



Zins p.a.

5,5 %

25 Monate

Laufzeit

Stadthaus „Mozart“

München

Stand 04.03.2020

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Stadthaus „Mozart“ – Elegantes Mehrfamilienhaus in München



Zins p.a.
5,5%

Monate
ca. 25

Finanzierungsziel
4.950.000 €

Anlage-
klasse

AA

A

B

C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau eines klassisch-eleganten Mehrfamilienhauses mit 27 Wohneinheiten im idyllischen Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg eingesetzt. Die beiden mehrgeschossigen Gebäudeteile in der Elvirastraße sind unterirdisch über eine zweigeschossige Tiefgarage verbunden. Das ca. 860 m² große Grundstück bietet außerdem Platz für 32 Stellplätze und einen Spielplatz im Innenhof.¹⁾

Daten

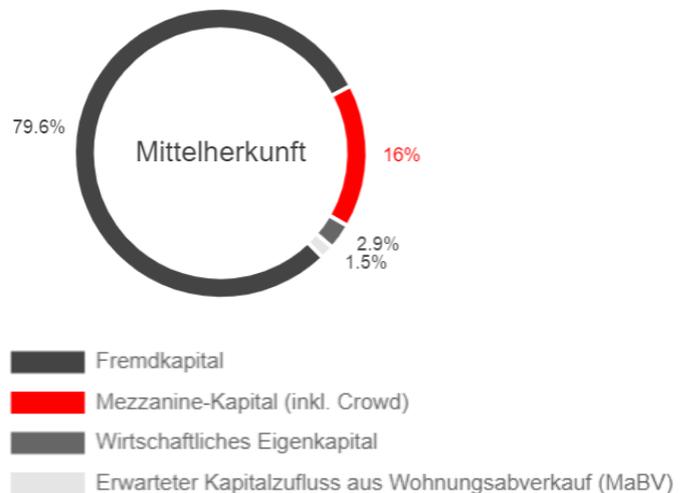
Grundstücksfläche:	ca. 860 m ²
Wohnfläche:	ca. 2.011 m ²
Anzahl Wohnungen:	27
Wohnungsgrößen:	ca. 32 bis ca. 222 m ²
Ausbaustandard:	hoch
Anzahl Stellplätze:	32

Projektentwickler

Die KK.Unternehmensgruppe mit Sitz in München ist spezialisiert auf Revitalisierungen und Neubaumaßnahmen von Wohn- und Gewerbeimmobilien in attraktiven innerstädtischen Lagen. Das Management der Unternehmensgruppe besitzt über 20 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung. Im Großraum München hat die KK.Unternehmensgruppe bereits mehr als zehn Objekte realisiert.

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	33.990.548 €
Geplante Erlöse (gesamt) ^{2) 3)}	37.547.000 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ²	17.892 €/m ²



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,5 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 31.03.2022 (ca. 25 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projektgrundstück.⁴⁾ Darüber hinaus haben die Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ i.H.v. mindestens 1.000.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Neubau eines eleganten Mehrfamilienhauses mit 27 Eigentumswohnungen sowie 32 Stellplätzen¹⁾
- Baugenehmigung liegt vor
- Innerstädtische Wohnlage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Hoher Ausbaustandard
- Auf hochwertige Wohnimmobilien in München spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

Im idyllischen Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg, westlich der Innenstadt, errichtet die Elvirastr. 17 Projektgesellschaft mbH das Stadthaus „Mozart“, ein klassisch-elegantes Mehrfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung. Der Neubau lehnt sich an den Jugendstil-Charme des Bestandsgebäudes an und gliedert sich somit hervorragend in das gehobene Wohnumfeld am Standort ein.

Die beiden mehrgeschossigen Gebäudeteile sind unterirdisch über eine zweigeschossige Tiefgarage verbunden. Das Stadthaus umfasst 27 Wohneinheiten sowie 32 Tiefgaragen- und 51-Fahrrad-Stellplätze.¹⁾ Fast alle der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über mindestens eine Terrasse, eine Dachterrasse oder einen Balkon. Zusätzlich gehören zum Grundstück kleine Grünflächen sowie ein Kinderspielplatz im Innenhof.

Für den Neubau wird das Bestandsgebäude auf dem ca. 860 m² großen Grundstück abgerissen. Die Baugenehmigung für den Neubau liegt bereits vor. Der Baubeginn ist für Sommer 2020 angesetzt, mit der Fertigstellung wird im 2. Quartal 2022 gerechnet. Der Projektentwickler strebt den Einzelvertrieb der Wohnungen an, der nach aktueller Planung im Frühling 2020 starten soll.

Eckdaten

Gebäudeteile	2
Gesamt-Wohnfläche	ca. 2.011 m ²
Wohneinheiten Vordergebäude	20
Wohneinheiten Rückgebäude	7
Wohnungsgröße	ca. 32 bis ca. 222 m ²
Anzahl Zimmer	1 bis 5



Lage

Makrolage: München

Die Weltstadt München ist mit ihren rund 1,5 Millionen Einwohnern eine der begehrtesten Wohnstädte Deutschlands, unter anderem aufgrund der sehr guten Verkehrsinfrastruktur und der überdurchschnittlich hohen Lebensqualität. Prognosen zufolge wird die Bevölkerung der bayerischen Landeshauptstadt weiter wachsen, bis 2030 um 6,6 %.

München mit der dazugehörigen Metropolregion zählt zu den bundesweit wachstumsstärksten Wirtschaftszentren. Viele renommierte Unternehmen sind hier ansässig. Seit Jahren steigen die Beschäftigtenzahlen kontinuierlich, ebenso das Haushaltsnettoeinkommen, das deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Auch kulturell ist die Metropole gut aufgestellt und besitzt neben der Bayrischen Staatsoper verschiedene Theaterhäuser, Kinos und Museen.

Mikrolage: Neuhausen-Nymphenburg

Der Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg liegt westlich des Münchner Zentrums und wächst seit Jahren kontinuierlich. Durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die hohe Freizeitqualität gilt der Bezirk in München als gute Wohnlage.

Charakteristisch für Neuhausen-Nymphenburg sind einerseits Wohngebiete mit zum Teil gepflasterten Straßen und herrschaftlichen Altbauvillen aus der Gründerzeit. Andererseits schafft es der Stadtbezirk wie kein anderer in München, traditionelle wie auch moderne Bauelemente miteinander zu verbinden.

Ein beliebtes Ausflugsziel ist das für den Stadtbezirk namensgebende 1664 erbaute Schloss Nymphenburg mit seiner ca. 180 ha großen denkmalgeschützten Parkanlage.



Infrastruktur

Die Infrastruktur und das Nahversorgungsangebot am Standort sind sehr gut: Der nächste Supermarkt ist etwa 400 m entfernt. Im Umkreis von ca. zwei Kilometern befinden sich verschiedene Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen. In der angrenzenden Blutenburgstraße sowie in der Nymphenburgstraße befinden sich kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Am nahegelegenen Rotkreuzplatz finden sich ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie eine größere Auswahl an Restaurants und Cafés.

Verkehrsanbindung

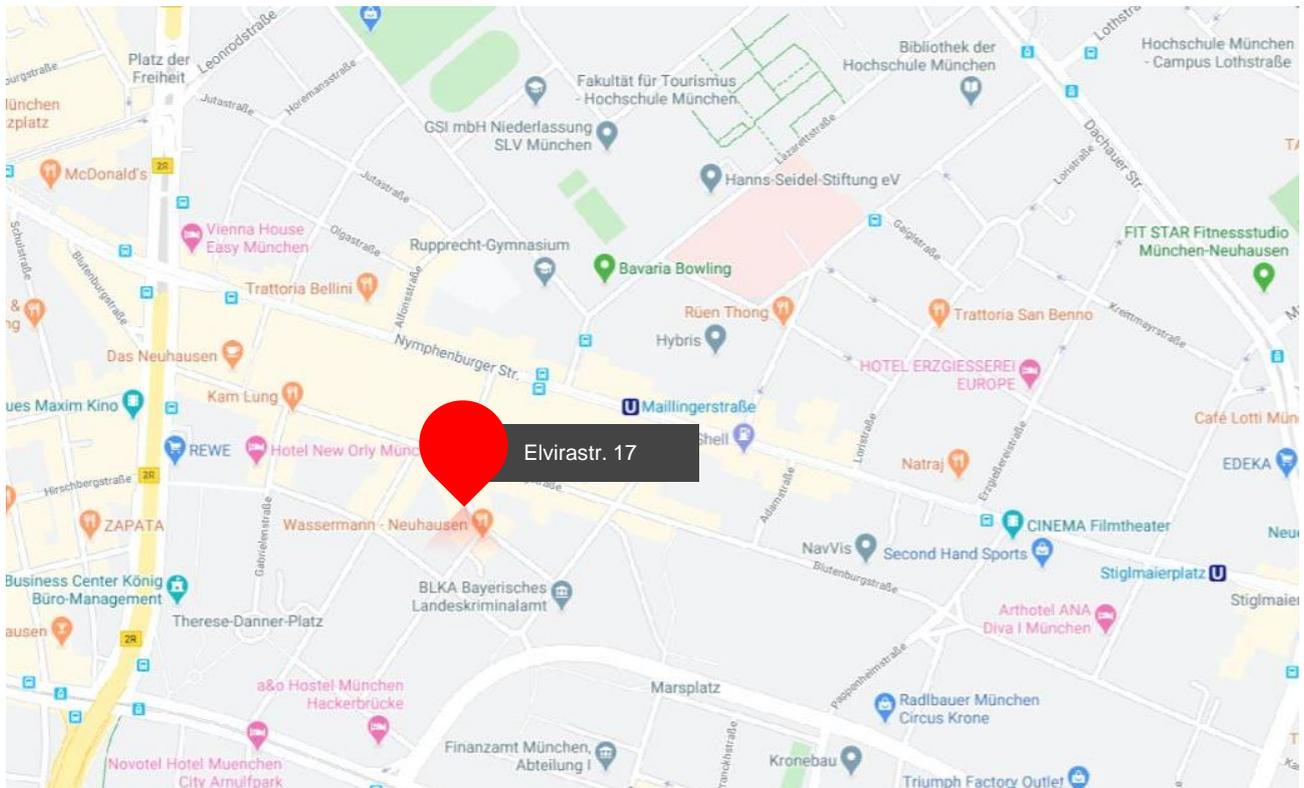
Die Elvirastrasse ist eine verkehrsrühige Seitenstraße der Nymphenburgstraße mit dem fußläufig ca. 300 m entfernten U-Bahnhof Maillingerstraße. Von dort aus verkehren werktags etwa alle drei Minuten die Linien U1 und U7 – eine Fahrt zum Hauptbahnhof dauert ca. fünf Minuten.

Etwa 800 m vom Projektgrundstück entfernt befindet sich die Tramhaltestelle Marsstraße. Von dort aus kann man mit den Linien M17 und M16 in wenigen Fahrminuten die Innenstadt erreichen. Eine Autofahrt zum Flughafen dauert über die Autobahn A9 ungefähr 30 Minuten.

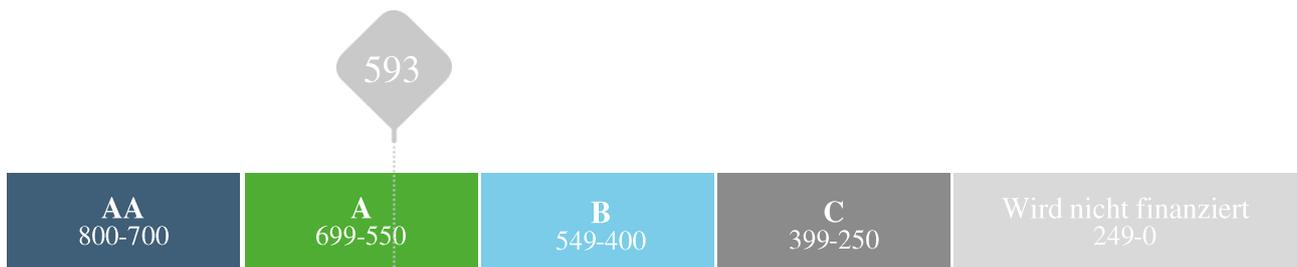
Umfeld

Entfernung

U-Bahnof Maillingerstraße	ca. 300 m
Hauptbahnhof München	ca. 2 km
Odeonsplatz	ca. 3 km
Schloss Nymphenburg	ca. 3 km
Karlsplatz (Stachus)	ca. 3 km
Auffahrt A 96	ca. 5 km
Flughafen München	ca. 37 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 München mit hervorragender Infrastruktur, die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen am Standort, die bereits vorliegende Baugenehmigung sowie die realistische Kalkulation.

AA Markt 800	AA Standort 800
A Bauvorhaben 611	B Wirtschaftlichkeit 481

Markt (15%)

Der Münchener Immobilienmarkt besitzt sehr gute Rahmenbedingungen für den Neubau von Eigentumswohnungen. Durch die wachstumsstarke Wirtschaft der bayrischen Landeshauptstadt und den jährlich steigenden Zuzug besteht eine anhaltend hohe Nachfrage mit steigenden Mietpreisen. Positiv zu werten ist auch die Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen am Projektstandort. In den vergangenen zehn Jahren stieg der Durchschnittspreis im Bezirk Neuhausen-Nymphenburg um 175% – Prognosen zufolge wird der Kaufpreis weiterhin steigen. (Score: 800)

Standort (10%)

Der Bezirk Neuhausen-Nymphenburg ist als eine gehobene Wohngegend zu werten, die sich aufgrund der etablierten Infrastruktur und hervorragenden Verkehrsanbindung zum Wohnen sehr gut eignet. Seit 2008 stiegen die Mietpreise am Projektstandort um 70% an. Auch weiterhin ist eine positive Mietentwicklung zu erwarten. Der vom Projektentwickler avisierte Kaufpreis liegt bei 17.892 €/m², was als marktkonform zu erachten ist. Insgesamt verfügt der Bezirk Neuhausen-Nymphenburg über sehr gute Standortbedingungen. (Score: 800)

Bauvorhaben (25%)

Das Grundstück grenzt bis auf den östlichen Zugang zur Elvirastraße direkt an die Nachbargrundstücke. Die Gebäudeerschließung ist damit wie auch die Gebäudestruktur insgesamt als gut zu bewerten. Die geplanten Grundrisse sind für die vorgesehene Nutzung geeignet. Unter Berücksichtigung des Projektumfangs und der geplanten Bauarbeiten ist eine Bauzeit von ca. 23 Monaten als plausibel zu beurteilen. Als gut zu bewerten ist insbesondere die Tatsache, dass bereits eine Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus vorliegt. (Score: 611)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Insgesamt ist die Kostenkalkulation für den geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses nachvollziehbar. Auch das Vermarktungskonzept eines zeitnahen Einzelverkaufs der Wohnungen ist plausibel. Die vom Projektentwickler vorgesehenen Preisspannen für die Wohnungen und Tiefgaragen-Stellplätze sind marktkonform. Positiv zu werten ist, dass in der Planung des Projektentwicklers ein Kostenpuffer für eventuelle Preissteigerungen enthalten ist. Auch unter Einbezug der gutachterlicherseits höheren Gesamtkosten bleibt ein Projektentwicklergewinn erzielbar. (Score: 481)

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

Gesamtinvestitionskosten²⁾	33.990.548 €
Grundstückskauf	16.758.460 €
Herrichtung und Erschließung	375.000 €
Bauwerk und Baukonstruktion	8.640.000 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	2.483.876 €
Unvorhergesehenes	643.200 €
Finanzierungskosten	2.893.394 €
Sonstige Kosten	2.196.618 €



Geplante Erlöse^{2)/3)}	37.547.000 €
Erw. Ø-Preis pro m ² (ohne Stellplätze)	17.892 €/m ²
Erw. VK-Preise Wohnungen (Spanne)	14.700 – 22.500 €/m ²
Erw. VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	49.000 €



Prognostizierte Werte gemäß Analyse

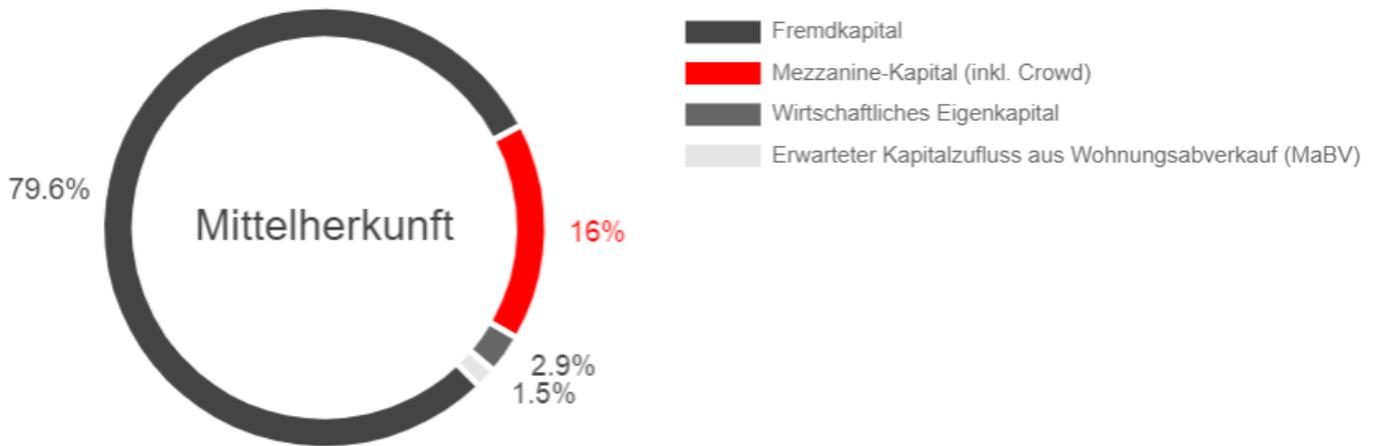
VK-Preise Wohnungen (Ø)	17.200 €/m ²
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	13.000 – 22.000 €/m ²
VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	49.000 €

Mittelherkunft

Fremdkapital	27.040.000 €	79,6 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	5.450.000 €	16,0 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁵⁾	1.000.000 €	2,9 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Abverkauf gemäß MaBV*	500.548 €	1,5 %
Gesamt	33.990.548 €	100 %

* Makler- und Bauträgerverordnung

Mittelherkunft - grafische Darstellung

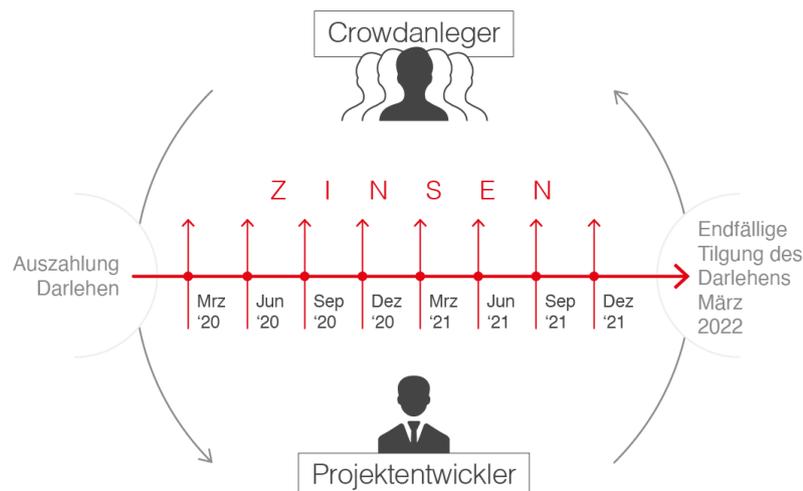


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Stadthaus „Mozart“ in München beträgt 33.990.548 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 27.040.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt bis zu 5.450.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 1.000.000 Euro bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ ein.

500.548 Euro werden aus dem Abverkauf der Apartments und der Gewerbeeinheiten 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 auszuzahlen.

Projektentwickler

KK. UNTERNEHMENSGRUPPE

Profil

Die KK.Unternehmensgruppe mit Sitz in München ist spezialisiert auf Revitalisierungen und Neubaumaßnahmen von Wohn- und Gewerbeimmobilien in attraktiven innerstädtischen Lagen. Das Management der Unternehmensgruppe besitzt über 20 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung und hat sich in diesem Zeitraum ein umfangreiches Netzwerk aus Branchenexperten aufgebaut. Im Großraum München hat die KK.Unternehmensgruppe bereits mehr als zehn Objekte realisiert.

2019 wurde für das Projektvorhaben die Elvirastr. 17 Projektgesellschaft mbH gegründet, die zur KK.Unternehmensgruppe gehört.

Referenzprojekte

München-Lehel: Stadtpalais Widenmayer



- Exklusives Wohnensemble
- Altbau-Modernisierung
- Sanierung und Aufteilung in Wohnungen
- Gesamtwohnfläche ca. 3.200 m²
- Gesamtvolumen ca. 71,3 Mio. Euro
- Fertigstellung 2021

München-Maxvorstadt: Schwindstraße 15



- Altbau-Modernisierung
- Sanierung und Aufteilung in zehn Wohneinheiten
- 8 City-Wohnungen, 1 Penthouse-Maisonette, 1 Stadthaus
- ca. 43 bis 208 m²
- Gesamtwohnfläche ca. 900 m²
- Gesamtvolumen ca. 11 Mio. Euro
- Fertiggestellt 2017

Projektentwickler

Konstantinos Kokmotos

*Geschäftsführender Gesellschafter
KK.Unternehmensgruppe*

Konstantinos Kokmotos ist geschäftsführender Gesellschafter der KK.Unternehmensgruppe mit Sitz in München. Dort verantwortet er die Projektentwicklung wie auch -steuerung von Neubaumaßnahmen sowie Revitalisierungen im Großraum München.

Der studierte Betriebswirt ist bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten auf dem nationalen als auch internationalen Immobilienmarkt tätig.



Emittent & Anbieter

Elvirastr. 17 Projektgesellschaft mbH
Wormser Str. 3
80797 München
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) 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
- 3) Erlöse vor Steuern.
- 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.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; ©Elvirastr. 17 Projektgesellschaft mbH, ©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:

Elvirastr. 17 Projektgesellschaft mbH
Wormser Str. 3
80797 München
Deutschland

Anlagevermittler:

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