Büros am Rhein-Ufer

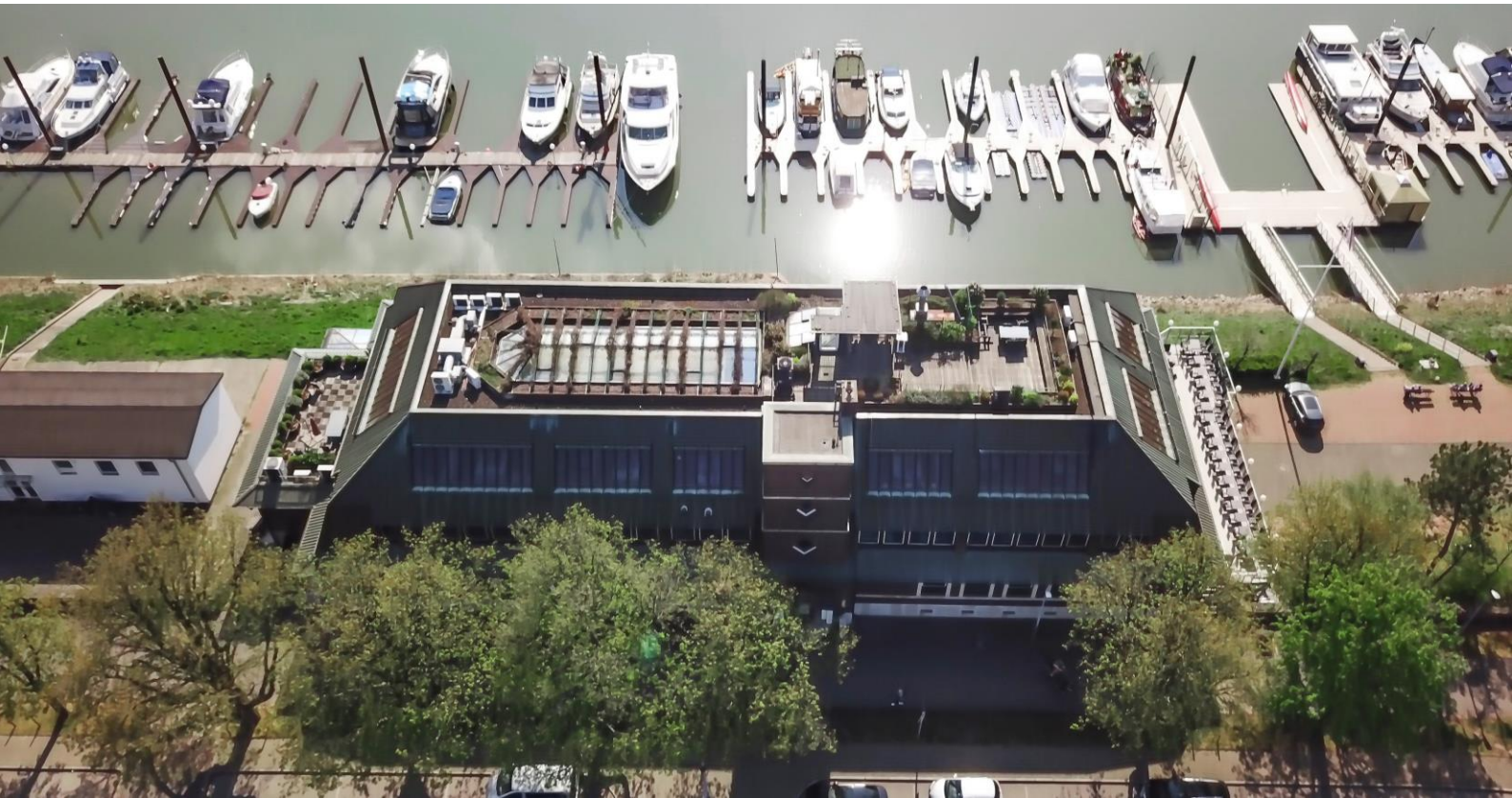
Düsseldorf

Stand 05.05.2020

ENGEL&VÖLKERS CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Büros am Rhein-Ufer – Arbeiten in attraktiver Lage in Düsseldorf

Zins p.a.	Monate	Finanzierungsziel	Anlage-klasse				
4,9 %	ca. 35	3.000.000 €		AA	A	B	C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Bestandsfinanzierung eines Bürogebäudes bereitgestellt, deren Mehrheitsteile die CENTRUM Düsseldorf, Rotterdamer Straße 40 GmbH 2019 erworben hat. Das mehrgeschossige, in den 1920er Jahren errichtete Bürogebäude steht auf einem ca. 3.439 m² großen Grundstück in der Rotterdamer Straße 40 in 40474 Düsseldorf. Nach derzeitigem Planungsstand soll das Objekt langfristig im Bestand der Objektgesellschaft gehalten werden.

Daten

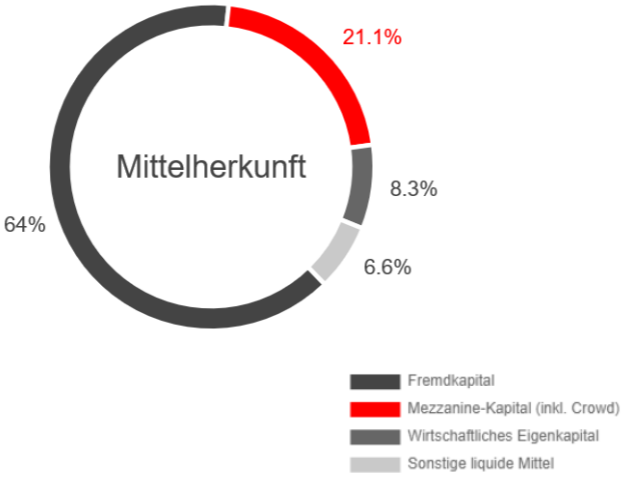
Grundstücksfläche:	ca. 3.439 m²
Nutzfläche:	ca. 2.488 m²
Vermietungsstand:	100 %
Anzahl Stellplätze:	10

Management

Die CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf ist spezialisiert auf die Bereiche Asset-Management und Projektentwicklung für Einzelhandels- und Büroimmobilien in den Top-Lagen deutscher Großstädte wie Berlin und Düsseldorf. Darüber hinaus agiert das Unternehmen einerseits als Bauherr und übernimmt andererseits auch die Projektrealisierung entweder selbst oder gemeinsam mit Joint Venture Partnern.

Finanzkennzahlen[1)2)]

Gesamtinvestitionskosten[1)]	15.638.310 €
Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %)[2)]	656.832 €/p.a.
Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 18.540.576 €



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

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,9 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 16.04.2023 (ca. 35 Monate)
- Besichert durch nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters CENTRUM Beteiligungsgesellschaft mbH über 300.000 Euro.[3)] Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital[4)] i.H.v. mindestens 1.300.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Bestandsfinanzierung eines um 1920 erbauten Bürogebäudes mit begrünter Dachterrasse auf einem ca. 3.439 m² großen Grundstück mit 10 Stellplätzen
- 100 % vermietet bis mindestens Ende 2025
- Attraktive Lage direkt am Rhein-Ufer im zentral gelegenen Düsseldorf-Golzheim mit guter Verkehrsanbindung
- Auf hochwertige Gewerbeimmobilien in zentralen Lagen spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

Direkt am Rhein-Ufer besitzt die CENTRUM Düsseldorf, Rotterdamer Straße 40 GmbH seit 2019 den überwiegenden Teil der Flächen an einer vollvermieteten Immobilie. Das Bürogebäude befindet sich im Düsseldorfer Bezirk Golzheim im Norden der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt.

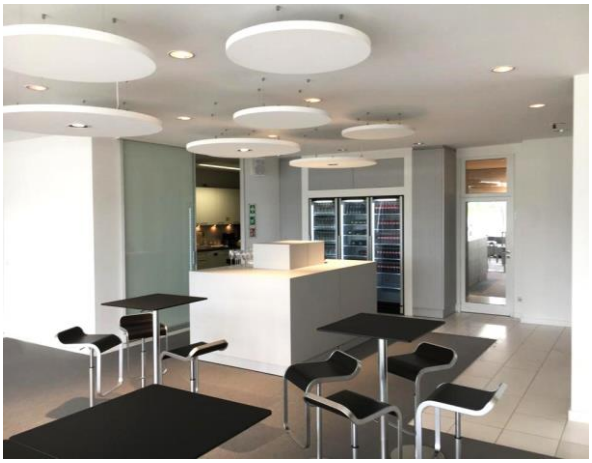
Das mehrgeschossige, in den 1920er Jahren errichtete Bürogebäude steht auf einem ca. 3.439 m² großen Grundstück in der Rotterdamer Straße 40 in 40474 Düsseldorf. Die Immobilie befindet sich in einem guten Bauzustand. Der Mieter hat die Mietflächen in den letzten Jahren hochwertig renoviert. Ein Highlight des Bürogebäudes ist die begrünte Dachterrasse mit Blick über den Rhein.

Die Nutzfläche von insgesamt ca. 2.488 m² und die zugehörigen zehn Stellplätze sind seit September 2015 vermietet an LVMH Parfums & Kosmetik Deutschland, weltweiter Branchenführer der Luxusmarkenindustrie. Das Mietverhältnis endet frühestens im Dezember 2025. Weiterer Teileigentümer der Immobilie ist ein Düsseldorfer Wassersport-Verein.

Nach derzeitigem Planungsstand soll das Objekt langfristig im Bestand der Objektgesellschaft gehalten werden.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 3.439 m²
Nutzfläche:	ca. 2.488 m²
Vermietungsstand:	100 % bis 2025
Stellplätze:	10
Baujahr:	1920er Jahre



Lage

Makrolage: Düsseldorf

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit mehr als 640.000 Einwohnern ist die kreisfreie Stadt am Rhein eine der größten Städte Deutschlands.

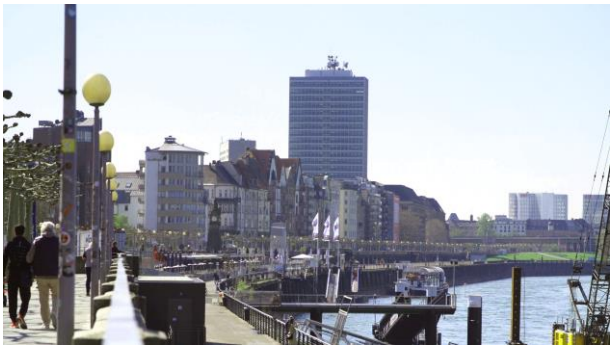
Darüber hinaus ist die Messestadt ein wichtiger Finanz- und Börsenplatz, aber auch ein prosperierender Bürostandort. Viele börsennotierte Unternehmen sind hier ansässig. Als etablierter Wirtschaftsstandort haben sich auch die Beschäftigtenzahlen in Düsseldorf positiv entwickelt: Rund 424.000 Beschäftigte waren 2019 in der Rhein-Metropole angestellt – 19 % mehr als noch 2010.

Bekannte Wahrzeichen der nordrhein-westfälischen Stadt sind unter anderem die Rheinufer-Promenade sowie der moderne Medienhafen. Ein beliebtes Ausflugsziel in Düsseldorf ist unter anderem der „Kö“, ein Einkaufsboulevard in der Königsallee.

Infrastruktur

Das Nahversorgungsangebot im Umfeld ist gut. Ein Restaurant befindet sich beispielsweise nur wenige Meter vom Projektstandort entfernt. Eine Auswahl an verschiedenen Geschäften des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsunternehmen und weitere Cafés oder Restaurants sich in der etwa zehn Gehminuten entfernten Kaiserwertherstraße zu finden. Dort gibt es außerdem medizinische Einrichtungen, eine Schule und eine Kindertagesstätte.

Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen findet man in der Düsseldorfer Innenstadt, zum Beispiel in der „Kö“, der Einkaufsmeile in Düsseldorf.



Mikrolage: Golzheim

Nördlich der Düsseldorfer Innenstadt liegt am Rhein-Ufer der Bezirk Golzheim, der aufgrund seiner vielfältigen Architektur mit Prachtbauten aus der Gründerzeit zu den attraktivsten Stadtteilen der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt gehört.

Weitere Vorzüge des Stadtteils sind die Nähe zum Stadtkern, die gute Verkehrsanbindung und die hochwertigen Bürogebiete, die immer mehr Unternehmen nach Golzheim ziehen. Dementsprechend gut ist auch das Mietniveau für Büroimmobilien im Stadtteil: Die Spitzenmieten in Golzheim betrugen 2019 ca. 23,00 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Wachstum von 7 % – Tendenz weiter steigend.

Das Projektgrundstück in der Rotterdamer Straße 40 besticht vor allem durch seine exklusive Lage direkt am Rhein-Ufer. Von der begrünten Dachterrasse hat man einen unverbauten Blick über den Rhein.

Verkehrsanbindung

Zur nächstgelegenen Bushaltestelle Theodor-Heuss-Brücke benötigt man vom Projektgrundstück in der Rotterdamer Straße 40 etwa sechs Gehminuten. Der U-Bahnhof Reeser Platz, wo die U-Bahnlinien U78 und U79 verkehren, ist ca. 400 m entfernt. Eine U-Bahnfahrt in die Düsseldorfer Altstadt dauert ca. eine Viertelstunde.

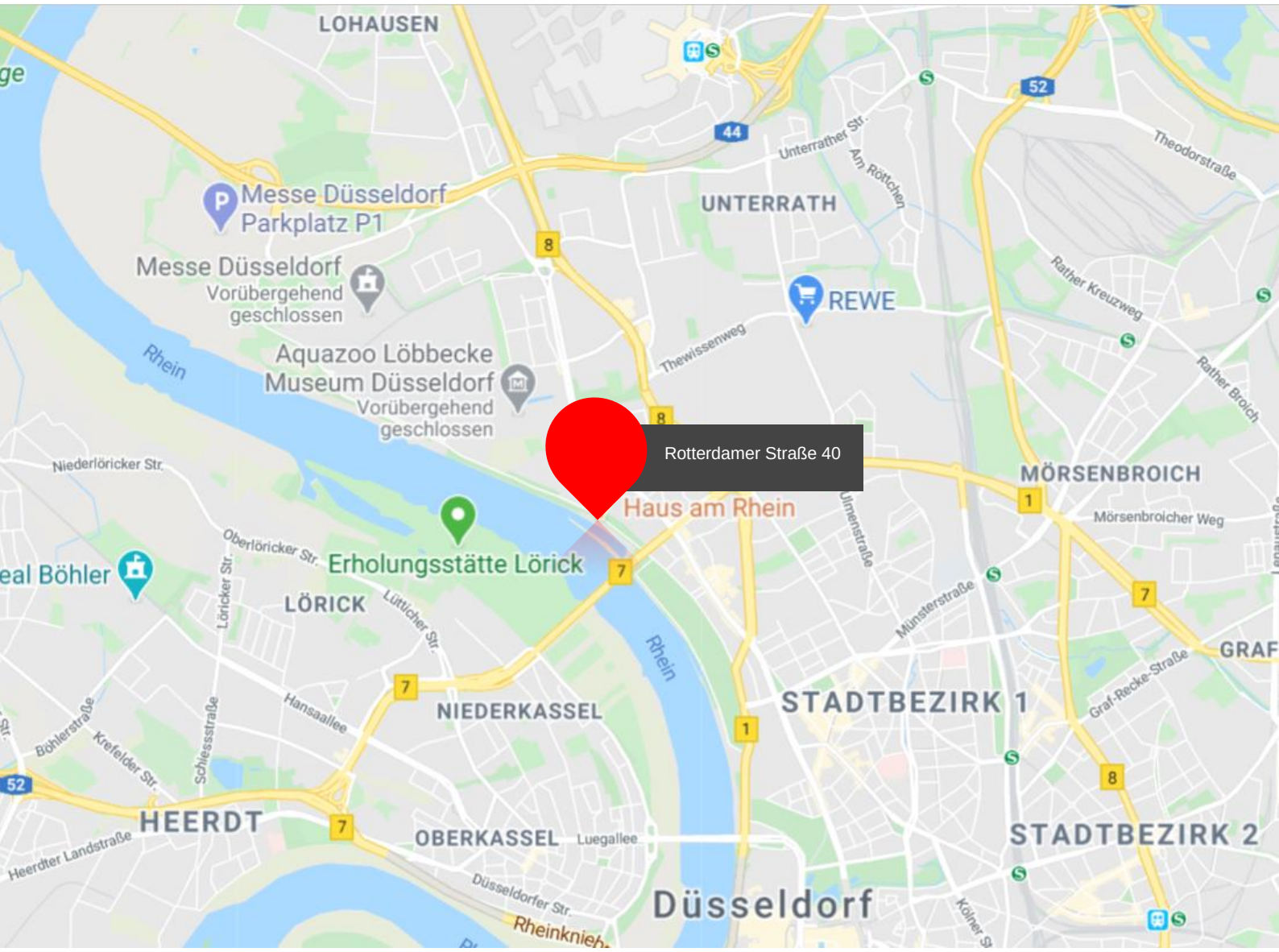
Über die Bundesstraße B7 mit Anbindung an die Autobahn A44 ist die vierspurige Rotterdamer Straße auch mit dem Auto gut erreichbar. Eine Autofahrt zum Hauptbahnhof oder in die Innenstadt dauert ca.12 min. Das Angebot an Parkplätzen ist im Projektumfeld ebenfalls gut.

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

Umfeld

Entfernung

Kleiner Rheinpark	ca. 35 m
U-Bahnhof Reeser Platz	ca. 400 m
Messe Düsseldorf	ca. 2 km
S-Bahnhof Düsseldorf-Derendorf	ca. 3 km
A44, Auffahrt	ca. 4 km
Flughafen Düsseldorf	ca. 4 km
Hauptbahnhof Düsseldorf	ca. 5 km



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

Analyse

Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die attraktive Lage direkt am Wasser, die Vollvermietung der Büroflächen, der gute Bauzustand des ca. 1920 erbauten Gebäudes sowie die realistische Kalkulation.

Markt (15%)

Düsseldorf verfügt als etablierter Wirtschaftsstandort über sehr gute Marktbedingungen. Dazu zählen unter anderem eine überschaubare Bautätigkeit für Büroimmobilien und der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 19 % seit 2010. Ebenfalls als sehr gut zu werten ist der Rückgang der Leerstandsquote mit einem weiter steigenden Bedarf an Büroräumen, der sich positiv auf die Mietpreisentwicklung auswirkt. Bei einer Wiedervermietung ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. (Score: 775)

Standort (10%)

Das Projekt profitiert von der Lage im Bürogebiet Golzheim/Kennedydamm mit etablierter Infrastruktur. Das Objekt liegt an der nördlich verlaufenden vierspurigen Rotterdamer Straße, wodurch die Innenstadt und der Flughafen sehr gut erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. Positive Auswirkungen auf die Büroimmobilie hat auch die Lage direkt am Rhein-Ufer mit unverbauter Sicht auf den Fluss. Durch die sehr gute Standortqualität ist ein Mietpreis über dem durchschnittlichen Marktniveau für Bestandsgebäude erzielbar. (Score: 745)

Bauwerk (25%)

Die in den 1920er Jahren errichtete Immobilie wurde 1988 umfassend saniert. Das Gebäude befindet sich in einem guten altersgerechten Zustand mit hoher Restnutzungsdauer. Die Grundrissgestaltung entspricht den Anforderungen des jetzigen Mieters. Das Gebäudetragwerk begünstigt außerdem flexible Grundrisslösungen, was für einen möglichen späteren Mieterwechsel positiv wäre. Sofern notwendig, werden Modernisierungen unternommen, um die Marktfähigkeit langfristig zu gewährleisten. (Score: 651)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Die Einnahmesituation ist aufgrund des noch bis mindestens 2025 laufenden Mietvertrages gesichert. Die aktuelle Vertragsmiete liegt deutlich unterhalb des Marktniveaus, wodurch sich eine deutliche Wertsteigerung zum Ende der Laufzeit hin ergibt. Zudem ist das Angebot an Bürogebäuden mit direkter Lage am Rhein-Ufer sehr gering, was für eine spätere Wiedervermietung sehr vorteilhaft ist. Der Investor geht von einer langfristigen Haltestrategie aus, dennoch wäre auch bei einem Verkauf nach drei Jahren ein Gewinn erzielbar. (Score:696)

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

Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest 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 Capital. 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 CAPITAL

bulwiengesa appraisal GmbH

CBRE

MAZARS Roever Broenner Susat Mazars

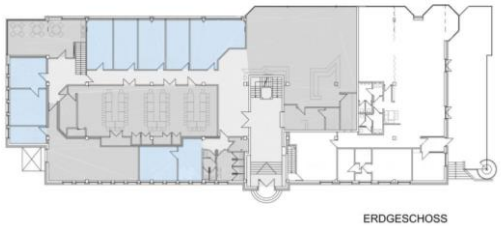
Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht 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.

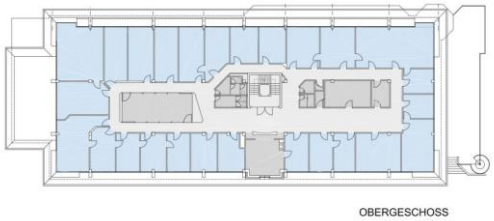
Gesetzlicher Risikohinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Finanzkennzahlen

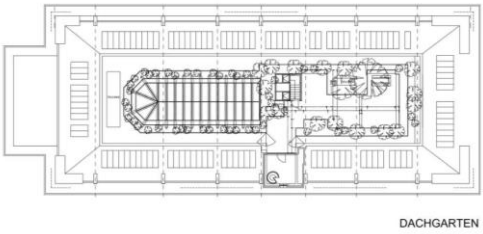
Gesamtinvestitionskosten[1)]	**15.638.310 €**
Ankaufskosten	14.265.455 €
Bauwerk und Baukonstruktion	50.417 €
Finanzierungskosten	1.259.448 €
Liquditätspuffer	62.990 €



Geplante Erlöse (Indirekter Marktwert)[1)/2)]	
Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %)	656.832 €/p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	ca. 28-fach
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor) gemäß Analyse	ca. 26-fach



Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 18.540.576 €
Marktwert (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse	ca. 15.061.245 €
Reinerträge während der Darlehenslaufzeit	1.118.182 €

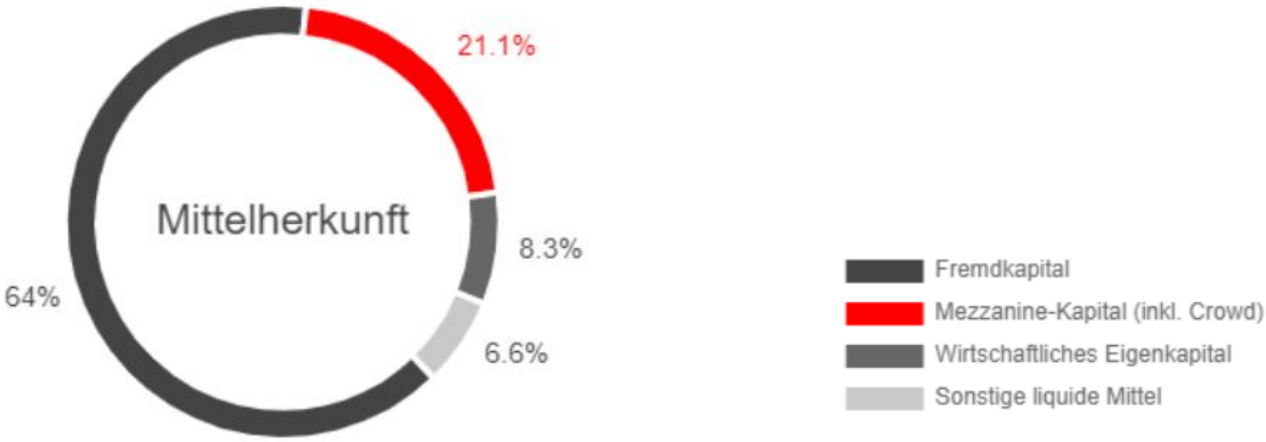


Mittelherkunft

Fremdkapital	10.000.000 €	64,0 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdinvesting	3.300.000 €	21,1 %
Wirtschaftliches Eigenkapital[4)]	1.300.000 €	8,3 %
Sonstige liquide Mittel (Erträge)[5)]	1.038.310 €	6,6 %
Gesamt	**15.638.310 €**	**100 %**

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

Mittelherkunft – grafische Darstellung

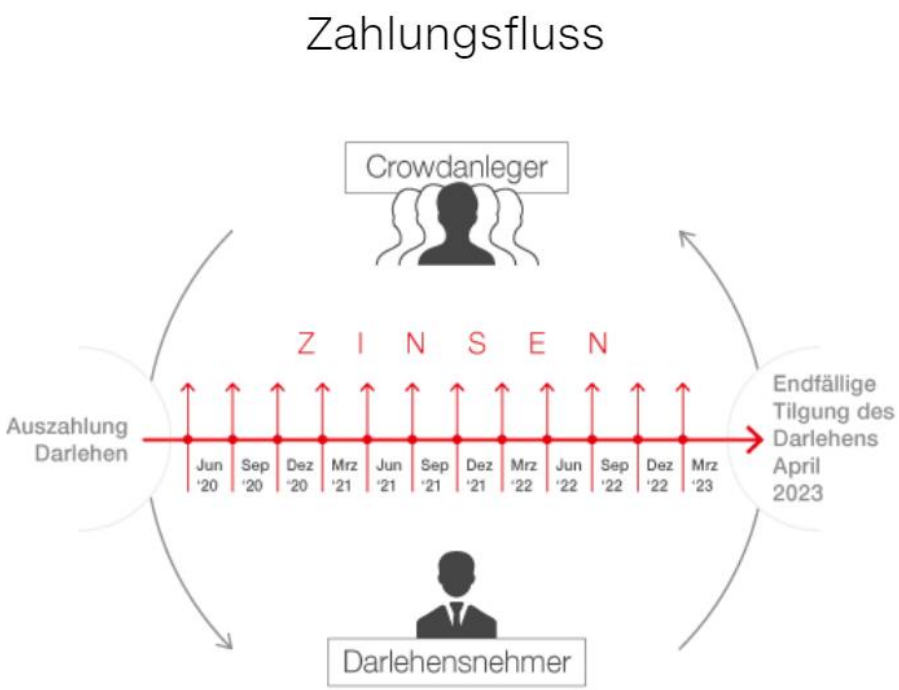


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Büros am Rhein-Ufer beträgt 15.638.310 Euro.

Insgesamt 3.300.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 1.300.000 Euro sollen aus wirtschaftlichem Eigenkapital[4)] finanziert werden. Zudem wurde Fremdkapital in Höhe von 10.000.000 Euro aufgenommen.

Zudem besteht noch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters über 0,3 Mio. Euro.[3)]



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.

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

Management

Profil

Die CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf ist spezialisiert auf die Bereiche Asset-Management und Projektentwicklung für Einzelhandels- und Büroimmobilien in den Top-Lagen deutscher Großstädte wie Berlin und Düsseldorf. Darüber hinaus agiert das Unternehmen einerseits als Bauherr und übernimmt andererseits auch die Projektrealisierung entweder selbst oder gemeinsam mit Joint Venture Partnern.

Als Teil der CENTRUM Gruppe wurde 2019 die Objektgesellschaft CENTRUM Düsseldorf, Rotterdamer Straße 40 GmbH gegründet, um die Bestandsimmobilie in der Rotterdamer Straße 40 zu erwerben und zu halten.

Referenzprojekte

Die CENTRUM Gruppe realisierte bereits Immobilienprojekte und -transaktionen in einem Volumen von mehr als 4,5 Milliarden Euro. Auf der Webseite des Unternehmens finden Sie den umfangreichen Track-Record von fertiggestellten und geplanten Immobilien mit detaillierten Informationen sowie Bildern.

Eine Auswahl an Projekten stellen wir Ihnen hier vor:

Düsseldorf

Cecilienallee 4

- Bestand
- Büro
- Ca. 1.480 m² Mietfläche, 100% vermietet
- Um 1907 erbaut, 2007 komplett saniert

Berlin

Gutenbergstraße 8-10

- Neubau
- Büro, Wohnen
- Ca. 22.200 m² Mietfläche
- Geplante Fertigstellung: 2021

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

Management

Rudi Purps

Geschäftsführer CENTRUM Gruppe

Rudi Purps ist seit 2012 Geschäftsführer der CENTRUM Holding GmbH & Co. KG. Zu seinen Zuständigkeitsbereichen gehören die Akquisition, die Erstellung von Machbarkeitsstudien sowie Nutzungs- und Flächenkonzepten. Zudem verantwortet er Projektentwicklungen und den Verkauf von Objekten.

Seit 2010 ist Rudi Purps für die CENTRUM Gruppe tätig, zuvor war er Leiter der Immobilienabteilung Karstadt Warenhaus AG und Leiter verschiedener Restrukturierungsprojekte bei der Arcandor AG. Zu Beginn seiner Karriere arbeitete er bei Daimler/Chrysler und EADS in Stuttgart, Amsterdam und Paris.

Emittent & Anbieter

CENTRUM Düsseldorf, Rotterdamer Straße 40 GmbH
Kaistr. 8 a
40221 Düsseldorf
Deutschland

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

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 Managements auf Basis des unterzeichneten Mietvertrags für die Büroräume entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
2) Erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten im dritten Mietjahr.
3) Die Nachrangsicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangsicherheiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangsicherheiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
4) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.
5) Erträge aus Vermietung abzgl. etwaiger Bewirtschaftungskosten und anderer Mietminderungen belaufen sich während der Darlehenslaufzeit auf ca. 1,04 Mio. Euro und können nicht vom Gesellschafter entnommen werden, solange die Forderungen aus dem Mezzanindarlehen (Tilgung und Zins) nicht vollständig beglichen sind.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; ©CENTRUM Düsseldorf, Rotterdamer Straße 40 GmbH, © Google Maps

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:
CENTRUM Düsseldorf, Rotterdamer Straße 40 GmbH
Kaistr. 8 a
40221 Düsseldorf
Deutschland

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