



Zins p.a.
5,2 %

24 Monate
Laufzeit

MODERN LIVING SCHWABING

Hochwertige Eigentumswohnungen in München

Stand 09.09.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Modern Living Schwabing



Zins p.a. 5,2 %	Laufzeit (Monate) ca. 24	Finanzierungsziel 680.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses eingesetzt. Auf dem 250 m² großen Grundstück entstehen fünf¹⁾ hochwertige 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohneinheiten verfügen über mindestens einen Balkon, eine Terrasse und/oder eine Dachterrasse.

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 250 m ²
Wohnfläche	ca. 549 m ²
Anzahl Wohnungen	5 ¹⁾
Anzahl Garagenstellplätze	6



Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	8.195.600 €
Geplante Erlöse ^{2)/3)} :	9.590.000 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ² :	17.500 €/m ²
Erw. VK-Preis je Garagen-Stellplatz:	30.000 €

Projektentwickler

Die TRI-SIGNA Invest GmbH ist auf die Vermietung und Verpachtung von Wohngrundstücken sowie auf die Entwicklung und die Revitalisierung von Wohngebäuden spezialisiert. Sie wurde 2011 von Günther Leberle gegründet. Das Management der Gesellschaft verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,2 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 31.08.2021 (ca. 24 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers (0,5 Mio. Euro).⁴⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ i.H.v. mehr als 200.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf¹⁾ Eigentumswohnungen sowie drei Garagen mit jeweils zwei Stellplätzen
- Gesamtwohnfläche von rund 549 m²
- Attraktive Wohnlage im Stadtteil Schwabing-Freimann
- Baubeginn ist für Anfang 2020 geplant
- Gute Verkehrsanbindung und etablierte Infrastruktur
- Ein auf hochwertige Eigentumswohnungen spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes in der "Karl-Theodor-Straße 38" in 80803 München entstehen auf dem 250 m² großen Grundstück fünf¹⁾ hochwertige 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 57 und ca. 141 m²¹⁾. Alle Wohneinheiten verfügen über mindestens einen Balkon, eine Terrasse und/oder eine Dachterrasse. Zum Grundstück gehören zudem sechs Garagenstellplätze.

Mit dem Erhalt der Baugenehmigung Anfang 2020 soll auch der Baubeginn starten. Im Laufe des Folgejahres sollen die Wohnungen komplett fertiggestellt sein. Der Projektentwickler strebt den Einzelverkauf der Wohnungen an. Sollte dies nicht in dem vorgesehenen Zeitfenster realisierbar sein, besteht auch die Möglichkeit eines Globalverkaufs. Neben der dargestellten Planungsvariante besteht auch die Möglichkeit, die Grundrisse im Neubau so zu gestalten, dass statt fünf insgesamt sechs Wohnungen entstehen. Für ein solches, leicht angepassten Szenario erwartet der Projektentwickler keinen signifikanten Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes.



Wohnungen¹⁾

Wohnung 1 (EG)	ca. 57 m ²
Wohnung 2 (1. OG)	ca. 117 m ²
Wohnung 3 (2. OG)	ca. 117 m ²
Wohnung 4 (3. OG)	ca. 117 m ²
Wohnung 5 (4. OG / DG)	ca. 141 m ²
Wohnfläche insgesamt	ca. 549 m²

Lage

Makrolage: München

München ist mit seinen rund 1,5 Mio. Einwohnern in 25 Stadtbezirken einer der wichtigsten deutschen Wirtschaftsstandorte und die drittgrößte Stadt in Deutschland. Bis 2030 wird in der bayerischen Landeshauptstadt ein weiteres Bevölkerungswachstum von 8,2 Prozent erwartet.

Das Lohnniveau und die Kaufkraft in der bayerischen Hauptstadt sind deutlich höher als im bundesweiten Vergleich, die Leerstandsquote bei Wohnimmobilien liegt deutlich unter dem Durchschnitt. In München werden für Wohnimmobilien die höchsten Quadratmeterpreise in Deutschland gezahlt – Tendenz weiter steigend, insbesondere im Teilraum Schwabing/Maxvorstadt.



Infrastruktur

Der Bezirk Schwabing-Freimann ist zentrumsnah gelegen und verfügt über eine gut ausgebaute und etablierte Infrastruktur. In fußläufiger Umgebung des Projektstandorts gibt es ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Auch viele Restaurants mit nationaler und internationaler Küche, Arztpraxen und Bildungseinrichtungen befinden sich im Umfeld.

Schnell zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind verschiedene Naherholungsflächen wie der Luitpoldpark, der Olympiapark oder der Englische Garten, eine der größten Parkanlagen der Welt.

Mikrolage: Schwabing-Freimann

Der Stadtbezirk Schwabing-Freimann ist als Wohnlage sehr gefragt: Mit seiner eindrucksvollen Gründerzeitarchitektur, den vielen Grünanlagen und der hohen Lebensqualität zieht er als einer der beliebtesten Bezirke Münchens viele Menschen an. Zum Charme von Schwabing gehören unter anderem die unzähligen im Jugendstil gehaltenen Häuserfassaden, die zum Flanieren einladende Leopoldstraße sowie eine Vielzahl an Kultur- und Freizeittätten.

Das Neubaugrundstück befindet sich in einem grünen und verkehrsrhigen Abschnitt der Karl-Theodor-Straße. Die Lage in der Nähe des Bonner Platzes zeichnet sich durch ihr etabliertes, einladendes Umfeld aus.



Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem ca. 240 Meter entfernten U-Bahnhof Bonner Platz sehr gut: Die Bahn-Fahrtzeit in die Innenstadt, beispielsweise zum Marienplatz, beträgt nur sieben Minuten. Bis zum Hauptbahnhof sind es etwa 15 Minuten.

Zum Münchener Flughafen benötigt man mit S- und U-Bahn etwa 50 Minuten, mit dem Auto bei entspannter Verkehrslage nur etwa eine halbe Stunde. Generell ist die Anbindung an den Individualverkehr hervorragend, die Anschlussstelle München-Schwabing der Autobahn A9 ist weniger als drei Kilometer entfernt.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter der in München herrschende Wohnraummangel bei gleichzeitig sehr hoher Nachfrage, die sehr gute Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr, das standortgerechte Baukonzept und die solide Kalkulation.

AA Markt 800	AA Standort 770
B Bauvorhaben 480	A Wirtschaftlichkeit 588

Markt

Die starke Performance als Wirtschaftsstandort, der hohe Lebensstandard und die sehr gute Infrastruktur haben dazu geführt, dass Münchens Bevölkerung seit Jahren stetig wächst. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien sehr hoch. In der bayerischen Hauptstadt werden deutschlandweit die höchsten Preise gezahlt, weitere Preissteigerungen sind zu erwarten. Besonders hoch ist die Nachfrage nach Objekten in attraktiven zentrumsnahen Lagen. Die Rahmenbedingungen für Neubauprojekte sind in München somit insgesamt sehr gut.

Score: 800
Gewichtung: 15 %

Standort

Das Grundstück liegt im gefragten und einkommensstarken Stadtbezirk Schwabing-Freimann nahe der Innenstadt. Der Standort zeichnet sich durch seine sehr gute Infrastruktur aus und ist durch ruhige Wohnstraßen und Häuserfassaden im Jugendstil geprägt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie den Individualverkehr ist sehr gut. Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation im Umfeld des Objekts sieht der Projektentwickler den Bau von Stellplätzen auf dem Grundstück vor. Für das Vorhaben sind die Standortbedingungen insgesamt als sehr gut zu bewerten.

Score: 770
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Das rechteckige Projektgrundstück ist klar strukturiert und durch die Lage in einem etablierten Wohngebiet gut zugänglich und erschlossen. Die geplante Gebäudestruktur und -erschließung ist insgesamt gut für die geplante Nutzung geeignet. Optisch ist das Projekt an die Architektur der benachbarten Gebäude angelehnt und dürfte sich daher gut in die Umgebung einfügen. Vor diesem Hintergrund ist mit einer zügigen Erteilung der Baugenehmigung zu rechnen. Die geplante Bauzeit von rund 18 Monaten ist als plausibel zu beurteilen.

Score: 480
Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in München ist extrem hoch. Daher kann mit Einnahmen aus der Veräußerung bereits deutlich vor Fertigstellung kalkuliert werden. Diese wirken sich positiv auf die Liquidität der Projektgesellschaft aus. Insgesamt ist die Kalkulation als solide zu bezeichnen: Der Projektentwickler setzt etwas geringere Kosten an als die Sachverständigen, bei den Erträgen kalkuliert er dagegen sogar etwas konservativer. Aber auch in einem Szenario mit höheren Kosten und niedrigeren Erträgen ist die Wirtschaftlichkeit gegeben.

Score: 588
Gewichtung: 50 %

Analysekonzept

Das Projekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Projektfinanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an spezialisierten Partnern analysiert.

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest GmbH alleinverantwortlich verfasst. Die Einschätzung basiert auf dem Expertenwissen von Engel & Völkers Capital 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.

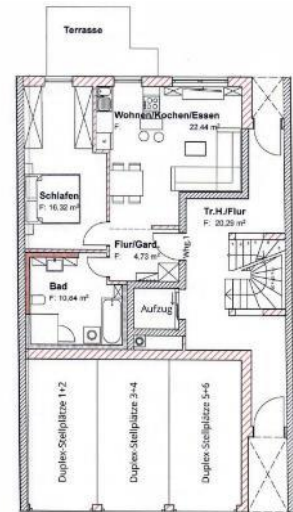
Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



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

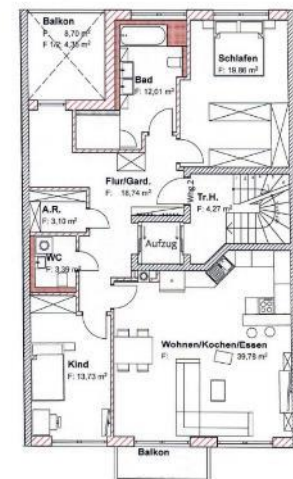
Gesamtinvestitionskosten²⁾	8.195.600 €
Grundstückskauf	4.398.140 €
Herrichtung und Erschließung	150.000 €
Bauwerk und Konstruktion	2.192.000 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	644.560 €
Finanzierungskosten	459.900 €
Ausstattung	90.000 €
Sonstige Kosten	261.000 €



Erlöse^{2)/3)}	9.590.000 €
Erw. durchschn. Preis pro m ² (ohne Stellpl.)	17.500 €/m ²
Erw. VK-Preis je Garagen-Stellplatz	30.000 €

Prognostizierte Werte gemäß Analyse

VK-Preise Wohnungen (Durchschnitt)	17.000 €/m ²
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	15.000-21.000 €/m ²
Kaufpreis-Faktor	49- bis 52-fach



Mittelherkunft

Wirtschaftliches Eigenkapital ⁵⁾	200.000 €	2,4 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	750.000 €	9,2 %
Fremdkapital	4.450.000 €	54,3 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV	2.795.600 €	34,1 %
Gesamt	8.195.600 €	100 %

Mittelherkunft - grafische Darstellung

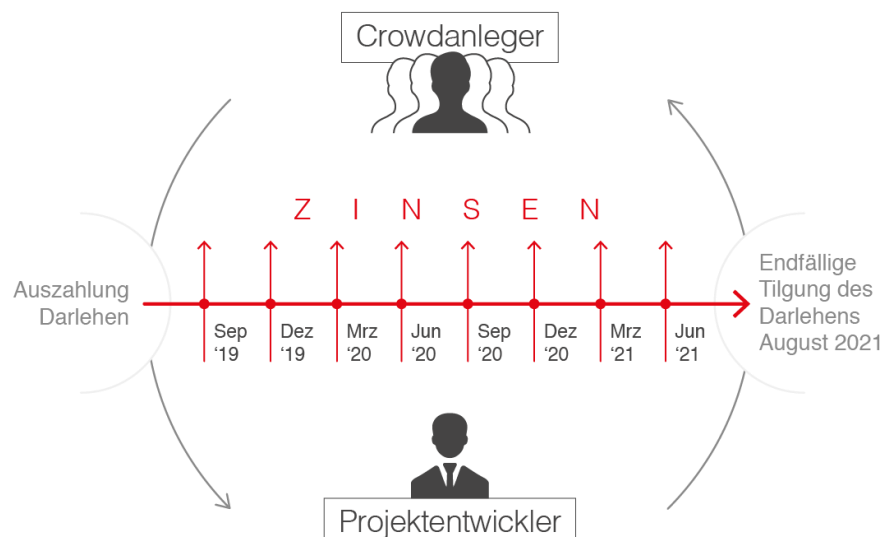


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Eigentumswohnungen Modern Living Schwabing beträgt rund 8.195.600 Euro.

Insgesamt 750.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 200.000 Euro bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ ein. Zudem wird Fremdkapital in Höhe von 4.450.000 Euro aufgenommen.

2.795.600 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 auszusahlen.

Projektentwickler

TRI-SIGNA

INVEST GMBH

Profil

Die TRI-SIGNA Invest GmbH ist auf die Vermietung und Verpachtung von Wohngrundstücken sowie auf die Entwicklung und die Revitalisierung von Wohngebäuden spezialisiert. Sie wurde 2011 von Günther Leberle gegründet. Das Management der Gesellschaft verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft – mit dem Schwerpunkt auf zentralen Lagen in München und Leipzig.

Die Projektgesellschaft TRI-SIGNA Living K.-Theodor-Straße GmbH wurde 2018 gegründet, ursprünglich unter dem Namen TRI-SIGNA Living 3 GmbH. Vorrangiger Gesellschaftszweck ist die Verwaltung und Verpachtung eigenen Vermögens.

Holzhäuserstraße 10 Leipzig



Projekt:
Leipzig-Stötteritz

- 15 Wohneinheiten
/ 1 Remise
- ca. 1.300 m²
Wohnfläche
- Komplettsanierung
- Einzelverkauf

Hildegardstraße 53 Leipzig



Projekt:
Leipzig-Volkmarshaus

- 15 Wohneinheiten
- ca. 1.200 m²
Wohnfläche
- Komplettsanierung
- Globalverkauf

Enderstraße 10 Leipzig



Projekt:
Leipzig-Lindenau

- 14 Wohneinheiten
- ca. 1.050 m²
Wohnfläche
- Komplettsanierung
- Einzelverkauf

Ansprechpartner



Klaus Kother

Projektleiter Karl-Theodor-Straße 38

Klaus Kother betreut als Projektleiter der TRI-SIGNA Unternehmensgruppe unter anderem die erfolgreiche Entwicklung und den Vertrieb des Projekts in der Karl-Theodor-Straße 38 in München.

Der gelernte Bauzeichner verfügt durch seine selbständige Beratertätigkeit über mehr als 30 Jahre Immobilien- und Finanzerfahrung. Unter anderem war er viele Jahre als Institutional Relationship Manager in der vPE WertpapierhandelsBank AG tätig.

Emittent & Anbieter

TRI-SIGNA Living K.-Theodor-Straße GmbH

Portenlängerstr. 16 a · 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 und deren Anzahl zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben. U.a. besteht die Möglichkeit, die Grundrisse im Neubau so zu gestalten, dass statt fünf insgesamt sechs Wohnungen entstehen. Für ein solches, leicht angepassten Szenario erwartet der Projektentwickler keinen signifikanten Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes.
- 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 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 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

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:

TRI-SIGNA Living K.-Theodor-Straße GmbH

Portenlängerstr. 16 a
82031 Grünwald

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH

Joachimsthaler Straße 10
10719 Berlin

Telefon: +49 30 403 691 550

E-Mail: info@ev-capital.de