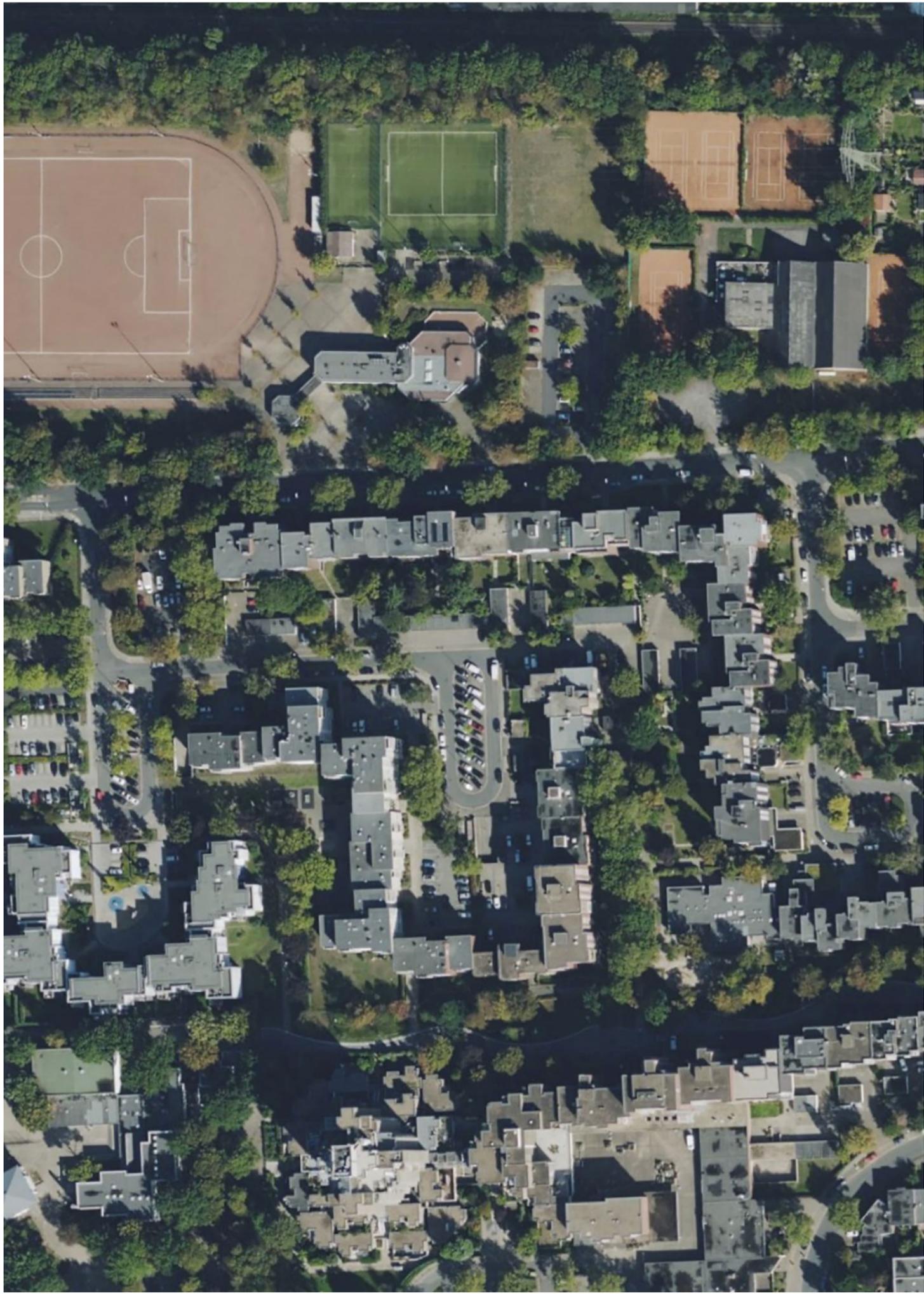




**ACHTSTEIN**  
INVEST

# PLUTOSTRASSE 66 GELSENKIRCHEN

[www.achtstein-invest.de](http://www.achtstein-invest.de)



# PLUTOSTRASSE 66

GELSENKIRCHEN

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	14
Finanzierung	16
Impressum	18

**Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz**

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

## Projekt-Überblick

Das Gebäude befindet sich an der Plutostraße 66 im Gelsenkirchener Stadtteil Bulmke-Hüllen. Es handelt sich dabei um eine stetig modernisierte und gut gepflegte Bestandsimmobilie in Massivbauweise aus dem Jahr 1975. Das Objekt fügt sich als Teil einer Wohnanlage mit 96 Wohneinheiten in ein Ensemble aus insgesamt vier Baukörpern ein.

Die Immobilie an der Plutostraße 66 bietet Platz für 18 optimal zugeschnittene Wohneinheiten mit solider Ausstattung und jeweils zwei bis drei Zimmern – eine gefragte Wohnungsgröße. Außerdem verfügt jede Wohneinheit über einen Balkon mit Blick ins Grüne, über die zudem viel Tageslicht ins Innere der Wohnung dringt. Insgesamt beläuft sich die Wohnfläche auf 1.435 Quadratmeter. Im Kellergeschoss finden die Mieterinnen und Mieter ausreichend Abstell-, Wasch- und Trockenräume.

Dank eines Aufzugs sind die Wohnungen darüber hinaus barrierefrei zugänglich.

Direkt auf der anderen Straßenseite befindet sich die Bushaltestelle Kopernikusstraße, von der aus die Gelsenkirchener Innenstadt mit dem ÖPNV in nur sieben Minuten zu erreichen ist. Zusätzlich sind zehn Außen- sowie acht Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Ruhig im Stadtteil Bulmke-Hüllen gelegen, befinden sich unmittelbar hinter dem Haus ein Garten sowie einige Kinderspielflächen. Mehrere Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das alles macht das Gebäude zu einem geeigneten Wohnobjekt für Singles, Paare, Familien und Senioren.

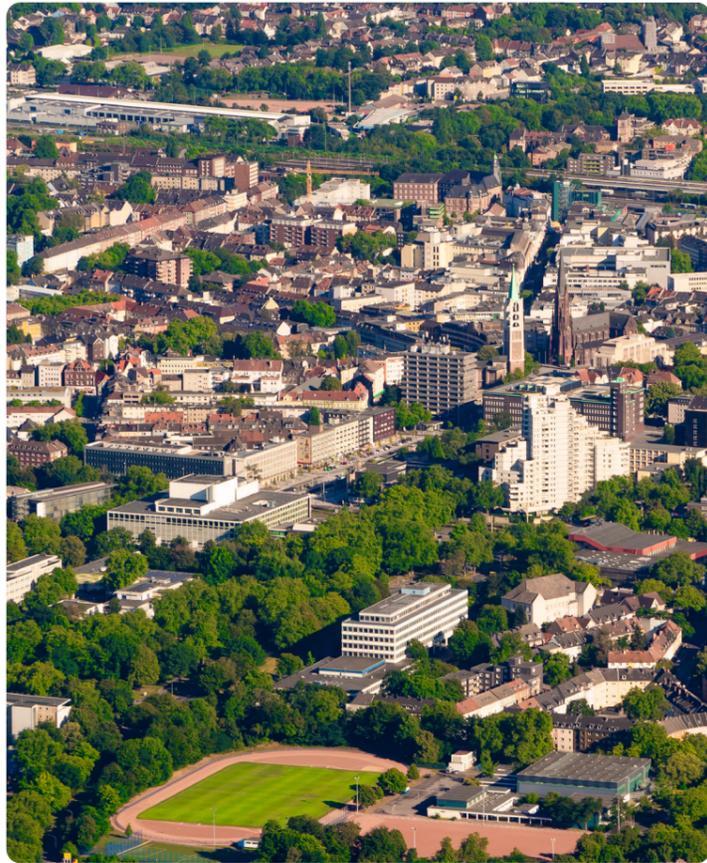
## Kennzahlen

<b>Fundingziel</b> <b>160.000,00 €</b>	<b>Min. Investment</b> <b>500,00 €</b>	<b>Zins p.a.</b> <b>5,5 %</b>	<b>Early Bird Zins p.a.</b> <b>7,0 %</b>
<b>Fundingschwelle</b> <b>100.000,00 €</b>	<b>Regellaufzeit</b> <b>30.06.2023</b>	<b>Min. Laufzeit</b> <b>30.06.2023</b>	<b>Max. Laufzeit</b> <b>31.12.2023</b>
<b>Emittent</b> <b>Steucap Bluewater Immobilienhandels GmbH</b>	<b>Projektart</b> <b>Bestand</b>	<b>Finanzinstrument</b> <b>Nachrangdarlehen</b>	<b>Zinszahlung</b> <b>endfällig</b>



## Investment-Highlights

- ✓ Lösungsorientiertes Konzept für günstigen Wohnraum
- ✓ Das Projekt ist derzeit voll vermietet
- ✓ Das Objekt verfügt über 18 Wohneinheiten, sowie 10 Außen- und 8 Tiefgaragenstellplätze
- ✓ sehr erfahrener Projektentwickler mit über 30-jähriger Erfahrung
- ✓ Die Steucap Group hat bereits mehrere Crowdfunding-Projekte erfolgreich zurückgeführt (4,4 Mio. € an Anleger zurückgezahlt)
- ✓ 100 % Erfolgsquote bei bisherigen Crowdfunding Projekten
- ✓ 63 % der Projekte von der Steucap Group wurden vorzeitig zurückgezahlt
- ✓ endfällige Tilgung



## GELSENKIRCHEN

Gelsenkirchen macht vor, wie es geht: von der Industriestadt zum grünen Zukunftsstandort. Gelsenkirchen, die Stadt mitten im Ruhrgebiet, bietet erstaunlich viel Raum für Erholung und Freizeit. Es gibt eine beachtliche Vielfalt an Park- und Grünanlagen. Der Bulmker Park sowie der Stadtgarten Gelsenkirchen sind zentrumsnahe Erholungsin-seln. Gärten und ausgedehnte Grünflächen prägen das Stadtbild der ehemaligen Industriehochburg, Abraumhalden haben sich in grüne Naherholungszentren verwandelt. Überregional bekannt ist Gelsenkirchen auch dank der ZOOM Erlebniswelt, dem umgestalteten Ruhr-Zoo.

Den Beinamen „Stadt der Tausend Feuer“ trug Gelsenkirchen im Industriezeitalter zu Recht. Noch heute verweisen Industriedenkmäler auf die bewegte Geschichte der einst bedeutendsten Kohlestadt Europas. Der Strukturwandel hat Gelsenkirchen vor große Herausforderungen gestellt. Aber die Stadt schaffte es, Altlasten zurückzulassen und präsentiert sich neu als Kultur- und Wirtschaftszentrum. Mehrfach ist Gelsenkirchen als kinder- und seniorenfreundliche, nachhaltige

sowie lebenswerte Stadt ausgezeichnet worden. Den Charme und das Platzangebot der ehemaligen Industriebrachen nutzen Kunst und Kultur für sich. Im Jahr 2010 durfte sich Gelsenkirchen zusammen mit dem gesamten Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas nennen.

Das Consol Theater auf dem ehemaligen Zechengelände Consolidation und der stadtbaureaum zeigen, wie der Wandel von Industrie zu Kultur gelingt. Das Amphitheater am Wasser gilt als besonders Highlight. Nicht zuletzt sorgen selbstverständlich die „Knappen“ des traditionsreichen FC Schalke 04 für großes Identifikationspotenzial in Gelsenkirchen.

Gelsenkirchen nimmt eine wichtige Rolle als Zukunftsstandort in puncto Digitalisierung ein. Mit dem „Open Innovation Lab“ fördert das Land Nordrhein-Westfalen Gelsenkirchen als Modellregion. Das Projekt treibt die Stadtentwicklung voran und eröffnet der grünen Stadt im Ruhrgebiet eine lebenswerte Zukunftsperspektive.



## GELSENKIRCHEN - BULMKE-HÜLLEN

Der Stadtteil Bulmke-Hüllen: grün und stadtnah. Das Objekt liegt nordöstlich der Gelsenkirchener Innenstadt im Stadtteil Bulmke-Hüllen. Bulmke-Hüllen zeichnet sich durch eine ruhige Lage trotz der Nähe zur Innenstadt aus.

Hier laden Grün- und Waldflächen zur Erholung ein. Im Nordwesten von Bulmke-Hüllen befinden sich der Burgerspark samt Minigolfanlage und Hundewiese, der Bulmker Park mit einem kleinen Weiher sowie Kleingärten. Wer eher sportlich un-

terwegs ist, kann sich auf den Tennis- und Sportplätzen an der Florastraße oder dem Sellmannsbach austoben.

In Bulmke-Hüllen leben vorwiegend junge Menschen. Es gibt zwei Kindergärten, drei Grundschulen und ein Gymnasium. Die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung hat ebenfalls einen Standort hier. Im Zentrum des Stadtteils gibt es einen Quartiersladen mit Café und Bistro. Historisch ist der Stadtteil industriell geprägt, vor allem durch

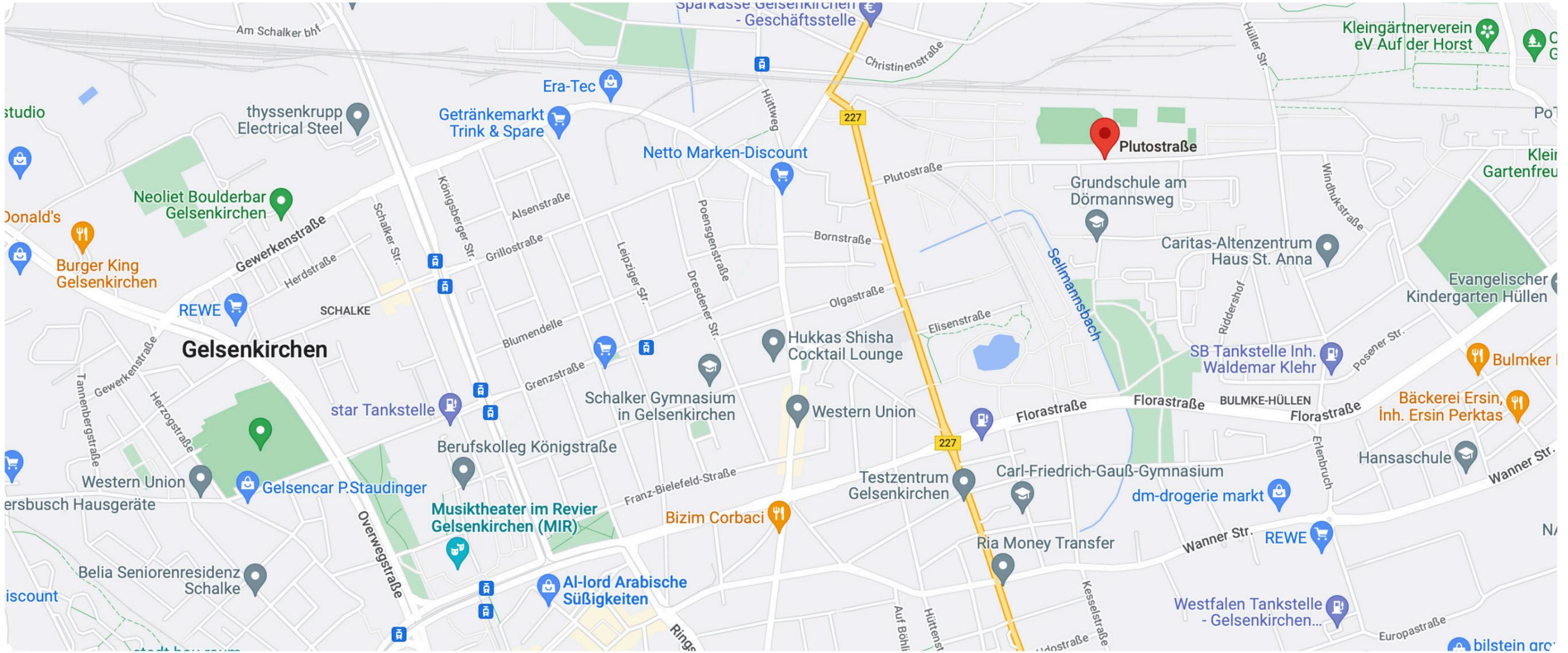
die frühere Zeche Alma und das Hüttenwerk Schalcker Verein. Auf dessen ehemaligem Gelände im Süden des Stadtteils befindet sich heute ein großes Nahversorgungszentrum.

Der Stadtteil Bulmke-Hüllen grenzt im Norden an den Consol Park. Das ehemalige Zechengelände wird heute als freie Grünfläche genutzt. 13 Hektar Parkanlage befinden sich auf dem Gelände sowie ein

Theater. Von Bulmke-Hüllen aus ist die Gelsenkirchener Innenstadt nur zwei Kilometer entfernt und unkompliziert mit dem ÖPNV dem Auto oder dem Fahrrad zu erreichen.







## Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen,  
liebe Anleger,

seit gut 30 Jahren entwickeln wir mit der Steucap Group maßgeschneiderte Immobilienprodukte für Kapitalanleger. Wir freuen uns Ihnen ein weiteres Mal die Möglichkeit zu geben, in eines unserer soliden Immobilienprojekte in der Metropolregion Rhein-Ruhr mit über 5,1 Mio. Einwohnern zu investieren. Zusammen mit Ihnen und Ihrer Investition werden wir auch diese 18 Wohnungen in der Großstadt Gelsenkirchen über unsere Vertriebsplattform HNG Verwaltungs AG privatisieren.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung, selbstverständlich auch mit einer attraktiven Verzinsung.

Eric Glatt – Geschäftsführer

Frank Wolny – Geschäftsführer Steucap Capital GmbH



**Eric Glatt**  
Geschäftsführer



**Frank Wolny**  
Geschäftsführer  
Steucap Capital GmbH

## Emittent



### Steucap Bluewater Immobilienhandels GmbH

Die Steucap Bluewater Immobilienhandels GmbH ist Teil der Steucap Group. Die Steucap Group ist ein erfahrener und zuverlässiger Partner, wenn es um Bestandsimmobilien in Deutschland und der deutschsprachigen Schweiz geht. Sie kauft Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser & Wohnungspakete und entwickelt maßgeschneiderte Immobilienprodukte für den Eigenbestand und Kapitalanleger in Metropolregionen wie Rhein-Main und Rhein-Ruhr.

Das Leistungsspektrum der Steucap Group erstreckt sich von der wirtschaftlichen Planung, dem Einkauf, der Projektentwicklung, dem Projektmanagement, der Bau- und Renovierungsdurchführung bis hin zur Vermietung und Verkauf von Bestandsimmobilien. Die Investitionen in die Wohnungspakete liegen in der Regel zwischen 1 Millionen € bis 15 Millionen €.

Die Steucap Capital GmbH ist zuständig für die Strukturierung und Kapitalbeschaffung zur Umsetzung der Immobilienprojekte innerhalb der Steucap Group. Hierbei werden sowohl klassische Finanzierungsinstrumente wie Bankdarlehen als auch moderne Bausteine wie Crowdfunding und Mezzanine-Tranchen sinnvoll kombiniert.

Im Bereich Immobilien Crowdfunding hat sich die Steucap Group bereits einen sehr guten Ruf aufbauen können. Die Erfolgsquote der gefundeten Projekte von Steucap liegt bei 100 %. Insgesamt konnten 6,95 Mio. € an Anlagen eingeworben werden und davon wurden bereits 4,4 Mio. € an die Anleger zurückgezahlt. Bei 63% der Projekte konnte bereits eine vorzeitige Rückzahlung an die Anleger vorgenommen werden.

[www.steucap.com](http://www.steucap.com)

### Referenzen



#### Portfolio Westfalen

Attraktives Portfolio von 14 bestehenden Immobilien im Raum Dortmund mit zukünftig 140 Einheiten zzgl. Garagen und Stellplätzen mit insgesamt ca. 8.209 m<sup>2</sup> Wohnflächen und 115 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.



#### Wohnen an der Ruhr

Im Rahmen des Projekts werden zwei Mehrfamilienhaus-Ensembles mit insgesamt 197 Wohnungen modernisiert.

## Finanzierung

Bei diesen Objekten handelt es sich um eine Wohnimmobilie mit insgesamt 18 Wohneinheiten sowie 10 Außen- und 8 Tiefgaragenstellplätzen. Der Emittent beabsichtigt, die Wohnungen sowie die Stellplätze bis zum Ende der Regellaufzeit (30.06.2023) zu verkaufen. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar.

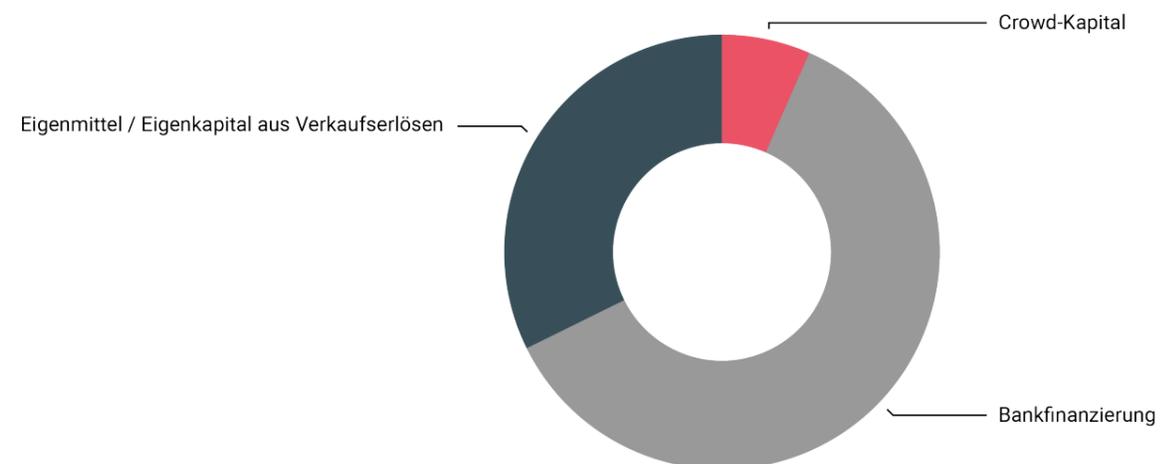
Das Bankdarlehen steht im Erstrang. Die Gesamtkosten des Immobilienprojektes betragen EUR 2.439.459,90. Das Projekt wird in Höhe von EUR 1.491.400,00 durch eine Bank finanziert. Das Eigenkapital des Emittenten beträgt bei diesem Projekt aktuell EUR 160.000,00 und soll von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden.

Es wird mit Verkaufserlösen von EUR 788.059,90 gerechnet, die als zusätzliche Eigenmittel in das Projekt eingebracht werden. Die Rückführung der gesamten Finanzierungsmittel, insbesondere des Crowd-Kapitals, erfolgt aus dem Verkauf aller Wohnungen.

Die Zinsen für den Anleger betragen 5,5 % p.a. Die Regellaufzeit endet am 30.06.2023 (Rückzahlungstag). Die Mindestlaufzeit endet ebenfalls am 30.06.2023. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen (Rückzahlungsfenster). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von EUR 100.000,00 erreicht wird.

### MITTELHERKUNFT

Bankfinanzierung	1.491.400,00 €
Eigenmittel / Eigenkapital aus Verkaufserlösen	788.059,90 €
Crowd-Kapital	160.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>2.439.459,90 €</b>



### MITTELVERWENDUNG

Erwerbs- und Sanierungskosten einschl. Vermarktung	2.170.579,90 €
Ankaufsnebenkosten	166.692,50 €
Finanzierungskosten	102.187,50 €
<b>Gesamt</b>	<b>2.439.459,90 €</b>



# IMPRESSUM

## **Achtstein Invest AG**

Kurfürstenallee 6  
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 201852 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

## **Kontakt**

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

## **Verteten durch**

Jürgen Mertens

## **Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)**

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, [www.bundesbank.de/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/schlichtungsstelle). Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.



[www.achtstein-invest.de](http://www.achtstein-invest.de)