Büro- und Geschäftshaus `Zwischen den Kö-Bögen´

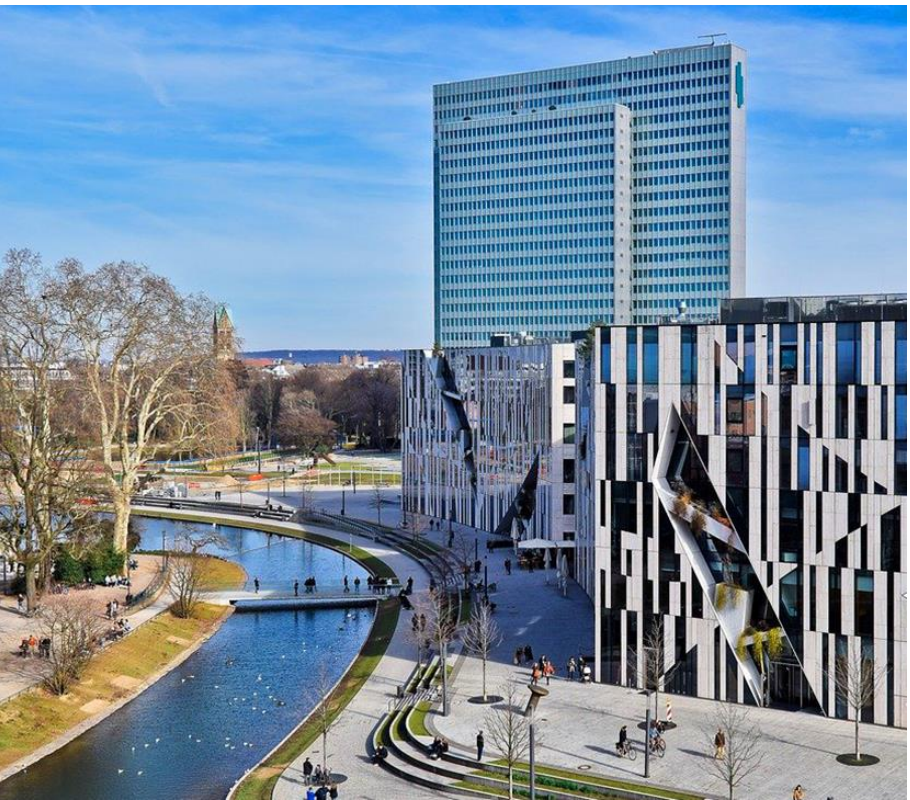
Düsseldorf

Stand 14.12.2020

ENGEL&VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

03	Überblick
04	Projekt
05	Lage
06	Umfeld
07	Analyse
09	Finanzierung
11	Projektentwickler



Überblick

Büro- und Geschäftshaus `Zwischen den Kö-Bögen´– Düsseldorf

Zins p.a.	Monate	Finanzierungsziel	Anlage-klasse				
5,5%	ca. 27	2.000.000 €		AA	A	B	C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Teilmodernisierung eines Büro- und Geschäftshauses eingesetzt. Das Erdgeschoss soll durch einen Umbau optimiert und anschließend neu vermietet werden. Der Umbau soll im Frühjahr 2021 starten, die Fertigstellung soll Ende 2021 erfolgen. Aktuell ist geplant, das Büro- und Geschäftshaus im Jahr 2023 global zu veräußern. Alternativ wird es im Bestand gehalten und die Projektfinanzierung durch eine Bestandsfinanzierung abgelöst.

Daten

Grundstück:	ca. 146 m²
Nutzfläche:	ca. 621 m²
Geschosse:	7

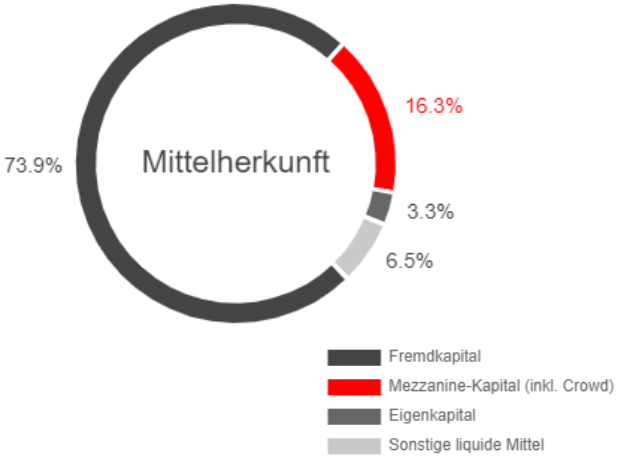
Finanzierung[1)]

Gesamtinvestitionskosten:	13.310.180 €
Marktwert & Reinerträge:[2)]	ca. 16.767.971 €

Projektentwickler

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

Die Objektgesellschaft CENTRUM Düsseldorf, Schadowplatz 18 GmbH ist Teil der CENTRUM Gruppe und wurde im September 2020 gegründet, um das Bestandsobjekt am Schadowplatz 18 zu erwerben und zu entwickeln.



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: 5,5 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 19.03.2023 (ca. 27 Monate; mind. 24 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 19.12.2022)[3)]
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der CENTRUM Beteiligungsgesellschaft mbH (0,5 Mio. Euro).[4)] Darüber hinaus haben die Gesellschafter Eigenkapital i.H.v. mindestens 450.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Teilmodernisierung eines Geschäftshauses mit Arztpraxen und Einzelhandel
- Bestlage in der hochfrequentierten Düsseldorfer Fußgängerzone nahe der Königsallee
- Auf die Projektentwicklung und das Asset-Management von Gewerbeimmobilien spezialisierte Unternehmensgruppe mit Fokus auf die zentralen Lagen der deutschen Großstädte

Projektbeschreibung

In der Düsseldorfer Innenstadt, unweit der international bekannten Luxuseinkaufsmeile Königsallee, wird ein Büro- und Geschäftshaus der CENTRUM Düsseldorf, Schadowplatz 18 GmbH teilmodernisiert. Die Projektgesellschaft gehört zur CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf.

Das Erdgeschoss soll durch einen Umbau optimiert und anschließend neuvermietet werden. Aktuell sind die Flächen bis zum Start des Umbaus zwischenvermietet. Das Zwischengeschoss wird entfernt, um eine Deckenhöhe von über fünf Metern zu erreichen. Parallel werden auch die Fassade, das Treppenhaus und die Aufzüge saniert. Die Arztpraxen in den Obergeschossen sind in einem ansprechenden und modernen Zustand und daher nicht Teil der Umbaumaßnahmen. Sie sind komplett vermietet und es ist sichergestellt, dass der Praxisbetrieb auch während der Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss weiterlaufen kann.

Die Umbaumaßnahmen sollen im Frühjahr 2021 starten, die Fertigstellung soll Ende 2021 erfolgen. Der Projektentwickler führt für die Neuvermeitung des umgebauten Erdgeschosses bereits konkrete Gespräche mit Interessenten. Aktuell ist geplant, das Büro- und Geschäftshaus im Jahr 2023 global zu veräußern. Alternativ wird es im Bestand gehalten und die Projektfinanzierung durch eine Bestandsfinanzierung abgelöst.

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

Lage

Makrolage: Düsseldorf

Die mehr als 620.000 Einwohner große Metropole Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens. Die Großstadt am Rhein gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr und damit zu den wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands.

Bundesweit hat sich Düsseldorf als Finanz-, Wirtschafts- und Messestandort etabliert und ist Sitz verschiedener börsennotierter Unternehmen aus der Industrie-, Dienstleistungs- und Modebranche. Zudem ist die Rhein-Metropole Veranstaltungsort vieler internationaler Messen. Die Einwohner- wie auch die Beschäftigtenzahlen steigen seit Jahren an. Das Stadtbild Düsseldorfs ist geprägt durch den Rheinturm, mehrere Rheinbrücken und moderne Bürohäuser, aber auch durch seine historische Altstadt. Der Düsseldorfer Flughafen ist ein wichtiges interkontinentales Drehkreuz.

Mikrolage: Stadtmitte

Charakteristisch für den zentral in Düsseldorf gelegenen Stadtteil „Stadtmitte“ sind Einkaufs- und Geschäftsviertel wie die international bekannte Königsallee, genannt „Kö“, das Bankenviertel sowie das Japanische Viertel. Dementsprechend ist der Stadtteil überwiegend durch hochwertige Büro- und Gewerbebauten sowie verschiedenen Edel-Kaufhäuser geprägt. Zudem besticht Stadtmitte durch verschiedene Kultursehenswürdigkeiten wie die Deutsche Oper am Rhein.

Das Projektgrundstück am Schadowplatz grenzt unmittelbar an die Schadowstraße, eine der umsatzstärksten Einkaufsstraßen Europas. Durch die hervorragende Lage und Verkehrsanbindung entwickelten sich die Mieten im Umfeld des Projektstandortes in den vergangenen Jahren sehr positiv und erreichten zuletzt neue Höchststände.

Infrastruktur

Der Schadowplatz ist geprägt durch eine Vielzahl gehobener Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Unter anderem ein Apple Store, das Breuninger-Kaufhaus und weitere Geschäfte international bekannter Premium-Marken sind hier ansässig. Rund um den Schadowplatz gibt es eine Vielfalt an verschiedenen internationalen Restaurants sowie Cafés. Der nächstgelegene Supermarkt ist weniger als 10 Gehminuten vom Projektstandort entfernt.

Bis zur Luxuseinkaufsmeile „Kö“ läuft man ebenfalls nur wenige Minuten. Auch die vielbesuchte Rhein-Promenade ist weniger als 1 km vom Projektgrundstück entfernt.

Verkehrsanbindung

Der nächstgelegene U-Bahnhof Schadowstraße und die gleichnamige Tram-Haltestelle sind nur etwa 100 m vom Projektstandort entfernt. Eine Direktverbindung zum Hauptbahnhof besteht vom etwa vier Gehminuten entfernten U-Bahnhof Heinrich-Heine-Allee. Die Fahrtzeit beträgt 7 min.

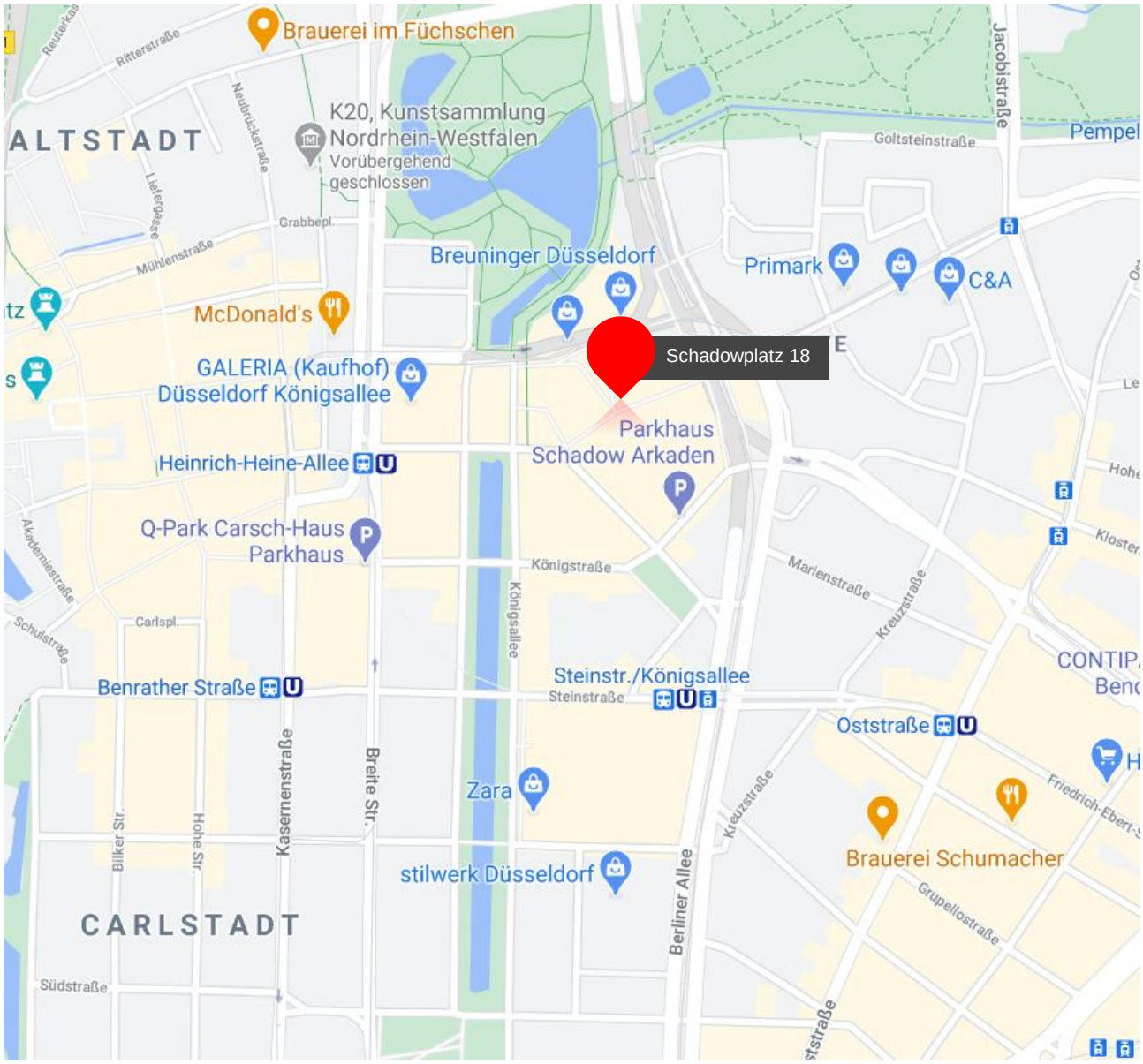
Über die nahegelegenen Bundesstraßen B1 und B7 erreicht man in etwa 10 min die Auffahrten der Autobahnen A46 Richtung Köln und die A52 Richtung Gladbach. Zum Flughafen Düsseldorf benötigt man mit dem Auto ca. 10 bis 15 min. Die Parkmöglichkeiten am Projektstandort sind aufgrund mehrerer nahegelegener Parkhäuser sehr gut.

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

Umfeld

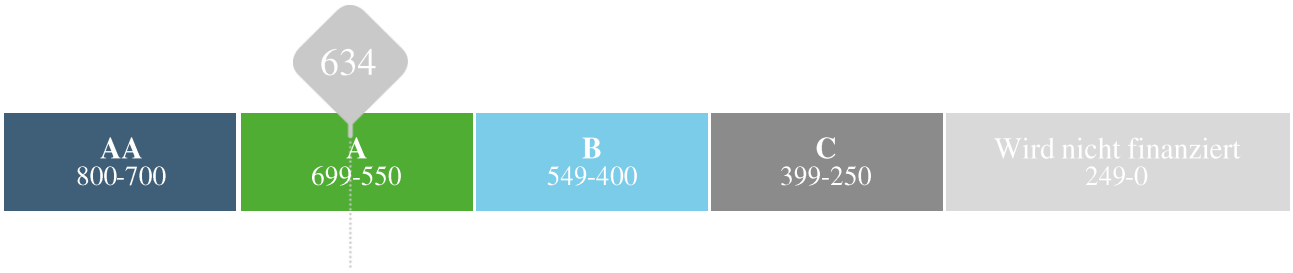
Entfernung

U-Bahnhof Schadowstraße	ca. 100 m
Königsallee „Kö“	ca. 100 m
Rhein-Promenade	ca. 900 m
Hauptbahnhof Düsseldorf	ca. 1 km
A46, Auffahrt Düsseldorf-Bilk	ca. 4 km
A52, Auffahrt Büderich	ca. 7 km
Flughafen Düsseldorf	ca. 8 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 Lage in der hochfrequentierten Düsseldorfer Innenstadt, die außergewöhnliche Architektur des Objekts durch die neugestaltete Fassade, die jahrzehntelange Erfahrung des Projektentwicklers sowie die realistische Kalkulation.

Markt (15%)

Der Düsseldorfer Markt für Büro- und Geschäftshäuser zählt zu den Top-7-Standorten in Deutschland. Im Teilmarkt City, zu dem der Projektstandort gehört, wird die zweithöchste Miete innerhalb des Büromarktgefüges in Düsseldorf aufgerufen. Die wirtschaftlichen Entwicklungen, die im Zuge der Corona-Pandemie auftreten, sind noch nicht quantifizierbar. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Düsseldorf mittelfristig wieder den Wachstumspfad beschreiten wird. Aktuell liegen die Mietpreise des Objektes im Bereich des durchschnittlichen Marktniveaus, das für Bestandsgebäude erzielbar ist. (Score: 738)

Bauvorhaben (25%)

Das Objekt wird durch die Neugestaltung der Fassade über eine außergewöhnliche Architektur verfügen, was auf nur wenige weitere Gebäude im Umfeld zutrifft. Die Mietflächen der Obergeschosse ermöglichen Veränderungen der Grundrissgestaltung unter Beachtung der tragenden Wände. Die Terminplanung für die Umbaumaßnahmen sind plausibel. Die Ladenfläche im Erdgeschoss verfügt über einen offenen Grundriss und große Schaufensterflächen und eignet sich gut für den gehobenen Einzelhandel. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. (Score: 680)

Standort (10%)

Mit der fast finalisierten Umgestaltung des Bereiches von der Königsallee zum Hofgarten sowie weiterer Bauvorhaben in den kommenden Jahren gewinnt die Düsseldorfer City weiter an Attraktivität. Sie zählt durch ihre gute Anbindung und Versorgungssituation zu den attraktivsten Lagen in der Stadt. Insgesamt besitzt der Standort eine gute Eignung für die geplante Nutzung. Ausschlaggebend ist die hervorragende Lage in der Innenstadt mit sehr guter Verkehrsanbindung und zahlreichen Parkmöglichkeiten in den umliegenden Parkhäusern. (Score: 773)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Gutachterlicherseits wird mit permanenten Mittelzuflüssen durch die Mieteinnahmen und den Exit im Jahr 2023 gerechnet. Zu beachten ist, dass die Mietverträge der Geschosse 1 bis 3 Ende 2021 auslaufen und die Handelsfläche für eine Modernisierung leergezogen wurde, wobei die EG-Fläche aktuell für drei Monate zwischenvermietet werden konnte. Die Miete der bestehenden Mietverträge liegt unter dem Ortsüblichen, dies wurde in der Kalkulation berücksichtigt. Um seinen Gewinn realistisch einschätzen zu können, hatte der Projektentwickler ein eigenes Gutachten in Auftrag gegeben. Der darin ermittelte Marktwert ist höher als der im von Engel & Völkers Digital Invest beauftragten Gutachten. Ein Gewinn ist jedoch bei beiden Berechnungen erzielbar. (Score: 551)

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 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 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 Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (u.a. 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

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.

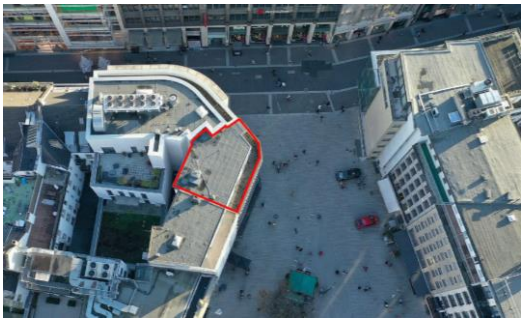
Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere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

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

Finanzierung

Gesamtinvestitionskosten[1)]	**13.310.180 €**
Grundstückskauf	10.123.750 €
Bauwerk und Baukonstruktion	750.000 €
Technische Anlagen	50.000 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	153.363 €
Sonstige Kosten	1.424.171 €
Kapitalkosten	808.896 €
Liquiditätspuffer	218.291 €

Erlöse[1)]	
Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %)[5)]	481.500 €/p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	ca. 33-fach
Rohertrag Geb. (Soll-M. 100 %) gem. Analyse[6)]	395.640 €/p.a.
Rohertrags-Vervielf. (Faktor) gem. Analyse	ca. 33,5-fach
Marktwert & Reinerträge [2)]	ca. 16.767.971 €
Marktwert & Reinerträge gemäß Analyse[7)]	ca. 13.860.043 €

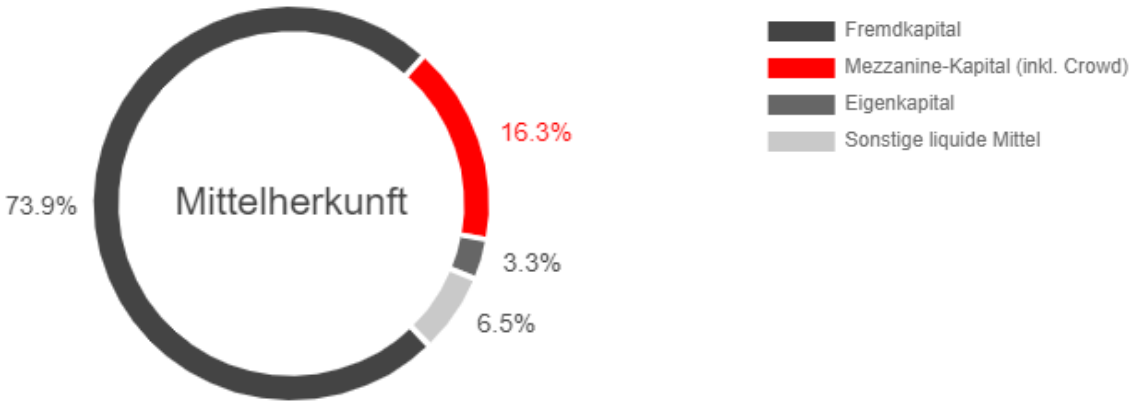


Mittelherkunft

Fremdkapital	10.000.000 €	73,9 %
Mezz-Kapital inkl. Crowdinvesting	2.200.000 €	16,3 %
Eigenkapital	450.000 €	3,3 %
Sonstige liquide Mittel	878.471 €	6,5 %
Gesamt	**13.528.471 €**	**100 %**

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

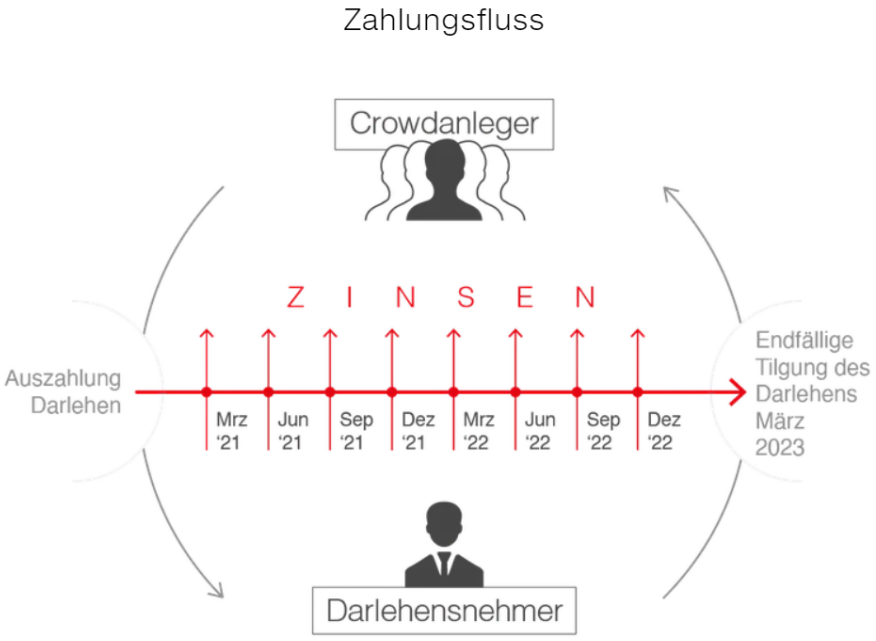
Mittelherkunft – grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das „Büro- und Geschäftshaus ‚Zwischen den Kö-Bögen'" beträgt 13.310.180 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 10.000.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 2.200.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 450.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.



Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, eine Zinszahlung (Vorfälligkeitsentgelt) zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuzahlen.

Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger für eine Kündigung bis einschließlich zum 19.12.2022 Zinsen bis einschließlich zum 19.12.2022 zu zahlen; für eine Kündigung nach dem 19.12.2022 sind die Zinsen bis einschließlich zum 19.03.2023 zu zahlen.

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

Projektentwickler

Profil

Die CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf ist Projektentwickler und Asset-Manager 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 Objektgesellschaft CENTRUM Düsseldorf, Schadowplatz 18 GmbH ist Teil der CENTRUM Gruppe und wurde im September 2020 gegründet, um das Bestandsobjekt am Schadowplatz 18 zu erwerben und zu entwickeln. Das "Büro- und Geschäftshaus `Zwischen den Kö-Bögen´" ist bereits das vierte Projekt, das Engel & Völkers Digital Invest zusammen mit der CENTRUM Gruppe umsetzt.

Die CENTRUM Gruppe verfügt über einen umfassenden Track Record von Immobilienprojekten und -transaktionen mit einem Volumen von mehr als 5,2 Milliarden Euro. Einige Projekte stellen wir Ihnen hier vor:

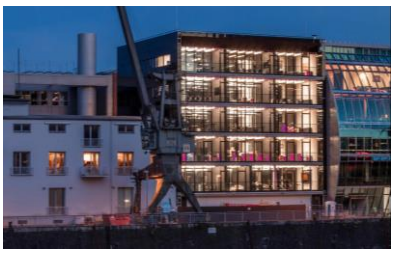
Düsseldorf, Schadowplatz 12

- Neubau Einzelhandel und Büro
- Handelsfläche 1.400 m²
- Bürofläche 800 m²
- Fertigstellung: 2018

Düsseldorf, Kaistraße 8a

Düsseldorf, Schadowstr. 42-52

Düsseldorf, Kaistraße 8b



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

Projektentwickler

Rudi Purps

Geschäftsführer CENTRUM Gruppe

Rudi Purps ist seit 2012 Geschäftsführer der CENTRUM Holding GmbH & Co. KG. Bereits seit 2010 ist er für die CENTRUM Gruppe tätig. Zu seinen Verantwortungsbereichen gehören die Akquisition sowie die Erstellung von Machbarkeitsstudien sowie von 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 Re-strukturierungsprojekte bei der Arcandor AG. Zu Beginn seiner Karriere arbeitete er bei Daimler/Chrysler und EADS in Stuttgart, Amsterdam und Paris.

Emittent & Anbieter

CENTRUM Düsseldorf, Schadowpatz 18 GmbH
Kaistraße 8b
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 (u.a. auf Basis der unterzeichneten Mietverträge) entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben..
2) Vom Projektentwickler erwarteter Marktwert (ca. 15.889.500 Euro) plus erwartete Erträge während der Vertragslaufzeit (ca. 878.471 Euro).
3) Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 19.12.2022 sind die Zinsen bis einschließlich zum 19.12.2022 zu zahlen; oder b) nach dem 19.10.2022 sind die Zinsen bis einschließlich zum 19.03.2023 zu zahlen.
4) 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).
5) Durchschnittliche erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten zum Ende der Darlehenszeit gemäß Projektentwickler.
6) Durchschnittliche erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten zum Ende der Darlehenszeit gemäß Analyse.
7) Von den Analysten erwarteter Marktwert (ca. 13.248.859 Euro) plus erwartete Erträge während der Vertragslaufzeit (ca. 611.184 Euro).

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; © CENTRUM Gruppe, © 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, Schadowplatz 18 GmbH
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