



Zins p.a.
5,2 %

12 Monate
Laufzeit

PRACHT-ALTBAU SENDLINGER TOR Mehrfamilienhaus in München City

Stand 27.05.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

- 01 Überblick
- 02 Projekt
- 03 Lage
- 04 Analyse
- 06 Finanzierungsstruktur
- 08 Projektentwickler



Überblick

Pracht-Altbau Sendlinger Tor - Pettenkoflerstraße 5 in München



Zins p.a. 5,2 %	Laufzeit (Monate) 12	Finanzierungsziel 2.500.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Sanierung einer 1902 erbauten Immobilie in der Pettenkoflerstraße 5 in München eingesetzt. Das Projekt umfasst den Ankauf sowie die Sanierung. Durch die Sanierung entstehen insgesamt zwölf Wohnungen auf einer Gesamtnutzungsfläche von 1.135 m².

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 550 m ²
Wohnfläche	ca. 1.135 m ²
Anzahl Wohnungen	12
Anzahl Garagen	3



Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ¹⁾	17.390.000 €
Geplante Erlöse ^{1)/2)} :	18.390.888 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ² :	16.468 €/m ²
Erw. Kaufpreis-Faktor	ca. 50,6-fach

Projektentwickler

Das Projekt wird von der dbc Deutsches Beratungs-Center für Vermögen und Finanzen GmbH geplant und realisiert. Das Unternehmen ist spezialisiert auf die Projektentwicklung sowie auf den Ankauf und die anschließende Sanierung von Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,2 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 15. Mai 2020 (ca. 12 Monate)
- Besichert durch nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projektgrundstück.³⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter haftendes Eigenkapital i.H.v. mehr als 800.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Sanierung und Ausbau eines denkmalgeschützten Gebäudes mit insgesamt zwölf Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.135 m²
- Zentrale Lage in München, wenige Schritte vom Sendlinger Tor entfernt
- Baugenehmigung liegt vor
- Sanierungsbeginn für Juni 2019 geplant; Fertigstellung voraussichtlich 2020
- Sehr gute Verkehrsanbindung und etablierte Infrastruktur
- Auf die Sanierung von Bestandsimmobilien spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück "Pettenkoflerstraße 5" in 80336 München wird ein 1902 erbautes Mehrfamilienhaus saniert. Während der historische Stuck-Altbau der Fassade erhalten bleibt, wird eine umfangreiche Sanierung des stilvollen Gebäudeinneren vorgenommen. Dabei erfolgen Instandsetzungsmaßnahmen der Wand- und Bodenoberflächen sowie technische Erneuerungen. Ergänzend sind Grundrissänderungen geplant sowie der Ausbau des Dachgeschosses. Die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben liegt vor. Ziel ist es, den Charme des denkmalgeschützten Altbaus mit den Annehmlichkeiten des modernen Lebens zu kombinieren.

Insgesamt entstehen durch den Umbau zwölf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 68 und ca. 151 m². Mit Ausnahme der Souterrain-Wohnung verfügen alle Einheiten über einen Balkon oder eine Terrasse. Das Grundstück umfasst auch drei Garagen.

Die Sanierungsarbeiten sollen im Juni 2019 starten. Im Dezember des Folgejahres sollen die Wohnungen komplett fertiggestellt sein. Der Projektentwickler strebt einen Globalverkauf des Objektes an. Sollte dies nicht realisierbar sein, besteht auch die Möglichkeit des Einzelverkaufs der Wohnungen.



Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 550 m ²
Wohnfläche	ca. 1.135 m ²
Anzahl Wohnungen	12
Anzahl Garagen	3

Denkmalgeschützte Immobilie mit historischen Stuckelementen.

Lage

Makrolage: München

In der bayerischen Hauptstadt München, der drittgrößten deutschen Stadt nach Berlin und Hamburg, leben derzeit rund 1,5 Mio. Menschen – Tendenz weiter steigend. Ursachen dieses Trends sind unter anderem die starke Entwicklung als Wirtschaftsstandort in Verbindung mit einem hohen Lebensstandard.

Experten rechnen für mindestens die kommenden zehn Jahre mit einer anhaltend positiven ökonomischen Entwicklung und weiterem Bevölkerungswachstum. Das Lohnniveau in München liegt im nationalen Vergleich deutlich über dem Durchschnitt. Die Kaufkraft in der Landeshauptstadt ist entsprechend hoch.



Infrastruktur

Der zentral gelegene Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt verfügt über eine gut ausgebaute und etablierte Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung zum Projektgrundstück befinden sich mehrere Supermärkte und Drogerien, aber auch Schulen und Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken. Das gastronomische Angebot im Umfeld ist breit und international.

Die Münchner Innenstadt ist nur wenige hundert Meter entfernt und leicht fußläufig erreichbar, bis zum Marienplatz läuft man etwa zehn Minuten.

Mikrolage: Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Das Grundstück im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt liegt wenige Schritte westlich vom Sendlinger Tor entfernt, einem der historischen Stadttore am Rand der Altstadt. Der Bezirk umfasst bedeutende Freiflächen und Grünanteile im südlichen Innenstadtbereich, z.B. den Grüngürtel entlang der Isar. Die Pettenkoflerstraße ist eine ruhige Seitenstraße und verbindet die Altstadt mit der Theresienwiese.

Die Kaufkraft im Umfeld ist sogar noch besser als im - generell hohen - Münchner Durchschnitt: 39 Prozent aller Haushalte im Stadtbezirk verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 5.000 Euro.

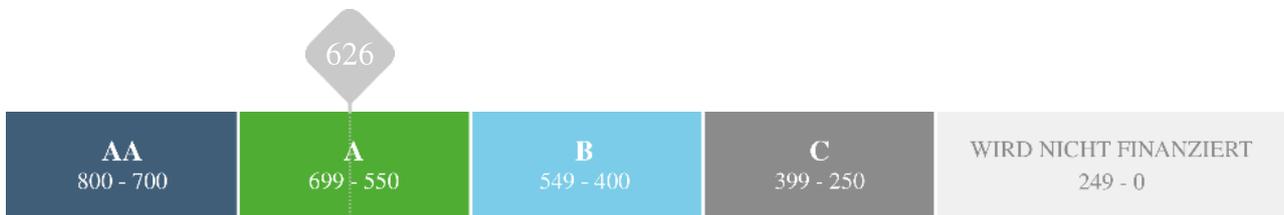


Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Projektgrundstücks an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem weniger als 300 Meter entfernten U-Bahnhof Sendlinger Tor sehr gut: Sechs U-Bahn-Linien halten hier und man fährt nur eine Station zum Münchner Hauptbahnhof.

Für die Fahrt zum Flughafen München braucht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto etwa eine Dreiviertelstunde. Die Parkmöglichkeiten im Umfeld des Projektgrundstücks sind begrenzt.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen - darunter die hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig extrem geringem Wettbewerb im Projektumfeld, die hervorragende Lage in einer hochwertigen Wohngegend, das plausible Planungskonzept samt vorliegender Baugenehmigung sowie die realistische Kalkulation.

AA Markt 800	AA Standort 735
A Bauwerk 613	A Wirtschaftlichkeit 559

Markt

Die Rahmenbedingungen in München sind sehr gut und dürften sich in den kommenden Jahren noch weiter verbessern. So soll die Bevölkerung bis 2030 um mehr als acht Prozent wachsen. Für Eigentumswohnungen werden bis mindestens 2023 weiterhin steigende Preise erwartet.

Der Wettbewerb vergleichbarer hochwertiger sanierter Eigentumswohnungen im Umfeld ist sehr gering, auch gibt es in Objektnähe kaum Neubauprojekte. Die für das Projekt erzielbaren Preise liegen laut Analyse auf dem Niveau der vom Projektentwickler kalkulierten Erlöse.

Score: 800
Gewichtung: 15 %

Standort

Die Standortbedingungen sind für die geplante Projektentwicklung als gut zu bewerten. Die Lage am Sendlinger Tor ist großstädtisch und touristisch geprägt und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch hochwertige Immobilien und Anwohner mit sehr hoher Kaufkraft aus.

Ein U-Bahnhof liegt im direkten Umfeld, der Hauptbahnhof ist weniger als einen Kilometer entfernt. Zwar gibt es nur wenige Stellplätze im Projektumfeld. Dieser Aspekt wird jedoch durch die übrigen positiven Lagemerkmale mehr als ausgeglichen.

Score: 735
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Das denkmalgeschützte Gebäude wird umfassend saniert und restauriert. Dabei wird die ursprünglich sehr hochwertige Ausstattung wiederhergestellt beziehungsweise auf einen modernen hochwertigen Standard gebracht. Das Dach wird nach historischem Vorbild wieder aufgebaut. Die vorhandenen Gebäudestrukturen sind für die geplante Nutzung geeignet. Eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt bereits vor. Der Denkmalschutz umfasst Fassade, Dach und Einfriedung sowie die Treppe im Innenbereich. Vor diesem Hintergrund ist ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit der Denkmalbehörde erforderlich.

Score: 613
Gewichtung: 25 %

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 Röver Broenner Susat Mazars.

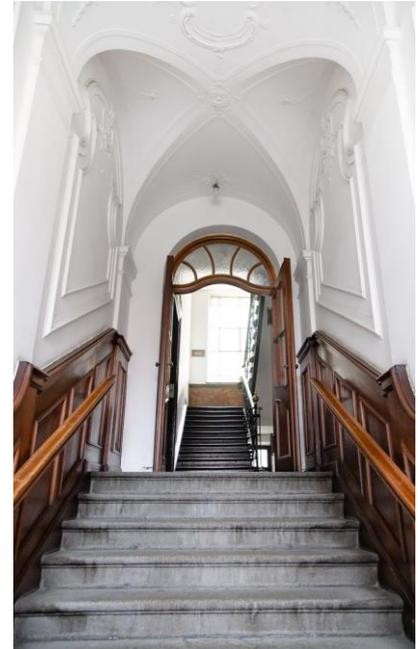
Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



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

Gesamtinvestitionskosten¹⁾	17.390.000 €
Grundstückskauf (inkl. Erw.-Nebenkosten)	12.128.600 €
Herrichtung und Erschließung	248.646 €
Baukosten	2.578.103 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	520.000 €
Finanzierungskosten	1.420.530 €
Gesellschaftskosten	117.400 €
Unvorhergesehenes	376.721 €



Erlöse	18.390.888 €
Erw. durchschn. Preis pro m ² (ohne Stellpl.)	16.468 €/m ²
Erw. VK-Preis je Garagen-Stellplatz	80.000 €
Erw. Kaufpreis-Faktor	ca. 50,6-fach

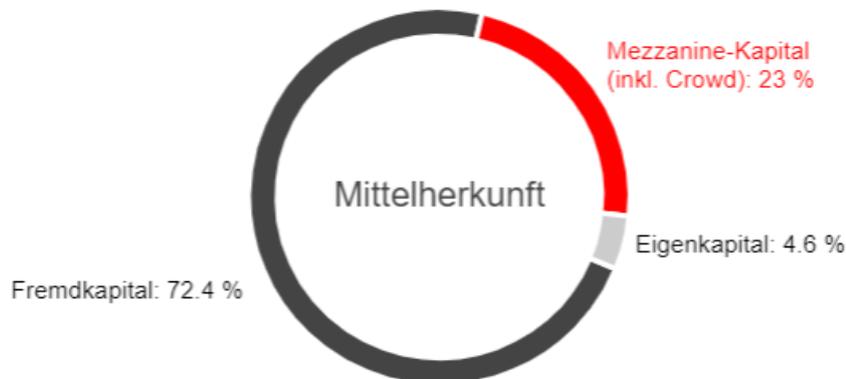
Prognostizierte Werte gemäß Analyse	
VK-Preise Wohnungen (Durchschnitt)	16.250 €/m ²
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	12.000-21.000 €/m ²
Kaufpreis-Faktor	51- bis 55-fach



Mittelherkunft

Eigenkapital	800.000 €	4,6 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	4.000.000 €	23,0 %
Fremdkapital	12.590.000 €	72,4 %
Gesamt	17.390.000 €	100 %

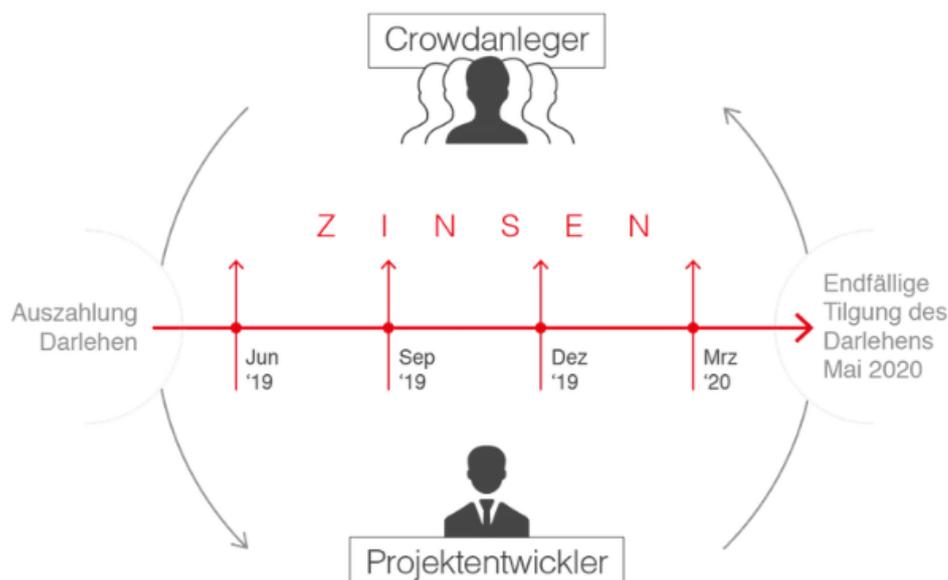
Mittelherkunft - grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den Pracht-Altbau Sendlinger Tor beträgt rund 17.390.000 Euro.

Insgesamt 4.000.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 800.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein. Zudem wird Fremdkapital in Höhe von 12.590.000 Euro aufgenommen.



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

dbc deutsches beratungs-center
für Vermögen & Finanzen GmbH



Profil

Die dbc Deutsches Beratungs-Center für Vermögen und Finanzen GmbH (dbc) ist spezialisiert auf die Projektentwicklung von Grundstücken und Immobilien sowie den Ankauf und die anschließende Sanierung von Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden. Der Fokus liegt dabei auf Projekten im Raum Augsburg und München.

Die dbc wurde 2002 gegründet. Seitdem wurden von ihr 23 Objekte mit mehr als 60.000 m² Wohnfläche gekauft, weiterentwickelt und wieder verkauft. Die Geschäftsführung der dbc hat seit 17 Jahren Erfahrungen in den Bereichen Projektentwicklung und Bauträgergeschäft am Münchner und Augsburger Immobilienmarkt.

Für zwei ihrer Sanierungsprojekte wurde die dbc vom Friedrich-Prinz-Fonds der Stadt Augsburg ausgezeichnet. Der Fonds hat das Ziel, den Erhalt und die Pflege von Bauwerken zu fördern, die zur Aufwertung der Stadt dienen. Dabei stehen historische Gebäude im Vordergrund, die stadtgestalterisch oder im Sinne der Denkmalspflege restauriert oder modernisiert werden.

Referenzobjekt Karregässchen
Augsburg



Referenzobjekt Altes Forsthaus
Eurasburg



Referenzobjekt Blaue Kappe
Augsburg



Referenzobjekt Am Katzenstadel
Augsburg



Ansprechpartner



Harald Olbert

Vertriebs-Repräsentant Pracht-Altbau Sendlinger Tor

Harald Olbert ist seit mehr als 20 Jahren im Münchner Immobiliengeschäft tätig, mit dem Schwerpunkt auf Vertrieb und Projektentwicklung. Mit dem Management der dbc Deutsches Beratungs-Center für Vermögen und Finanzen GmbH arbeitet Harald Olbert ebenfalls seit knapp 20 Jahren zusammen. In dieser Zeit hat er zahlreiche Objekte für den Sanierungsspezialisten verkauft.

Harald Olbert ist Diplom-Ingenieur und hat Werkstoff-Technik in Merseburg studiert, bevor er seine selbstständige Tätigkeit im Immobilienbereich aufnahm.

Emittent & Anbieter

dbc Deutsches Beratungs-Center für Vermögen und Finanzen GmbH

Jakobsplatz 6 · 86152 Augsburg

Deutschland

Ergänzende Ausführungen

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Wohnungen entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) Erlöse über alle Wohnungen und Stellplätze vor Steuern.
- 3) 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 nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie in den Vertragsunterlagen sowie in 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:

dbc Deutsches Beratungs-Center für Vermögen und Finanzen GmbH

Jakobsplatz 6
86152 Hamburg

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