

Bahnhofspalais am Villenviertel

Bad Nauheim

Stand 28.11.2019

ENGEL&VÖLKERS CAPITAL

Inhalt

01	Überblick
02	Projekt
03	Lage
04	Umfeld
05	Analyse
07	Finanzierungsstruktur
10	Projektentwickler





Überblick

Bahnhofspalais am Villenviertel –

Mehrfamilienhaus in Bad Nauheim bei Frankfurt a. M.





Lage 6,0%	Monate 30	Finanzierungsziel 2.500.000 €	Anlage- klasse	AA	A	В	С
-,			Riasse				

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Modernisierung und den Umbau eines Bestandsgebäudes aus der Gründerzeit in der hessischen Kurstadt Bad Nauheim bei Frankfurt a. M. verwendet. Aus dem um 1895 errichteten Altbau in Bahnhofsnähe entsteht durch die Revitalisierung ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 18 hochwertigen Eigentumswohnungen und insgesamt 19 Stellplätzen. Der Projektentwickler strebt nach aktueller Planung den Einzelverkauf der Apartments an.

Daten 1)

Grundstücksfläche:	ca. 1.400 m ²
Anzahl Wohnungen:	18
Anzahl der Zimmer:	2 bis 4
Wohnungsgrößen:	ca. 80 bis ca. 136 m ²
Anzahl Stellplätze:	19

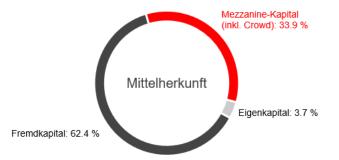
Projektentwickler

Die Grolman Capital GmbH Projektentwicklung und Consulting wurde 2018 von Wolfgang Grolman gegründet. Das Unternehmen ist im Bereich Projektentwicklung tätig und saniert Altbauten und denkmalgeschützte Gebäude.

Die für das Bauvorhaben zuständige Bauprojektgesellschaft Bahnhofsallee 10 mbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Grolman Capital GmbH Projektentwicklung und Consulting.

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	8.109.536€
Geplante Erlöse ^{2) 3)}	9.729.000€
Erw. durchschnittlicher Preis/m²	5.075 €/m ²



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 6,0 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 1. Juni 2022 (ca. 30 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers über 100.000 Euro.⁴⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter haftendes Eigenkapital i.H.v. mindestens 300.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Modernisierung und Umbau eines Mehrfamilienhauses aus der Gründerzeit mit denkmalgeschützter Fassade
- Es entstehen 18 moderne Eigentumswohnungen sowie insgesamt 19 Stellplätze¹⁾
- Frankfurt a. M. ist in einer halben Stunde mit der Regionalbahn direkt erreichbar, Projektstandort liegt vis-à-vis vom Bahnhof Bad Nauheim
- Attraktive und zentrumsnahe Wohnlage mit etablierter Infrastruktur
- Auf Wohnimmobilien spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

In der hessischen Kurstadt Bad Nauheim, ca. 35 km von Frankfurt a. M. entfernt, wird ein Bestandsgebäude aus der Gründerzeit auf einem 1.400 m² großen Grundstück modernisiert und umgebaut. Aus dem um 1895 errichteten Altbau entsteht durch die Revitalisierung ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 18 hochwertigen Eigentumswohnungen. Aufgrund der Lage direkt gegenüber vom Bahnhof Bad Nauheim und der Direktverbindung nach Frankfurt a. M. eignen sich die Wohnungen unter anderem hervorragend für Berufspendler.

Die vordere denkmalgeschützte Fassade mit französischen Balkonen bleibt auch nach dem Umbau erhalten. Auf der rückseitigen Fassade des Gebäudes werden noch zusätzliche Balkone angebaut. Für den Altbau sieht der Projektentwickler moderne Apartments mit zwei bis vier Zimmern vor. Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 80 und 136 m². Die großzügig geschnittenen Wohnungen zeichnen sich durch Deckenhöhen von bis zu 4,20 m und Echtholz-Parkettböden aus. Zusätzlich gehören zum Grundstück noch elf Tiefgaragen- und sechs Carportstellplätze sowie zwei Außenstellplätze.²)

Der Baubeginn ist für Juli 2020 angesetzt. Der Projektentwickler strebt nach aktueller Planung den Einzelverkauf der Apartments an.

Eckdaten

Grundstück ca. 1.400 m²

Wohnfläche 1.842 m²

Wohneinheiten 18

Zimmer 2 bis 4

Wohnungsgrößen ca. 80 m² bis 136 m²

Stellplätze 19

Ausbaustandard mittlerer bis hoher



Lage

Makrolage: Wetteraukreis

Inmitten des wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiets befindet sich der hessische Wetteraukreis, der an das Stadtgebiet Frankfurt a. M. grenzt. Da der Kreis das dichteste Schienennetz Hessens und eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A5 und A45 besitzt, ist der Wetteraukreis ein gefragter und durch die Nähe zur Main-Metropole florierender Gewerbe- und beliebter Wohnstandort. Namensgeber der nördlich von Frankfurt a. M. gelegenen Landschaft Wetterau ist der Fluss Wetter. Zum rund 1.100 km² großen Landkreis im Regierungsbezirk Darmstadt gehören etwa 25 Gemeindeteile.

Charakteristisch für den Wetteraukreis sind außerdem zahlreiche Mineral- und Thermalquellen, weswegen die dort angesiedelten Kurstädte über eine besonders hohe Erholungsqualität verfügen.



Infrastruktur

Die Infrastruktur in der Gesundheitsstadt Bad Nauheim ist gut. Aufgrund des hohen Tourismusaufkommens gibt es in der Stadt ein breit gefächertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Obwohl die Bahnhofsallee inmitten eines Villengebiets liegt, verfügt der Standort über ein gutes Angebot an Einkaufmöglichkeiten, Schulen und Ärzten im fußläufigen Umfeld. Nur wenige Gehminuten vom Projektgrundstück entfernt befinden sich außerdem medizinische Einrichtungen wie Fachoder Rehakliniken.

Neben einer Vielzahl an Hotels besitzt Bad Nauheim auch eine international ausgerichtete Gastronomie. Umfangreich ist auch das familienfreundliche Angebot an Kultur- sowie Freizeitmöglichkeiten für Alt und Jung.



Mikrolage: Bad Nauheim

Etwa 35 km nördlich von der Main-Metropole Frankfurt a. M. liegt zwischen dem Taunus und dem Vogelsberg die Stadt Bad Nauheim. Die gut besuchte Kurstadt mit rund 32.000 Einwohnern besitzt einen historischen Stadtkern, gut erkennbar an vom Jugendstil geprägten Wohngebieten. Seit einigen Jahren verzeichnet Bad Nauheim durch die Nähe zu Frankfurt und den dortigen Druck auf den Immobilienmarkt vornehmlich steigende Kauf- und Mietpreise.

Neben heißen Thermalquellen und einer Vielzahl an medizinischen Fach- sowie Rehakliniken besitzt der Kurort viele weitläufige Park- und Grünanlagen. Charakteristisch für die Stadt ist beispielsweise der Sprudelhof, eine Anfang des 20. Jahrhunderts erbaute Kuranlage. Neben Bad Vibel gilt Bad Nauheim als die Gesundheitsstadt in Hessen.

Verkehrsanbindung

Die Stadt Bad Nauheim besitzt eine hervorragende Verkehrsanbindung: Vom Hauptbahnhof Bad Nauheim dauert die Direktverbindung in das Stadtzentrum von Frankfurt etwa eine halbe Stunde mit der Regionalbahn. Der Bahnhof liegt direkt gegenüber vom Projektgrundstück. Bis zum Flughafen Frankfurt benötigt man mit dem Zug etwa eine Stunde.

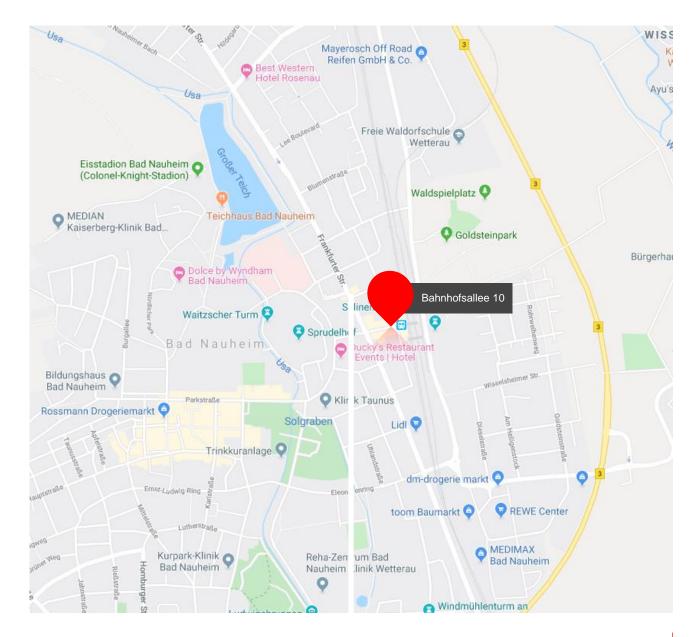
Mit dem Auto sind sowohl der Flughafen Frankfurt als auch die Frankfurter Innenstadt je nach Verkehrslage über die Autobahn A3 oder die Bundesstraßen B3 und B455 in etwa einer Dreiviertelstunde erreicht. Innerorts und zu den umliegenden Gemeinden verkehren wenige Meter vom Projektstandort entfernt die Buslinien 30 und 49 Richtung Frankfurt sowie Marburg.

Umfeld

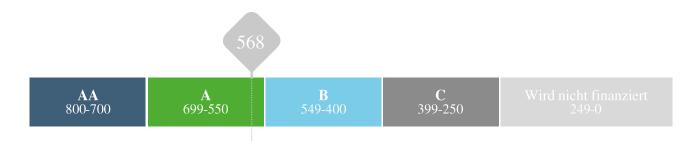
Entfernung

Bahnhof Bad Nauheim ca. 50 m Sprudelhof ca. 600 m Kurpark ca. 700 m ca. 2 km Reha-Zentrum Bad Nauheim Autobahn-Auffahrt A5 ca. 4 km Gießen ca. 32 km Innenstadt Frankfurt (Zeil) ca. 33 km Flughafen Frankfurt ca. 46 km





Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die Lage direkt am Bahnhof mit hervorragender Anbindung nach Frankfurt a. M., die hohe Nachfrage nach Wohnraum am Standort aufgrund der guten Möglichkeiten für Berufspendler, die attraktive Lage in einer hochwertigen Wohngegend sowie die realistische Kalkulation.

AA	AA
Markt	Standort
700	725
B	A
Bauvorhaben	Wirtschaftlichkeit
445	558

Markt (15%)

Die Marktbedingungen in Bad Nauheim sind sehr gut: Die Nähe zu Frankfurt am Main und der dortige Druck auf den Immobilienmarkt begünstigen die Kaufpreisentwicklung in Bad Nauheim. Seit 2014 wuchs der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen um insgesamt 79% – Prognosen zufolge wird dieser in den kommenden Jahren noch weiter ansteigen. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.640 EUR/m² liegt Bad Nauheim bereits deutlich über dem des Wetteraukreises. (Score: 700)

Bauvorhaben (25%)

Die vom Projektentwickler angesetzte Bauzeit von etwa 18 Monaten ist prinzipiell plausibel. Erste Baumaßnahmen sind für Juli 2020 vorgesehen und im Dezember 2021 soll das Bauvorhaben fertiggestellt sein. Durch die Darlehenslaufzeit bis Juni 2022 besteht ein ausreichender Puffer, falls der Bau erst später beginnen kann oder die Bauzeit länger dauert als geplant. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor, es ist aber mit einer zeitnahen Erteilung zu rechnen. (Score: 445)

Standort (10%)

Bad Nauheim gehört zum wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet und verfügt über eine sehr gute Anbindung an das hessische Verkehrs- und Schienennetz. Das Projektgrundstück liegt in einem Wohnviertel mit hoher Kaufkraft und besitzt eine sehr gute Infrastruktur. Die Wohnungen sind unter anderem sehr gut für Pendler geeignet, da sich das Grundstück direkt gegenüber vom Hauptbahnhof befindet. Von dort aus verkehren in regelmäßigen Abständen Regionalzüge nach Frankfurt. Die Standortbedingungen in Bad Nauheim sind für die Wohnnutzung hervorragend. (Score: 725)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Die Kostenkalkulation der Bau- und Baunebenkosten ist schlüssig. Der Projektentwickler setzt etwas geringere Kosten an als die Sachverständigen, bei den Erträgen stimmen die Kalkulationen weitestgehend überein. Die angesetzten Kaufpreise der Wohnungen und Stellplätze sind als marktgerecht zu bewerten. Das Projekt bleibt durch entsprechende Kostenpuffer in der Kalkulation auch dann profitabel, wenn sich zum Beispiel durch notwendige Denkmalschutzmaßnahmen höhere Kosten realisieren. (Score: 558)

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.









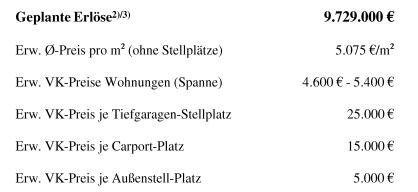
Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

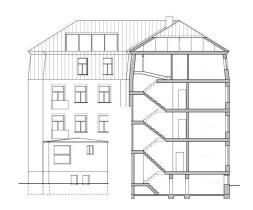
Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere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

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	8.109.536 €
Grundstückskauf	2.401.180€
Herrichtung - Erschließen	150.000€
Bauwerk - Konstruktion	2.157.840€
Technische Anlagen	750.000€
Außenanlagen	50.000€
Baunebenkosten	770.000€
Sonstige Kosten	227.941€
Finanzierungskosten	1.102.575€
Unvorhergesehenes	500.000€

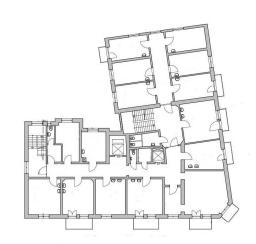






Prognostizierte Werte gemäß Analyse

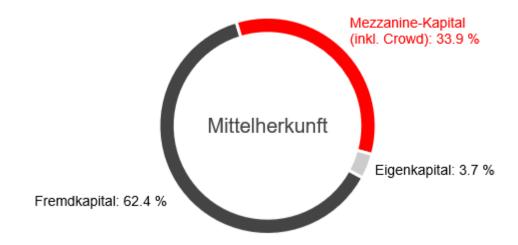
VK-Preise Wohnungen (Ø)	5.100 €/m²
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	4.700 - 5.400 €/m²
VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	25.000€
VK-Preis je Carport-Platz	15.000€
VK-Preis je Außenstell-Platz	7.500€



Finanzierungsstruktur

Mittelherkunft

Fremdkapital	5.059.536€	62,4 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdinvesting	2.750.000 €	33,9 %
Eigenkapital	300.000€	3,7 %
Gesamt	8.109.536 €	100 %

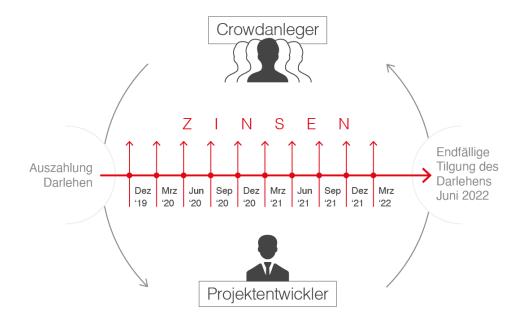


Finanzierungsstruktur

Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den Umbau und die Sanierung eines Bestandsgebäudes in Bad Nauheim beträgt rund 8.109.536 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 5.059.536 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 2.750.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital finanziert. 300.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital 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.

Projektentwickler



GROLMAN CAPITAL GMBH

PROJEKTENTWICKLUNG UND CONSULTING

Profil

Die Grolman Capital GmbH Projektentwicklung und Consulting wurde 2018 von Wolfgang Grolman gegründet. Das Unternehmen ist im Bereich Projektentwicklung tätig und saniert Altbauten und denkmalgeschützte Gebäude.

Die für das Bauvorhaben zuständige Bauprojektgesellschaft Bahnhofsallee 10 mbH wurde ebenfalls von Wolfgang Grolman gegründet und ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Grolman Capital GmbH Projektentwicklung und Consulting.

Mehrfamilienhaus in Köln Braunsfeld

- Kernsanierung / Umbau
- Projektleitung und Vertrieb
- **2**017 2018



Projektentwickler

Wolfgang Grolman

Geschäftsführer Grolman Capital GmbH

Wolfgang Grolman ist der Geschäftsführer der Grolman Capital GmbH und der Bauprojektgesellschaft Bahnhofsallee 10 mbH. Er verantwortet die Entwicklung, den Bau und den Vertrieb des Projekts Bahnhofpalais am Villenviertel in Bad Nauheim. Wolfgang Grolman ist seit 2008 unternehmerisch im Immobilienbereich tätig, wo er zunächst ein Maklerunternehmen gründete. Seit 2014 fokussierte er sich auf den Bereich Projektentwicklung und Immobilienfinanzierung.

Zu Beginn seiner Karriere arbeitete der Diplom-Kaufman unter anderem bei der Landesbausparkasse Münster/Düsseldorf sowie später in verschiedenen leitenden Positionen für die Allianz Versicherung AG und den Gerling Konzern.



Emittent & Anbieter

Bauprojektgesellschaft Bahnhofsallee 10 mbH Johannes-Theodor-Baargeld-Weg 36 50858 Köln Deutschland

Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Innenansichten sind Illustrativ. Sie sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können im Detail aber vom späteren Design abweichen.

- 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 Nachrangsicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangsicherheiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangsicherheiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie in den Vertragsunterlagen sowie in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; © Bauprojektgesellschaft Bahnhofsallee 10 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:

Bauprojektgesellschaft Bahnhofsallee 10 mbH Johannes-Theodor-Baargeld-Weg 36 50858 Köln Deutschland

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH Joachimsthaler Straße 10 10719 Berlin

Telefon: +49 30 403 691 550 E-Mail: info@ev-capital.de

