



Zins p.a.
5,7 %

23 Monate
Laufzeit

URBAN LIVING CHARLOTTENBURG

Bestandsgebäude und Micro-Apartments in Berlin

Stand 23.10.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

01	Überblick
02	Projekt
03	Lage
04	Analyse
06	Finanzierungsstruktur
08	Projektentwickler



Überblick

Urban Living Charlottenburg



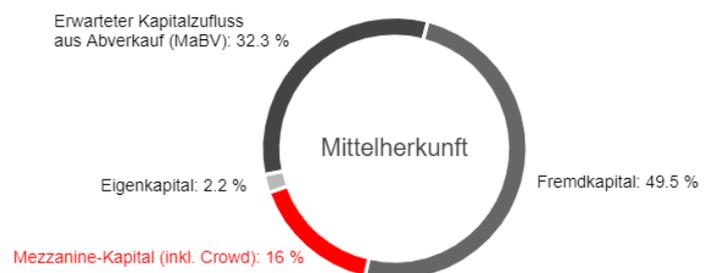
Zins p.a. 5,7 %	Laufzeit (Monate) ca. 23	Finanzierungsziel 2.270.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die geringfügige Sanierung eines Bestandsgebäudes mit 25 Mietwohnungen sowie zwei Einzelhandels- und zwei Büroflächen und für einen mehrgeschossigen Neubau mit 51 Micro-Apartments und einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen eingesetzt. Das Bestandsgebäude soll anschließend an einen Globalinvestor veräußert und die Apartments im Einzelvertrieb an Kapitalanleger und Selbstnutzer verkauft werden.¹⁾

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 1.716 m ²
Nutzfläche (Bestand)	ca. 1.986 m ²
Anzahl Wohnungen (Bestand)	25
Anzahl Gewerbe (Bestand)	4
Wohnfläche (Neubau)	ca. 1.270 m ²
Anzahl Wohnungen (Neubau)	51
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	18



Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	15.650.625 €
Geplante Erlöse ^{2)/3)} :	18.745.000 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ² :	8.500 €/m ²
Erw. VK-Preis je Garagen-Stellplatz:	25.000 €

Projektentwickler

Die Real Estate Partners Holding AG (REP Holding AG) ist auf die Projektentwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien in attraktiven Stadtlagen spezialisiert. Das Management hat gemeinsam über 30 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung und realisierte bereits mehr als 1.743 Büro- und Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 64.000 m².

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,7 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 27. September 2021 (ca. 23 Monate)
- Besichert durch nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projektgrundstück.⁴⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter haftendes Eigenkapital i.H.v. mindestens 350.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Neubau eines Apartmenthauses mit insgesamt 51 Micro-Apartments sowie 18 Tiefgaragenstellplätzen und geringfügige Sanierung eines Bestandsgebäudes mit insgesamt 25 Wohnungen, zwei Einzelhandels- und zwei Büroflächen
- Zentrale Lage in Berlin-Charlottenburg, wenige hundert Meter von den U-Bahnhöfen Sophie-Charlotte-Platz und Bismarckstraße entfernt
- Lokaler Projektentwickler mit umfangreichem Track Record

Projektbeschreibung

In der Berliner Bismarckstraße 63/64 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wird ein Bestandsgebäude mit 25 Mietwohnungen sowie zwei Einzelhandels- und zwei Büroflächen geringfügig saniert. Auf dem hinteren Grundstücksteil wird ein sechsgeschossiger Neubau mit 51 Micro-Apartments und einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen errichtet.

Am Bestandsgebäude werden ab Herbst 2019 Sanierungsarbeiten an Treppenhaus und Fassade vorgenommen, um dieses anschließend an einen Globalinvestor zu veräußern. Auf dem dahinter liegenden Areal entstehen nach der Grundstücksteilung 51 Ein-Zimmer-Apartments. Bis auf die Eckwohnungen im 1. bis 4. Obergeschoss verfügen alle Einheiten über einen Balkon oder eine Terrasse. In jedem Geschoss befinden sich auch jeweils vier barrierefreie Apartments. Außerdem gehören zum Apartmenthaus noch ein gemeinschaftlicher Concierge-Service, ein Waschsalon sowie ein Fitnessraum dazu.

Bis zum Herbst 2021 sollen die Micro-Apartments komplett fertiggestellt sein. Sie sollen im Einzelvertrieb an Kapitalanleger und Selbstnutzer verkauft werden, auf Wunsch bereits komplett möbliert.¹⁾



Neubau: Aufteilung Micro-Apartments⁵⁾

Erdgeschoss (gesamt)	ca. 253 m ²
1.-4. Obergeschoss (gesamt)	ca. 848 m ²
Dachgeschoss (gesamt)	ca. 164 m ²

Lage

Makrolage: Berlin

Jährlich zieht es immer mehr Menschen in die Hauptstadt. Grund für das stetige Bevölkerungswachstum Berlins ist unter anderem die hervorragende Wohn- sowie Freizeitqualität, eine der höchsten Europas. Laut Immobilien-Experten soll die 3,6 Mio. Einwohner große Metropole bis 2030 um etwa 7,5 % wachsen.

Derzeit kann der Bedarf an neuem Wohnraum in der Hauptstadt durch fertiggestellte Bauprojekte nicht gedeckt werden, wodurch die Mieten in den vergangenen Jahren stark anstiegen. Besonders gefragt sind kleine City-Apartments für Studenten, Young Professionals sowie Pendler, da die Zahl der Beschäftigten in Berlin in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird.



Infrastruktur

Die Bismarckstraße verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Ärzte, Apotheken und verschiedene Bildungs- und Einzelhandelsangebote sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreicht. In unmittelbarer Nähe des Projektstandorts befindet sich die Wilmsdorfer Straße, eine beliebte Fußgänger-Einkaufsstraße, mit einer Vielzahl an Geschäften.

Entlang der weitläufigen Bismarckstraße befinden sich außerdem verschiedene internationale Restaurants und Cafés mit einem breiten gastronomischen Angebot. Für verschiedene Freizeitaktivitäten bieten sich die nahegelegenen Park- und Grünanlagen wie der weitläufige Schlossgarten Charlottenburg an.

Mikrolage: Charlottenburg

Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein gutbürgerlicher Bezirk in Berlin mit hoher Lebensqualität. Der rund 338.900 Einwohner starke Stadtteil in der City West ist der Standort von internationalen Unternehmen sowie Bildungseinrichtungen wie der renommierten Technischen Universität Berlin, aber auch vom größten Opernhaus der Hauptstadt, der Deutschen Oper in der Bismarckstraße.

Aufgrund der attraktiven Lage ist Charlottenburg-Wilmersdorf eine gefragte Wohngegend mit zahlreichen Naherholungsorten, beispielsweise dem weitläufigen Schlosspark Charlottenburg, aber auch dem innerstädtischen Lietzensee mit dazugehöriger Parkanlage.



Verkehrsanbindung

Die Bismarckstraße verbindet den Kaiserdamm mit der Straße des 17. Juni und ist verkehrstechnisch gut angebunden: Wenige Fußminuten vom Grundstück entfernt befinden sich die U-Bahnhöfe Sophie-Charlotte-Platz und Bismarckstraße – die U-Bahnlinie 2 verkehrt zum Beispiel über den Potsdamer Platz.

Der S-Bahnhof Charlottenburg ist fußläufig etwa fünf Gehminuten vom Projektgrundstück entfernt und die Technische Universität am Ernst-Reuter-Platz ist in etwa zehn Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht. Eine Fahrt zum Berliner Hauptbahnhof oder zum Flughafen Tegel dauert sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln weniger als eine halbe Stunde.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen - darunter die hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig vergleichsweise geringem Wettbewerb im Projektumfeld, die hervorragende Lage in einer gut angebundenen Wohngegend, das plausible Planungskonzept mit Baugenehmigungsfreistellung sowie die realistische Kalkulation.

AA Markt 770	AA Standort 775
B Bauvorhaben 468	B Wirtschaftlichkeit 542

Markt

Durch ein anhaltend positives Bevölkerungswachstum besteht in Berlin ein hoher Bedarf an Wohnraum, wodurch die Kaufpreise vor allem in zentralen Stadtteilen wie Charlottenburg-Wilmersdorf steigen. Mit dem Anstieg der Beschäftigtenzahlen in den letzten fünf Jahren erhöhte sich auch der Anteil der Einpersonenhaushalte auf mittlerweile mehr als 50 %. Obwohl das Marktinteresse für Micro-Apartments wächst, herrscht derzeit im Projektumfeld vergleichsweise geringer Wettbewerb. Insgesamt besitzt das Bauvorhaben sehr gute Marktchancen.

Score: 770
Gewichtung: 15 %

Standort

Die Bismarckstraße ist als Wohnstandort hervorragend geeignet. Das Projektgrundstück liegt in einem belebten Wohngebiet innerhalb des Stadtrings. Durch die Nähe zu den U-Bahnstationen Sophie-Charlotte-Platz und Bismarckstraße sowie zur Stadtautobahn A 100 ist die Verkehrsanbindung als sehr gut zu bewerten. Ein umfangreiches Nahversorgungsangebot befindet sich in der nahegelegenen Wilmersdorfer Straße. Außerdem verfügt das Projektumfeld über zahlreiche Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Score: 775
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Das rechteckige Baugrundstück ist klar strukturiert und erschlossen. Für das Bauvorhaben ist seitens des Bauamts keine Baugenehmigung erforderlich. Die Flächenaufteilung für den Neubau mit Micro-Apartments ist plausibel und für die Nutzung geeignet. Positiv zu bewerten ist der Bau einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen, da das Angebot an Parkmöglichkeiten am Standort gering ist. Der Zeitplan von etwa 23 Monaten für die Bau- und Sanierungsarbeiten beider Bauvorhaben wird als ambitioniert, aber umsetzbar eingeschätzt.

Score: 468

Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Die Kalkulation für das geplante Neubauprojekt sowie für die Sanierung von Fassade und Treppenhaus des Bestandsgebäudes ist nachvollziehbar. Die Planung eines zeitnahen Globalverkaufs des Bestandsgebäudes an einen Investor sowie ein Einzelverkauf der Micro-Apartments sind plausibel.¹⁾ Die vom Projektentwickler angenommenen Preisspannen bei einem Verkauf sind marktkonform. Sollten die Baukosten durch Unvorhersehbares höher ausfallen als geplant, ist durch die zusätzlich anfallenden Kosten auch ein Szenario mit geringeren Erträgen möglich, wodurch der Gewinn geschmälert werden könnte.

Score: 542

Gewichtung: 50 %

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 Röver Broenner Susat Mazars.

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



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⁾	15.650.625 €
Grundstückskauf	9.435.000 €
Herrichtung und Erschließung	150.000 €
Bauwerk /Baukonstruktion	3.645.000 €
Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)	695.000 €
Finanzierungskosten	1.015.625 €
Ausstattung	50.000 €
Außenanlage	50.000 €
Sonstige Kosten	610.000 €



Erlöse Bestandsgebäude^{2)/3)}	7.500.000 €
Erw. durchschn. Preis pro m ² (ohne Stellpl.)	3.800 € /m ²

Erlöse Neubau^{2)/3)}	11.245.000 €
Erw. durchschn. Preis pro m ² (ohne Stellpl.)	8.500 € /m ²
Erw. VK-Preis je Garagen-Stellplatz	25.000 €

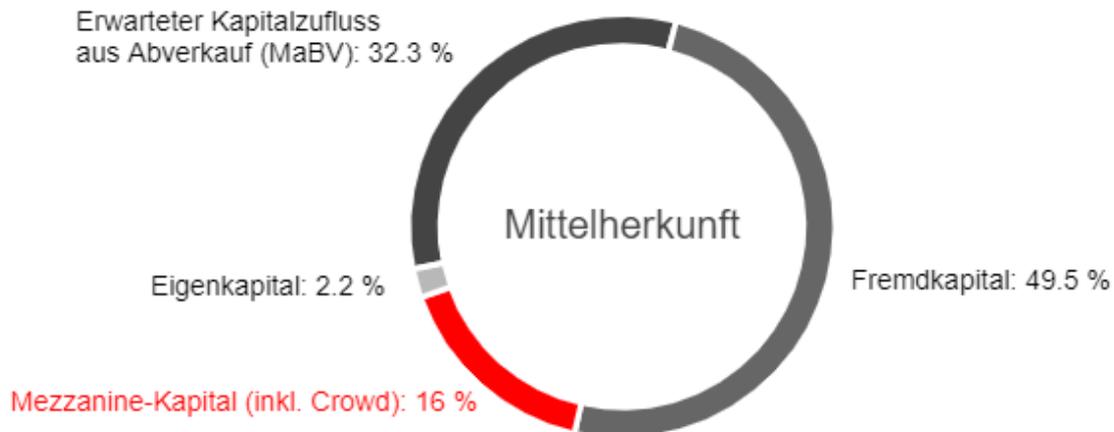


Prognostizierte Werte gemäß Analyse	
VK-Preise Wohnungen (Durchschnitt)	8.500 € /m ²

Mittelherkunft

Eigenkapital	350.000 €	2,2 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	2.500.000 €	16,0 %
Fremdkapital	7.750.000 €	49,5 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV	5.050.625 €	32,3 %
Gesamt	15.650.625 €	100 %

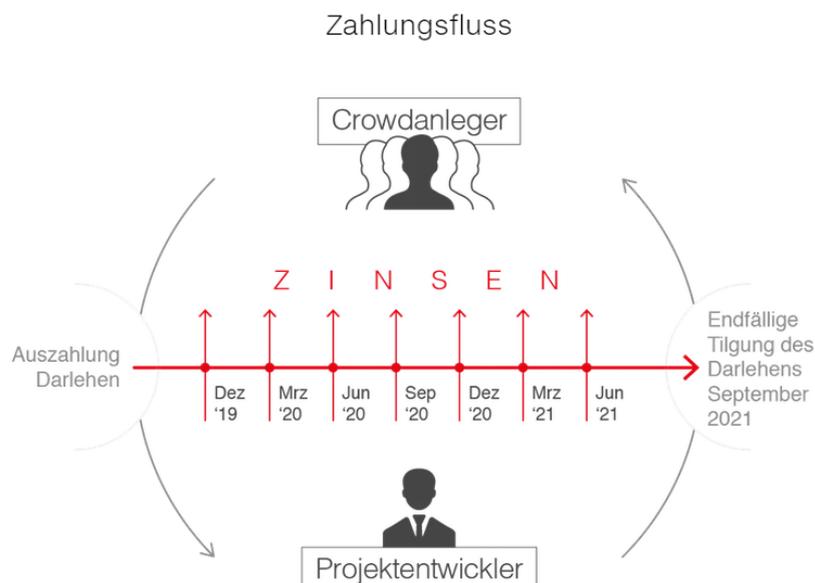
Mittelherkunft - grafische Darstellung



Finanzierung

Das Projektvolumen für die geringfügige Sanierung des Bestandsgebäudes und den Neubau beträgt 15.650.625 Euro.

Insgesamt 2.500.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 350.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein. Zudem wird Fremdkapital in Höhe von 7.750.000 Euro aufgenommen. 5.050.625 Euro werden aus dem Abverkauf der Apartments 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 auszus zahlen.

Projektentwickler



Profil

Die Real Estate Partners Holding AG (REP Holding AG) ist auf die Projektentwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien sowie den Ankauf und die anschließende Sanierung von Bestandsgebäuden in attraktiven Stadtlagen spezialisiert.

Gemeinsam verfügt das Management der REP Holding AG über rund 30 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung und realisierte bereits mehr als 1.743 Büro- und Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 64.000 m², die gekauft, weiterentwickelt sowie veräußert wurden.

Berlin
Projekt „L85“



- gute Wohnlage in der City West im Bezirk Berlin-Charlottenburg
- 63 moderne und hochwertige Micro-Apartments mit Wohnflächen von 19 bis 31 m²
- zum Gebäude gehört ein Concierge-Service, ein Fitnessraum und ein Waschsalon

Berlin
Projekt „Luise 11“



- attraktive Apartments und Penthouses in Dahlem Dorf
- 11 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 20 und 150 m²
- hochwertige Ausstattung sowie ein dazu buchbares Möblierungspaket

Ansprechpartner



René Bimmler

Vorstand REP Holding AG und Geschäftsführer REP Projekt I GmbH

René Bimmler ist Vorstandsvorsitzender der REP Holding AG und verantwortet unter anderem die erfolgreiche Entwicklung und den Vertrieb des Projekts „Urban Living Charlottenburg“ in der Berliner Bismarckstraße 63/64.

Bis zu seinem Wechsel in die Immobilienwirtschaft war René Bimmler unter anderem als selbstständiger Finanz- und Versicherungsberater tätig. Ab 2014 war der studierte Immobilienwirt rund fünf Jahre für die in Berlin ansässige CG Gruppe AG unter anderem als Referent für Projekt- und Grundstücksakquise beziehungsweise Ankauf tätig. Seit Anfang 2019 ist René Bimmler Mitglied im Vorstand der REP Holding AG.

Emittent & Anbieter

REP Projekt I GmbH

Bundesallee 28

10717 Berlin

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) Die tatsächliche Vertriebsart ist für den Neubau mit Micro-Apartments zum aktuellen Zeitpunkt nicht endgültig festgelegt. Grundsätzlich ist sowohl ein Globalverkauf als auch Einzelvertrieb denkbar. Nach aktueller Erkenntnis scheinen im Einzelvertrieb höhere Kaufpreise erzielbar, daher wird dieser aktuell präferiert. Vom Projektentwickler wird unter Berücksichtigung von Risikogesichtspunkten die wirtschaftlichere Variante umgesetzt.
- 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 über alle Wohnungen und Stellplätze 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 finden Sie in den Vertragsunterlagen sowie in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 5) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH, REP Projekt I GmbH

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:

REP Projekt I GmbH

Bundesallee 28
10717 Berlin
Deutschland

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH

Joachimsthaler Straße 10
10719 Berlin

Telefon: +49 30 403 691 550

E-Mail: info@ev-capital.de