



Vertrauen Sie  
auf die Expertise des  
größten Immobilien-  
dienstleisters  
der Region.

# Von der Finanzierung bis zum erfolgreichen Verkauf

Begleitung von Bau- und Erschließungsträgermaßnahmen



OstseeSparkasse  
Rostock

»Kein Wind ist demjenigen  
günstig, der nicht weiß,  
wohin er segeln will.«

Michel de Montaigne (1533–1592), französischer Schriftsteller, Essayist und Philosoph



# Willkommen an Bord

Lassen Sie uns die Segel setzen – Gemeinsam schreiben wir Ihre individuelle Erfolgsgeschichte!

Rostock und der Landkreis Rostock sind das wirtschaftliche Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In unserer Region wächst seit Jahren die Wirtschaft dynamisch und wir sind fester Bestandteil dieser Marktentwicklung.

Als größter Immobiliendienstleister in der Region begleiten wir große Immobilienprojekte von der Planung und Finanzierung über einen perfekt vorbereiteten Vertrieb bis hin zur erfolgreichen Umsetzung – umfassend, kompetent und zukunftsorientiert.

Als Marktführer in der Region bauen Sie auf einen starken und verlässlichen Partner an Ihrer Seite. Überzeugen Sie sich von unserem professionellen Projektmanagement und profitieren Sie von unserer regionalen Marktkenntnis, dem breiten Zugang zu potentiellen Kaufinteressenten und unserer langjährigen Erfahrung.

Mit dieser Broschüre erhalten Sie einen Überblick über unser Leistungsspektrum, das jede Projektphase berücksichtigt: qualifizierte Markteinschätzung, professionelle Vertriebs- und Marketingkonzepte, Beratungsleistung am Endkunden.

Meist ist es die Summe vieler Einzelleistungen, die einen Erfolg garantieren.



*Karsten Pannwitt*

Karsten Pannwitt  
Vorstand



*Erik Fedder*

Erik Fedder Vertriebsleiter  
Immobilien und Baufinanzierung

»Wir gestalten  
gemeinsam mit  
Ihnen attraktive  
Lösungen und haben  
das passende  
Angebot für Sie.«

54° 5' N, 12° 8' 0

## Unsere Stärken – Ihre Vorteile

Gebündelte Kompetenz rund um die Immobilie.

Als Immobilienvertrieb der LBS Immobilien GmbH mit Sitz in Potsdam bieten wir Ihnen ein weitreichendes Netzwerk zu allen Sparkassen im Nordosten Deutschlands. Über das dichte Filialnetz und das gemeinsame Online-Immobilienportal erweitern wir unseren Zugang zu überregionalen Interessenten.

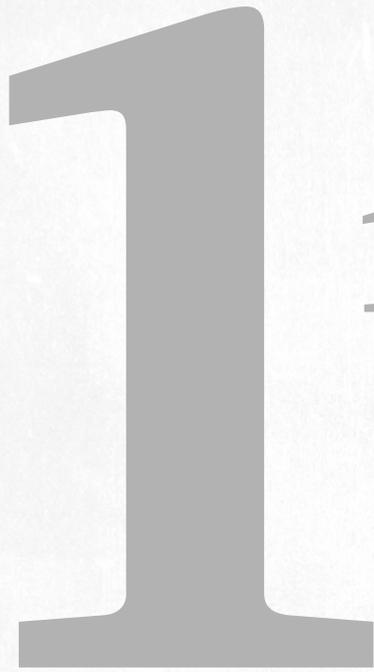
Ein spezialisiertes Projektteam hilft Ihnen bei der Erarbeitung des Vermarktungskonzeptes und der Koordinierung sämtlicher Marketingmaßnahmen. Wir beraten Sie hinsichtlich der Optimierung Ihres Projektes unter Berücksichtigung der lokalen Nachfrage, aktueller Wohntrends und der richtigen Zielgruppe.

Unsere qualifizierten Immobilienberater verfügen über regionale Marktkenntnisse und sind Dank jahrelanger Erfahrung bestens mit unterschiedlichen Kundenbedürfnissen vertraut.

Profitieren Sie vom perfekten Zusammenspiel aus fachlichem Know-how, regionaler Marktkenntnis und eines Verständnisses der Potenziale in unserer Region. Lassen Sie uns gemeinsam diese Potenziale erschließen und die Verkaufschancen Ihres Projektes optimal ausschöpfen.

- ✓ Sparkassen-Vertriebsnetz und breiter Kundenzugang
- ✓ Professionelles Projektmanagement
- ✓ Fundierte Marktkenntnis vor Ort





1

120.000.000€

Kaufpreisvolumen

**Immobilien**geschäft im Jahr

Die **OSPA** ist der größte und leistungsfähigste  
Immobilien dienstleister im **Nordosten** Deutschlands

5.600

gelistete **Immobilien**gesuchskunden

1.600

**Baufinanzierungen** jährlich

400

**vermittelte Häuser und Wohnungen** jährlich

40

**Immobilien- und  
Baufinanzierungsberater**

5

**Immobilien**Zentren



Phase 1  
**Projekt-  
planung**

Phase 2  
**Projekt-  
finanzierung**



# Wir begleiten Sie in der Entwicklung und Vermarktung Ihres Immobilienprojektes

Unsere Leistungen in jeder Projektphase.

Phase 3  
**Projekt-  
optimierung**

Phase 4  
**Projekt-  
vermarktung**



- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktforschung
- ✓ Vertriebs- und Marketing-konzepte





## Phase 1 – Projektplanung

Mit einer gut durchdachten Planung steht Ihr Projekterfolg auf einem sicheren Fundament.

Erfolgreiche Projektentwicklung beginnt mit dem passenden Grundstück. Jeder Standort hat seine eigene Geschichte und jedes Neubauprojekt muss ganz individuellen Ansprüchen gerecht werden. Wir sind mit unserer Region bestens vertraut und können Chancen sowie Risiken realistisch einschätzen.

Welche Grundstücke und welche Lagen eignen sich? Welche Immobilie könnte entstehen? Wo ist die Wertschöpfung am größten? Wir analysieren für Ihr Vorhaben die Lage und das Marktumfeld auf Basis einer kontinuierlichen Marktforschung und erstellen eine qualifizierte Wettbewerbsanalyse. Aus den Erkenntnissen leiten wir individuelle Vertriebs- und Marketingkonzepte ab.

Phase 1  
**Projekt-  
planung**





✓ Umfassende  
Finanzierungs-  
kompetenz

✓ Individuelle  
Finanzierungs-  
modelle



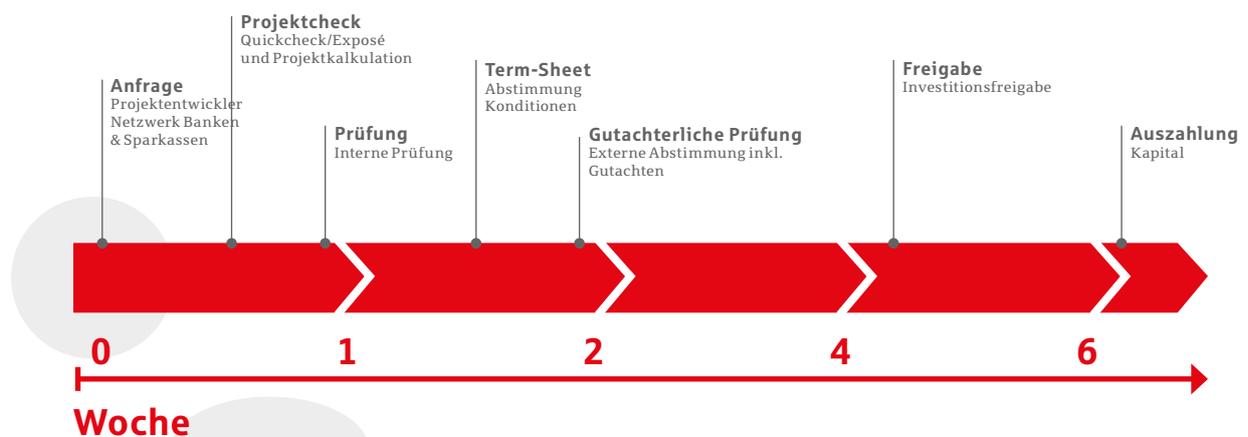
## Phase 2 – Projektfinanzierung

Die größtmögliche Sicherheit für Ihre Projektplanung.

Von Beginn an sind wir zuverlässiger Partner für Ihr Investitionsvorhaben. Getreu dem Grundsatz »Aus der Region – für die Region« entscheiden wir hier vor Ort schnell und unabhängig von überregionalen Entwicklungen und Geschäftsinteressen.

Unter vernünftiger Risikoabwägung und mit individuellen Finanzierungsmodellen ermöglichen wir die Realisierung Ihres Projektes. Unsere Finanzierungsangebote berücksichtigen alle relevanten Faktoren wie Eigenkapital, Sicherheiten und Referenzen. Die Kosten- und Erlöskalkulationen werden ständig auf ihre Plausibilität geprüft.

Wir zeigen Risiken und Chancen auf, empfehlen Strategien und gegebenenfalls auch Umplanungen. Dabei bilden wir die komplette Finanzierungsleistung für Sie ab: Vom Grundstückskauf bis zur Fertigstellung des Projektes.



Phase 2  
Projekt-  
finanzierung

## Phase 3 – Projektoptimierung

Mehr Chancen pro Quadratmeter. Sie geben den Impuls, wir unterstützen Sie mit Kompetenz und Erfahrung.

Wir unterstützen Sie bei der Optimierung von Wohnimmobilienprojekten und berücksichtigen hierbei auch die unterschiedlichen Bedarfe der Kunden – ob Eigennutzer oder Kapitalanleger.

✓ Beratung zur Grundriss-optimierung

Dabei beraten wir Sie hinsichtlich der Grundrissoptimierung, dem idealen Wohnungsmix und geben Ihnen richtungsweisende Empfehlungen zur Ausstattung. Insbesondere dann, wenn Sie ein Nischenprodukt für spezielle Zielgruppen planen, beraten wir Sie kompetent und umfassend mit Blick auf aktuelle und künftige Trends.

✓ Empfehlungen zu Wohnungsgrößen und -ausstattung

Unter Berücksichtigung aller relevanten Ausstattungsmerkmale werden die Wohneinheiten einzeln bewertet und bilden die Grundlage für eine fundierte Verkaufspreisermittlung.

✓ Fundierte Verkaufspreisermittlung

Mit dem obersten Ziel, Ihr Projekt gewinnorientiert am Markt zu platzieren, entwickeln wir ein marktfähiges und zielgruppenorientiertes Vermarktungskonzept.



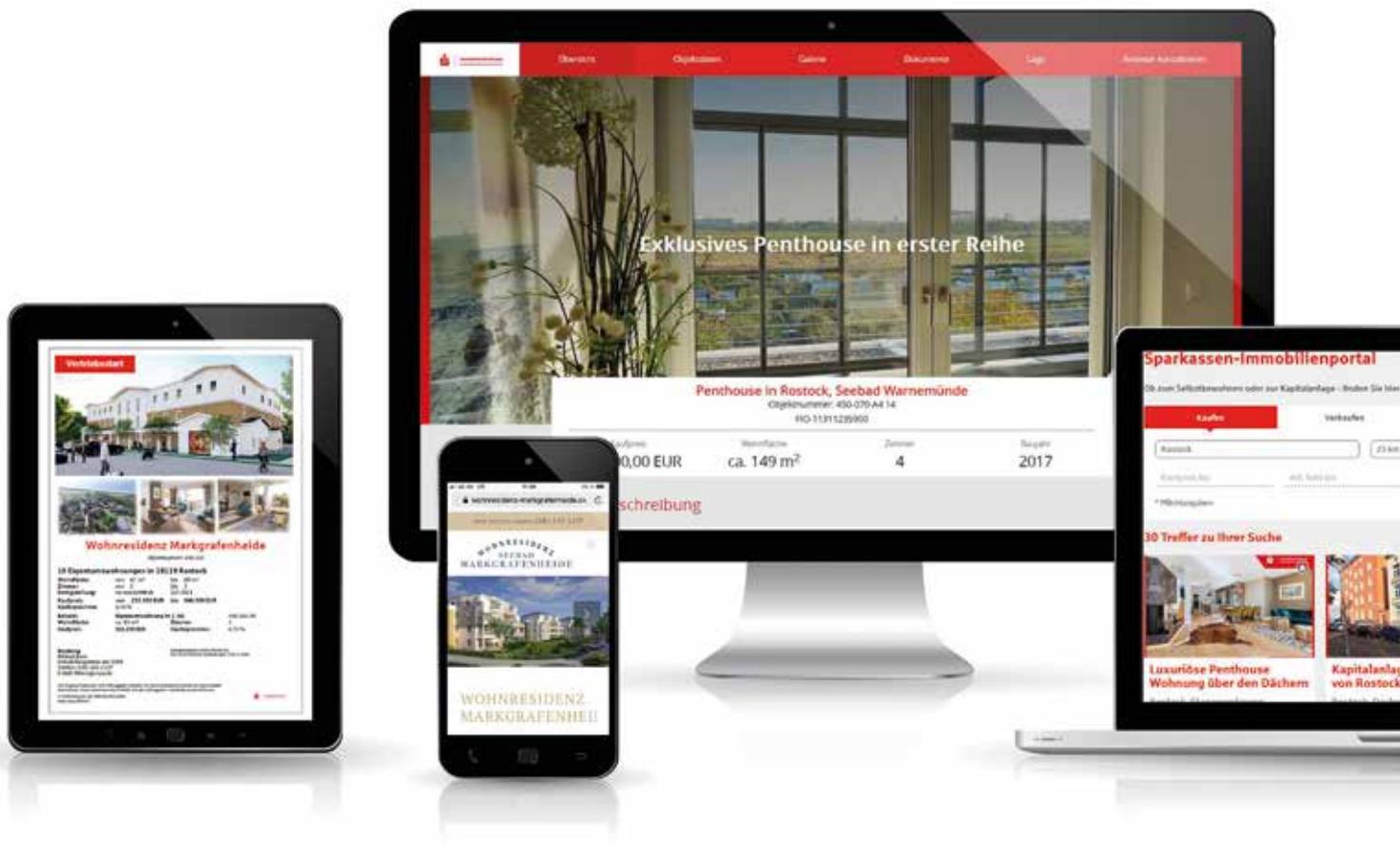


Phase 3  
**Projekt-  
optimierung**



## Phase 4 – Projektvermarktung

Profitieren Sie von unserem Ideenpool und dem Spezialistenwissen unseres Teams.

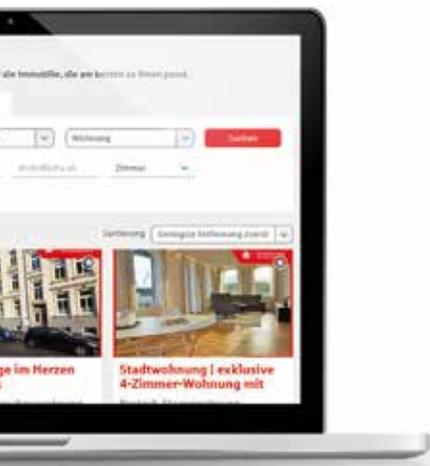


- ✓ Umfangreiche Marketingleistungen
- ✓ (Über-)regionale Vermarktung über Kanäle der OSPa
- ✓ Regelmäßige Reportings für mehr Transparenz

Um Ihrem Projekt Exklusivität im Marktauftritt und maximale Reichweite zu verleihen, entwickeln wir mit Ihnen gemeinsam umfangreiche, aufeinander abgestimmte Marketingleistungen. Neben der Aufbereitung von repräsentativen Verkaufsunterlagen, erstellen wir ein individuelles Portfolio an Werbemaßnahmen: Von Printwerbung über Online-Marketing bis hin zu Events auf der Baustelle und Medienarbeit.

Ergänzend dazu profitieren Sie von den reichweitenstarken Vertriebskanälen der OSPA, gepaart mit dem Know-how unseres Hauses. Weiterhin pflegen wir innerhalb des Sparkassenverbundes enge Kooperationen zu weiteren Sparkassen, um Ihr Projekt auch überregional zu vermarkten.

Ihr Projekt wird entsprechend des individualisierten Marketingkonzeptes über eine Vielzahl von Kanälen kommuniziert. Um alle Werbemaßnahmen und Erfolge für Sie transparent zu machen, erhalten Sie von uns regelmäßig ein detailliertes Vertriebsreporting, in dem die Nachfrage, Kundenreaktionen, der aktuelle Verkaufsstand und die erfolgten Marketingmaßnahmen ausgewertet und dokumentiert werden.





Verkaufspavillon



Bauschilder und Bauplanen

## Wir schreiben Ihre Erfolgsgeschichte

So vielfältig und groß wie Ihre Visionen – Zur anschaulichen Bewerbung Ihres Vorhabens stehen Ihnen zahlreiche Kanäle zur Verfügung: Print, Online/Digital und natürlich vor Ort. Einen exemplarischen Auszug für Ihren individuellen Marketing-Mix sehen Sie hier.



Spatenstich



Projektwebsite



Werbung in der Filiale



ImmobilienZentrum





Richtfest und Kundenveranstaltungen



Immobilienportale online, z.B. [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)



Pressearbeit: Anzeigen und Advertorials regional und überregional



Beratungscontainer am Grundstück



Messestand



Social Media: *Instagram*



Printwerbung: Verkaufsprospekt



## Unser Service – Ihr Mehrwert

Mit unseren »Alles-aus-einer-Hand«-Leistungen unterstützen wir Sie in der erfolgreichen Umsetzung Ihres Projektes, mit Erfahrung und Kompetenz.

Damit Sie sich vollständig auf die bauseitige Realisierung Ihres Neubauprojektes konzentrieren können, kümmern wir uns intensiv um die Vermarktung. Wir nehmen Interessenten und Käufer sicher an die Hand und begleiten sie kompetent bis zum Notartermin.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Wir beraten nicht nur Kaufinteressenten. Wir geben Ihren Käufern direkt die passende individuelle Baufinanzierung an die Hand. So sind Sie automatisch abgesichert, was die Zahlungsfähigkeit Ihres Käufers betrifft. Außerdem bieten wir Versicherungen rund um Haus, Wohnung und Grundstück an. Dank dieses Rundum-Sorglos-Paketes können wir die Interessenten umfassend beraten – weit über die reine Immobilienvermarktung hinaus.

Sie lernen unser umfassendes Leistungsangebot kennen: Von der Projektentwicklung und -finanzierung über unser Vertriebskonzept mit sämtlichen Vermarktungstools und dem aktiven Vertrieb bis hin zur Käuferfinanzierung.

- ✓ Begleitung der Kaufinteressenten bis zum Notartermin
- ✓ Sichere Projekt- und Enderwerberfinanzierung
- ✓ Alles aus einer Hand



## Unsere Beratungsleistung am Kaufinteressenten:

- Umfangreiche Bearbeitung aller Interessentenanfragen
- Durchführung von Beratungs- und Besichtigungsterminen
- Präsenz und Vor-Ort-Beratung auf der Baustelle
- Verhandlungen mit Kaufinteressenten
- Finanzierungsprüfung und -vermittlung
- Koordination von Kunden-Sonderwünschen
- Vorbereitung und Begleitung des Notartermins

## Von Haus aus gut beraten – Alles aus einer Hand

- Erfahrene Vertriebsmitarbeiter und ein Projektleiter sind Ihre Ansprechpartner.
- Wir bereiten die Vermarktung Ihres Projektes professionell vor (Marktforschung, Standort- und Zielgruppenanalyse, Vertriebseinschätzung, Marketingplan).
- Während der aktiven Vermarktungsphase kommunizieren wir Ihr Projekt zielgruppenorientiert über eine Vielzahl von Marketing- und Vertriebskanälen.
- Unser monatliches Reporting macht unsere Vertriebsleistung für Sie transparent.
- Bewertung und zügige Vermarktung der »Alt-Immobilie« des Käufers

## Mit der Region verbunden. Gestern, heute und morgen.

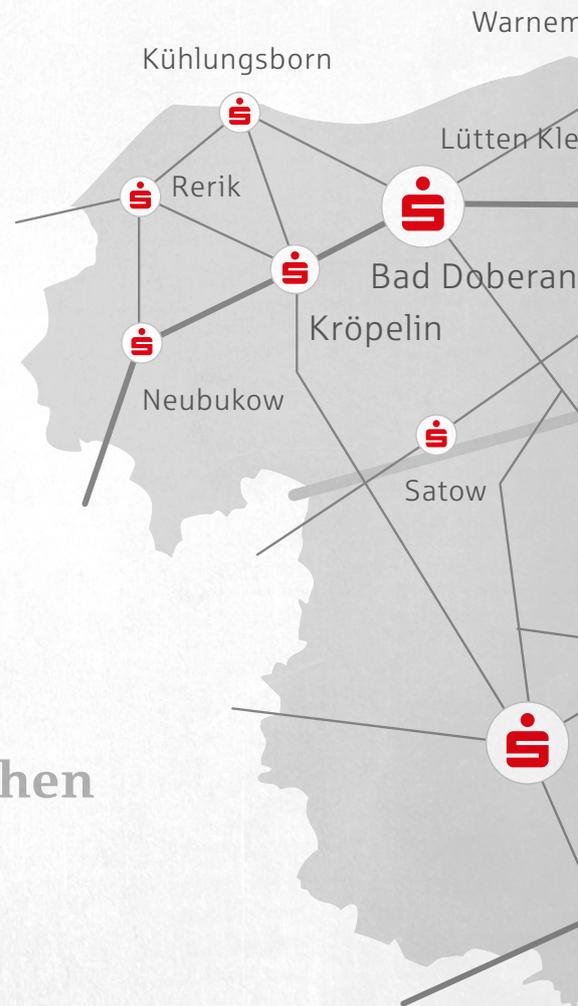
Als lösungsorientierter Partner ermöglichen wir auch das scheinbar Unmögliche.

Mit der Region verbunden zu sein, heißt für uns, jeden Tag für alle Menschen da zu sein – in Warnemünde und Teterow genauso wie in der Rostocker Heide oder am Salzhaff. Dabei liegen uns nicht nur unsere Kunden am Herzen: Unser Engagement gilt der lokalen Wirtschaft ebenso wie der Nachwuchsförderung und der Unterstützung sozialer, kultureller und sportlicher Aktivitäten vor Ort.

Wir für die Region

Mit uns werden Sie gesehen

Unser Engagement  
hat viele Gesichter







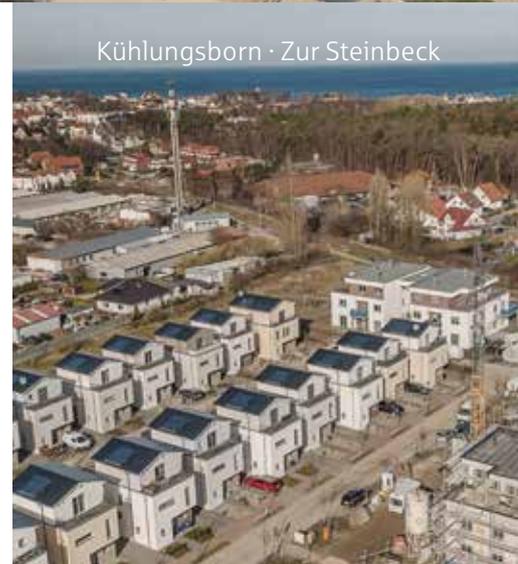
Bad Doberan · Stadtvillen am Kammerhof



Warnemünde · Dünenquartier

## Unsere Referenzen

Erfolgreich entwickelt, finanziert und verkauft.  
Weit über 200 Immobilienprojekte wurden in den  
letzten Jahren durch das OSPA ImmobilienZentrum  
vertrieblich begleitet.



Kühlungsborn · Zur Steinbeck



Heiligendamm · Linden-Palais



Markgrafenheide · Wohnresidenz Markgrafenheide



Zingst · Symphonie am Meer



Rostock · Fichtenweg



Warnemünde · Dünenquartier



Graal-Müritz · Residenz Müritz-Mitte



Rostock · Hafencity



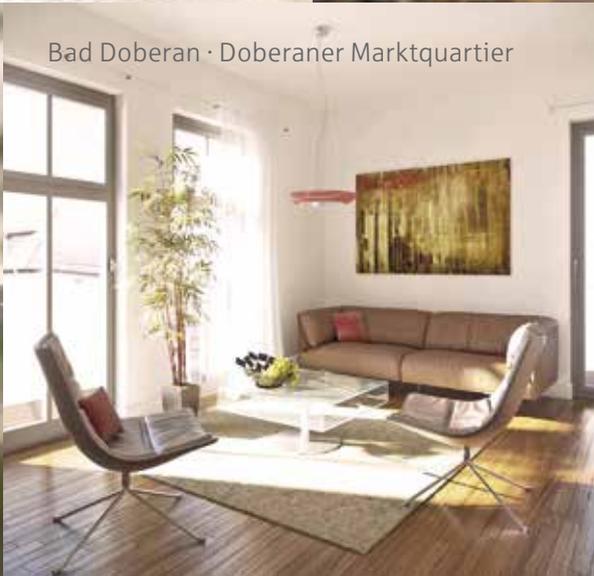
Pepelow · Haffdrom



Bad Doberan · Historischer Kammerhof



Warnemünde · Mühlenkarree



Bad Doberan · Doberaner Marktquartier



Bad Doberan · Bussardstraße

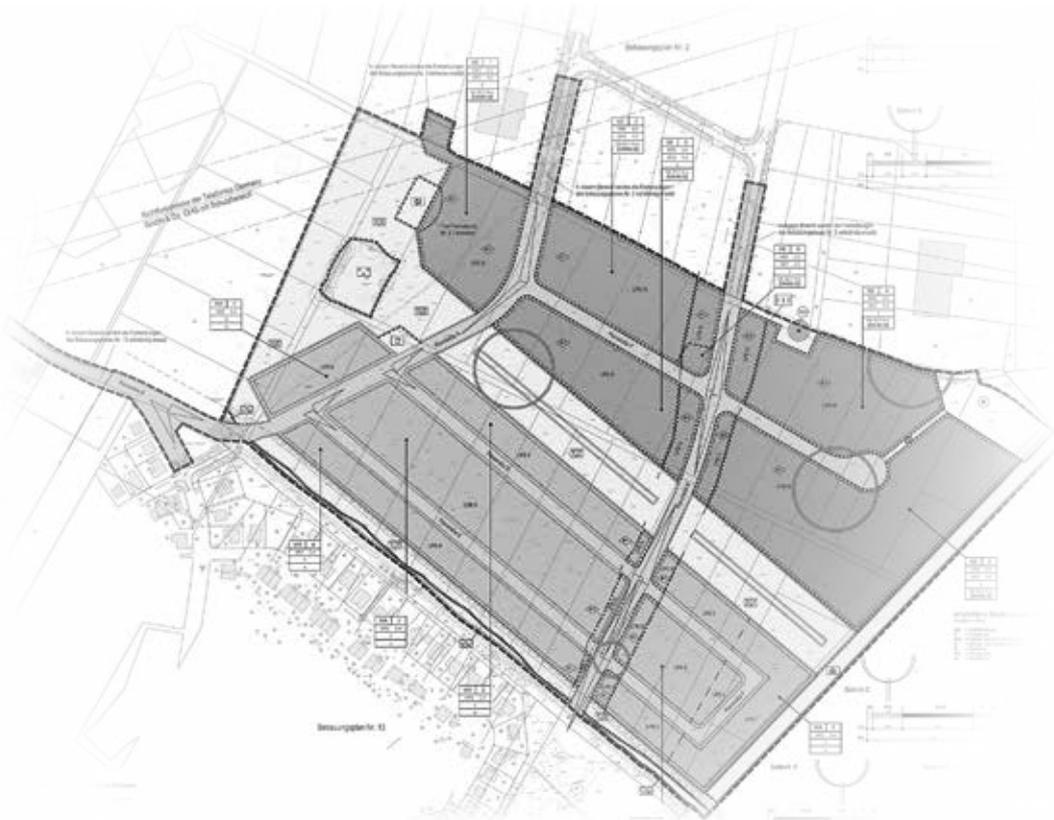
# Projektentwicklung

Die OSPA Immobiliengesellschafts mbH – Ihr Immobilienentwickler vor Ort.

Als hundertprozentige Tochter der OSPA engagiert sich die Immobiliengesellschaft im Landkreis Rostock sowie der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Seit mehr als 20 Jahren entwickeln wir mit unserem Know-how Grundstücke und Immobilien in der Region.

Unser Ansatz dabei: Wir setzen die Projekte um, die von klassischen Entwicklern und Investoren oft gemieden werden, meist aufgrund erschwerter Planung, Entwicklung und Ertragsrechnung. Unser Ziel ist es, durch hohes Engagement, mit viel Geduld und regionaler Branchenkenntnis auch das schwierigste Projekt im Interesse von Kommunen, Gemeinden, Städten und natürlich unseren Kunden und zahlreichen Immobiliensuchkunden umzusetzen.

Unsere Kunden sind Rostocker und Mecklenburger und die, die es noch werden wollen. Unser Hauptsitz ist hier vor Ort in dieser wunderbar lebenswerten Region und dort investieren wir auch.





- ✓ Ankauf von Grundstücken
- ✓ Flächenentwicklung und Projektierung
- ✓ Unterstützung für die Region

VON HAUS AUS GUT BERATEN – ALLES AUS EINER HAND.

Folgen Sie uns auch auf:



# Einfach besser informiert!

Mit unserem kostenlosen Newsletter-Service



Kennen Sie schon unseren Immobilien-Newsletter?  
Jetzt abonnieren: [www.ospa.de/newsletter](http://www.ospa.de/newsletter)



»Wir beraten  
Sie gern!«



Echt von hier.  
Nah bei mir.  
Meine OSPA.



Gut für die Region.  
[www.ospa.de/projekte](http://www.ospa.de/projekte)

