



Zins p.a.

4,8 %

ca. 35 Monate
Laufzeit

Büro-Hochhaus am Scheidemannplatz

Kassel

Stand 30.01.2020

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

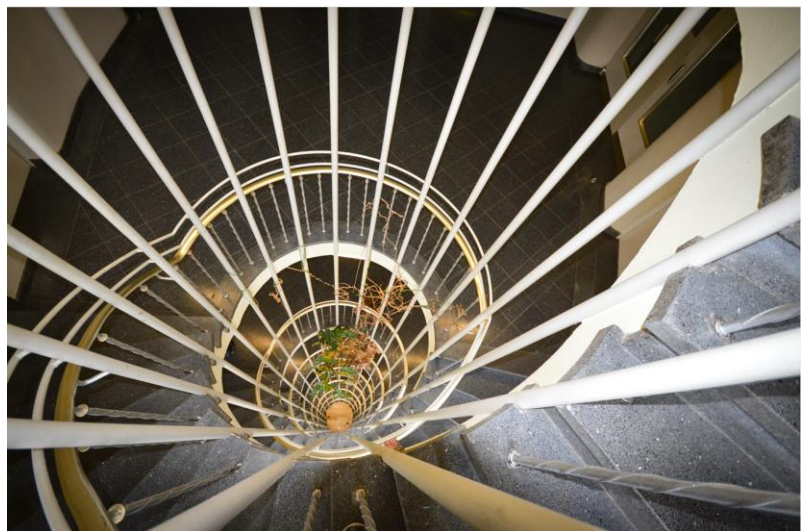
Inhalt

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



Überblick

Büro-Hochhaus am Scheidemannplatz – Gebäude-Ensemble in Kassel



Zins p.a.
4,8 %

Monate
ca. 35

Finanzierungsziel
2.360.000 €

Anlage-
klasse

AA

A

B

C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Finanzierung eines langfristig vermieteten Büro-Hochhauses mit drei Nebengebäuden in der Kasseler Innenstadt verwendet. Das 1954/1956 fertiggestellte denkmalgeschützte Hochhaus am Scheidemannplatz wurde von der Objektgesellschaft Treppenstraße Kassel GmbH bis 2018 komplett saniert. Seit 2019 sind alle Gebäude vollständig vermietet. Hauptmieter mit über 80 Prozent der Mieteinnahmen ist die Stadt Kassel.

Daten

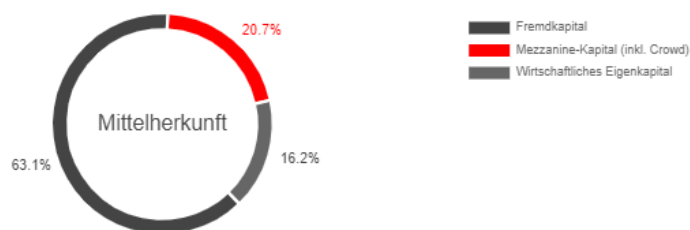
Grundstücksfläche: ca. 2.598 m²
Gesamtnutzfläche: ca. 4.548 m²
Vermietungsstand: 100 %
Anzahl Stellplätze: 27

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten¹⁾ 12.586.700 €
Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %) ^{2)/3)} ca. 542.402 €/p.a.
Marktwert (inkl. Stellplätze) ca. 11.525.859 €

Management

Die Unternehmensgruppe uni.space AG mit Sitz in Kassel ist spezialisiert auf die Entwicklung und Sanierung von Immobilien für Kapitalanleger und Eigennutzer. Gegründet wurde das Unternehmen 2017 und hat seitdem mehrere Neubauprojekte im Großraum Kassel realisiert und agiert gleichzeitig als Bestandshalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die vier Vorstandsmitglieder verfügen über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 19.12.2022 (ca. 35 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Grundschild auf das Projekt-Grundstück.⁴⁾ Darüber hinaus haben die Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ i.H.v. mindestens 2.042.700 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Finanzierung eines denkmalgeschützten Büro-Hochhauses sowie drei Nebengebäuden in zentraler Lage in Kassel. Die Finanzierung dient der Optimierung der Kapitalstruktur.
- Vollvermietung der ca. 4.548 m² Nutzfläche mit 27 Stellplätzen, davon sind über 80 % bis 2033 an die Stadt Kassel vermietet
- Attraktiver Standort in Kassel Mitte, unweit vom Hauptbahnhof
- Gute Anbindung an die Autobahnen A7, A44 und A49
- Auf den Großraum Kassel spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren eingeworbene Kapital dient der Finanzierung eines langfristig vermieteten Büro-Hochhauses mit drei Nebengebäuden in der Kasseler Innenstadt. Das Grundstück, zu dem auch 27 Stellplätze gehören, liegt nur wenige hundert Meter vom Hauptbahnhof Kassel entfernt. Die Immobilie gehört der Objektgesellschaft Treppenstraße Kassel GmbH, eine Tochtergesellschaft der uni.space AG.

Das 1954/1956 fertiggestellte denkmalgeschützte Büro-Hochhaus mit den dazugehörigen Nebengebäuden ist komplett vermietet, Hauptmieter mit über 80 Prozent der Mieteinnahmen ist die Stadt Kassel. Seit Abschluss der Sanierungsarbeiten 2018 nutzt das Jugendamt die Flächen im Büro-Hochhaus. Der Mietvertrag läuft bis mindestens 2033. Seitens der Stadt Kassel besteht außerdem das Interesse, weitere Flächen auf dem Grundstück anzumieten.

Das zehngeschossige Hochhaus, das durch seine Fassade mit sandsteinfarbenen Steinplatten und hocheckigen Schwingflügel-Fenstern eines der markantesten Gebäude in Kassel ist, zeichnet sich unter anderem durch das original erhaltene Treppenhaus aus den 50er Jahren aus.

Ziel ist es, nach aktueller Planung, das Objekt langfristig im Bestand zu halten. Die Tilgung des Mezzaninedarlehens erfolgt durch Eigenmittel oder Refinanzierung des Darlehens. Die Zinsen des Darlehens sind durch die Mieteinnahmen gedeckt.

Eckdaten

Grundstück	ca. 2.598 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 4.548 m ²
Vermietungsstand	100%
Anzahl Außenstellplätze	12
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	15



Lage

Makrolage: Kassel

Kassel ist mit seinen rund 201.600 Einwohnern die drittgrößte Stadt Hessens mit einem weitreichenden Einzugsgebiet. Die kreisfreie Stadt liegt nahe der Grenze zu den Bundesländern Niedersachsen, Thüringen und Nordrhein-Westfalen. Die nordhessische Stadt ist aufgrund seiner guten Anbindungsmöglichkeiten ein wirtschaftlich wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Auch wirtschaftlich ist Kassel gut aufgestellt und verzeichnet als etablierter Gewerbe- und Industriestandort. Eine Vielzahl namhafter und zum Teil global agierender Unternehmen hat ihren Sitz in der hessischen Großstadt, aber auch mehrere Technologie- und Forschungszentren sind dort angesiedelt.

Prägend für das Stadtbild des einstigen Kurfürstentums sind aus dem Mittelalter stammende Residenzen und Grünanlagen, aber auch zahlreiche Bauten aus der Adenauer-Ära.

Infrastruktur

Das Nahversorgungsangebot am Standort ist gut: Im direkten Umfeld gibt es ein breites Gewerbe- und Gastronomieangebot. Außerdem liegen drei Supermärkte nur wenige Gehminuten vom Projektgrundstück entfernt. Eine medizinische Versorgung ist durch das Gesundheitszentrum "Ärzte am Stern" gewährleistet und in etwa acht Gehminuten erreicht.

Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Restaurants befinden sich in der weitläufigen Königsstraße, eine an die Treppenstraße grenzende Flaniermeile. Dort befinden sich auch die beiden Einkaufszentren Kurfürsten- und Königsgalerie.

Mikrolage: Kassel Mitte

Der Stadtteil Mitte markiert das Zentrum von Kassel und reicht von der südwestlich gelegenen Straße "Schöne Aussicht" bis hin zum Kulturbahnhof mit der berühmten Himmelsstürmer Skulptur im Norden.

Charakteristisch für den Stadtteil sind die vielen denkmalgeschützten mehrgeschossigen Gebäude aus den 50er und 60er Jahren, die nun überwiegend als Büros genutzt werden. Rundum den zentral gelegenen Scheidemannplatz sind zahlreiche nationale und internationale Unternehmen aus den verschiedensten Branchen ansässig.

Ebenso ist Kassel Mitte geprägt durch die Einkaufsmeile in der Königsstraße und die Vielzahl an großen sowie aufwendig gestalteten Plätzen wie dem Königsplatz. Eine Besonderheit der nordhessischen Stadt ist die 1953 entstandene Treppenstraße, die erste geplante und ausgeführte Fußgängerzone Deutschlands.

Verkehrsanbindung

Unweit vom Projektstandort befindet sich die Tramhaltestelle Scheidemannplatz, von der aus die Linie 7 über den ÖPNV-Knotenpunkt „Am Stern“ zum Fernbahnhof Kassel-Wilhelmshöhe mit ICE-Anschluss nach München und Berlin verkehrt. Der ca. vier Gehminuten entfernte Hauptbahnhof Kassel verfügt darüber hinaus über die Anbindung an das hessische Regionalbahnnetz mit Direktverbindung nach Frankfurt am Main.

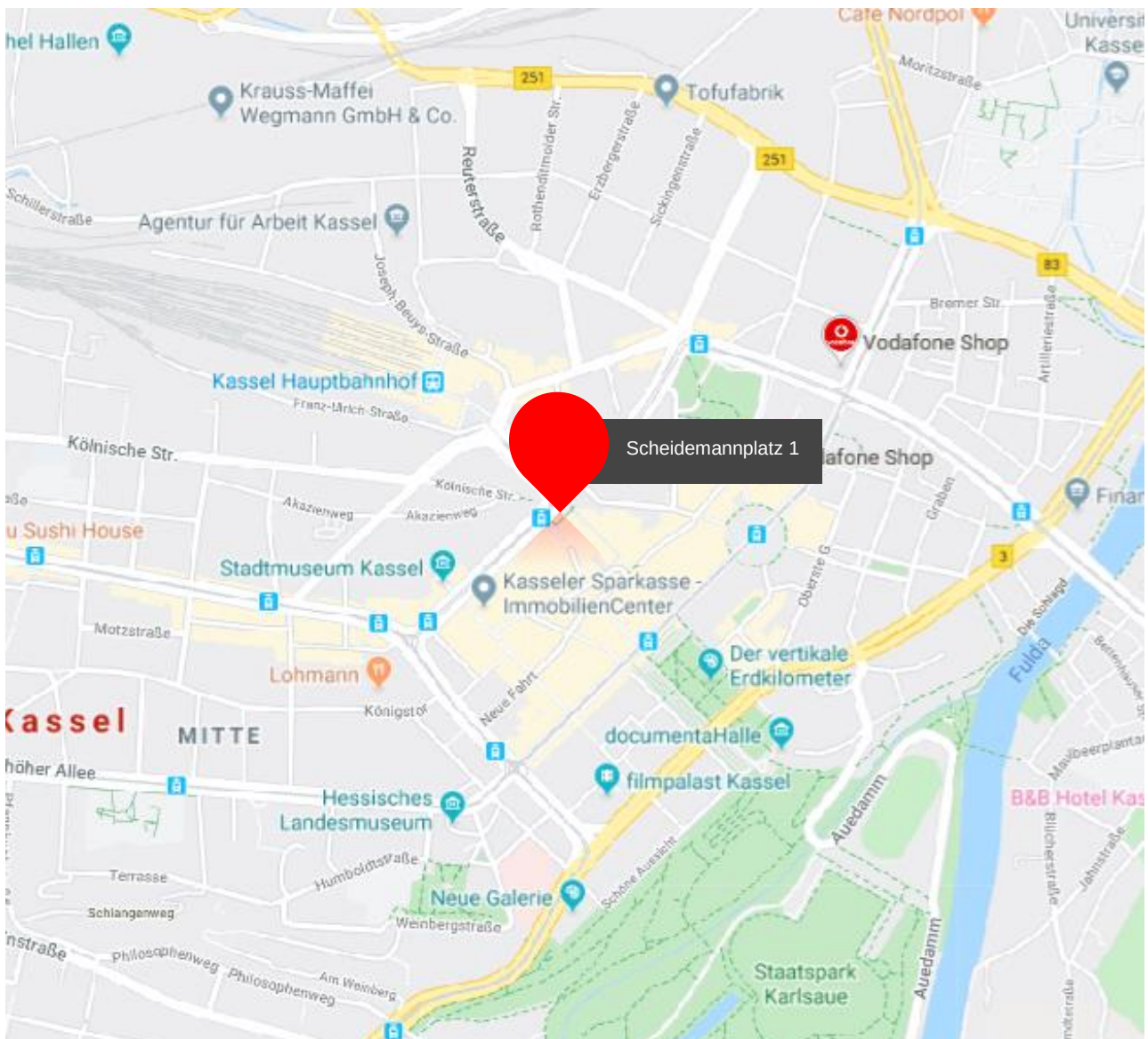
An den Individualverkehr ist Kassel über die Autobahnen A7, A44 und A49 sowie verschiedenen Bundesstraßen wie die innerstädtisch verlaufende Frankfurter Straße (B3) hervorragend angebunden.



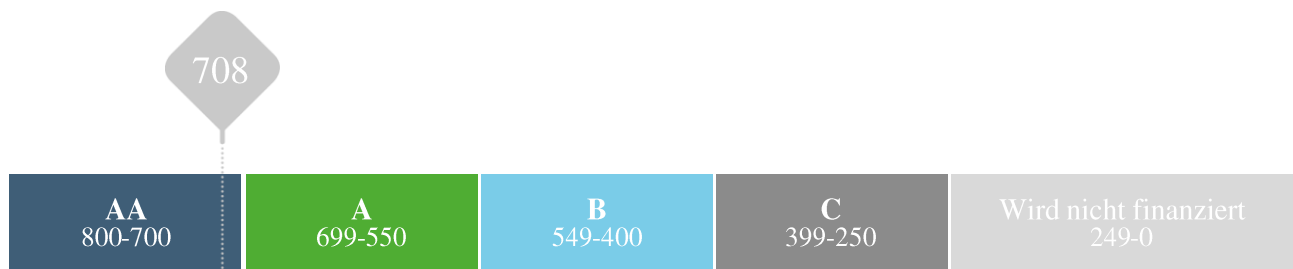
Umfeld

Entfernung

Tramhaltestelle Scheidemannplatz	ca. 90 m
Fußgängerzone Treppenstraße	ca. 180 m
Kassel, Hauptbahnhof	ca. 280 m
Königsstraße	ca. 300 m
Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe	ca. 4 km
Auffahrt Kassel-Nord (A7)	ca. 6 km



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die zentrale Lage in Kassel Mitte mit hervorragender Verkehrsanbindung, die langfristige Vollvermietung der Büroflächen, die hohe Restnutzungsdauer der Gebäude, sowie die realistische Kalkulation.

A Markt 625	AA Standort 765
AA Bauwerk 710	AA Wirtschaftlichkeit 721

Markt (15%)

Insgesamt besitzt Kassel positive Marktbedingungen für Büroimmobilien. Kassel verzeichnet in den vergangenen Jahren konstant wachsende Beschäftigtenzahlen, das spiegelt sich im Abbau des Büro-Leerstands, der 2018 nur noch 3,5 % betrug, sowie dem wachsenden Bedarf an Büroflächen wider. Auch die Mietpreisentwicklung im Bürosegment ist als gut zu werten: Die Durchschnittsmieten stiegen in den vergangenen zehn Jahren langsam, aber konstant an. (Score: 625)

Standort (10%)

Die Standortbedingungen in Kassel eignen sich hervorragend für die Büronutzung. Das Gebäude-Ensemble befindet sich im gewerblich geprägten Stadtteil Kassel Mitte in zentraler City-Lage. Sehr positiv zu werten ist die Erreichbarkeit des Projektstandorts durch die sehr gute Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentlichen Nahverkehr. Die Tramhaltestelle und der Bahnhof befinden sich in fußläufiger Nähe. Das umfangreiche Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebot ist im Stadtteil Mitte ebenfalls als sehr gut zu bewerten. (Score: 765)

Bauwerk (25%)

Die Objekte aus den 50er Jahren sind insgesamt in einem sehr guten Zustand und verfügen über eine hohe Restnutzungsdauer. Durch die umfassenden Sanierungsarbeiten sowie einer technischen Aufrüstung gemäß den Denkmalschutz-Bestimmungen, die zwischen 2017 und 2018 erfolgten, wurde das Objekt, unter anderem durch die Aufrüstung der Fahrstuhlanlagen noch einmal aufgewertet. Sehr positiv hervorzuheben sind die Anpassungen der Betriebssicherheits- und der Brandschutzanlagen, die sich nun auf dem neusten Stand der Technik befinden (Score: 710)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Als sehr gut zu beurteilen ist die Vollvermietung des Gebäude-Ensembles sowie der bis 2033 geschlossene Mietvertrag mit dem Hauptmieter, der Stadt Kassel. Der vom Projektentwickler festgelegte Mietpreis zwischen 9 und 9,50 Euro/m² ist als marktkonform zu erachten. Die Mieterträge liegen sogar leicht über dem derzeitigen Marktniveau für Büroimmobilien in Kassel. Da die Objektgesellschaft plant das Gesamtobjekt mit hoher Restnutzungsdauer in ihrem Bestand zu halten, ist langfristig ein sehr guter Gewinn ist erzielbar. (Score: 721)

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 Drees & Sommer 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 Drees & Sommer
- 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. 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

**DREES &
SOMMER**

 **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.

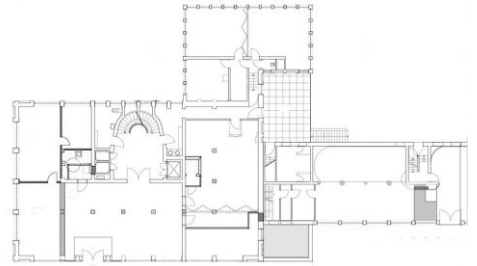
Finanzkennzahlen

Gesamtinvestitionskosten¹⁾	12.586.700 €
Ankaufskosten	6.009.000 €
Modernisierungskosten (inkl. Betriebsnebenkosten)	4.841.795 €
Finanzierungskosten	1.439.277 €
Liquiditätspuffer	296.628 €



Erlöse²⁾

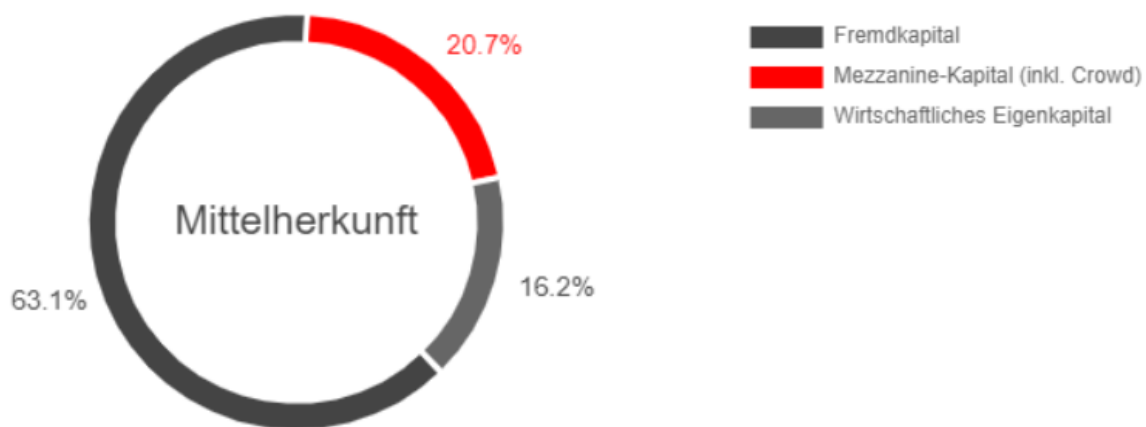
Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %) ³⁾	ca. 542.402 €/p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	21,25-fach €
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor) gemäß Analyse	ca. 22-fach ²
Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 11.525.859 €
Marktwert (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse ⁶⁾	ca. 11.331.210 €
Reinerträge während der Darlehenslaufzeit	ca. 1.190.776 €



Mittelherkunft

Fremdkapital	7.944.000 €	63,1 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	2.600.000 €	20,7 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ²⁾	2.042.700 €	16,2 %
Gesamt	12.586.700 €	100 %

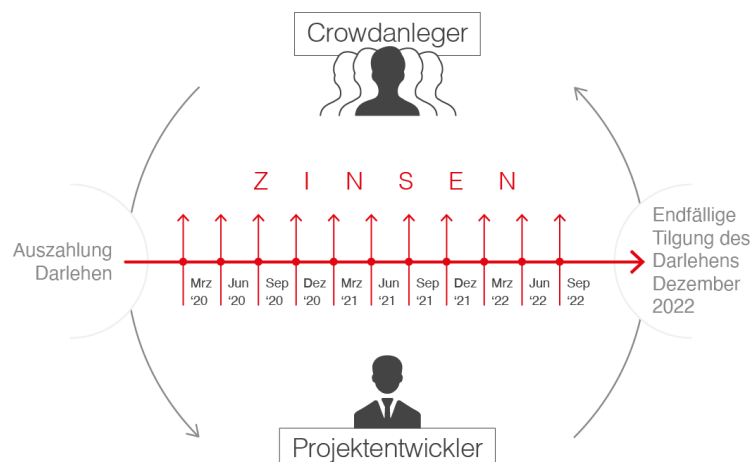
Mittelherkunft – grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Sanierung eines Büro-Hochhauses am Scheidemannplatz mit drei Nebengebäuden in Kassel beträgt rund 12.586.700 Euro.

Für die Finanzierung des Gebäude-Ensembles wurden 7.944.000 Euro als Fremdkapital aufgenommen. Insgesamt 2.600.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. Darüber hinaus bringt der Projektentwickler 2.042.700 Euro als wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ ein.



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

uni.space[®]

Profil

Die Unternehmensgruppe uni.space AG mit Sitz in Kassel ist spezialisiert auf die Entwicklung und Sanierung von Immobilien für Kapitalanleger und Eigennutzer. Gegründet wurde das Unternehmen 2017 und hat seitdem mehrere Neubauprojekte im Großraum Kassel realisiert und agiert gleichzeitig als Bestandshalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die vier Vorstandsmitglieder verfügen über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich.

Eigens zur Sanierung des Büro-Hochhauses und den Nebengebäuden wurde die Objektgesellschaft Treppenstraße Kassel GmbH 2017 gegründet. Die uni.space AG ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft beteiligt.

Management

Klaus Haarkötter

Vorstand uni.space AG

Klaus Haarkötter hat mehr als 30 Jahre Erfahrung im Finanz- und Immobiliengeschäft, speziell in den Bereichen strukturierte Projekt- und Bauträgerfinanzierungen. Mehrjährige Verantwortung in den Bereichen der Konzeption von geschlossenen Fonds und Unternehmensanleihen runden sein fachliches Know-how ab und verleihen ihm eine ausgezeichnete Expertise.

Seit 2017 ist er einer von vier Vorständen der uni.space AG und verantwortet hier unter anderem die Bereiche Finanzierung und Projektsteuerung. Des Weiteren ist Klaus Haarkötter Geschäftsführer der Finanz-Fokus-Kassel GmbH, die sich mit der Immobilienfinanzierung für Eigennutzer, Kapitalanleger und Investoren beschäftigt.

Bevor der gelernte Bankfachwirt in die Immobilienwirtschaft wechselte, war Klaus Haarkötter für verschiedene Kreditinstitute in leitender Position tätig



Emittent & Anbieter

Objektgesellschaft Treppenstraße Kassel GmbH
Friedrichsstraße 14
34117 Kassel
Deutschland

Ergänzende Ausführungen

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Managements entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) 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 Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Erträge vom 01.01.2020 bis 31.12.2020
- 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 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).
- 5) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.
- 6) Ermittlung auf Basis nachhaltiger Erträge im Objekt (Annahme der Mieten ab dem 01.02.2023).

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; © Objektgesellschaft Treppenstraße Kassel 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:

Objektgesellschaft Treppenstraße Kassel GmbH
Friedrichsstraße 14
34117 Kassel
Deutschland

Anlagevermittler:

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