



be part of sustainable development

Tiny House Village Löffingen

Black Forest Germany

Exklusives Investment
Dossier

Vision und unser Weg

- Die stetig wachsende Sharing Economy und der Megatrend „Nachhaltigkeit“ bewegten uns 2017 dazu, die künftige Bedeutung dieser Aspekte auf die Bau- und Immobilienbranche zu reflektieren.
- Die Vision daraus war
 - **„die Kombination aus ökologischer, aber auch preisgünstiger Bauweise (ohne Komfort- und Qualitätseinbußen) mit der Nutzer-Zielgruppe Nahtourismus bzw. ein Sharing-Modell von trendigen Ferienhäuschen (sog. „Tiny Houses“ oder „Mobile Homes“ damals aus den USA kommend) im immer beliebter werdenden Hochschwarzwald.“**
- Diese Projektidee begeisterte unterschiedliche Menschen in unserem Umfeld und wir gingen 2018 auf die Suche nach passenden Grundstücken, die wir in unserem Heimatort Löffingen fanden: Zwei brachliegende Flächen in prädestinierter Lage, umgeben von vielfältigen Freizeiteinrichtungen und -aktivitäten. Der Projektstartschuss war also gegeben.
- Aufgrund unserer intensiven Markt- und Herstelleranalysen sowie vielfältigen Referenzbesichtigungen fiel unsere Wahl bei der Bauweise der Tiny Houses auf die Modulbauweise, die eine ökologische sowie serielle und somit skalierbare bzw. wirtschaftliche Konzeption ermöglicht.
- Seit dem Start des Bauleitplanungsprozesses 2019, der viele behördliche Hürden mit sich führte, bis zur Baugenehmigung 2022 und baulichen Umsetzung 2023 sowie dem Betrieb ab dem Frühjahr 2024 verfolgen wir das Projekt ganzheitlich.
- Auf dem Weg zur Umsetzung wurde weiterer Mehrwert geschaffen:
 - Ein starkes Netzwerk aus Immobilienprofis sowie branchenübergreifenden Experten, die mit unserem Konzept große Zukunftspotenziale sehen
 - Flächengrößen, die minimalistisches bzw. nachhaltiges, aber dennoch komfortables Zusammenleben ermöglichen (Probewohnen für Interessierte)
 - Effiziente Betriebsprozesse, die eine angenehme Arbeitsatmosphäre ermöglichen
 - Flexibilität mit verschiedenen Szenarios (die Häuser können auf LKWs gesetzt und woanders aufgestellt werden) und somit eine ganz neue Sichtweise auf „mobile“ Immobilien, woraus dingliche Sicherheiten neben der Grundstückssicherheit eine neue Bedeutung bekommen

Inhalt

- Vision Seite 2
- Projektteam und Unternehmen Seite 4-5
- Projekt „Tiny House Village Löffingen“
 - Standort und Tourismus Seite 7-9
 - Grundstücke und Häuser Seite 10-14
 - Nachhaltigkeit Seite 15
- Investment und Vorteile
 - Rendite und Sicherheit Seite 17-18
 - Selbstnutzung Seite 19-20
 - Community Seite 21
- Anhang

Projektteam und Unternehmen

Das junge Unternehmerteam aus dem Hochschwarzwald ist auf sämtliche Bereiche der Bau- und Immobilienbranche spezialisiert. Mit dem Projekt Tiny House Village Löffingen (KOP GmbH) als touristische Ferienanlage soll nun eine Investoren-Community mit wirtschaftlich attraktiven und exklusiven Vorteilen geschaffen werden.



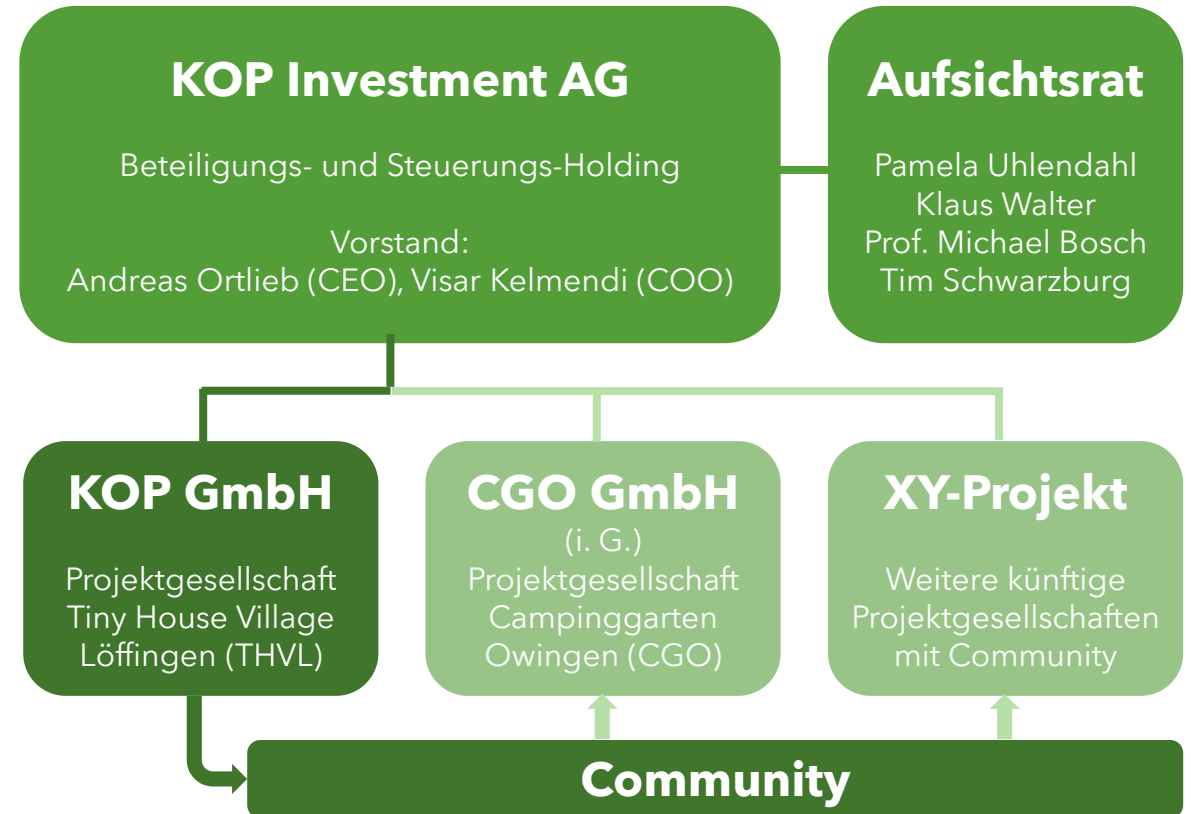
2020 - Heute: CEO, Schwerpunkt Strategie u. Finanzen (u.a. KOP, Ortlieb Immobilien, Holiday Experience)
2011 - 2020: Manager und Berater in der Schweiz (u.a. ISS, ETH Zürich, RESO / Drees & Sommer)
2009 - 2015: Bachelor-/ Masterstudium (B.Sc./M.A.) Bau- und Immobilienwirtschaft in DE und IRL

Andreas Ortlieb
 Projektinitiator, Gründer und Geschäftsführer KOP



2020 - Heute: COO, Schwerpunkt Bauprojektleitung (u.a. KOP THVL, Service Development)
2014 - 2020: Projektmanagement, -steuerung, -leitung (u.a. Robert Bosch, MAHLE, WST, Drees & Sommer)
2010 - 2016: Bachelor-/ Masterstudium (B.Sc./M.Sc.) Facility Design & Management in DE

Visar Kelmendi
 Projektinitiator, Gründer und Projektleiter KOP



Auszug unserer Partner

Das Unternehmen hat bereits zahlreiche Partner für das Projekt Tiny House Village Löffingen und für zukünftige Entwicklungen gewinnen können. Einige dieser Partner mit unterschiedlichen Expertisen, künftig auch in der Community, unterstreichen die Investment-Attraktivitäten und die Chancen.



Die Unternehmer Andreas Ortlieb und Visar Kelmendi überzeugten uns mit Ihrer Vision, Kompetenz sowie professionellen Herangehensweise und Umsetzung des Projektes Tiny House Village in einer vielversprechenden Lage.

Reinhold Rehm

Vorstand Raiffeisenbank
Bad Schussenried-Aulendorf eG



Wir von KUNZ haben in dem Netzwerk die Gestaltung rechtlich begleitet. Der Enthusiasmus des Teams und die Nachhaltigkeit des Projektes haben uns von Anfang an sehr angesprochen. Ich freue mich auch als Aufsichtsrat auf die weitere rechtliche Begleitung des Projektes.

Tim Schwarzburg

Aufsichtsrat KOP, Fachanwalt für Arbeitsrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht Kunz Rechtsanwälte in Koblenz



Die Herausforderungen der künftigen Generationen können nur mit innovativen und nachhaltigen Lösungen bewältigt werden. Das Projekt Tiny House Village zeigt solche Möglichkeiten auf, basierend auf einer herausragenden Arbeit heller Köpfe.

Prof. Dr. Michael Bosch

Aufsichtsrat KOP, Professor für BWL, Immobilienwirtschaft und Kaufmännisches Facility Management



Die Themen Nachhaltigkeit und Gemeinschaft sind mir wichtig, beide Themen wurden in diesem Projekt konsequent vorausgedacht und realisiert. Das Management engagiert sich mit großer Leidenschaft für die Umsetzung des Projektes.

Matthias Kleinlosen

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Partner der KHS PartG mbB in Köln

Projekt „Tiny House Village Löffingen“



Tiny House für 2-6 Personen



Blick über das Grundstück „Welschland“ (Schwimmbad u. Tennis im Hintergrund)



Einblick in das Rezeptionsgebäude

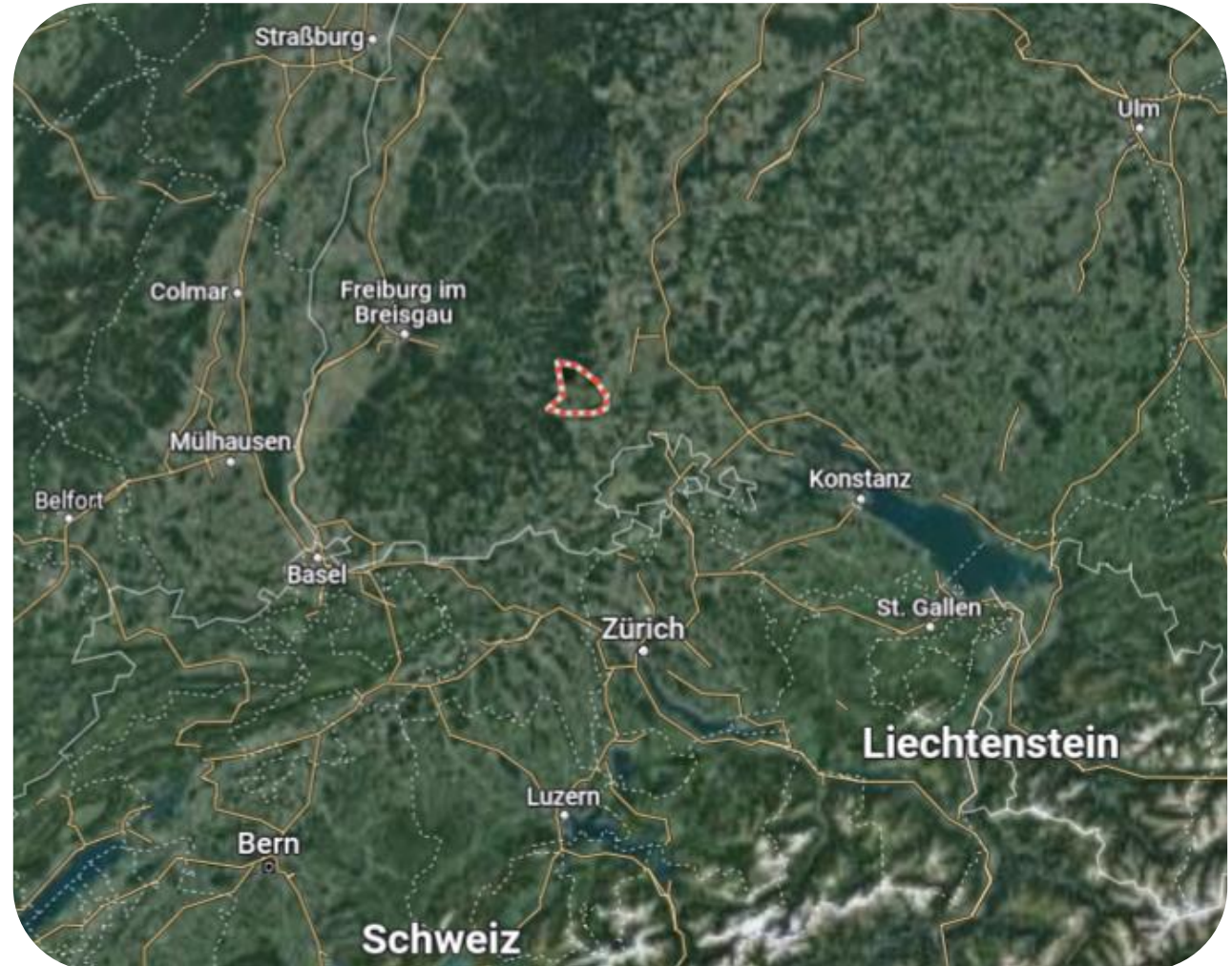


Terrasse und Garten auf dem Grundstück „Alte Säge“

Standort

Makrolage Löffingen und Umgebung

- **Projekt-Adresse:** Welschland 1, 79843 Löffingen (DE)
- **Umgebung:** Feldberg 28 km, Freiburg 47 km, Schweiz 90 km (Basel / Zürich), Frankreich 120 km (Elsass / Straßburg)
- **Flughäfen:** Zürich 70 km (International), Mulhouse 95 km, Friedrichshafen 110 km, Stuttgart 140 km, Karlsruhe-Baden-Baden 155 km
- **Anbindungen:** Bundesstraße 1 km, Autobahn A81 22 km und A5 48 km, Bahnhof (im 30-Min-Takt nach Titisee / Freiburg, Donaueschingen / Villingen / Ulm)
- **Freizeit:** Wandergebiete Stadtwald 0,2 km und Wutachschlucht 5 km, Badeparadies 16 km, Skigebiete Feldberg 20 km, Europa Park 80 km, öffentliche Thermal-, Schwimm- und Hallenbäder, Golfplätze, Tierparks, Loipen sowie sämtliche Freizeitveranstaltungen und Feste sind quasi vor der Haustüre in der nahliegenden Umgebung



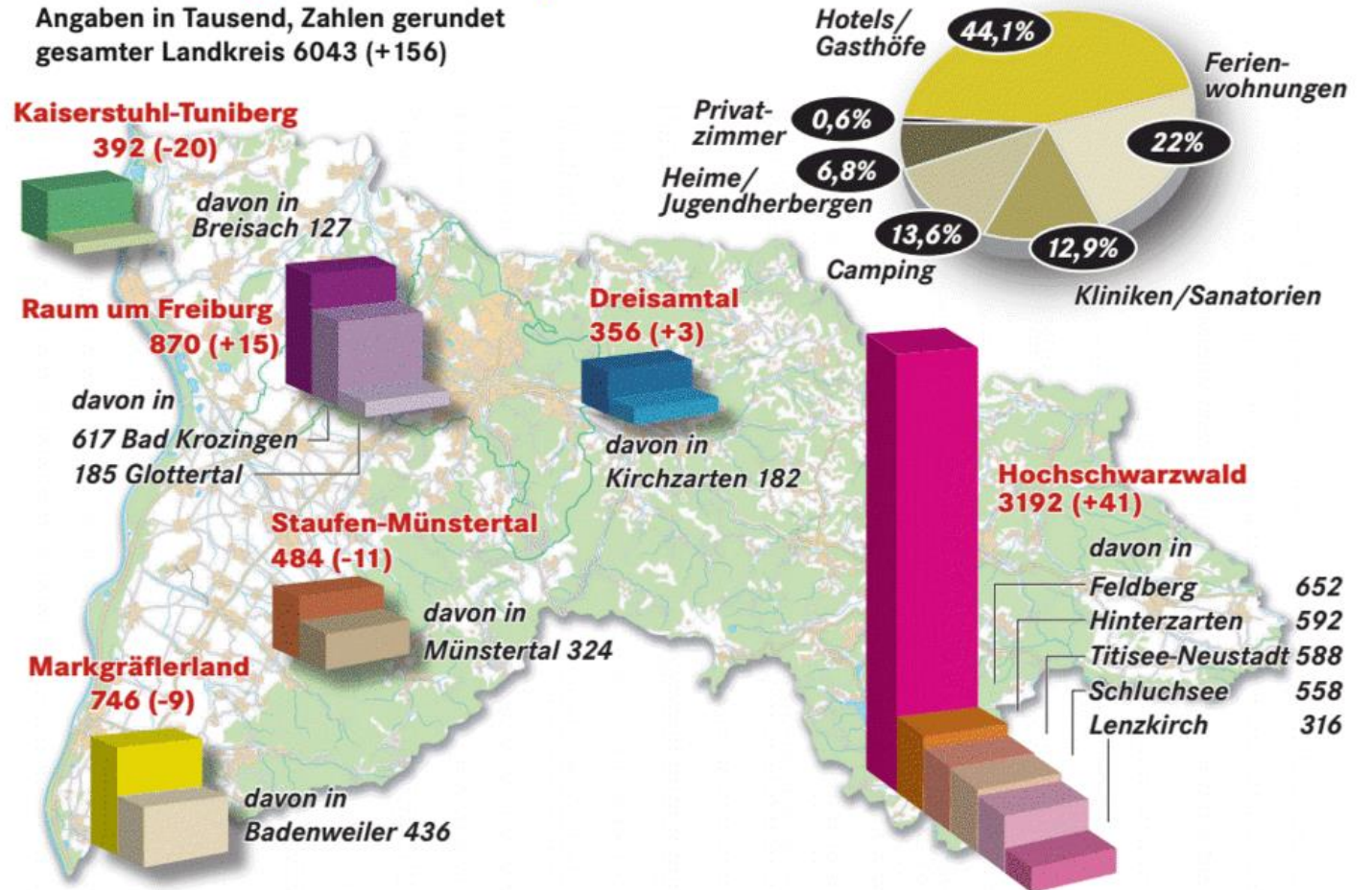
Tourismus

Der Hochschwarzwald - Eine Hochburg für den Nah- und Ferntourismus



■ Übernachtungen im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald für 2017

Angaben in Tausend, Zahlen gerundet
gesamter Landkreis 6043 (+156)



IZ-GRAFIK/JA

QUELLE: LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Tourismus

Freizeitaktivitäten über das gesamte Jahr in Löffingen und im Umkreis bis zu 20 Fahrminuten

Aktivitäten im Sommer

Tatzmania



Schwimmen / Kurse



Tennis



Beachvolleyball



(E-) Bike-Touren



Golf



Wandern



Aktivitäten im Winter

Indoor Spielplatz



BADEPARADIES



Schneewandern



Langlauf



Abfahrt



Schlittschuhlaufen



(E-) Bike-Touren



Grundstücke

Mikrolage der Projektgrundstücke (1) „Welschland“ und (2) „Alte Säge“

(a) Freizeitpark Tatzmania, (b) Schwimmbad „Waldbad Löffingen“ mit großem Schwimmbecken und (c) Kinderbecken, (d) Kiosk und Gastronomieflächen, (e) Tennisplätze, (f) Volleyballplatz, (g) Kinderspielplatz, (h) Tischtennisplatten, (i) zahlreiche Parkplätze, (j) öffentliche Bushaltestelle (Bundesstraße und Bahnhof Löffingen nur wenige Minuten entfernt)



Grundstücke und Häuser

Grundstück Welschland (1)

- 33 Tiny Houses (inkl. 4 barrierefreie Häuser) für 2 bis 6 Personen
- 4 Funktionsgebäude (Rezeption, Veranstaltungen, Lebensmittel, E-Mobility, Lager etc.)
- 44 Parkplätze für Gäste und Mitarbeitende (inkl. 4 barrierefreie Parkplätze)

Grundstück alte Säge (2)

- 13 Tiny Houses für 2 bis 4 Personen
- 13 Parkplätze für Gäste

Insgesamt

- 46 Tiny Houses für 2 bis 6 Personen
- 4 Funktionsgebäude
- 57 Parkplätze für Gäste und Mitarbeitende



Grundstücke und Häuser



Blick auf das Grundstück „Welschland“ (33 Tiny Houses)



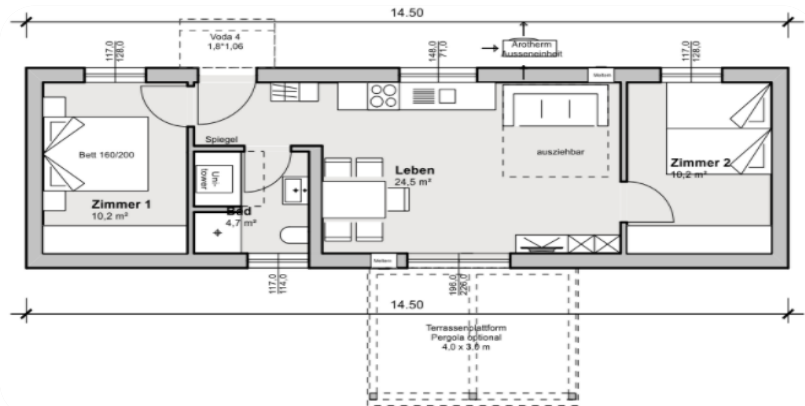
Blick auf das Grundstück „Alte Säge“ (13 Tiny Houses)



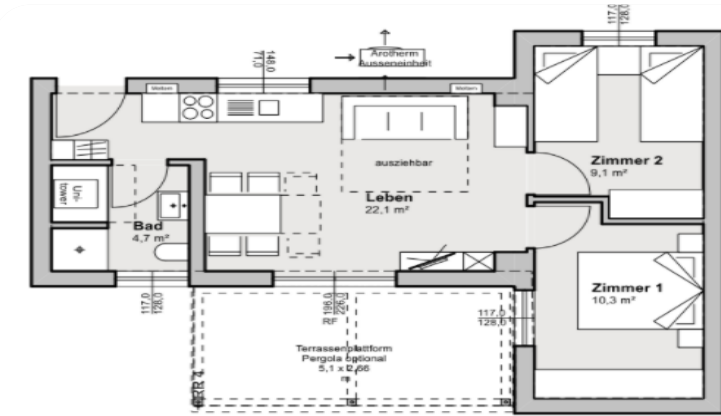
KOP - be part of sustainable development



Häuser



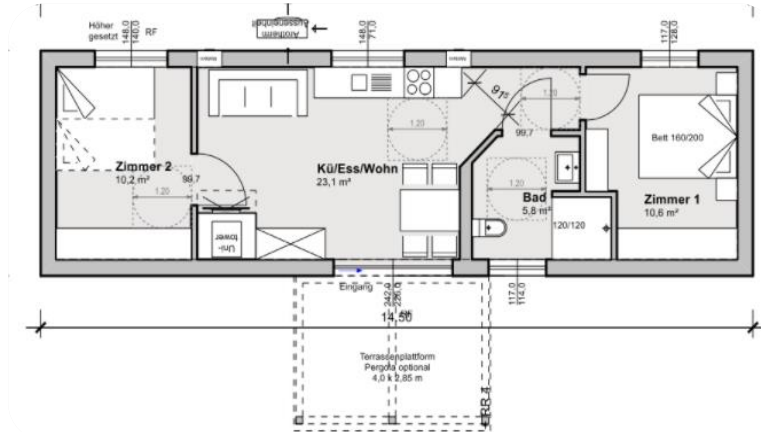
Tiny House 1: 2-6 Personen, 49,70 m² WF + 12 m² Terrasse



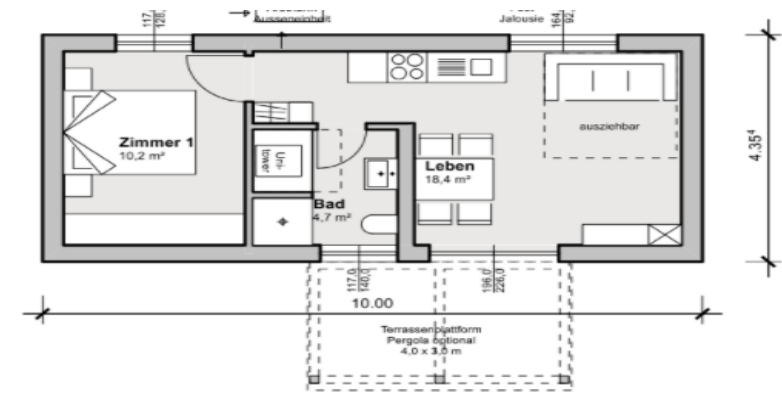
Tiny House 2: 2-6 Personen, 46,20 m² WF + 12 m² Terrasse



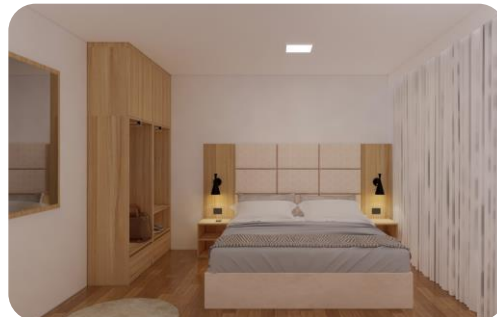
Häuser



Tiny House 3 (barrierefrei): 2-6 Personen, 49,70 m² WF + 12 m² Terrasse



Tiny House 4: 2-4 Personen, 33,30 m² WF + 12 m² Terrasse



Nachhaltigkeit

Natur- und Artenschutz

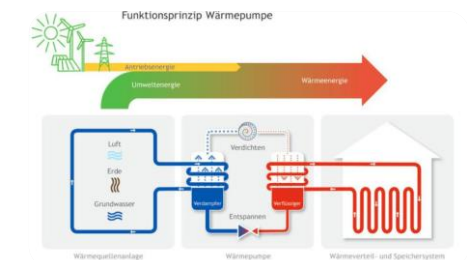
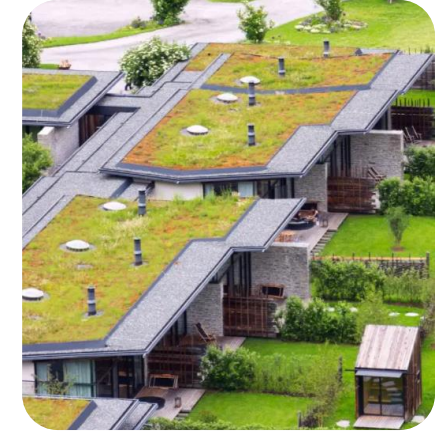
- Flächen-Ausgleichmaßnahmen erfolgreich umgesetzt
- Pflanzung von ca. 100 Bäumen, Büschen und Hecken

Energetische Bauweise

- Bauweise nach den Standards KfW 55 EE und KfW 40
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Gebäude auf Schraubfundamenten (kein Betoneinsatz)
- Retentionsentwässerung und Wasserspeicher (70.000 Liter Zisternen)
- Dezentrale Versorgung (Luftwasser Wärmepumpen)
- Photovoltaik auf allen Funktionsgebäuden
- Solar-Außenleuchten auf den Grundstücken und Wegen

Klimaneutraler Betrieb

- Elektrische Betriebsfahrzeuge und Geräte
- Ökologische Betriebsmittel
- Autofreie Zonen



Investment und Vorteile

3 Hauptvorteile



Rendite und Sicherheit



Selbstnutzung



Community

Investment-Kategorien und -Prozess

- Beteiligung am Projekt via Darlehen möglich
- 4 Investment-Kategorien
 - "Kapital" → starke Verzinsung, jedoch keine kostenlose / vergünstigte Selbstnutzung und auch keine Community-Vorteile
→ für Investoren mit reinem Renditefokus
 - "Silber" → gute Verzinsung und Zuordnung eines kleinen Tiny Houses sowie alle Privilegien der Community
→ für Investoren, welche das Haus selbst nicht so oft nutzen, jedoch voll von der Community profitieren möchten
 - "Gold" → starke Verzinsung und Zuordnung eines Tiny Houses in guter Lage sowie alle Privilegien der Community
→ für Investoren, welche das Haus freizeitlich gerne nutzen und voll von der Community profitieren möchten
 - "Platin" → sehr starke Verzinsung und Zuordnung eines Tiny Houses in sehr guter Lage sowie alle Privilegien der Community
→ für Investoren, welche alle Vorteile im vollsten Umfang nutzen möchten

Investment und Vorteile

Kategorisierung	Silber	Gold	Platin	Kapital
Darlehenshöhe	60.000 € bis 120.000 €	140.000 € bis 200.000 €	220.000 € bis 3 Mio. €	50.000 € bis 3 Mio. €
Festzins p.a. (netto)	4,00%	4,25%	4,50%	5,00%
Laufzeit und Rückzahlung des Darlehens	5 Jahre (ohne Verlängerungsoption)	5 Jahre (mit Verlängerungsoption 5 Jahre)	5 Jahre (mit Verlängerungsoption 5 Jahre)	5 Jahre (ohne Verlängerungsoption)
Buchungsgarantie p.a. für kostenlose Nutzung	1 Woche in der Nebensaison (Okt-Mrz) kostenlose Nutzung eines Tiny Houses in derselben Kategorie	1 Woche in der Nebensaison (Okt-Mrz) und 1 Woche in der Hauptsaison (Apr-Sep) kostenlose Nutzung eines Tiny Houses in derselben Kategorie	1 Woche in der Nebensaison (Okt-Mrz) und 2 Wochen in der Hauptsaison (Apr-Sep) kostenlose Nutzung eines Tiny Houses in derselben Kategorie	keine kostenlose Nutzung (Buchungen zu normalen Konditionen)
Fiktive Rendite p.a. durch kostenlose Nutzung	bis zu 1,75%	bis zu 1,85%	bis zu 1,88%	0,00%
Gesamtrendite p.a.	bis zu 5,75%	bis zu 6,10%	bis zu 6,38%	bis zu 5,00%
Vergünstigung für weitere Buchungen eines beliebigen Tiny Houses zu beliebiger Zeit (soweit verfügbar)	10% und Anrechnung des Buchungswertes als Darlehenstilgung	15% und Anrechnung des Buchungswertes als Darlehenstilgung	20% und Anrechnung des Buchungswertes als Darlehenstilgung	0,00% Anrechnung des Buchungswertes als Darlehenstilgung möglich
Grundstückszuordnung Tiny House	„Alte Säge“	„Welschland“	„Welschland“ und „Alte Säge“	keine Zuordnung
Sicherheiten durch unsere Bank	grundsschuldrechtliche Absicherung (notariell beurkundet)	grundsschuldrechtliche Absicherung (notariell beurkundet)	grundsschuldrechtliche Absicherung (notariell beurkundet)	grundsschuldrechtliche Absicherung (notariell beurkundet)

Rendite und Sicherheit

Attraktive Verzinsung

- Nach Abschluss des einfachen Investmentprozesses erhalten Sie eine Netto-Rendite von mindestens 4% auf das vergebene Darlehen (aktuelle Netto-Renditen bei Immobilien in Deutschland <3%)
- Fiktive Selbstnutzungs-/Urlaubsrendite von bis zu 1,88%
- Keine Grunderwerbsteuer und keine weiteren Kosten, z.B. Verwaltungsgebühren o.ä.

Begrenztes Zeichnungsvolumen

- Das gesamte Darlehens-Zeichnungsvolumen liegt bei max. 6 Mio. €
- Darlehen sind zweckgebunden zur Realisierung des Bauprojektes, d.h. keine anderweitige Verwendung der Gelder möglich

Sicherheit

- Projekt liegt an einem der weltweit sichersten Standorte (politisch u. wirtschaftlich), durch die Höhenlage ist auch das Klima sehr freundlich
- Wertstabilität (kein Preisverfallsrisiko wie bei Immobilieninvestitionen) und Rückzahlung des Darlehens am Ende der Laufzeit
- Die Raiffeisenbank Bad Schussenried-Aulendorf eG hat Buchgrundschulden an den Projektgrundstücken. Die Investoren werden in Höhe der jeweiligen Darlehenssumme mit einer notariellen Teilabtretung dieser Buchgrundschulden besichert. Im Sicherungsfall können die Realsicherheiten also verwertet und die Darlehensgeber befriedigt werden.

Selbstnutzung

Familie und Freunde

- Machen Sie einmal oder mehrmals im Jahr kostenfrei oder vergünstigt Urlaub mit Ihrer Familie und erleben Sie neben frischer Schwarzwaldluft auch die zahlreichen Aktivitäten und Veranstaltungen
- Bieten Sie ein Tiny House Ihren Verwandten und Freunden an, wenn diese zu Besuch kommen oder auf der Suche nach Erholung sind

Mitarbeitende und Kunden

- Auch als Unternehmen profitieren Sie von Ihrem Investment bei der Selbstnutzung: Belohnen und motivieren Sie Ihre Mitarbeitenden mit einem Urlaub im Tiny House Village
- ...oder laden Sie Kunden ein, um Ihre Partnerschaften zu festigen

Infrastruktur für Veranstaltungen

- Das „große“ Veranstaltungsgebäude bietet bis zu 100 Sitzplätze oder Freiraum für ca. 100 Personen (mit Außenterrasse mehr), einen Küchenbereich sowie Toiletten. Planen Sie also Ihre eigene Veranstaltung (Tagung, Workshop, Vortrag, Feier, Jubiläum / Geburtstag etc.)
- Das „kleine“ Veranstaltungsgebäude bietet bis zu 10 Sitzplätze oder Freiraum für ca. 15 Personen, einen Küchenbereich und eine Toilette. Perfekt geeignet für Teamworkshops, Coworking, Seminare, Yoga etc.
- Unsere „Milchtankstelle“ bietet verschiedene regionale Produkte für Ihre Selbstverpflegung oder nutzen Sie einfach das Cateringangebot

Selbstnutzung

Zuordnung der Häuser gem. Kategorisierung Silber (s), Gold (g) und Platin (p)



Community

Einzigartiger Mehrwert

- Die Investoren werden Teil einer exklusiven Community mit einem branchenübergreifenden Netzwerk
- Dabei ist es den Investoren frei überlassen, in welchem Umfang sie sich in der Community einbringen; zum einen können die jeweiligen Expertisen aktiv kommuniziert werden, zum anderen kann aber auch nur passiv vom Wissenstransfer profitiert werden
- Es werden regelmäßige Informationen über das Tiny House Village zur Verfügung gestellt
- Es gibt eine exklusive gemeinsame Veranstaltung pro Jahr mit Übernachtung im Village an einem Wochenende in der Nebensaison mit Fachvorträgen, Networking, After Show etc.
- Privilegierte Informationsbereitstellung zu Fachthemen, z.B. Investmentmöglichkeiten, Trends, Unternehmertum, neue Technologien etc.
- Organisation der Investoren in einem Verein und Teilnahmemöglichkeiten an weiteren KOP-Projekten



Zeitplan

Pos.	Projektstufen	2022												2023												2024												Status	
		Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4																
		Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
1	Planung THVL (LP1 - 7)	[Red bar]																																				100%	
1.1.	LP1: Genehmigung Bauleitplanung Bebauungsplan- Flächennutzungsplan	[Green bar]																																				100%	
1.2.	LP2+3: Vorplanung + Entwurfsplanung Welschland und alte Säge	[Green bar]																																				100%	
1.3.	LP4: Genehmigungsplanung + Vorbereitung Baugesuche Welschland und alte Säge	[Green bar]																																				100%	
1.4.	LP4: Bauantrag + -genehmigung Welschland und alte Säge	[Green bar]																																				100%	
1.5.	LP5: Ausführungsplanung Welschland und alte Säge	[Green bar]																																				100%	
1.6.	LP6 + 7: Ausschreibung und Vergabe Welschland und alte Säge	[Green bar]																																				100%	
2	Errichtung THVL (LP8 - 9)	[Red bar]																																				50%	
2.1.	LP8: Vorlauf Produktion + Bemusterung Tiny House ab Baugenehmigung - Schwörer Haus	[Green bar]																																				100%	
2.2.	LP8: Planung und Beauftragung Möbel Möblierung aller Tiny Häuser und Funktionsgebäude	[Green bar]																																				100%	
2.3.	LP8: Planung und Beauftragung Sonstige Möbel/ Bauteile siehe Auflistung „Sonstiges_Eigenleistung“	[Green bar]																																				100%	
2.4.	LP8: Lieferung und Montage Welschland 1 Tiny Houses + Möbel	[Dark blue bar]																																				19	50%
2.5.	LP8: Lieferung und Montage Welschland 2 Tiny Houses + Möbel	[Dark blue bar]																																				14	0%
2.6.	LP8: Lieferung und Montage alte Säge Tiny Houses + Möbel	[Dark blue bar]																																				13	0%
2.7.	LP9: Inbetriebnahme Welschland + alte Säge + F-Gebäude	[Green bar]																																				0%	

Weitere Schritte

Investment-Prozess

- Nachdem Sie sich für eine Kategorie entschieden haben, wird der jeweilige Darlehensvertrag geschlossen
- Danach wird Ihre Sicherheit in Form einer Teilabtretung der Buchgrundschuld bei einem Notar beurkundet.
- Dieser einfache Investment-Prozess hat den Vorteil, dass Sie sehr flexibel, abgesichert und ohne großen bürokratischen Aufwand Projekt-Member werden können.

Kontakt

- Wir haben Ihr Interesse für das lukrative Investmentprojekt „Tiny House Village Löffingen“ und die exklusive Community geweckt?
- Dann melden Sie sich bei uns. (Bitte beachten Sie, dass diese Möglichkeit limitiert ist.)

Andreas Ortlieb

Kelmendi & Ortlieb Projects GmbH

Büro: Talstraße 7, 79843 Löffingen (DE)

Telefon: +49 (0)7654 7900 820

Mail: info@koprojects.de

Web: www.koprojects.de

Aktuelle Baustellenbilder

