



Zins p.a.

4,7 %

34 Monate

Laufzeit

Haus vor dem Wind **Düsseldorf**

Stand 05.10.2020

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

03	Überblick
04	Projekt
05	Lage
06	Umfeld
07	Analyse
09	Finanzen
11	Management



Überblick

Haus vor dem Wind – Modernes Arbeiten im Medienhafen Düsseldorf



Zins p.a.
4,7 %

Monate
ca. 34

Finanzierungsziel
2.000.000 €

Anlage-
klasse

AA

A

B

C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital dient der Finanzierung eines 2007 fertiggestellten Bürogebäudes in der Kaistraße 8a in Düsseldorf. Das vollvermietete Gebäude wird von der Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG verwaltet, die Teil der CENTRUM Gruppe ist.

Daten

Gesamtnutzfläche:	ca. 1.177 m ²
Vermietungsstand:	100 %
Tiefgaragenstellplätze:	1
Fertigstellung:	2007

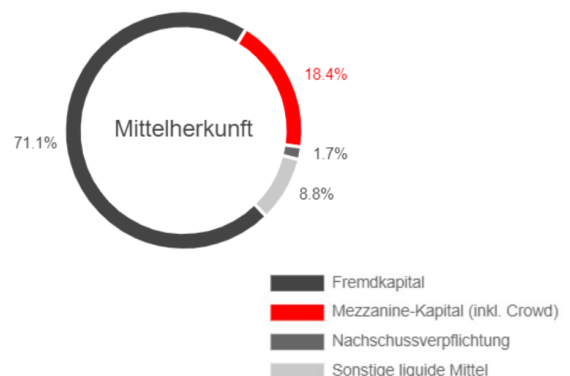
Finanzkennzahlen¹⁾

Gesamtinvestitionskosten	11.956.619 €
Rohertrag (Soll-Miete 100 %)²)	388.423 €/p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	ca. 33,7-fach
Marktwert & Reinerträge (inkl. Stellpl.) gemäß Analyse	ca. 12.229.000 €

Management

Die CENTRUM mit Sitz in Düsseldorf ist Asset-Manager und Projektentwickler für Einzelhandels- und Büroimmobilien in den Bestlagen der deutschen Metropolen.

Die Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG wurde 2002 gegründet und ist Teil der CENTRUM-Gruppe. Zweck der Gesellschaft ist der An- und Verkauf von Immobilien sowie die Entwicklung von Immobilienprojekten.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

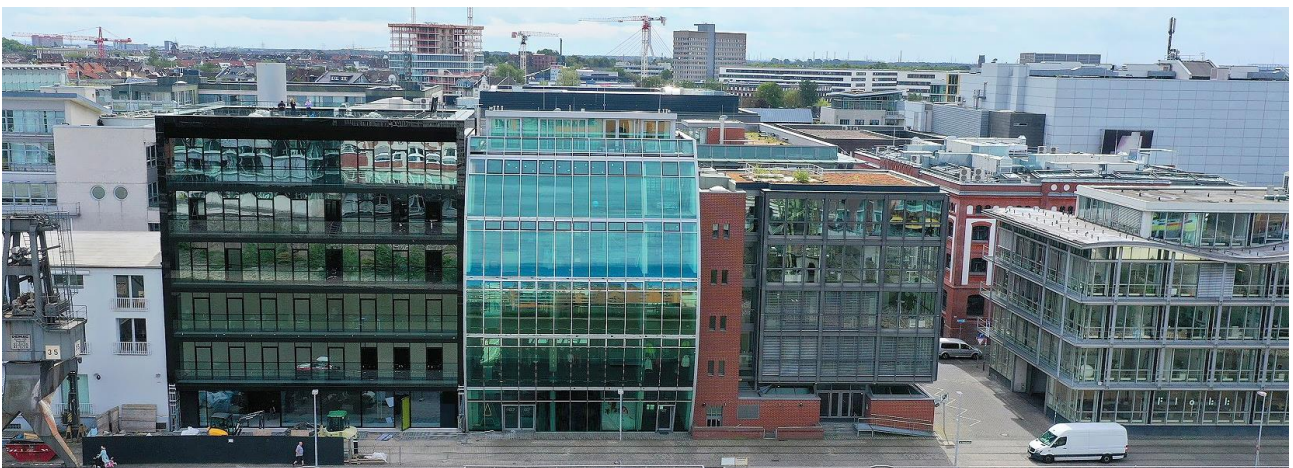
- Feste Verzinsung: 4,7 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 20.08.2023 (ca. 34 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Gesamtgrundschild auf das Projektgrundstück.³⁾ Zudem besteht eine Nachschussverpflichtung der CENTRUM Asset Management GmbH, gemäß derer sowohl die Darlehensnehmerin als auch die Objektgesellschaft jeweils mit einem Bankguthaben i.H.v. mind. 100.000 Euro auszustatten sind.⁴⁾
- Zu 100 % bis mindestens 2025 vermietet; Hauptmieter ist die deutsche Tochtergesellschaft eines namhaften, international tätigen Getränke- und Lifestylekonzern aus Österreich
- Bestandsfinanzierung eines 2007 fertiggestellten Bürogebäudes mit außergewöhnlicher Architektur und Autoaufzug
- Exklusive Lage direkt am Medienhafen in Düsseldorf mit unverbaubarem Wasserblick
- Auf das Asset-Management und die Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien spezialisiertes Management mit Fokus auf die zentralen Lagen der deutschen Großstädte

Projektbeschreibung

Direkt am Medienhafen in Düsseldorf, der sich in den vergangenen Jahren zu einem der gefragtesten Bürostandorte der Stadt entwickelt hat, verwaltet die Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG ein 2007 fertiggestelltes Bürogebäude in der Kaistraße 8a. Die Projektgesellschaft gehört zur in Düsseldorf ansässigen CENTRUM Gruppe.

Die Immobilie mit einer Gesamt-Mietfläche von ca. 1.177 m² umfasst eine Bürofläche von ca. 970 m², eine Betriebswohnung im 5. Obergeschoss sowie eine kleine Lagerfläche und Tiefgarage. Namensgebend für das architektonisch außergewöhnliche „Haus vor dem Wind“ ist die gebogene Fassade, die an ein im Wind geblähtes Schiffssegel erinnert. Die abgerundete Fensterfront mit direktem Blick über den Medienhafen verleiht dem Bürobau einen ganz eigenen Charme. Das Gebäude ist mit einem Autoaufzug ausgestattet, mit der die Tiefgarage im Untergeschoss erreicht werden kann. Auch alle anderen Etagen sind über den Autoaufzug erreichbar, wobei derzeit nur auf einer Etage ein Teil der Bürofläche als repräsentativer Autostellplatz genutzt wird.

Die Immobilie ist langfristig vollvermietet. Hauptmieter von mehr als 50 % der Flächen ist das deutsche Tochterunternehmen eines international bekannten Getränke- und Lifestylekonzerns aus Österreich. Der Mietvertrag läuft bis 2030, wobei der Mieter 2025 ein Sonderkündigungsrecht hat. Auch alle anderen Flächen sind bis mindestens Ende Juni 2025 vermietet. Ziel ist es nach aktueller Planung, das Objekt langfristig im Bestand zu halten. Die Tilgung des Mezzaninedarlehens erfolgt dann durch Eigenmittel oder Refinanzierung des Darlehens. Die Zinsen des Darlehens sind durch die Mieteinnahmen gedeckt.



Lage

Makrolage: Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf gehört mit ihren mehr als 640.000 Einwohnern zur wirtschaftlich dynamischen Metropolregion Rhein-Ruhr und ist eine der einwohnerstärksten Städte Deutschlands, die zudem weiter wächst.

Durch ihre zentrale Lage im größten Ballungsraum Deutschlands ist Düsseldorf ein wichtiger Wirtschaftsstandort und Sitz zahlreicher börsennotierter Unternehmen aus Branchen wie Industrie, Dienstleistung und Mode. Zudem ist die Rhein-Metropole Veranstaltungsort vieler internationaler Messen.

Düsseldorf ist geprägt durch moderne Geschäfts- und Handelsviertel, besitzt am Ostufer des Rheins aber auch eine historische Altstadt. Zu beliebten Ausflugszielen zählen unter anderem die Rheinufer-Promenade, der Medienhafen und die international bekannte Luxuseinkaufsmeile in der Königsallee, von den Einwohnern liebevoll „Kö“ genannt.



Infrastruktur

Das Gebiet rund um den ehemaligen Düsseldorfer Handelshafen ist insbesondere durch hochwertige Büro-, Hotel- und Gastronomienutzungen geprägt. Gewerbeimmobilien renommierter Architekten wie die Gehry-Bauten machen den Medienhafen zu einem gefragten Standort für Mode-, Medien- und Beratungsunternehmen.

Es gibt eine große Auswahl an internationalen Restaurants, die ihr gastronomisches Angebot auf die Büromitarbeiter des Medienhafens abgestimmt haben, sowie ein breites Nahversorgungsspektrum. Der nächstgelegene Supermarkt ist etwa 7 Gehminuten vom Projektstandort entfernt und somit fußläufig gut erreichbar.

Mikrolage: Hafen

Östlich der Düsseldorfer Innenstadt, fast komplett vom Rhein-Ufer umschlossen, liegt der Bezirk Hafen. Dass sich im südlichen Teil des Bezirks überwiegend Unternehmen aus den Bereichen Medien, Mode, Kommunikation, Kunst und Kultur angesiedelt haben, brachte dem Viertel den Namen „Medienhafen“ ein.

Mit seiner vielfältigen, modernen Architektur und historischen Hafengebäuden direkt am Wasser hebt sich der Medienhafen positiv von anderen Teilmärkten Düsseldorfs ab. Die Mieten im Umfeld des Projektstandorts entwickelten sich in den vergangenen Jahren entsprechend positiv und erreichten neue Höchststände.

Innerhalb der Düsseldorfer Bürozentren wird im Medienhafen sogar die höchste Spitzenmiete erzielt. Ursache hierfür ist die gute Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Büromarkt und die Entwicklung des Medienhafens zu einem gefragten Standort, besonders für Mode-, Werbe- und Beratungsunternehmen.



Verkehrsanbindung

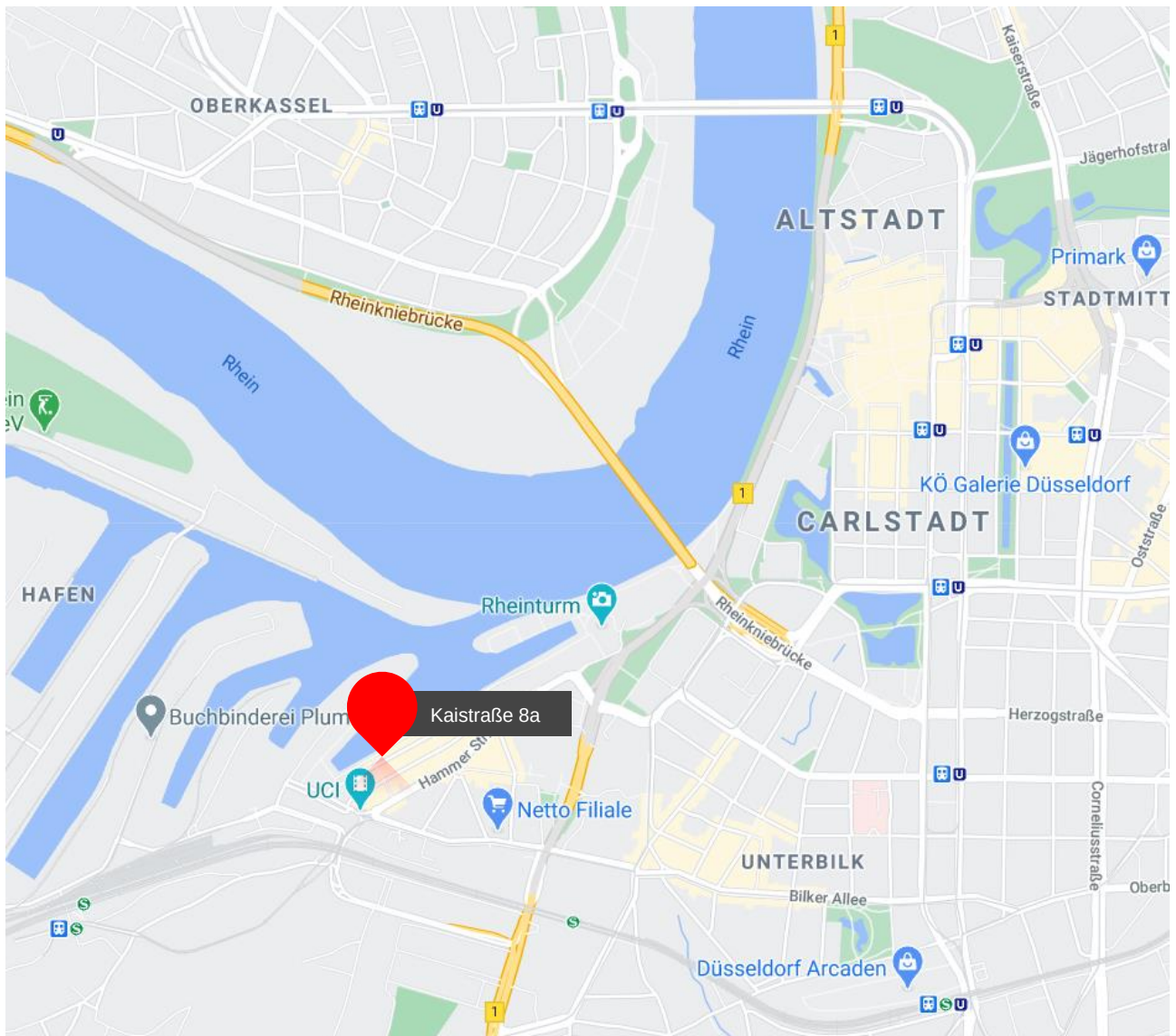
Zur nächstgelegenen Tramhaltestelle Franziusstraße benötigt man vom Projektstandort etwa 5 min. Von dort aus verkehrt die Linie 707 alle 10 min direkt Richtung Hauptbahnhof. Die Fahrtzeit beträgt weniger als eine Viertelstunde.

Mit dem Auto fährt man etwa 10 min bis in die Düsseldorfer Altstadt und bis zur Königsallee, zum Flughafen Düsseldorf benötigt knapp 20 min. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen B1 und B326 haben Autofahrer einen schnellen Anschluss an die Autobahnen A46 Richtung Wuppertal sowie an die A57 nach Köln. Die Parkmöglichkeiten am Standort sind aufgrund eines nahe gelegenen Parkhauses und weiteren Stellplätzen im Umfeld prinzipiell gut.

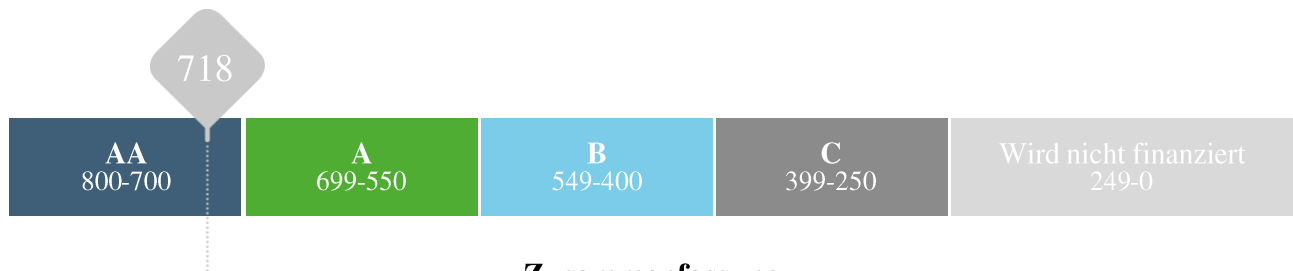
Umfeld

Entfernung

Hafenpromenade	ca. 40 m
Bus- und Tramhaltestelle Franziusstr.	ca. 300 m
Königsallee („Kö“) / Altstadt	ca. 3 km
Hauptbahnhof Düsseldorf	ca. 4 km
A46, Auffahrt Düsseldorf-Bilk	ca. 5 km
Flughafen Düsseldorf	ca. 10 km
A57, Dreieck Neuss-Süd	ca. 12 km
Köln	ca. 42 km



Analyse



Zusammenfassung

Die Zusammenfassung der Analyse: Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die urbane Lage direkt am Wasser, die langfristige Vollvermietung des Bürogebäudes, die attraktive Architektur sowie die plausible Kalkulation.

AA Markt 713	AA Standort 730
A Bauwerk 650	AA Wirtschaftlichkeit 751

Markt (15%)

Der Düsseldorfer Büromarkt zählt zu den Top-7-Bürostandorten in Deutschland. Die wirtschaftlichen Entwicklungen, die durch die Corona-Pandemie eingesetzt haben, wirken sich zwar auf das Wachstum der Bürobeschäftigten aus, bis mindestens 2024 wird aber weiterhin ein Anstieg erwartet, wenngleich dieser geringer als im Zeitraum 2009 bis 2018 ausfällt. Auch ist bis 2024 von einer weiterhin positiven Spitzenmietentwicklung in Düsseldorf auszugehen. Ausschlaggebend hierfür ist neben dem Bürobeschäftigtenwachstum die weiterhin überschaubare Bautätigkeit in der City, wodurch die Mieten in Düsseldorf weiterhin unter Druck gehalten werden. (Score: 713)

Bauwerk (25%)

Das Objekt verfügt durch seine moderne Architektur und die Sicht auf den Hafen über Kriterien, die nur wenige weitere Gebäude im Teilraum vorweisen können. Es befindet sich insgesamt in einem für das Baualter sehr guten Zustand. Lebenszyklusbedingt sind möglicherweise Maßnahmen an den technischen Anlagen zu erwarten, die vom Eigentümer im Instandsetzungsbedarf berücksichtigt wurden. Das Gebäude ist hochwertig ausgestattet und wirkt durch Glasfassaden und Verglasungen im Inneren offen und großzügig. Die einzelnen Mietflächen ermöglichen eine freie Grundrissgestaltung, die Flexibilität des Gebäudes ist insbesondere auch im Hinblick auf Anschlussvermietungen als gut zu bewerten. (Score: 650)

Standort (10%)

Das Bürozentrum Medienhafen hat sich durch seine unmittelbare Wasserlage und die außergewöhnliche Architektur zu einem nachgefragten Standort insbesondere für Mode-, Werbe- und Beratungsunternehmen entwickelt. Die Anbindung des Grundstücks an den öffentlichen Nahverkehr sowie den Individualverkehr ist sehr gut: So bietet die nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle einen Direktanschluss zum Düsseldorfer Hauptbahnhof, zudem verlaufen mehrere Autobahnen im Umfeld. Der Flughafen ist nur etwa 15 Autofahrminuten entfernt. Insgesamt sind die Standortbedingungen für das Bürogebäude als überdurchschnittlich gut zu bewerten. (Score: 730)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Die Einnahmesituation ist aufgrund der noch bis mindestens 2025 laufenden Mietverträge gesichert. Das Angebot an Gebäuden mit ähnlichen Objekt- und Lagequalitäten ist gering, was für eine spätere Wiedervermietung sehr vorteilhaft ist. Die Kostenangaben des Projektentwicklers sind grundsätzlich plausibel. Der Investor geht von einer langfristigen Haltestrategie aus, dennoch wäre auch bei einem Verkauf nach drei Jahren ein Gewinn erzielbar, wobei der Projektentwickler mit einem höheren Gewinn rechnet als die Gutachter. Schwankungen beim Gewinn durch Marktveränderungen oder Kostensteigerungen dürften aufgrund der geplanten kurzen Haltedauer nur wenig ins Gewicht fallen. (Score: 751)

Analysekonzzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EV Digital Invest GmbH alleinverantwortlich verfasst.

Diese basiert auf dem Expertenwissen des Netzwerkes an den zahlreichen von Engel & Völkers bearbeiteten Standorten sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen CBRE sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Folgende Teilbereiche lässt Engel & Völkers extern detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (u.a. anderem Wirtschaftlichkeit, Standort, Grundstück sowie der jeweilige Markt) erhalten die Anlageprojekte eine Punktzahl zwischen 0 und 800.

Mit Hilfe dieses Scorings schätzen wir das Risiko der Kapitalvergabe ein und legen die Höhe der Zinsen entsprechend fest (je höher das mit einer Investition verbundene Risiko, desto höher der Zins). Projekte, die in der Analyse weniger als 250 Punkte erreichen, bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

 **bulwiengesa**
appraisal GmbH

CBRE

 **MAZARS**
Roever Broenner Susat Mazars

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.

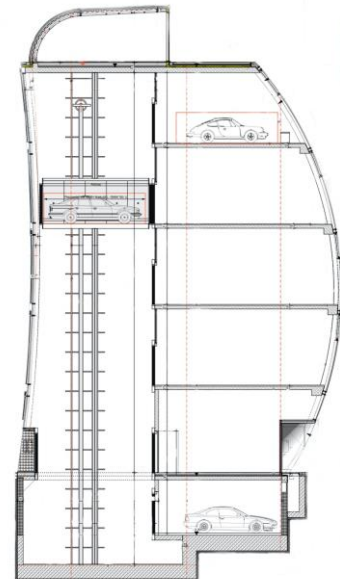
Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

Finanzen

Gesamtinvestitionskosten¹⁾	11.956.619 €
Rückzahlung Darlehen und Beleihung	10.151.838 €
Bauwerk / Baukonstruktion	104.000 €
Unvorhergesehenes	768.721 €
Sonstige Kosten	100.000 €
Finanzierungskosten	832.060 €

Erlöse¹⁾

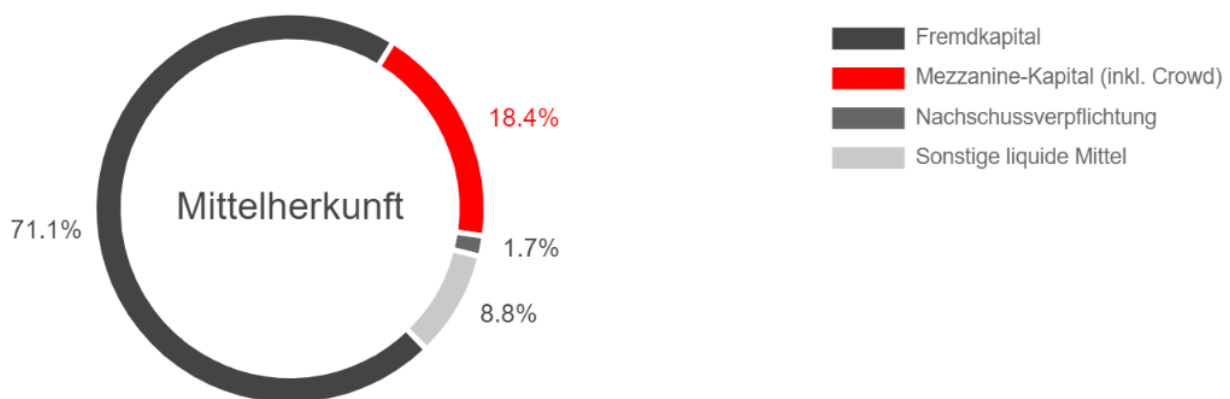
Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %) ²⁾	388.423 €/p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	ca. 33,7-fach
Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %) ⁵⁾	354.484 €/p.a.
Rohertrags-Vervielf. (Faktor) gemäß Analyse	ca. 34,5-fach
Marktwert & Reinerträge (inkl. Stellplätze) ⁶⁾	ca. 14.155.000 €
Marktwert & Reinerträge (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse ⁷⁾	ca. 12.229.000 €



Mittelherkunft

Fremdkapital	8.500.000 €	71,1 %
Kapital aus Crowdfunding	2.200.000 €	18,4 %
Nachschussverpflichtung ⁴⁾	200.000 €	1,7 %
Sonstige liquide Mittel (Erträge)	1.056.619 €	8,8 %
Gesamt	11.956.619 €	100 %

Mittelherkunft – grafische Darstellung



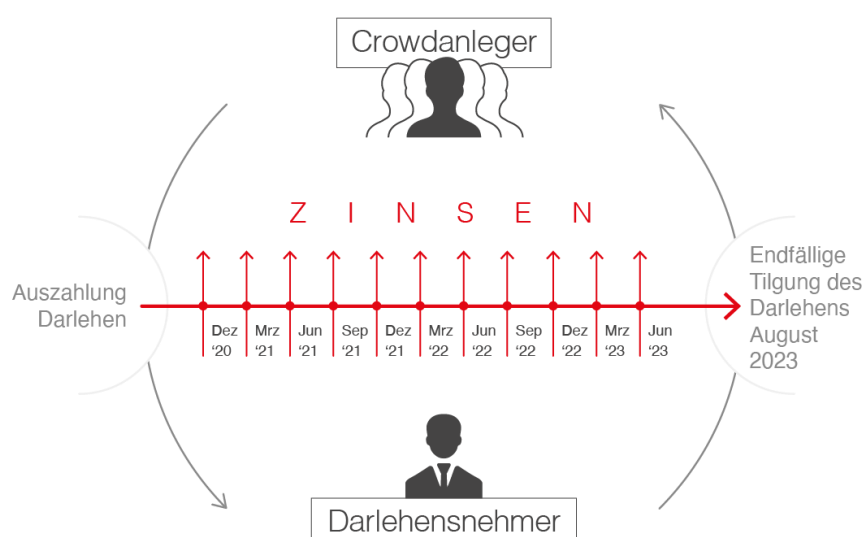
Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das „Haus vor dem Wind“ beträgt 11.956.619 Euro.

Insgesamt 2.200.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. Zudem besteht eine Nachschussverpflichtung der CENTRUM Asset Management GmbH, gemäß derer sowohl die Darlehensnehmerin als auch die Objektgesellschaft jeweils mit einem Bankguthaben i.H.v. von mind. 100.000 Euro auszustatten sind.⁴⁾ Fremdkapital wurde in Höhe von 8.500.000 Euro aufgenommen.

Zudem wird entsprechend den aktuellen Mietverträgen mit Erträgen i.H.v. 1.056.619 Euro gerechnet.

Zahlungsfluss



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 auszuzahlen.

Management



Profil

Die CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf ist Asset-Manager und Projektentwickler für Einzelhandels- und Büroimmobilien in den Bestlagen der deutschen Metropolen. CENTRUM deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab: Das Unternehmen agiert als Bauherr und übernimmt die Projektrealisierung selbst oder gemeinsam mit Joint Venture Partnern.

Die Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG wurde 2002 gegründet und ist Teil der CENTRUM-Gruppe. Zweck der Gesellschaft ist der An- und Verkauf von Immobilien sowie die Entwicklung von Immobilienprojekten. Die GbR Düsseldorf, Kaistraße 8a ist Eigentümerin des Objekts. Die Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG ist mit 90% an dieser GbR beteiligt.

Die CENTRUM Gruppe hat Immobilienprojekte und -transaktionen mit einem Volumen von ca. 5,2 Mrd. Euro realisiert. Eine Auswahl der Projekte stellen wir Ihnen hier vor:

Berlin – Kurfürstendamm 12-15

- Neubau Einzelhandel und Büro
- Handelsfläche ca. 11.200 m²
- Zusätzliche Mietfläche von ca. 8.200 m²



Düsseldorf – Shadowstraße 42-52

- Neubau Einzelhandel
- Handelsfläche ca. 20.000 m²
- Zusätzliche Mietfläche von ca. 5.000 m²
- Außergewöhnliche Architektur



Düsseldorf – Rotterdamer Straße 40

- Bestand Büro
- Mietfläche ca. 2.500 m²
- 100 % vermietet
- Baujahr um 1920, sehr guter Bauzustand



Management

Rudi Purps

Geschäftsführer CENTRUM Gruppe

Rudi Purps ist seit 2012 der Geschäftsführer der CENTRUM Holding GmbH & Co. KG. Tätig für die CENTRUM Gruppe ist er bereits seit 2010. Er verantwortet die Bereiche Akquisition sowie die Erstellung von Machbarkeitsstudien, Nutzungs- und Flächenkonzepten. Zudem leitet er die Umsetzung von Projektentwicklungen und den Verkauf.

Vor seiner Tätigkeit bei der CENTRUM Gruppe war Rudi Purps Leiter der Immobilienabteilung Karstadt Warenhaus AG und Leiter verschiedener Restrukturierungsprojekte bei der Arcandor AG. Am Anfang seiner Karriere arbeitete er für die Unternehmen Daimler/Chrysler und EADS in Stuttgart, Amsterdam und Paris.



Emittent & Anbieter

Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Kaistraße 8b
40221 Düsseldorf
Deutschland

Ergänzende Ausführungen

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Managements auf Basis der unterzeichneten Mietverträge für die Büroräume entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) Durchschnittliche erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten vom 01.08.2020 bis zum 31.07.2023 gemäß Projektentwickler.
- 3) Die Nachrangversicherungen unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangversicherungen nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangversicherungen ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 4) Die CENTRUM Asset Management GmbH verpflichtet sich im Rahmen einer Nachschussverpflichtung während der Festlaufzeit des Mezzaninedarlehens die Darlehensnehmerin (Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG) sowie die GbR Düsseldorf, Kaistraße 8a mit einem Bankguthaben von jeweils mindestens 100.000 Euro auszustatten.
- 5) Durchschnittliche erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten vom 01.08.2020 bis zum 31.08.2023 gemäß Analyse.
- 6) Vom Projektentwickler erwarteter Marktwert (ca. 13.100.000 Euro) plus erwartete Erträge während der Vertragslaufzeit (ca. 1.055.000 Euro).
- 7) Von den Analysten erwarteter Marktwert (ca. 10.989.000 Euro) plus erwartete Erträge während der Vertragslaufzeit (ca. 1.240.000 Euro).

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©CENTRUM Gruppe

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:

Axel Haase Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Kaistraße 8b
40221 Düsseldorf
Deutschland

Anlagevermittler:

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de