



Zins p.a.  
5,2 %

11 Monate  
Laufzeit

## Wohnen am Niederrhein

### Meerbusch bei Düsseldorf

Stand 22.01.2020

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

# Inhalt

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



# Überblick

## Wohnen am Niederrhein – Meerbusch bei Düsseldorf



Zins p.a. <b>5,2%</b>	Monate <b>11</b>	Finanzierungsziel <b>1.000.000 €</b>	Anlage- klasse	AA	<b>A</b>	B	C
--------------------------	---------------------	---	-------------------	----	----------	---	---

### Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt elf exklusiven Eigentumswohnungen verwendet. Zu allen Erdgeschosswohnungen gehört eine Terrasse mit Gartenanteil, zu den Wohnungen in den Obergeschossen ein Balkon oder eine Dachterrasse. Das ca. 2.184 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst außerdem 21 Tiefgaragen-Plätze und sechs Außen-Stellplätze.<sup>1)</sup>

### Daten

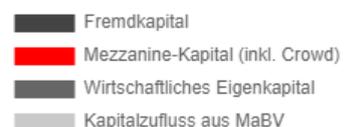
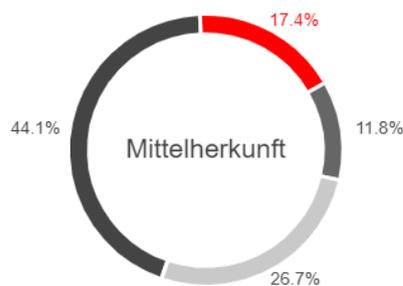
Grundstücksfläche:	ca. 2.184 m <sup>2</sup>
Häuser	3
Wohnfläche	ca. 1.458 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	11
Anzahl Stellplätze:	27

### Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten <sup>2)</sup>	6.324.269 €
Geplante Erlöse <sup>2) 3)</sup>	9.966.218 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup>	6.338 €/m <sup>2</sup>

### Projektentwickler

Die NAB Projektentwicklungs GmbH wurde im März 2017 gegründet. Das Unternehmen ist im Bereich Projektentwicklung tätig. Der Fokus des Managements liegt auf Projekten im Großraum Düsseldorf, darüber hinaus wurden Immobilienprojekte in Griechenland realisiert. Gesellschafter des Unternehmens sind Andreas Borodimos und Ioannis Borodimos, der außerdem Geschäftsführer der NAB Projektentwicklungs GmbH ist.



# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,2 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 18.12.2020 (ca. 11 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers über 100.000 Euro.<sup>4)</sup> Darüber hinaus haben die Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital<sup>5)</sup> i.H.v. mindestens 750.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Neubau von drei Mehrfamilienhäusern nahe der Düsseldorfer Stadtgrenze mit elf modernen Eigentumswohnungen sowie insgesamt 27 Stellplätzen<sup>1)</sup>
- Baubeginn im November 2019 erfolgt, geplante Bauzeit ca. 18 Monate
- Auf Wohnimmobilien im Düsseldorfer Speckgürtel und Griechenland spezialisierter Projektentwickler

## Projektbeschreibung

In der Niederdonkerstraße 95 im Düsseldorfer Vorort Meerbusch entstehen derzeit drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt elf exklusiven Eigentumswohnungen. Das ca. 2.184 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst außerdem 21 Tiefgaragen-Plätze und sechs Außen-Stellplätze.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen ca. 93 und 191 Quadratmeter groß.<sup>1)</sup> Zu allen Erdgeschosswohnungen gehört eine Terrasse mit Gartenanteil, zu den Wohnungen in den Obergeschossen ein Balkon oder eine Dachterrasse. Alle Wohnungen werden komplett schlüsselfertig gebaut.

Die Baugenehmigung für den Bau der Wohnungen liegt bereits vor, ein Nachtrag, der unter anderem eine Änderung der Wohnungsgrundrisse umfasst, wurde eingereicht. Der Baubeginn ist im November 2019 erfolgt, mit der Fertigstellung wird bis Ende April 2021 gerechnet. Der Projektentwickler plant den Einzelvertrieb der Wohnungen, der im Januar 2020 starten soll. Nach aktueller Planung soll innerhalb von sechs Monaten etwa die Hälfte der Wohnungen veräußert werden.

### Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 2.184 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 1.458 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	11
Zimmeranzahl	2 bis 4
Wohnungsgrößen	ca. 93 bis ca. 191 m <sup>2</sup>
Tiefgaragen-Stellplätze	21
Außen-Stellplätze	6



# Lage

## Makrolage: Rhein-Kreis Neuss

Der wirtschaftsstarke Rhein-Kreis Neuss liegt im westlichen Teil Nordrhein-Westfalens, etwa 40 km östlich von den Niederlanden. Darüber hinaus grenzt er unter anderem an die Landeshauptstadt Düsseldorf. In Kreisgebiet leben rund 462.000 Menschen.

Mit mehr als 28.000 Unternehmen aller Branchen ist der Rhein-Kreis Neuss ein national wie international bedeutender Wirtschaftsstandort, der sich durch Einkommensstärke, Innovationspotenzial sowie eine hohe Lebensqualität mit einem umfangreichen Freizeitangebot auszeichnet.



## Mikrolage: Meerbusch

Meerbusch liegt am Niederrhein, direkt an der Stadtgrenze zu Düsseldorf. Durch die verkehrsgünstige Lage zwischen den Großstädten Düsseldorf, Krefeld und Neuss ist Meerbusch als großstadtnaher Standort mit Kleinstadt-Charme und Naturnähe eine sehr gefragte Wohnlage und verzeichnet seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum.

Der Projektstandort in der Niederdonker Straße liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die Hauptverkehrsstraße von Meerbusch lässt sich in etwa vier Autofahrminuten vom Standort aus erreichen.



## Infrastruktur

Die Infrastruktur in Meerbusch ist gut: Im nahen Umfeld des Projektstandortes im Stadtteil Büberich befinden sich Schulen, Kitas und Ärzte. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreicht.

Das Freizeitangebot in der Stadt ist vielseitig – es gibt zahlreiche Restaurants, Vereine und Sportmöglichkeiten. Dazu zählen der Golfpark Meerbusch, das Meerbad und der nur rund ein Kilometer vom Projektstandort entfernte Sportpark Büberich, wo unter anderem Fußball, Tennis und Badminton gespielt werden kann. Ein beliebtes Ziel für Familien mit Kindern ist der Tierpark Arche Noah.

## Verkehrsanbindung

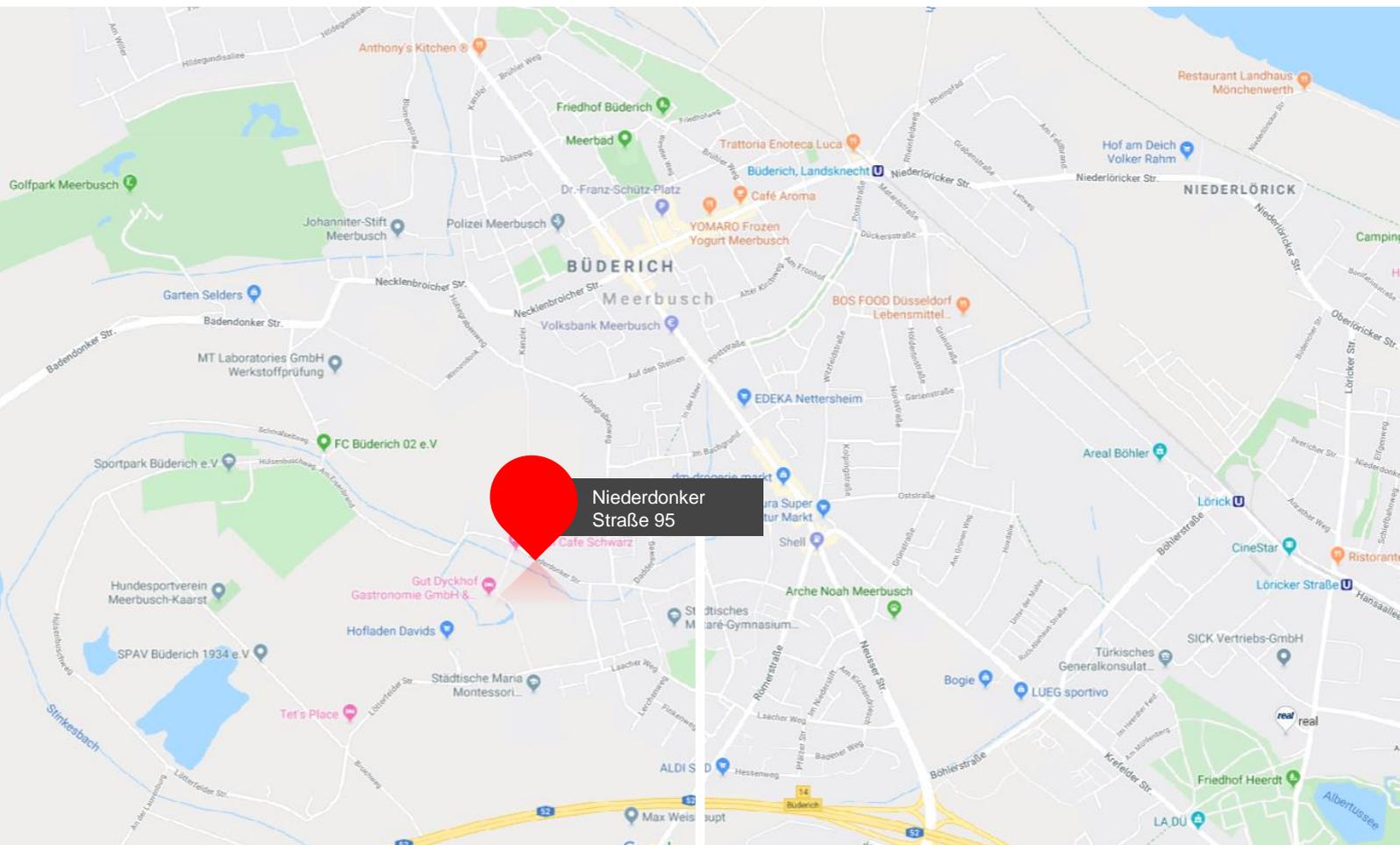
Mit dem Auto benötigt man vom Grundstück je nach Verkehrslage nur etwa 15 Minuten bis in die Düsseldorfer Innenstadt sowie bis zum Flughafen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist die ca. zwei Kilometer entfernte Auffahrt Büberich der A52.

Am ebenfalls ca. zwei km entfernten U-Bahnhof Büberich Landsknecht verkehren die U-Bahnlinien U70, U74 und U76 mit Halt am Düsseldorfer Hauptbahnhof. Die Bushaltestellen Hohegrabenweg und Johann-Wienands-Platz sind nur rund 400 bzw. 450 m vom Grundstück entfernt. Hier hält die Linie 829, die innerhalb von Meerbusch verkehrt.

# Umfeld

## Entfernung

Bushaltestelle Hohegrabenweg	ca. 400 m
U-Bahnstation Büberich, Landsknecht	ca. 2 km
Autobahn A52, Auffahrt Büberich	ca. 2 km
Hauptbahnhof Düsseldorf	ca. 10 km
Flughafen Düsseldorf	ca. 12 km
Niederlande/Grenze	ca. 48 km



# Analyse



## Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die großstadt- und naturnahe Lage mit hervorragender Infrastruktur, die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Meerbusch aufgrund der Nähe zu Düsseldorf, der bereits erfolgte Baubeginn sowie die realistische Kalkulation.

AA Markt 750	AA Standort 760
A Bauvorhaben 619	A Wirtschaftlichkeit 560

### Markt (15%)

Die Marktchancen sind als sehr gut einzustufen. Dazu tragen insbesondere die positiven soziodemografischen Rahmenbedingungen bei: Meerbusch verzeichnet seit mehr als zehn Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und ist ein beliebter Standort auch für Wohnungssuchende aus der direkt angrenzenden Stadt Düsseldorf geworden. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in Meerbusch sind seit 2013 gestiegen. Es ist auch in den kommenden Jahren mit einer weiter positiven Marktentwicklung zu rechnen. (Score: 750)

### Bauvorhaben (25%)

Die Baugenehmigung wurde erteilt. Hierzu wurde ein Nachtrag eingereicht, der unter anderem eine geringfügige Flächenerhöhung sowie eine Änderung der Wohnungsgrundrisse beinhaltet. Der Baubeginn ist im November 2019 erfolgt. Die Erdarbeiten sind zum Großteil abgeschlossen. Aufgrund des hohen Wasserstandes sind erdberührende Bauteile der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgarage gegen drückendes Grundwasser abzudichten. Insgesamt ist die Gebäudestruktur und -erschließung für die geplante Nutzung geeignet. Die geplante Bauzeit von ca. 18 Monaten ist plausibel. (Score: 619)

### Standort (10%)

Der Standort ist zum Wohnen sehr gut geeignet. Die Einwohner von Meerbusch profitieren von der Mischung aus Großstadt- und Naturnähe. Das nähere Umfeld des Projektareals, das in einem verkehrsberuhigten Bereich liegt, wird durch einen Mix aus Ein- und Zwei-Familien-Häusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt und bietet ein gutes Nahversorgungs-, Bildungs- und Erholungsangebot. Düsseldorf ist mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Zudem ist Meerbusch an das U-Bahnnetz von Düsseldorf angeschlossen, mit Direktverbindung zum Düsseldorfer Hauptbahnhof. (Score: 760)

### Wirtschaftlichkeit (50%)

Unter Berücksichtigung von Markt und Lage wurden die vom Projektentwickler veranschlagten Verkaufspreise als marktkonform erachtet. Auch unter Einbezug der gutachterlicherseits höheren Gesamtkosten bleibt das Projekt wirtschaftlich. Bei planmäßigem Baufortschritt ist die Liquidität der Projektgesellschaft gesichert. Für Unvorhergesehenes wie Preissteigerungen oder zeitliche Verzögerungen, beispielsweise aufgrund von Vermarktungsschwierigkeiten oder Baurückständen, wurde ein entsprechender Kostenpuffer eingeplant. Dies ist positiv zu bewerten. (Score: 560)

# 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. 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

**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.

# Finanzierungsstruktur

<b>Gesamtinvestitionskosten<sup>2)</sup></b>	<b>6.324.269 €</b>
Grundstückskauf	1.788.000 €
Herrichtung und Erschließung	35.000 €
Bauwerk und Baukonstruktion	1.630.000 €
Technische Anlagen	877.000 €
Außenanlagen	424.000 €
Baunebenkosten	586.000 €
Finanzierungskosten	278.475 €
Sonstige Kosten	705.794 €



<b>Geplante Erlöse (gesamt)<sup>2)/3)</sup></b>	<b>9.966.218 €</b>
Erw. Ø-Preis pro m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)	6.338 €/m <sup>2</sup>
Erw. VK-Preise Wohnungen (Spanne)	6.000 – 7.000 €/m <sup>2</sup>
Erw. VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	ca. 30.000 €
Erw. VK-Preis je Außen-Stellplatz	ca. 15.000 €



## Prognostizierte Werte gemäß Analyse

VK-Preise Wohnungen (Ø)	5.900 €/m <sup>2</sup>
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	5.750 – 6.200 €/m <sup>2</sup>
VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	30.000 €
VK-Preis je Außenstell-Platz	15.000 €



## Mittelherkunft

Fremdkapital	2.786.331 €	44,1 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	1.100.000 €	17,4 %
Wirtschaftliches Eigenkapital <sup>5)</sup>	750.000 €	11,8 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Abverkauf gemäß MaBV*	1.687.938 €	26,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>6.324.269 €</b>	<b>100 %</b>

\* Makler- und Bauträgerverordnung

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

# Mittelherkunft - grafische Darstellung

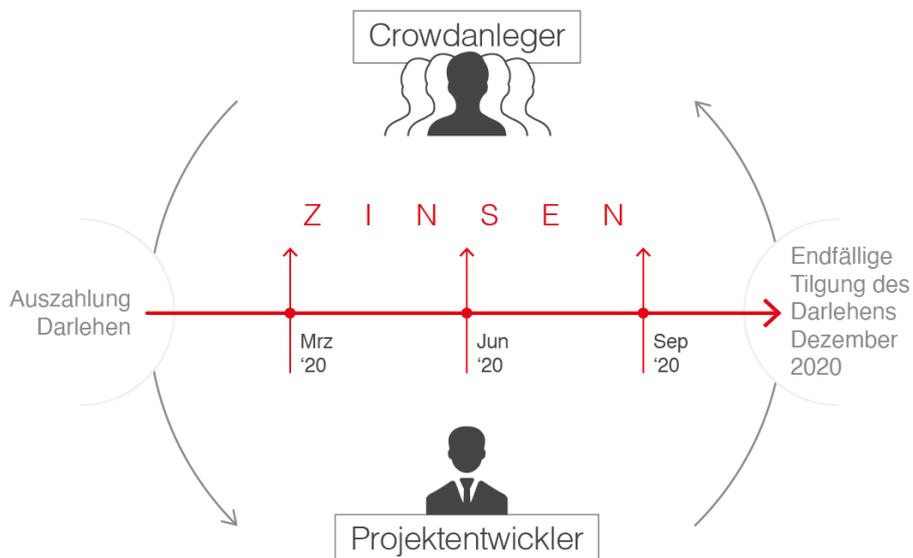


## Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Neubauprojekt „Wohnen am Niederrhein“ in Meerbusch beträgt 6.324.269 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 2.786.331 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 1.100.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 750.000 Euro bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital<sup>5)</sup> ein.

1.687.938 Euro werden aus dem Abverkauf der Wohnungen erwartet, wobei die Kaufpreise entsprechend dem Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig werden.



**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

## Profil

Die NAB Projektentwicklungs GmbH wurde im März 2017 gegründet. Das Unternehmen ist im Bereich Projektentwicklung tätig. Der Fokus des Managements liegt auf Projekten im Großraum Düsseldorf, darüber hinaus wurden Immobilienprojekte in Griechenland realisiert. Gesellschafter des Unternehmens sind Andreas Borodimos und Ioannis Borodimos, der außerdem Geschäftsführer der NAB Projektentwicklungs GmbH ist.

Von Andreas Borodimos wurden unter anderem folgende Projekte geplant und realisiert:

### Meerbusch

Necklenbroicher Straße

- Zweigeschossiges Architektenhaus
- Projektentwicklung, Projektleitung, Bauüberwachung
- Fertigstellung 2012



### Athen

Southern Suburbs

- Neubau Wohnungen
- Projektentwicklung, Projektleitung, Bauüberwachung
- Fertigstellung 2011



# Projektentwickler

## **Andreas Borodimos**

*Projektleiter Neubauprojekt Wohnen am Niederrhein*

Andreas Borodimos ist Mehrheits-Gesellschafter der NAB Projektentwicklungs GmbH und Projektleiter für das Neubauprojekt in Meerbusch.

Der gelernte Stahlbauschlosser ist bereits seit 1990 selbstständig und hat in dieser Zeit ein nationales Franchiseunternehmen mit über 60 Standorten deutschlandweit aufgebaut. Seit 2010 ist Andreas Borodimos im Immobilienbereich tätig und hat mehrere Bauprojekte im Großraum Düsseldorf sowie in Griechenland entwickelt und verkauft. Dabei arbeitete er zunächst als angestellter Projektentwickler im Immobilienbereich, bis er 2017 auf die Unternehmenseite wechselte.

Der gebürtige Grieche lebt seit mehr als 50 Jahren in Düsseldorf.



## **Emittent & Anbieter**

NAB Projektentwicklungs GmbH  
Am Schorn 8a  
40472 Düsseldorf  
Deutschland

## **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 Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen sowie die Zahl der Stellplätze zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) 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 und/oder den Bürgen 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).
- 3) Erlöse vor Steuern.
- 4) 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.
- 5) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; ©NAB Projektentwicklungs 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:**

NAB Projektentwicklungs GmbH  
Am Schorn 8a  
40472 Düsseldorf  
Deutschland

### **Anlagevermittler:**

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