planeth Ome investment



DÜSSELDORF - KALKSTRASSE

Immobilieninvestment

3 DAS INVESTMENT

INHALT

5 DIE EMITTENTIN

6 4 GRÜNDE, WARUM SIE INVESTIEREN SOLLTEN

7 MAKROLAGE

8 MIKROLAGE

9 CHANCEN UND RISIKEN

10 DIE PLATTFORM

11 RISIKOEINSCHÄTZUNG

12 RISIKO-BEWERTUNGSSCHEMA





DAS INVESTMENT



Warnhinweis:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

DIE IMMOBILIE

BAUJAHR

WOHNFLÄCHE

WOHNEINHEITEN

LAGE

1905

560 m²

6

VORSTADT



Copyright: Urban Soul GmbH

DIE IMMOBILIE

Bei dem vorliegenden Immobilienprojekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1905. Geplant ist die Schaffung von 560qm hochwertigem Wohnraum verteilt auf 6 Wohnungen. Die 3 bestehenden Wohnungen im Haupthaus werden durch Umbau der Gastronomiefläche zu 2 Wohnungen sowie den Abriss und Neubau des Anbaus zu einer Wohnung ergänzt. Das Gebäude wird von der Emittentin One Hamburg Projektentwicklung GmbH umgebaut und über Aufteilermaßnahmen verkauft.

Das Objekt befindet sich in der Kalkstraße im Düsseldorfer Bezirk Wittlaer. Der Stadtbezirk liegt in Flughafennähe im Norden Düsseldorfs. Aufgrund seines eigenen Stadtteilzentrums sowie einer guten verkehrlichen Anbindung an das Stadtzentrum ist Wittlaer ein beliebter Wohnstandort.

DIE EMITTENTIN

RENDITESTEIGERUNG

SANIERUNG, NEUBAU **VERKAUF**

AUFTEILUNG

NUTZUNGSART

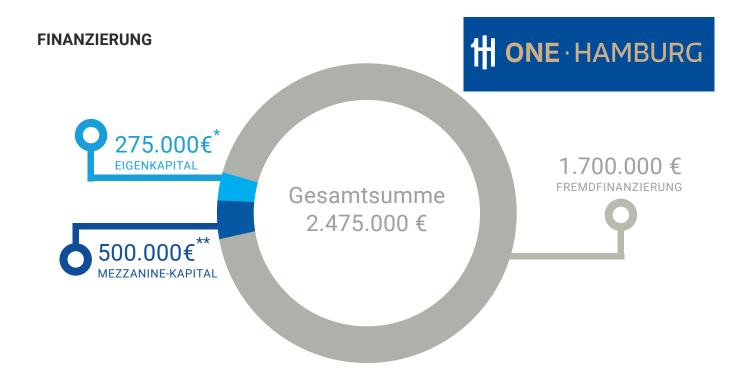
WOHNEN

ERFAHRUNG

MEHRJÄHRIG

Die One Hamburg Projektentwicklung GmbH ist eine Projektentwicklungsgesellschaft, welche zur Piccola ma carina GmbH unter Leitung des Ehepaars Schneider gehört. Leonie und Paul Hendrik Schneider verfügen über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich, insbesondere in der Entwicklung von Wohnimmobilien. Sie besitzen einen hohen Bekanntheitsgrad im Rheinland und haben u. a. bei Prestigeprojekten wie WinWin im Düsseldorfer Medienhafen oder den Heinrich-Heine-Gärten mitgewirkt.

Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf von Immobilien aller Art, die Vermittlung von Immobiliengeschäften, sowie Bauträgermaßnahmen, Generalübernehmertätigkeit und Projektentwicklung. Ferner gehört die Erbringung von Ingenieur- und Architektenleistungen zum Gegenstand der Gesellschaft.





MASSNAHMEN ZUR RENDITESTEIGERUNG

Als die wichtigste Maßnahme zur Renditesteigerung lässt sich die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten durch den Umbau der Gewerberäume verzeichnen.

^{*} Verringert sich entsprechend mit steigendem Mezzanine-Kapital

^{**} Bis maximal 700.000€

4 GRÜNDE, WARUM SIE INVESTIEREN SOLLTEN

1. ATTRAKTIVE VERZINSUNG

Für Wohnimmobilien stellen 6,0% Zinsen p.a. eine sehr gute Rendite dar. Ein ideales Investment für die Crowd, die ihr Kapital nur für einen überschaubaren Zeithorizont binden möchten.

2. ERFAHRENE EMITTENTIN

Emittentin ist die One Projektentwicklung Hamburg GmbH. ein Projektentwicklungsunternehmen, welches Teil der Piccola ma carina investment GmbH ist. Diese wird von den Eheleuten Schneider geführt. Paul Hendrik Schneider ist ein erfolgreicher Geschäftsmann und in der rheinländischen Immobilienbranche durchweg bekannt. Während seines Studiums arbeitete er als Bauleiter und wurde nach erfolgreichem Abschluss des Masterstudiums zur Assistenz der Geschäftsführung bei der Hugo Schneider GmbH. Als Projektleiter machte er sich vor allem mit den Projekten WinWin im Düsseldorfer Medienhafen und den Heinrich-Heine-Gärten bei der Frankonia Eurobau AG & Co KG einen Namen, ehe er Geschäftsführer der Frankonia Eurobau Heimathafen GmbH wurde und die Projekte weiter betreute. Zudem ist Schneider Mitglied der Düsseldorfer Jonges, einem Traditionsverein, welcher sich um die Geschichte, Brauchtumspflege sowie den sozialen Bereich der Stadt kümmert.

3. SANIERUNG, NEUBAU UND EINZELVERKAUF EINER BESTANDSIMMOBILIE

Neben der bevorzugten Lage ist das Objekt im direkten Umfeld etabliert und hat einen hohen ideellen Wert. Durch die Sanierung dieses Gebäudes werden Ressourcen eingespart. Aufgrund der Schaffung von insgesamt sechs Wohneinheiten kann von einer Wertsteigerung ausgegangen werden. Zudem können bei der gleichzeitigen Sanierung aller Wohneinheiten Kosten geschmälert werden, die bei einer zeitversetzten Erneuerung einzelner Wohnungen aufgrund des Mehraufwands höher ausfallen würden. Schließlich überzeugt der Mikrostandort mit einem familienfreundlichen Charakter und einer guten Anbindung.

4. STANDORT

Neben ihrer bedeutenden Funktion als Landeshauptstadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalens, kann sich die Stadt Düsseldorf gerade im Hinblick auf ihre Rolle als Wirtschaftsstandort deutlich von anderen Großstädten in Deutschland und Europa absetzen.

Mit dem zweitgrößten Auslandsinvestitionsvolumen nach London ist Düsseldorf ein gefragter internationaler Wirtschaftsstandort. Die hervorragende Anbindung über die Autobahnen, als auch die Nähe zum Flughafen Düsseldorf machen den Standort sehr attraktiv für die Wirtschaft und Wissenschaft.

Dies ist eine Bewertung der PlanetHome Investment AG. Sie erfolgte ohne Gewähr und versteht sich daher nicht als Empfehlung oder Beratung. Wir weisen darauf hin, dass es seitens unserer Wettbewerber zu alternativen Bewertungen des Investments kommen kann. Für Anlegende ist es unabdingbar sich vor Investitionstätigung ein eigenständiges Bild von dem Investment zu machen.



MAKROLAGE

STADT

DÜSSELDORF

BUNDESLAND

NRW

EINWOHNER

644.280

FLÄCHE

217 km²

KULTUR

Düsseldorf hat großes Ansehen, sowohl hinsichtlich der Kunst- und Kulturangebote, als auch in Bezug auf die moderne Architektur. Zahlreiche Theater, Opern, Museen und Galerien als auch Bibliotheken und Konzerthäuser bietet die Stadt. Auch Burgen und Schlösser sowie historische Kirchen sind in Düsseldorf und direkter Umgebung zu finden.



Medienhafen und Fernsehturm in Düsseldorf

WIRTSCHAFT UND VERKEHR

Neben ihrer wichtigen Funktion als Landeshauptstadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen ist Düsseldorf ein sehr guter Wirtschaftsstandort. Aufgrund der hervorragenden Anbindung durch den Flughafen Düsseldorf, sowie der schnellen Transportwege über Rhein, Schiene und Straße lassen sich zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen Branchen in der Stadt am Rhein nieder. So haben beispielsweise L'Oréal, Vodafone, Metro AG und Henkel ihren Sitz in Düsseldorf. Neben dem Flughafen Düsseldorf ist der Medienhafen einer der größten und wichtigsten Arbeitgeber bzw. Arbeitsstätten.

Düsseldorf gehört zu den Städten, welche bei ausländischen Direktinvestitionen besonders beliebt sind. So belegte die Stadt noch vor Paris den zweiten Platz hinter London. Der internationale Flughafen ist der viertgrößte Deutschlands mit jährlich etwa 25,5 Millionen Passagieren.

STADTENTWICKLUNG

Die Stadt Düsseldorf erfindet sich stets neu. So wurde aus dem einstigen Fischerdorf eine florierende Stadt mit mehr als 5.000 ausländischen Unternehmen, mehr als 30 ausländischen Handelskammern und Außenhandelsorganisationen sowie rund 40 konsularischen Vertretungen.

Die Stadt verzeichnet zudem jährlich etwa 7.5 Millionen Besucher.



Japanischer Garten in Düsseldorf

MIKROLAGE

STADTTEIL

WITTLAER

LAGE

NÄHE FLUGHAFEN **VERKEHRSANBINDUNG**

GUT

EINWOHNER

8.098

GENERELLES

Das Objekt befindet sich in der Kalkstraße 42 in Düsseldorf Wittlaer. Der Stadtteil ist aufgrund seiner hervorragenden Verkehrsanbindung per U-Bahn als auch durch die B8 und die A524 sehr gut angebunden. Die naheliegenden Städte Duisburg, Krefeld und Essen sind ebenfalls gut zu erreichen und machen den Standort zu einem gefragten Wohnstandort.



Quelle: Google Maps; Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009)



EINKAUF

In unmittelbarer Nähe des Objektes befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie beispielsweise Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Bäckereien, sowie Bankfilialen, eine Postfiliale und Friseursalons.

Zudem bietet die Gegend eine ausreichende Gesundheitsversorgung in Form verschiedener Arztpraxen.



STADTTEIL

Der Stadtteil grenzt im Westen an den Rhein, im Süden an den Flughafen Düsseldorf. Im Osten liegt Ratingen und Nördlich von Wittlaer liegt die Stadt Duisburg.

Der Stadtteil ist aufgrund seiner ländlichen Gegend ideal für Familien und Personen, die nicht gerne in der Stadt leben möchten, denen aber die Nähe zu den städtischen Vorteilen wichtig ist.



NACHBARSCHAFT

Der Standort verfügt über verschiedene Restaurants und Gasthäuser. Auch Schulen und Kindergärten sind im Bezirk zu finden. Zudem bietet Wittlaer auch Sportclubs, Spielplätze und Spazier- und Radwege für Spaziergänge oder Fahrradtouren am Rhein.



ANBINDUNG

Insgesamt ist das Objekt gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe des Objektes und somit fußläufig zu erreichen befindet sich die Bushaltestelle Kalkstraße, deren Buslinien nach Düsseldorf und Ratingen führen. Die U-Bahn-Haltestelle Wittlaer ist ebenfalls 750m fußläufig zu erreichen und verbindet Wittlaer mit Duisburg und Düsseldorf Hauptbahnhof.

CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN



Feste Verzinsung von 6,0% p. a.



Keine Gebühren für Anlegende: weder Agio noch laufende Management-Fee.



Keine Nachschusspflicht für Anlegende.



Bis jetzt konnten alle von unserer Crowd mitfinanzierten Projekte realisiert und sämtliches eingebrachtes Kapital zurück- sowie die Zinsen ausgezahlt werden. Dementsprechend verfügt PlanetHome Investment seit Unternehmensgründung vor sieben Jahren über eine Rückzahlungsquote von 100% (Stand 6/2022).



Jedes Projekt muss unseren sehr hohen Anforderungen entsprechen und durchläuft stets eine strenge Due-Diligence-Prüfung, bevor es eine Freigabe für unsere Plattform erhält.

RISIKEN



Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt in Düsseldorf zurückgeht und die einzelnen Wohneinheiten nicht im geplanten Zeitfenster oder zu einem sehr viel niedrigeren Preis verkauft werden.



Für Anlegende besteht das Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich der von PlanetHome Investment vermittelten Vermögensanlage.



Es ist denkbar, dass Kapitalanlegende beispielsweise den jeweiligen Anlagebetrag individuell fremd finanzieren (z.B. durch Bankdarlehen), wodurch Zahlungsverpflichtungen entstehen können. Dies kann individuell bis zur Zahlungsunfähigkeit der Anlegenden führen, wenn diese nicht mehr in der Lage sind, ihre individuellen Zahlungsverpflichtungen zu bedienen.

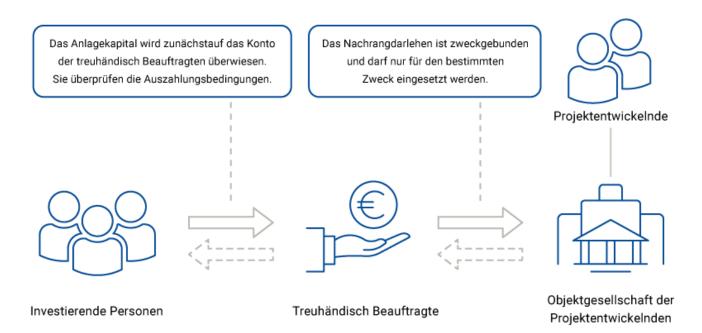


Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Sie ist somit grundsätzlich nicht handelbar.

DIE PLATTFORM

Das Investment kann nur über die Plattform planethome-invest.com getätigt werden, die von der PlanetHome Investment AG in Berlin betrieben wird. PlanetHome Investment öffnet die Welt der Immobilien für interessierte Kapitalanlegende und bringt sie mit der führenden Bauträgerschaft und Immobilienentwickelnden zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht PlanetHome Investment den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegenden vorbehalten waren.







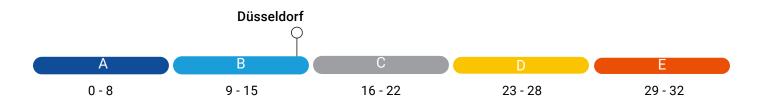
RISIKOEINSCHÄTZUNG

Für jedes Projekt auf PlanetHome Investment wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren von unseren Immobiliensachverständigen ermittelt.

Dabei gibt es insgesamt sechs Kriterien, mithilfe derer das Projektrisiko eingeschätzt wird. Je nach Ausprägung der einzelnen Risikokriterien werden Risikopunkte vergeben und am Ende addiert. Je nach Anzahl der Risikopunkte wird das Immobilienprojekt in eine der fünf Risikoklassen eingeordnet.

Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das Bewertungsschema befindet sich auf den nachfolgenden Seiten. Das Projekt Düsseldorf - Kalkstraße kommt insgesamt auf 15 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

RISIKOKRITERIUM	AUSPRÄGUNG	RISIKOPUNKTE
Fremdkapitalquote	89 %	4 • • • •
Eigenkapitalquote	11 %	3 • • • 0
Makrostandort	A-Standort	0 0000
Mikrostandort	Düsseldorf Wittlaer	1 • • • •
Entwicklungsphase	Kaum Sanierungsbedarf; teilweise Neubau	2 • • • •
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen <50 Mio. €	4 • • • •
Vermietungsquote	Kein Leerstand	0 0000
Anzahl Wohneinheiten	6 Wohneinheiten	1 • 0 0 0
INSGESAMT		15



Hinweis: PlanetHome Investment erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung einer Anlegerin oder eines Anlegers entspricht. Eine eigene Risikobewertung muss grundsätzlich durch die Anlegenden selbst erfolgen und wird durch die Risikobewertung von PlanetHome Investment nicht ersetzt. Die Risikoeinschätzung basiert auf standardisierten Kriterien, die bei Auflegung der Vermögensanlage bewertet werden. Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage in der Zukunft kann ungünstiger ausfallen. Auch bei einer niedrigen Risikoeinstufung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.

RISIKO-BEWERTUNGSSCHEMA

WIE HOCH IST DIE FREMDKAPITALQUOTE?

0%	1% - 49%	50% - 59%	60% - 69%	70% und mehr
0	1	2	3	4

WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?*

> 40%	30% - 39%	20% - 29%	10% - 19%	0% - 9%
0	1	2	3	4

^{*}Berechnet an Funding-Schwelle

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MAKROSTANDORTES?

A-Städte	B-Städte und Landeshauptstädte	C-Städte und Städte mit min. 200K-Bevölkerung	D-Städte und Städte mit min. 100K-Bevölkerung	Alle anderen Städte
0	1	2	3	4

A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

Quelle: RIWIS Online

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MIKROSTANDORTES?

Innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung	In unmittelbarer Nähe zu inner- städtischer Lage	Gute Wohngegend mit guter Versorgung	Am Stadtrand mit ÖPNV-Anbindung	Am Stadtrand ohne ÖPNV-Anbindung
0	1	2	3	4

B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung

C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte: Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

IN WELCHER ENTWICKLUNGSPHASE BEFINDET SICH DIE IMMOBILIE?

Bestandsimmobilie	Bestandsimmobilie	Bestandsimmobilie	Bestandsimmobilie	
ohne Instand-	mit wenig Instand-	mit viel Instand-	mit Kernsanierungs-	Neubau
haltungsstau	haltungsstau	haltungsstau	bedarf	
0	1	2	3	4

WIE HOCH IST DAS BISHERIGE GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN DER EMITTENTIN?

> 250 Mio. €	200 - 249 Mio. €	100 - 199 Mio. €	50 - 99 Mio. €	< 50 Mio. €
0	1	2	3	4

WIE HOCH IST DIE VERMIETUNGSQUOTE?

> 75%	50% - 74%	25% - 49%	1% - 25%	0%
0	1	2	3	4

WIE VIELE WOHNEINHEITEN ENTHÄLT DAS OBJEKT?

> 10	6-10	2-5	1	0
0	1	2	3	4