



Zins p.a.

5,2 %

27 Monate

Laufzeit

Stadtvilla am Herzogpark

München

Stand 01.07.2020

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

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



Überblick

Stadtvilla am Herzogpark – Exklusives Mehrfamilienhaus in München



Zins p.a. 5,2 %	Monate ca. 27	Finanzierungsziel 2.540.000 €	Anlage- klasse	AA	A	B	C
--------------------	------------------	----------------------------------	-------------------	----	---	---	---

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau eines eleganten Mehrfamilienhauses im Stadtbezirk Bogenhausen in München verwendet. In der Mauerkircherstraße 50 entstehen sieben luxuriöse Eigentumswohnungen mit je zwei bis sechs Zimmern. Das ca. 793 m² große Grundstück bietet außerdem Platz für eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen.

Daten¹⁾

Grundstücksfläche:	ca. 793 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 1.069 m ²
Anzahl Wohnungen:	7
Zimmer	2 bis 6
Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	13

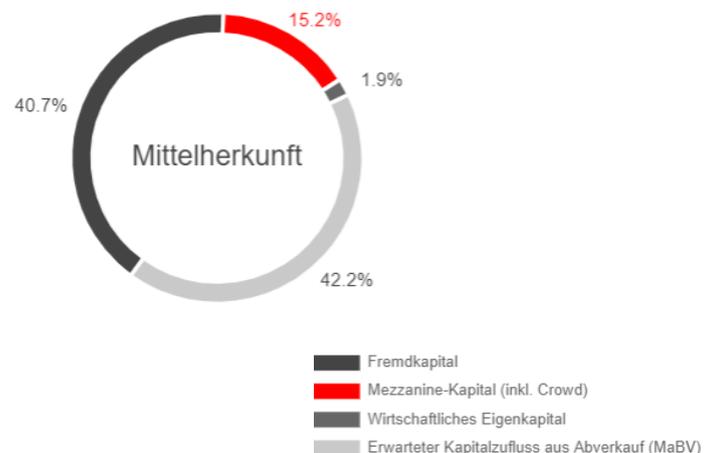
Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	18.443.844 €
Geplante Erlöse ^{2)/3)}	19.671.050 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ²	17.739 €/m ²

Projektentwickler

M-CONCEPT Real Estate mit Sitz in München baut und entwickelt seit 1999 in den Bestlagen Münchens exklusive Wohnimmobilien.

Die 50 Mauerkircherstraße Verwaltungs GmbH ist Komplementär der Objektgesellschaft 50 Mauerkircherstraße GmbH & Co. KG, die gegründet wurde, um das Grundstück zu erwerben und das Mehrfamilienhaus zu errichten. Beide Gesellschaften sind Teil der M-CONCEPT Real Estate Gruppe.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,2 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 28.09.2022 (ca. 27 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der M-CONCEPT Holding GmbH & Co. KG über 300.000 Euro.⁴⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ i.H.v. mindestens 1.100.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht, das auf 350.000 Euro reduziert werden darf, wenn mindestens 35 % der geplanten Einheiten verkauft sowie weitere Bedingungen erfüllt wurden.⁶⁾
- Neubau eines Mehrfamilienhauses am Herzogpark mit sieben luxuriösen Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen auf einem ca. 793 m² großen Grundstück im noblen Stadtbezirk München-Bogenhausen
- Zentrumsnahe Lage mit guter Verkehrsanbindung in die Münchner Innenstadt
- Gehobenes Wohnviertel nahe der Isar und des Englischen Gartens
- Projektentwickler mit mehr als 20-jähriger Erfahrung und dem Fokus auf exklusive Wohnimmobilien in Münchner Bestlagen

Projektbeschreibung

In Isarnähe, vis-a-vis vom Englischen Garten, entstehen im Stadtbezirk Bogenhausen in einer der exklusivsten Wohngegenden Münchens sieben luxuriöse Eigentumswohnungen in einem eleganten Mehrfamilienhaus. Zu dem ca. 793 m² großen Grundstück gehört auch eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, die über einen Autoaufzug erreicht werden kann.

Die Wohnungen in der Mauerkircherstraße 50 sind zwischen ca. 91 und 198 m² groß und können je nach Baufortschritt zusammengelegt werden.¹⁾ Zu den Wohnungen gehört jeweils eine Terrasse, die Penthouse-Wohnung besitzt eine weitläufige Dachterrasse. Durch die großflächigen Fenster und Deckenhöhen von bis zu ca. 2,80 m werden alle Wohnungen lichtdurchflutet sein. Das erlesene Ausstattungskonzept umfasst unter anderem edles Echtholzparkett.

Der Baubeginn soll nach Erhalt der Baugenehmigung im Herbst 2020 erfolgen, die Fertigstellung im Sommer 2022. Geplant ist, die Wohnungen im Einzelvertrieb an Kapitalanleger und Selbstnutzer zu veräußern.



Lage

Makrolage: München

In der bayerischen Landeshauptstadt München, der drittgrößten deutschen Großstadt, leben derzeit rund 1,5 Mio. Menschen mit steigender Tendenz. Hauptursache für den starken Zuzug ist die herausragende wirtschaftliche Performance der bayerischen Metropole, verbunden mit einer hohen Lebensqualität.

Zahlreiche namhafte, national wie international operierende Unternehmen und Konzerne haben ihren Sitz in München und tragen zu einem prosperierenden Wirtschaftsleben bei. Dementsprechend hoch ist das Lohnniveau, das im bundesweiten Vergleich deutlich über dem Durchschnitt liegt. Auch die Kaufkraft in der Landeshauptstadt ist hoch.

Darüber hinaus ist München Standort international anerkannter Hochschulen und weiterer Bildungseinrichtungen. Durch ihre Vielzahl an Kunst- und Kultureinrichtungen, Grünflächen und das attraktive Umland mit Seen und Bergen verfügt die Stadt über einen sehr hohen Wohn- und Freizeitwert.



Infrastruktur

Das Nahversorgungsangebot in der Mauerkircherstraße ist gut: Im direkten Umfeld des Grundstücks befinden sich ein Supermarkt und ein Bäcker. Weitere Supermärkte und Discounter lassen sich in fünf bis zehn Minuten Autofahrt erreichen. Das Restaurantangebot in der erweiterten Umgebung, insbesondere rund um den Prinzregentenplatz, ist vielfältig und international.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie zwei Krankenhäuser gewährleistet. Das „Klinikum rechts der Isar“ ist eines der renommiertesten Krankenhäuser Münchens und etwa 5 min Autofahrt entfernt. Mehrere Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Mikrolage: Bogenhausen

Der Bezirk Bogenhausen liegt östlich des Münchner Stadtzentrums. Innerhalb der Landeshauptstadt gehört Bogenhausen mit seinen repräsentativen Villen- und Mietshausvierteln zu den begehrtesten und teuersten Wohnlagen Münchens. Am Herzogpark lebten neben Mitgliedern der politischen und kaufmännischen Elite auch prominente Persönlichkeiten wie die Schriftsteller Erich Kästner und Thomas Mann.

Charakteristisch für den vornehmen Bezirk sind historisch bedeutende Wohngebiete und Siedlungen wie die Atriumsiedlung Bogenhausen und die Wohnviertel rund um den Herzogpark. Die nach Prinzregent Luitpold von Bayern benannte Prinzregentenstraße nahe der Mauerkircherstraße ist eine der städtebaulich bedeutendsten Prachtstraßen Münchens.

Aufgrund der Nähe zum Herzogpark, zum Isarufer und dem Englischen Garten besitzt der Stadtteil Altbogenhausen/Herzogpark, in dem sich das Projektgrundstück befindet, vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung

Die rund 4 km lange Mauerkircherstraße verfügt über viele Parkmöglichkeiten und ist aufgrund der Nähe zum Isarring sehr gut an den Individualverkehr angebunden. Die Autobahnen A9, A94 sowie A99 lassen sich mit dem Auto in ca. 10 bis 15 min erreichen. Bis zur Innenstadt sind es etwa zehn Fahrminuten, bis zum Flughafen München benötigt man bei moderater Verkehrslage etwa eine halbe Stunde.

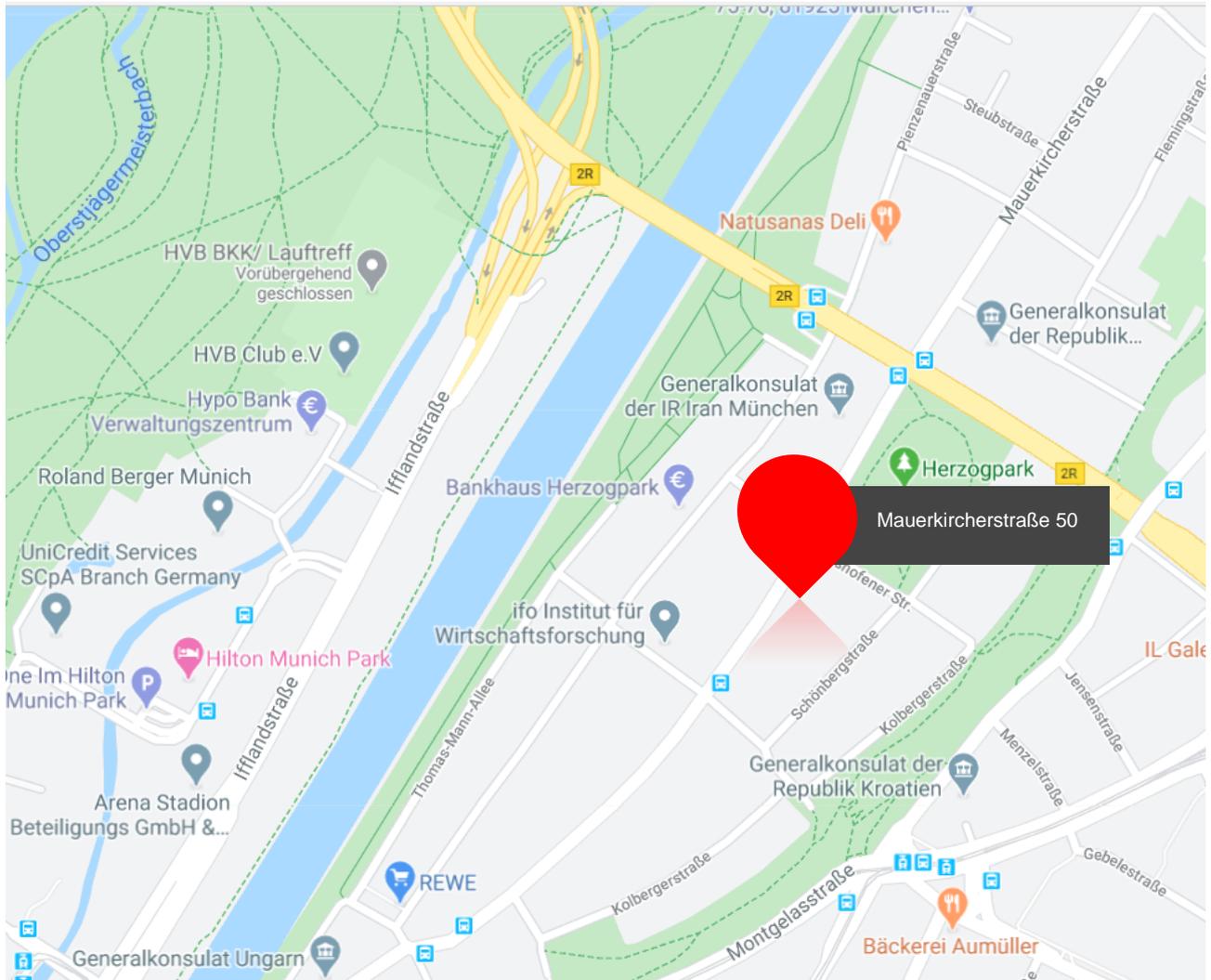
Die Anbindung des Grundstücks an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut: Etwa 100 m vom Projektstandort liegt die Bushaltestelle Poschingerstraße, deren Linie 187 den nahen U-Bahnhof Richard-Strauss-Straße anfährt. Von hier aus erreicht man mit der U4 den Prinzregentenplatz in 2 min und den Hauptbahnhof in 10 min.



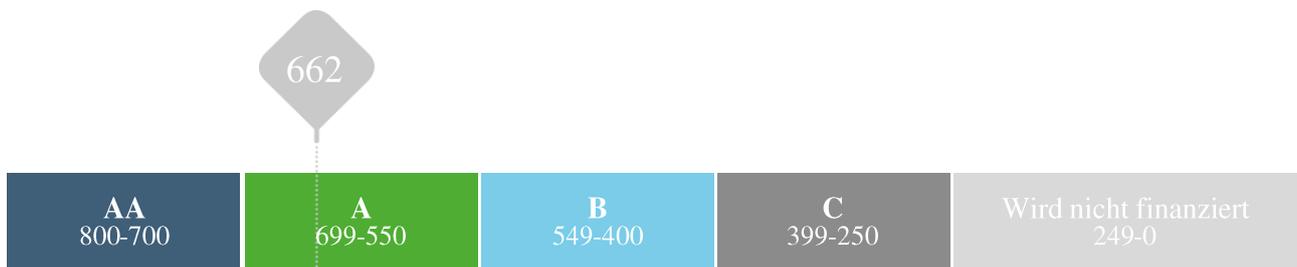
Umfeld

Entfernung

Bushaltestelle Poschingerstraße	ca. 100 m
Herzogpark	ca. 350 m
Englischer Garten	ca. 1 km
U-Bahnhof Richard-Strauss-Straße	ca. 1 km
Autobahnauffahrt A94	ca. 3 km
Hauptbahnhof	ca. 5 km
Flughafen München	ca. 35 km



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die sehr guten Marktbedingungen für Neubauwohnungen in München, der Wohnstandort in einer von Münchens Bestlagen, der hochwertige Innenausbau und der erfahrene Projektentwickler, der bereits zahlreiche ähnliche Projekte im Umfeld erfolgreich realisiert hat.

AA Markt 740	AA Standort 770
AA Bauvorhaben 638	AA Wirtschaftlichkeit 629

Markt (15%)

München verfügt als etablierter Wohn- und Wirtschaftsstandort über sehr gute Marktbedingungen. Aufgrund der starken Performance als Wirtschaftsstandort und dem hohen Lebensstandard bei gleichzeitig sehr guter Verkehrsinfrastruktur ist wie in den vergangenen Jahren weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum und einer Zunahme der Haushalte zu rechnen. Das Lohnniveau in der bayerischen Hauptstadt befindet sich deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt, dabei sind die Haushalte im Bezirk Bogenhausen im Stadtvergleich überdurchschnittlich wohlhabend. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Bogenhausen höher als im Münchner Durchschnitt. (Score: 740)

Bauvorhaben (25%)

Das bereits erschlossene Grundstück ist für das Bauvorhaben gut geeignet. Die geplante Konstruktion und das Gebäudeäußere entsprechen einem gehobenen Standard. Der hochwertige Innenausbau sieht flexible Grundrisslösungen vor. Im Planungsprozess kann so individuell auf Kundenwünsche reagiert werden. Das Bauvorhaben inklusive Tiefgarage ist als planungsrechtlich zulässig zu betrachten. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Sommer 2020 gerechnet. Der Terminplan für das Bauvorhaben, der eine Fertigstellung im Sommer 2022 vorsieht, ist nach derzeitigem Planungsstand realistisch. (Score: 638)

Standort (10%)

Der hochwertige Wohnstandort am Herzogpark besticht durch seine Nähe zur Innenstadt sowie zum Englischen Garten vis-a-vis der Isar. Das gesamte Quartier ist durch villenartige Ein- und Mehrfamilienhäuser in sehr hochwertiger Bauweise geprägt. In der Straße gibt es – ergänzend zu den grundstückseigenen Stellplätzen – ausreichend Parkmöglichkeiten. Zu Stoßzeiten ist gegebenenfalls mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Mauerkircherstraße zu rechnen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Insgesamt bietet der urbane und zugleich grüne Wohnstandort eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität. (Score: 770)

Wirtschaftlichkeit (50%)

In der Regel sind Eigentumswohnungen in guter Münchner Lage bei oder noch vor Fertigstellung abverkauft. Das belegt die hohe Nachfrage nach Neubauwohnungen in urbanen, grünen Lagen. Positiv zu bewerten ist auch, dass für Unvorhergesehenes wie Preissteigerungen Rückstellungen gebildet wurden. Zwar ist die Ertragsplanung des Projektentwicklers optimistischer als die Einschätzung der Gutachter, die mit leicht höheren Kosten und niedrigeren Erträgen rechnen. Aber auch unter diesen Voraussetzungen bleibt ein Projektentwicklergewinn erzielbar. (Score: 629)

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 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 Digital Invest. 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
DIGITAL INVEST

 **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.

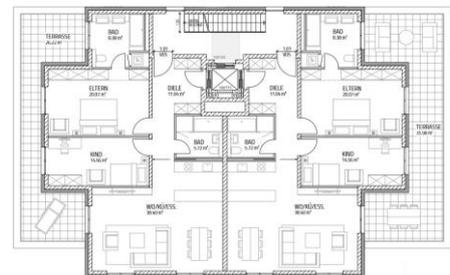
Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere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

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten²⁾	18.443.844 €
Grundstückskauf	6.505.000 €
Herrichtung und Erschließung	184.902 €
Bauwerk und Baukonstruktion	5.405.375 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	1.205.218 €
Außenanlagen	173.847 €
Finanzierungskosten	3.299.662 €
Sonstige Kosten	1.399.571 €
Unvorhergesehenes	270.269 €



Geplante Erlöse^{2)/3)}	19.671.050 €
Erw. Ø-Preis pro m ² (ohne Stellplätze)	17.739 €/m ²
Erw. VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	ca. 54.462 €



Prognostizierte Werte gemäß Analyse

VK-Preise Wohnungen (Ø)	17.400 €/m ²
VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	50.000 €

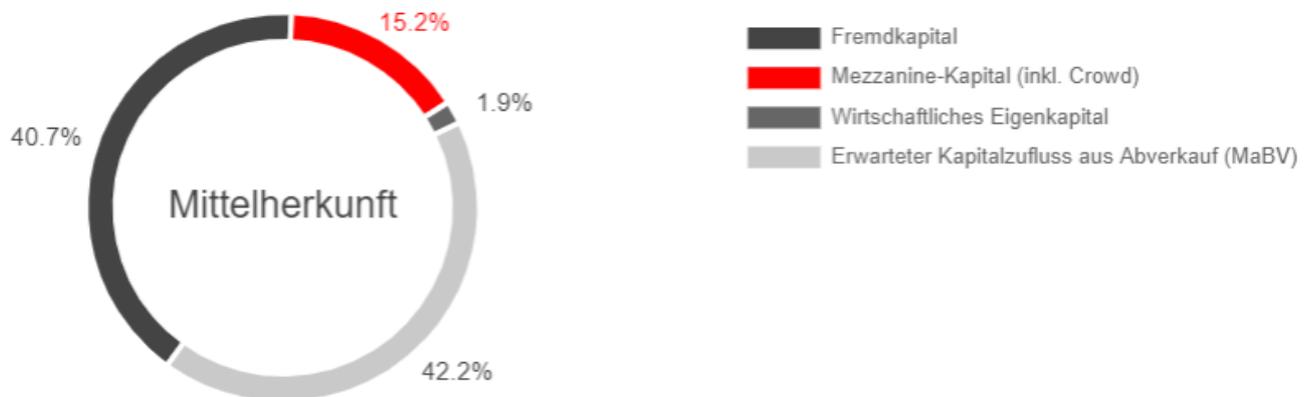


Mittelherkunft

Fremdkapital	7.500.000 €	40,7 %
Mezzanine-Kapital (inkl. Crowd)	2.800.000 €	15,2 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁵⁾	350.000 €	1,9 %
Erw. Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV*	7.793.844 €	42,2 %
Gesamt	18.443.844 €	100 %

* Makler- und Bauträgerverordnung

Mittelherkunft - grafische Darstellung

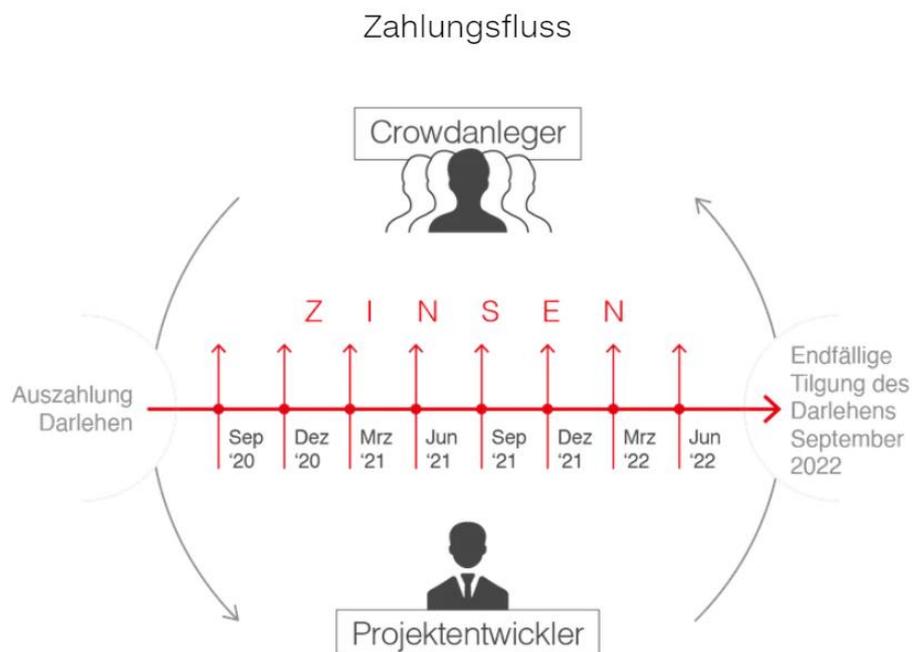


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die „Stadtvilla am Herzogpark“ beträgt 18.443.844 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 7.500.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 2.800.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 350.000 Euro sollen aus wirtschaftlichem Eigenkapital⁵⁾ finanziert werden.

7.793.844 Euro werden aus dem Abverkauf der Apartments und der Stellplätze 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

M-CONCEPT REAL ESTATE

Profil

M-CONCEPT Real Estate mit Sitz in München baut und entwickelt seit 1999 in den Bestlagen Münchens exklusive Wohnimmobilien. Der Bauträger und Projektentwickler arbeitet mit renommierten Architekten und hochspezialisierten Handwerksbetrieben zusammen. Das Thema Nachhaltigkeit spielt bei den Projektplanungen stets eine große Rolle.

Die 50 Mauerkircherstraße Verwaltungs GmbH ist Komplementär der Objektgesellschaft 50 Mauerkircherstraße GmbH & Co. KG, die gegründet wurde, um das Grundstück zu erwerben und das Mehrfamilienhaus zu errichten. Beide Gesellschaften sind Teil der M-CONCEPT Real Estate Gruppe.

Referenzprojekte

M-CONCEPT Real Estate Gruppe hat eine Vielzahl hochwertiger Immobilienprojekte umgesetzt. Auf der Webseite des Unternehmens finden Sie zahlreiche Referenzen mit detaillierten Informationen und Bildern, von denen wir hier eine kleine Auswahl vorstellen:



München

„111 PIENZENAUER“

- Bogenhausen Herzogpark
- Neubau
- 11 Luxus-Eigentumswohnungen (Garten-, Bel Etage- und Dachterrassenwohnungen)
- Direkter Zugang zum Isarufer
- Fertigstellung 2017



München

„155 MAUERKIRCHER“

- Bogenhausen Herzogpark
- Neubau
- 1249 m² großes Eckgrundstück
- Fünf elegante Eigentumswohnungen
- Tiefgarage
- 100 % vor Fertigstellung verkauft

Projektentwickler

Stefan Mayr

Geschäftsführender Gesellschafter der M-CONCEPT Unternehmensgruppe

Stefan Mayr ist Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der M-CONCEPT Real Estate Gruppe. Ihm obliegt die Gesamtverantwortung für die Gruppe, die Entwicklung der Unternehmensstrategie und das operative Geschäft. Der Diplom-Kaufmann verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung als Projektentwickler und hat zahlreiche Immobilienprojekte erfolgreich realisiert, mit dem deutlichen Schwerpunkt auf München-Bogenhausen.



Emittent & Anbieter

50 Mauerkircherstraße Verwaltungs GmbH
Hirtenweg 6
82031 Grünwald
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 Wohnungen und 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 Nachrangversicherungen unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangversicherungen nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangversicherungen ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden 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) Das wirtschaftliche Eigenkapital i.H.v. mindestens 1.100.000 Euro darf auf 350.000 Euro reduziert werden, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ vorliegen: (i) ein Anteil von 35% der geplanten Einheiten wurde verkauft, (ii) mit dem Bau des Projekts wurde begonnen und (iii) die erste Kaufpreisrate gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung gegenüber den Käufer zur Zahlung wurde fällig gestellt.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; ©M-CONCEPT Real Estate; ©Christine Dempf Architekturfotografie; ©Unsplash (Vijay Raju); ©pixabay; ©Unsplash (Mohammad Saifullah); © 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:

50 Mauerkircherstraße Verwaltungs GmbH
Hirtenweg 6
82031 Grünwald
Deutschland

Anlagevermittler:

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