



Zins p.a.
5,7 %

25 Monate
Laufzeit

SERVICED APARTMENTS LÄNDERWEG

Unterkünfte auf Zeit in Frankfurt-Sachsenhausen

Stand 21.11.2018

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

01	Überblick
02	Projekt
04	Lage
05	Analyse
07	Finanzierungsstruktur
09	Projektentwickler



Überblick

Serviced Apartments Länderweg - Frankfurt



Zins p.a. 5,7 %	Laufzeit (Monate) 25	Finanzierungsziel 2.500.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Entwicklung des Grundstückes am Länderweg 15-17 in Frankfurt am Main sowie den sich anschließenden Neubau von 132 Serviced Apartments und 36 Stellplätzen eingesetzt.¹⁾ Mit dem künftigen Betreiber wurde bereits ein Pachtvertrag über 20 Jahre unterzeichnet. Nach Fertigstellung soll die Immobilie an einen professionellen Investor verkauft werden.

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 2.113 m ²
Nutzfläche ¹⁾	ca. 3.569 m ²
Anzahl Apartments ¹⁾	132
Anzahl Stellplätze ¹⁾	36



Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾ :	19.891.626 €
Geplante Erlöse ^{2/3)} :	22.340.000 €
Kaufpreis-Faktor	ca. 22,5-fach

Projektentwickler

Das Projekt wird von der PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG realisiert, die zur Schütt Unternehmensgruppe gehört. Die Schütt Unternehmensgruppe entwickelt seit mehr als zehn Jahren Wohn- und Gewerbeimmobilien, hauptsächlich in Frankfurt am Main.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,7 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 14. Dezember 2020 (ca. 25 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projektgrundstück sowie eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers (0,1 Mio. Euro).⁴⁾ Darüber hinaus bringen die Gesellschafter haftendes Eigenkapital i.H.v. 0,4 Mio. Euro in die Projektgesellschaft ein.
- Neubau mit 132 Serviced Apartments (ca. 21,1 m² bis 31,6 m²) und 36 Stellplätzen¹⁾
- Vom künftigen Betreiber bereits unterschriebener Pachtvertrag über 20 Jahre
- Geplanter Exit: Verkauf des fertiggestellten Objektes an einen professionellen Investor
- Gelegen südlich des Mains im beliebten Wohnviertel Frankfurt-Sachsenhausen, in fußläufiger Nähe der Europäischen Zentralbank mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Auf die Region Frankfurt spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück "Länderweg 15-17" in 60599 Frankfurt am Main errichtet die Schütt Unternehmensgruppe 132 Serviced Apartments und 36 Stellplätze, davon 34 Tiefgaragen-Stellplätze.¹⁾ Der Neubau entsteht zwischen dem Mainufer und dem Wohngebiet am Mühlberg.

Im Oktober 2018 wurde ein langfristiger Pachtvertrag über 20 Jahre mit dem künftigen Betreiber unterzeichnet. Für die Mietersuche und den Vertragsabschluss wurde eine Beratungsvereinbarung mit Engel & Völkers Hotel Consulting abgeschlossen. Das komplette Objekt soll an einen professionellen Investor verkauft werden.

Serviced Apartments sind komplett möbliert und verfügen über ein eigenes Bad, zudem werden hier vom Betreiber hotelähnliche Dienstleistungen angeboten. Die späteren Gäste können Service-Leistungen wie Post-, Reinigungs- und Wäsche-Service nutzen. Die Apartments im Länderweg sind ca. 21 bis 32 m² groß.¹⁾ Das ca. 2.113 m² große Grundstück ist vollständig geräumt, der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2019 geplant. Der Projektentwickler rechnet mit einer Hochbauzeit von ca. 18 Monaten.



Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 2.113 m ²
Nutzfläche ¹⁾	ca. 3.569 m ²
Anzahl Apartments ¹⁾	132
Anzahl Stellplätze ¹⁾	36 (davon 34 TG-Plätze)

Alle Apartments sind voll möbliert und verfügen über ein eigenes Bad.

Der Markt für Unterkünfte auf Zeit

In den deutschen Ballungszentren leben und arbeiten seit Jahren immer mehr Menschen, entsprechend steigt dort die Nachfrage nach passenden Unterkünften. Die Wohnungssuche in den Metropolen dauert immer länger, so dass – zum Beispiel bei einem Jobwechsel – zunächst oft eine Unterkunft für den Übergang gesucht wird. Zudem sind gerade in den Ballungszentren viele Arbeitnehmer nur vorübergehend, beispielsweise für ein Projekt, im Auftrag ihrer Firma vor Ort, ziehen aber bei Aufenthalten ein Apartment mit hotelähnlichen Serviceleistungen (Serviced Apartment) einem klassischen Hotel vor.

Der Trend zu Serviced Apartments dürfte sich vor diesem Hintergrund auch in Zukunft fortsetzen. Speziell in Frankfurt gestaltet sich der Immobilienmarkt in diesem Segment aktuell sehr positiv. Die voraussichtliche Verlagerung von Finanzmitarbeitern nach Frankfurt als Folge des Brexits wird die Nachfrage nach Serviced Apartments voraussichtlich weiter verstärken.

Serviced Apartments haben gegenüber Wohnungen einen höheren Verwaltungsaufwand, erwirtschaften aber im Schnitt auch höhere Erträge.



Ansicht Lobby



Zimmer-Beispiel

Optimierungsvariante

Aktuell wird eine weiter optimierte Planungsvariante mit dann insgesamt 139 Zimmern durch den Projektentwickler geprüft und vorbereitet. In diesem leicht angepassten Szenario würden sich plangemäß etwas höhere Baukosten, aber auch höhere Erträge ergeben, die Wirtschaftlichkeit des Projektes insgesamt würde sich durch die Optimierung weiter verbessern. Die entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität wurden in der aktuellen Planungsvariante bereits vom Projektentwickler berücksichtigt.

Lage

Makrolage: Frankfurt a. M.

In der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main leben insgesamt ca. 2,5 Millionen Menschen. Frankfurt ist mit ihren etwa 730.000 Einwohnern die größte Stadt Hessens und gleichzeitig die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Die Mainmetropole zählt zu den wichtigsten internationalen Finanzplätzen und ist bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum.

Durch den beschlossenen EU-Austritt Großbritanniens wird sich die internationale Bedeutung Frankfurts weiter vergrößern und dürfte insbesondere im Finanzsektor zahlreiche neue Arbeitsplätze entstehen und die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen lassen.



Infrastruktur

Der Projektstandort im Südosten von Frankfurt liegt in einem gewerblich dominierten Gebiet zwischen dem nördlich gelegenen Main-Ufer und dem südlich gelegenen Wohngebiet am Mühlberg. Im Umfeld des Grundstückes besteht eine lockere Bebauungsstruktur. Lediglich in nördlicher Richtung zum Mainufer verdichtet sich die Bebauung bis hin zu einer städtischen Blockrandbebauung.

Das direkte Projektumfeld ist eher gewerblich dominiert. Wichtige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Restaurants und Bars, sind aber fußläufig erreichbar. Das Main-Ufer sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe oder sind nur wenige Minuten mit der S-Bahn entfernt.

Mikrolage: Sachsenhausen

Der Stadtteil Sachsenhausen liegt am südlichen Mainufer gegenüber der Altstadt. In Sachsenhausen leben mehr als 60.000 Menschen. Die große Mehrzahl wohnt in Sachsenhausen-Nord, wo auch das Projektgrundstück liegt.

Der flächenmäßig größere Süden dagegen ist dagegen lockerer bebaut und bietet mit diversen Parks und Grünanlagen zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Auch ein großer Teil des Frankfurter Stadtwaldes gehört zu Sachsenhausen.

Sachsenhausen ist für seine Apfelweinwirtschaften bekannt, insbesondere Alt-Sachsenhausen ist durch seine schmalen Straßen, historischen Gebäude und Plätze sowie eine hohe Dichte von Gaststätten einer der Anziehungspunkte für Frankfurts Besucher.

Der Projektstandort am Länderweg zeichnet sich besonders durch seine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur Europäischen Zentralbank aus.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der S-Bahnhof Mühlberg ist weniger als 100 Meter vom Objekt entfernt.

Mit den S-Bahnen S1, S2, S8 oder S9, die in kurzen Abständen fahren, benötigt man nur fünf Minuten zur Hauptwache und neun Minuten zum Hauptbahnhof. Mit der Tram 15 oder 16 erreicht man in nur sechs Minuten den Frankfurter Südbahnhof.

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist gut über die Bundesstraße 3 zu erreichen, von wo aus Anschlüsse an diverse weitere Bundes- und Autobahnen bestehen. Bis zur Anschlussstelle der Autobahn A3 am Offenbacher Kreuz sind es je nach Verkehrslage ca. zehn bis fünfzehn Minuten mit dem Auto.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Der in Frankfurt herrschende eklatante Mangel an kleineren, für kurze Zeit nutzbaren Apartments bei gleichzeitig hoher Nachfrage, die sehr gute Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr an die Innenstadt und umliegende Städte, das schlüssige Baukonzept und die solide Kalkulation führen – in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung – zum dargestellten Analyse-Ergebnis.

AA Markt 780	A Standort 575
B Bauvorhaben 534	A Wirtschaftlichkeit 555

Markt

Die Rahmenbedingungen in Frankfurt sind gut und dürften sich zukünftig noch weiter verbessern. So soll die Einwohnerzahl bis 2025 um 9,8 % steigen. Auch in Sachsenhausen-Nord ist eine anhaltend positive Entwicklung zu erwarten. Die Zahl der Haushalte ist hier seit 2011 um 8 % gestiegen. Der Großteil der Zuwächse entfällt auf Einheiten für eine Person. Entsprechend ist auch die Nachfrage nach kleinen Apartments und Kurzzeitmieten in Frankfurt signifikant gestiegen und sollte sich weiter positiv entwickeln. Viele Unternehmen, zum Beispiel Banken aufgrund des Brexits, holen Arbeitnehmer nach Frankfurt und benötigen für einen temporären Aufenthalt eine Unterkunft. Die Nachfrage übersteigt aktuell den Bestand an kleineren, befristet nutzbaren Apartments.

Score: 780
Gewichtung: 15 %

Standort

Der Standort am Länderweg 15-17 zeichnet sich besonders durch seine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur Europäischen Zentralbank aus. Innenstadt und Hauptbahnhof, aber auch der Flughafen und die umliegenden Großstädte lassen sich mit der S-Bahn oder Regionalzügen schnell erreichen. Zwei Bundesstraßen ermöglichen eine gute Verbindung in die Stadt und zu den Autobahnen A 3, A 5 und A 661.

Das Freizeit- und Kulturangebot ist im insgesamt eher gewerblich dominierten Projektumfeld nur gering ausgeprägt. Die Nähe zum Deutschherrn- sowie Museumsufer ist allerdings positiv hervorzuheben.

Score: 575
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Das Grundstück ist bereits geräumt. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für das ursprünglich mit 109 Apartments konzipierte Gebäude liegt vor. Der Rahmenterminplan sieht die Einreichung des Bauantrags für die neue Variante mit 132 bzw. 139 Wohnungen für November 2018 vor. Die geplante Fertigstellung innerhalb von 18 Monaten ist als plausibel und mit dem eingeplanten Puffer von drei Monaten als ausreichend zu bewerten. Der Baustart soll im Frühjahr 2019 erfolgen.

Score: 534
Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Die Kalkulation des Projektentwicklers ist solide. Das Kapital soll durch den zeitnahen Verkauf der fertiggestellten Immobilie erfolgen. In Anbetracht der aktuellen Marktsituation – mit hoher Nachfrage nach zentrumsnahen Apartments, dem guten Mikrostandort und dem unterschriebenen, über 20 Jahre laufenden Pachtvertrag – ist der erwartete Verkaufspreis realistisch. Ein Projektentwicklergewinn ist auch unter der Annahme leicht höherer Kosten und etwas geringerer Einnahmen noch erzielbar.

Score: 555
Gewichtung: 50 %

Analysekonzept

Das Projekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Projektfinanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an spezialisierten Partnern analysiert.

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest GmbH alleinverantwortlich verfasst. Die Einschätzung basiert auf dem Expertenwissen von Engel & Völkers Capital sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität. Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	19.891.626 €
Geplante Erlöse (gesamt) ^{2/3)}	22.340.000 €
Kaufpreis-Faktor	ca. 22,5-fach
Kaufpreis-Faktoren gemäß Analyse	20- bis 25-fach



Mittelherkunft

Eigenkapital	400.000 €	2,01 %
Mezzanine Kapital inkl. Crowdfunding	5.900.000 €	29,66 %
Fremdkapital	13.591.626 €	68,33 %
Gesamt	19.891.626 €	100 %

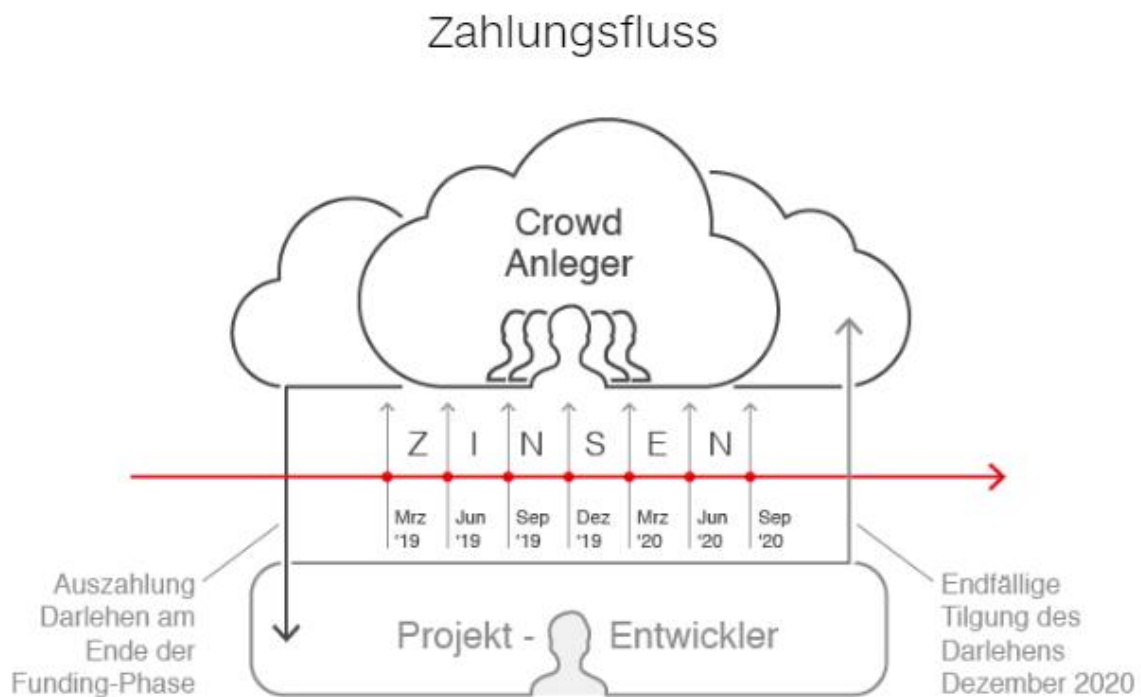


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Serviced Apartments Länderweg beträgt 19.891.626 Euro. Dafür ist eine Fremdkapitalaufnahme in Höhe von zunächst insgesamt 13.100.000 Euro geplant. 5.900.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 400.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.

Sobald ein Vertrag mit einem Käufer geschlossen wurde, welcher das Objekt nach Fertigstellung übernimmt – was nach aktuellen Planungen im Laufe des Jahres 2019 erwartet wird – ist geplant, das Fremdkapital um bis zu 2.000.000 Euro zu erhöhen. Dadurch werden die verbleibenden Investitionskosten von 491.626 Euro abgedeckt und darüber hinaus gegebenenfalls auch erste Teile des Mezzanine-Kapitals zurückgeführt.

Für die über die Crowd finanzierte Summe wird eine nachrangige Gesamtgrundschild auf das Projektgrundstück eingetragen. Die Grundschild für die Crowd wird von einem Treuhänder gehalten. Zudem besteht noch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers über 100.000 Euro.



Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen bis Laufzeitende zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszusahlen.

Projektentwickler



Profil

Die Schütt Unternehmensgruppe ist im Bereich Projektentwicklung tätig. Die Schütt Bauwerke GmbH hat seit ihrer Gründung im Jahr 2005 (damals unter dem Namen C. Schütt Immobilien GmbH) 17 Gebäude mit über 350 Einheiten und mehr als 20.000 m² Fläche entwickelt, darunter auch Projekte mit Serviced Apartments. Das Investitionsvolumen für diese Projekte liegt bei insgesamt mehr als 75 Mio. Euro.

Die PG Länderweg GmbH & Co. KG wurde 2017 zur Realisierung des Bauvorhabens gegründet und ist wie auch die Schütt Bauwerke GmbH Teil der seit 2003 bestehenden Schütt Unternehmensgruppe.

Referenzobjekt Maybach Residences – Serviced Apartments, Stuttgart



- Umbau und Erweiterung eines Bürogebäudes zu Serviced Apartments
- 71 Apartments / 1.850 m²
- Strategie: Projektentwicklung und Verkauf
- Projektzeitraum 2014 - 2016
- Rendite auf Gesamtinvestitionskosten: 91,78 %

Referenzobjekt Oberlindau 80 – Wohneinheiten, Frankfurt a. M.



- Neubau von Wohnungen
- 15 Wohneinheiten / 2.660 m²
- Strategie: Neubau, Verkauf der Wohneinheiten
- Projektzeitraum: 2011 - 2014
- Rendite auf Gesamtinvestitionskosten: 20,4 %

Ansprechpartner



Christian Schütt

Geschäftsführender Gesellschafter der Schütt Unternehmensgruppe

Christian Schütt verfügt über eine mehr als 25-jährige Berufserfahrung in der Immobilienbranche. Während dieser Zeit war er in mehr als 30 Projekte mit einem Investitionsvolumen von über 1 Mrd. Euro involviert.

Christian Schütt arbeitete nach seinem Studium der Wirtschaftswissenschaften bei Banken in Frankfurt und New York in verschiedenen, zuletzt leitenden Positionen im Immobilienbereich. Zuletzt war er mehrere Jahre Direktor Immobilienfinanzierungen der Royal Bank of Scotland, bevor er sich 2003 in Partnerschaft selbstständig machte. Seit 2005 ist er selbstständig als alleiniger Gesellschafter der Schütt Bauwerke GmbH.

Emittent & Anbieter

PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG

Friedrichstraße 15 · 60323 Frankfurt am Main
Deutschland

Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können im Detail aber vom späteren Design abweichen.

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen und die Anzahl aller Apartments zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Apartments entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Erlöse vor Steuern.
- 4) Die Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachranglichkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH

Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG:

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

Verantwortlich für den Inhalt des Exposés:

PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 15
60323 Frankfurt am Main

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH
Joachimsthaler Straße 10
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-capital.de

Lizenzpartnerkontakt:

Engel & Völkers Capital AG
Große Elbstraße 61
22767 Hamburg