leben teilzunehmen, denn nirgendwo kann man zwischen so vielen Freizeitaktivitäten wählen, wie in der beliebten Metropole an der Spree. Dadurch, dass bereits die nötigen Bau- und Abrissgenehmigungen erteilt wurden und so Altlasten vermieden werden, kann der Bau bald beginnen. Die

Projektsteuerung liegt dabei in erfahrenen Händen, die bereits beim Bau des Waldorf Astoria oder der F1 Rennstrecke in Bahrain führende Positionen besetzt haben.

Abstellflächen für Fahrräder sowie mehrere Fahrstühle ergänzen das Gebäude, in dem 420 Studierende über 4 Geschosse und einem Dachgeschoss untergebracht werden können.

Nicht nur eine begrenzte Anzahl an Parkplätzen erhöht die Attraktivität; einige Apartments werden den Luxus eines Balkons bieten und einen unbezahlbaren Blick über die Hauptstadt.

Gemeinschaftsräume personalisieren die Wohnmöglichkeit für Studenten, die hier ihre Mitstudierenden kennenlernen und Freundschaften knüpfen können.

Die meisten Apartments werden inkl. Bad eine Größe von 20 m², einige 25 m² haben. Die Dachgeschosswohnungen fallen kleiner aus, haben dafür jedoch ein großes Badezimmer und einen schönen großen Balkon.

Alle Wohnungen werden Platz für eine Kitchenette bieten, sodass die Studenten auch ihren Kochkünsten freien Lauf lassen können.

134 m² Gewerbeflächen runden den Wohnkomplex ab.



Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig oder nach kurzer Fahrt mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Eine Bus- und U-Bahnhaltestelle ist keine zwei Fußminuten entfernt. Die Autobahn A 111 liegt ca. 3 Autominuten entfernt. Der

Flughafen Tegel befindet sich nur 7 Minuten entfernt. Dadurch ist ein zügiges und bequemes Fortkommen gewährleistet.



2. Der Markt und das Geschäftsmodell:

Die Metropole Berlin verfügt über vier Universitäten, 10 Hochschulen und mehrere Fachhochschulen. Jährlich studieren hier über 180.000 Studierende. Aufgrund der



angespannten Wohnungssituation finden viele dieser Studierende keine Unterkunft oder müssen diese aus Kostengründen wechseln. Durch die Schaffung von zusätzlichen 420 Appartements wird diesen Studierenden die Möglichkeit gegeben, während des Studiums komfortabel und kostengünstig zu wohnen.

Baubeginn soll noch im August 2018 sein. Die Fertigstellung erfolgt im Oktober 2019, sodass noch 2019 mit dem Weiterverkauf oder der Vermietung begonnen werden kann.

3. Profitabilität und Amortisation:

Ein Käufer für das Grundstück samt Gebäude steht bereits fest. Er erwirbt den Gesamtkomplex für 52 Mio. €.

Um langfristig einen Mehrerlös zwischen 12 und 20 Mio. € zu erwirtschaften sollen die Microappartements einzeln verkauft werden.

Die spätere Nettokaltmiete für die Appartements wird ca. 20 € pro m² betragen.

4. Welche Finanzierung wird benötigt und wofür?

Benötigt werden 23,1 Mio. € (Tendenz weniger) für eine Anschubfinanzierung, die zur Gründung einer Projektgesellschaft erforderlich sind.

Study Apart Micro-Appartements Zahlen und Fakten:

Ort:	Berlin, Reinickendorf
Lage:	Zentral in Reinickendorf gelegen, Von-der-Gablenz-Straße 3-15, 13403 Berlin
	Bushaltestelle ca. 1 Minute fußläufig erreichbar
	U-Bahnhof Kurt-Schumacher-Platz ca. 1 Minute fußläufig erreichbar
	S-Bahnhof ca. 15 Gehminuten entfernt
	3 Autominuten von der A111
	7 Autominuten vom Flughafen Tegel (wird demnächst geschlossen, es entsteht neben diversen Wohnkomplexen und Freizeitmöglichkeiten ein industrie-und Forschungspark, die „Urban Tech Republic“)
	15 Autominuten von der City West und City Ost entfernt
Nahversorgung:	Ein Einkaufszentrum, sowie diverse Geschäfte sind in der näheren Umgebung vorhanden
Kultur, öffentliche Einrichtungen etc.:	Diverse Hochschulen, Charité-Campus
Grundstücksgröße BGF:	6.306 m ²
Baugesamtgröße:	ca. 15.500 m ²
Genehmigungen etc.:	Bau- und Abrissgenehmigungen liegen vor
Ausgangslage:	Geplant sind 420 Microappartements für die Young Fashion Generation, die z.B. als Studentenwohnungen genutzt werden können
Wohnfläche netto:	9.270,43 m ²
Wohnungsanzahl:	420
Wohnungsgröße:	Inkl. Bad werden die Appartements zwischen ca. 20 und ca. 25 m ² groß sein und überwiegend zusätzlich einen Balkon haben
Wohnungsgröße im Ø:	ca. 23,50 m ²
Ausstattung:	Kitchenette
Gewerbefläche:	134 m ²
Fahrradstellplätze:	420 im KG

KFZ Stellplätze:	5 (außen)
Baubeginn:	8 Wochen nach Übernahme durch Kauf und Finanzierung
Bauzeit:	16 – 18 Monate
Baukosten (Angebote von Projektleitern liegen bereits vor):	30.226.743,75 €
Benötigtes Fremdkapital:	23,1 Mio. €
Mezzanine Kapital:	11 Mio. €
Eigenkapital:	bereits investiert: 1,8 Mio. € noch zur Verfügung stehend: 550.000 €
Co-Investor:	3 Mio. € (Investment wird während der Projektrealisierung aufgestockt)
Exit Abverkauf:	69 Mio. €
Exit Globalkäufer (verbindlicher LOI liegt vor):	52 Mio. €
Sonstiges:	Es besteht bereits reges Interesse von Immobilienverwaltungen, die Mehrzahl der Apartments zu erwerben und zu vermieten

NRG AG
Geschäftsleitung



Projektmanagement

www.nrg-ag.li

mail@nrg-ag.li

NRG AG

Aubündt 36 - 9490 Vaduz - LI

Telefon: +423 231 2322 - Telefax: +423 236 51 91