



Zins p.a.

4,1 %

18 Monate

Laufzeit

Bürokomplex Alemannenhof

Langenhagen bei Hannover

Stand 06.02.2020

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Bürokomplex Alemannenhof – Langenhagen bei Hannover



Zins p.a.
4,1%

Monate
ca. 18

Finanzierungsziel
2.000.000 €

Anlage-
klasse

AA

A

B

C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital dient der Finanzierung eines 2005 fertig gestellten Bürokomplexes im Alemannenhof 2 in Langenhagen bei Hannover. Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ist 100% Anteilseigner der Objektgesellschaft MAGNA AH PM GmbH & Co. KG, die das Objekt 2018 erworben hat. Beide Gesellschaften gehören zur MAGNA Real Estate Gruppe.

Daten

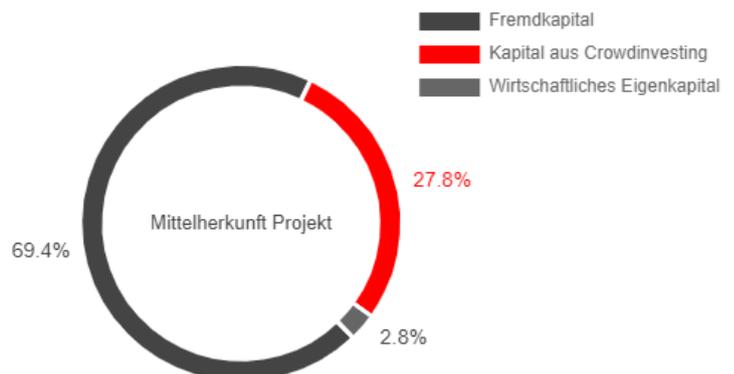
Grundstücksfläche	ca. 5.270 m ²
Gesamt-Nutzfläche	ca. 3.262 m ²
Vermietungsstand	100 %
Anzahl Stellplätze	94

Finanzkennzahlen¹⁾

Rohrertrag (Soll-Miete 100 %) ²⁾ :	412.755 €
Rohrertrags-Vervielfältiger (Faktor):	ca. 18,2-fach
Marktwert gemäß Analyse:	7.519.541 €
Rohrerträge (Mieteinnahmen über die Laufzeit) ²⁾ :	619.737 €

Management

Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ist Teil der MAGNA Real Estate AG (MAGNA). MAGNA ist ein Projektentwickler und Assetmanager für Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Sitz in Hamburg. Sie erwirbt Grundstücke und Bestandsobjekte als Asset- oder Sharedeal. Darüber hinaus beteiligt sie sich an bestehenden Projekten.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,1 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis maximal 16. August 2021 (max. ca. 18 Monate; Verzinsung für mind. 9, 12, 15 oder 18 Monate abhängig vom Kündigungszeitpunkt des Darlehensnehmers³⁾)
- Besichert durch nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der MAGNA Real Estate AG über 200.000 Euro.⁴⁾ Darüber hinaus beteiligt sich der Gesellschafter mit wirtschaftlichem Eigenkapital⁵⁾ i.H.v. mindestens 200.000 Euro über die Objektgesellschaft am Projekt.
- Finanzierung eines 2005 fertig gestellten Bürokomplexes im Business Park Hannover-Langenhagen mit einer Gesamt-Nutzfläche von 3.262 m². Die Finanzierung dient der Steigerung der finanziellen Flexibilität und der Optimierung der Kapitalstruktur.
- Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ist 100% Anteilseigner der Objektgesellschaft MAGNA AH PM GmbH & Co. KG, die das Objekt 2018 erworben hat. Beide Gesellschaften gehören zur MAGNA Real Estate Gruppe.
- Voll vermietet an drei renommierte Unternehmen
- Verkehrsgünstige Lage in direkter Nähe zum Flughafen Hannover und mit guter Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt Hannover
- Auf das Assetmanagement und die Projektentwicklung von Wohn- und Büroimmobilien spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Alemannenhof 2 in 30855 Langenhagen bei Hannover managt die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ein voll vermietetes Bürogebäude. Der Bürokomplex liegt im Business-Park Hannover-Langenhagen, der aufgrund der Nähe zum Flughafen u.a. für international aufgestellte Unternehmen eine attraktive Lage darstellt.

Die Immobilie wurde 2005 errichtet und 2018 von einem Unternehmen der MAGNA Real Estate Gruppe erworben. Das mit moderner Technik ausgestattete Gebäude verfügt über insgesamt vier Geschosse. Im Erdgeschoss steht für die Mitarbeiter des Bürogebäudes eine Kantine zur Verfügung. Hauptmieter mit über 60 Prozent der Mieteinnahmen ist ein Tochterunternehmen eines im DAX notierten, international tätigen Automobilkonzerns. Der 2005 abgeschlossene Mietvertrag läuft noch bis mindestens Ende 2024. Die Mietverträge für die beiden kleineren Flächen enden frühestens 2022.

Der Bürokomplex wird durch professionelles Assetmanagement weiter optimiert. Ziel ist es, das Objekt nach einer mittelfristigen Haltedauer zu verkaufen. Alternativ wird es im Bestand gehalten. Die Tilgung des Mezzaninedarlehens erfolgt dann durch Eigenmittel oder Refinanzierung des Darlehens.

Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 5.272 m ²
Gesamt-Nutzfläche	ca. 3.262 m ²
Vermietungsstand	100 %
Stellplätze	94
Renommierte Mieter mit langfristigen Mietverträgen	



Lage

Makrolage: Region Hannover

Der Büromarkt Hannover bietet attraktive Investmentchancen. Die Attraktivität des Standorte dokumentiert sich unter anderem in einer hohen Nachfrage, getragen durch ein starkes Bürobeschäftigtenwachstum. Da dieser Entwicklung nur eine moderate Bautätigkeit gegenübersteht, sinkt der Leerstand weiter.

Durch das knappe Angebot in zentraler Citylage rücken Standorte im direkten Stadtumfeld mehr und mehr in den Fokus. Dies führte am Objektstandort zu leicht steigenden Mieten. Perspektivisch ist mit tendenziell weiter sinkenden Leerstandsdaten und steigenden Mieten zu rechnen. Freiwerdende Flächen dürften sich gut weitervermieten lassen.



Mikrolage: Langenhagen

Die Büroimmobilie gehört zum Büroteilmarkt Langenhagen-Godshorn nördlich der Stadt Hannover. Langenhagen ist nicht Teil des Stadtgebiets Hannover, liegt jedoch direkt an der nördlichen Stadtgrenze. Mit seiner kurzen Distanz zum Flughafen sowie seiner guten Anbindung an die Stadt Hannover ist Langenhagen-Godshorn eine gefragte Bürolage.

Während sich in anderen Bürozentren das Mietniveau nur marginal veränderte, ist in Langenhagen ein Anstieg in den Büromieten erkennbar. Gleichzeitig nimmt der Leerstand stetig ab. Aufgrund der geringen Bautätigkeit dürfte dies in den kommenden Jahren auch grundsätzlich so bleiben.



Infrastruktur

Das direkte Umfeld des Objekts ist vor allem durch Büroimmobilien geprägt. Im Umkreis von etwa 1 km gibt es zahlreiche gastronomische Angebote, Mitarbeiter können sich aber auch in der hauseigenen Kantine verpflegen. Der nächstgelegene Supermarkt ist etwa 750 Meter vom Grundstück entfernt und fußläufig gut erreichbar.

Ein umfassenderes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot hat Langenhagen zu bieten, das Ortszentrum ist ca. 2 km vom Bürostandort entfernt.

Neben einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten gibt es hier verschiedene kulturelle Angebote, unter anderem ein Kino und ein Theater. Langenhagen verfügt außerdem über ein ausreichendes Angebot an Kitas, Schulen und Arztpraxen.

Verkehrsanbindung

Zu den Kernarbeitszeiten besteht vom Grundstück aus alle zehn Minuten eine Busverbindung zum Regionalbahnhof „Langenhagen-Mitte“, der ca. 1,4 km vom Projektgrundstück entfernt ist. Er wird von mehreren Regional- und S-Bahnlinien bedient. Die Fahrtzeit mit der Bahn zum Hannoveraner Flughafen beträgt etwa sechs, die zum Hauptbahnhof etwa zehn Minuten.

Mit dem Auto fährt man vom Grundstück aus etwa sieben Minuten bis zum Flughafen und etwa 20 Minuten bis in die Innenstadt Hannover und zum Hauptbahnhof. Zudem besteht ein guter Anschluss an die Autobahn A2, eine der zentralsten Ost-West-Verbindungen in Norddeutschland. Die Parkmöglichkeiten am Standort sind mit 94 eigenen Außen-Parkplätzen und diversen Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld gut.

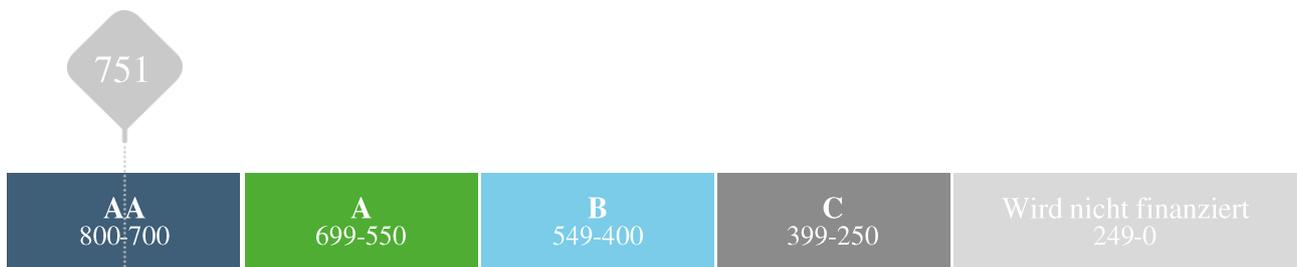
Umfeld

Entfernung

Langenhagen-Mitte	ca. 1 km
Langenhagen Zentrum	ca. 2 km
Stadtgrenze Hannover	ca. 2 km
Flughafen Hannover	ca. 4 km
Hauptbahnhof Hannover	ca. 9 km



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die steigende Nachfrage nach Büroflächen auch abseits der Hannoveraner Citylagen, die gute Lage in einem der bedeutendsten Gewerbegebiete im Raum Hannover mit solider Infrastruktur, der gute Gebäudezustand sowie die hervorragende Vermietungssituation.

A Markt 675	A Standort 675
AA Bauwerk 800	AA Wirtschaftlichkeit 765

Markt (15%)

Der gestiegene Büroflächenbedarf in der Region Hannover spiegelt sich durch einen stetigen Abbau des Leerstands wider. In Langenhagen ist bereits ein Anstieg in den Büromieten erkennbar. Aufgrund nur marginaler Bautätigkeiten und der steigenden Nachfrage nach Flächen auch abseits der klassischen Citylagen ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Mieten am Standort zu rechnen. Flächenwettbewerb im Umfeld kann nur durch einige sehr großvolumige Objekte am Flughafen entstehen, sofern diese realisiert werden. (Score: 675)

Bauwerk (25%)

Dem Objekt wird ein guter Gebäudezustand mit hoher Restnutzungsdauer attestiert. Insbesondere die Gewerbeflächen befinden sich in einem guten Zustand. Die Gemeinschaftsflächen und die technischen Anlagen weisen einen Erneuerungsbedarf auf. Entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen sind vorgesehen. Die Teilbarkeit der Flächen ist sowohl horizontal als auch vertikal gegeben. Es sind daher großflächige Nutzungen über das gesamte Gebäude, die Vermietung einzelner Etagen oder auch kleinteilige Anmietungen in Teilen der Geschosse möglich, was bei einer Wiedervermietung sehr vorteilhaft ist. (Score: 800)

Standort (10%)

Der Büroteilmarkt Langenhagen-Godshorn liegt im Büromarktgefüge der Region Hannover eher dezentral, verfügt jedoch über eine hohe Standortqualität und profitiert stark von der zunehmenden Verknappung in den innerstädtischen Lagen von Hannover. Gleichzeitig ist Langenhagen-Godshorn eines der bedeutendsten Gewerbe- und Logistikgebiete im Raum Hannover. Der Standort ist optimal, um Synergien zum gewerblichen Kontext im Umfeld zu schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an den Individualverkehr sind gut. (Score: 675)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Die Wirtschaftlichkeit ist aufgrund der sehr guten Vermietungssituation und -aussichten gegeben. Bis zum Exit werden durch die Vollvermietung Mieteinnahmen erwirtschaftet, wobei die Ist-Miete derzeit leicht unterhalb des Marktniveaus liegt. Der Gewinn bei einem Verkauf kann durch Marktveränderungen oder Kostensteigerungen schwanken, bei der voraussichtlich relativ kurzen Haltedauer aber allenfalls gering. Die Erfahrungen des Managements dürften sich bei der Bewirtschaftung und beim Verkauf als positiv erweisen. (Score: 765)

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 und 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.



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

Erlöse¹⁾

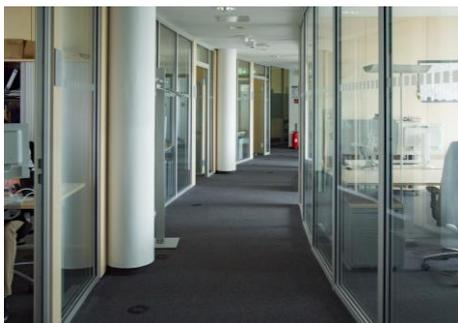
Rohertrag (Soll-Miete 100 %)²⁾ 412.755 €

Rohertrags-Vervielfältiger ca. 18,2-fach

Marktwert gemäß Analyse 7.519.541 €

Roherträge²⁾

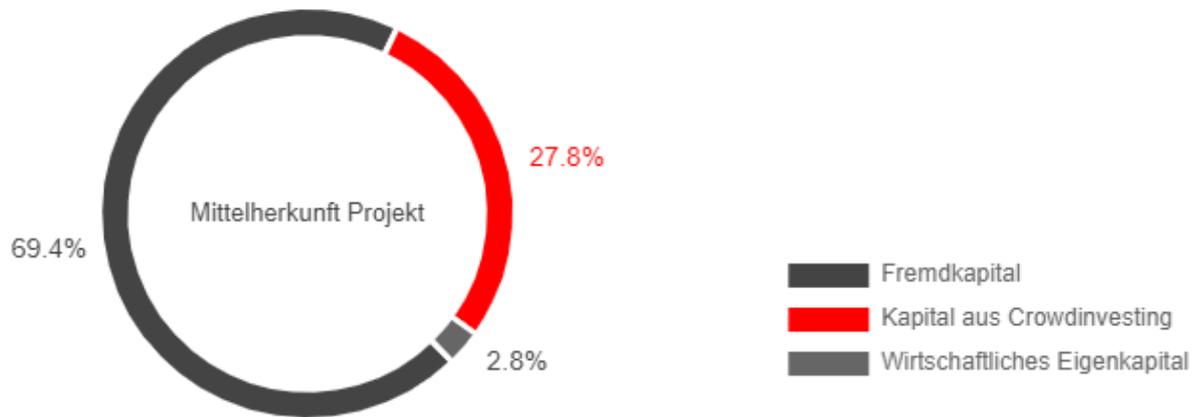
(Mieteinnahmen während der Laufzeit) 619.737 €



Mittelherkunft Projekt

Fremdkapital	5.000.000 €	69,4 %
Kapital aus Crowdfunding	2.000.000 €	27,8 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁵⁾	200.000 €	2,8 %
Gesamt	7.200.000 €	100 %

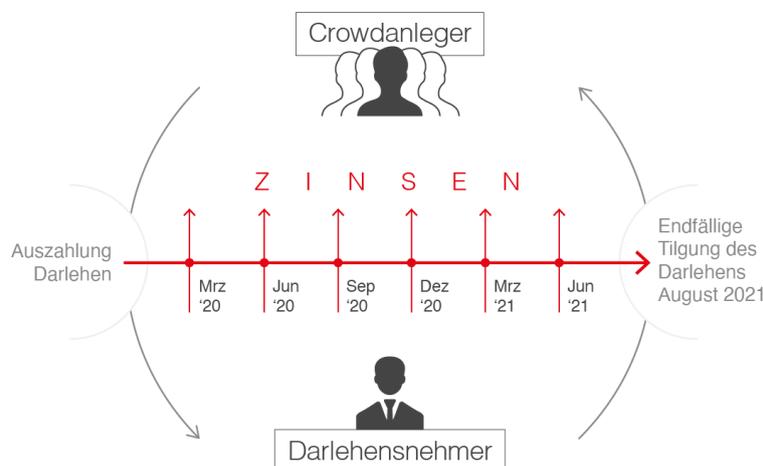
Mittelherkunft - grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den Bürokomplex Alemannenhof beträgt 7.200.000 Euro.

Insgesamt 2.000.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 200.000 Euro sollen aus wirtschaftlichem Eigenkapital⁵⁾ finanziert werden. Zudem wurde Fremdkapital in Höhe von 5.000.000 Euro aufgenommen.



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 (Vorfalligkeitsentgelt) zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszusahlen.

Für eine Kündigung bis einschließlich zum 16.11.2020 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.11.2020 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 16.11.2020 und bis einschließlich zum 16.02.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.02.2021 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 16.02.2021 und bis einschließlich zum 16.05.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.05.2021 zu zahlen und für eine Kündigung nach dem 16.05.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.08.2021 zu zahlen.

Management

MAGNA

REAL ESTATE

Profil

Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG und die MAGNA AH PM GmbH & Co. KG gehören zur MAGNA Real Estate AG (MAGNA). MAGNA ist ein Assetmanager und Projektentwickler für Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Sitz in der Hansestadt Hamburg. Das Team verfügt über eine jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung sowie bei komplexen Immobilieninvestments.

MAGNA erwirbt Grundstücke und Bestandsobjekte als Asset- oder Sharedeal. Darüber hinaus beteiligt sich das Unternehmen an bestehenden Projekten. Die Immobilieninvestitionen konzentrieren sich auf Wachstumsregionen in Deutschland und Österreich. Neben Wohnimmobilien entwickelt und erwirbt MAGNA gewerblich genutzte Objekte wie Büro-, Handels- und Logistikimmobilien in ausgezeichneten Lagen oder mit herausragenden Eigenschaften.

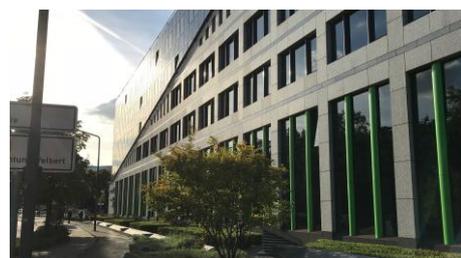
MAGNA verfügt über ein Management-Team mit 50-jähriger Branchenerfahrung und einem realisierten Projektvolumen von über 18 Milliarden Euro.

Hamburg Neubau



- Wohnungsneubauprojekt mit 51 Wohnungen und einer Tiefgarage
- In prominenter Lage mit unverbaubarem Blick auf das Weltkulturerbe Hamburger Speicherstadt
- BGF: 4.275 m²
- Projektstart: 4. Quartal 2016
- Fertigstellung: 4. Quartal 2018
- Projektvolumen 30 Mio. Euro

Ratingen Bestand



- Bürogebäude Bestand
- Flughafenlage bei Düsseldorf mit sehr guter Infrastrukturanbindung
- Vermietungsstand 100 %
- Ausgewogene Mieterschaft mit langfristigen Mietverträgen
- 1990 erbaut, 2006 vollumfassend saniert, umgebaut und restrukturiert
- BGF: 8.150 m²

Management

Max Hausmann

Director Transactions MAGNA Real Estate AG

Max Hausmann ist bei der MAGNA Real Estate AG verantwortlich für Immobilientransaktionen. Nach seinem Studium International Real Estate Management in London und Biberach übernahm er zunächst die Investorenbetreuung bei einem Immobilien-Finanzdienstleister in Hamburg, 2014 wurde er zum Vertriebsdirektor des Unternehmens befördert.

Bereits parallel zu seinem Studium war Max Hausmann in verschiedenen Positionen in der Immobilienbranche tätig, unter anderem als Bau- und Immobilienmanager sowie als Projekt-Koordinator.

Seit 2016 ist Max Hausmann Director Transactions bei der MAGNA Real Estate AG, seit 2018 zudem Geschäftsführer der MAGNA Gewerbebau GmbH.



Emittent & Anbieter

MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG
Große Elbstraße 61
22767 Hamburg
Deutschland

Ergänzende Ausführungen

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Managements für die Büroräume entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) Durchschnittliche erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten vom 31.1.2020 bis zum 30.6.2021.
- 3) Für eine Kündigung bis einschließlich zum 16.11.2020 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.11.2020 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 16.11.2020 und bis einschließlich zum 16.02.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.02.2021 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 16.02.2021 und bis einschließlich zum 16.05.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.05.2021 zu zahlen und für eine Kündigung nach dem 16.05.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 16.08.2021 zu zahlen.
- 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 und/oder 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).
- 5) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; ©MAGNA Real Estate AG; ©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:

MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG
Große Elbstraße 61
22767 Hamburg
Deutschland

Anlagevermittler:

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