



Zins p.a.
5,8 %

13 Monate
Laufzeit

QUARTIER AM BRUNNENPLATZL

Wohnen und Arbeiten am Starnberger See

Stand 27.09.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Quartier am Brunnenplatzl – Berg am Starnberger See



Zins p.a. 5,8 %	Laufzeit (Monate) ca. 13	Finanzierungsziel 1.635.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau eines gemischt genutzten Quartiers in der Gemeinde Berg eingesetzt. In der Aufkirchner Straße 2 entstehen 14 Wohnungen, vier Ladenflächen und ein Büro. Das ca. 1.900 Quadratmeter große Grundstück bietet außerdem Platz für 30 Stellplätze.

Projektdaten

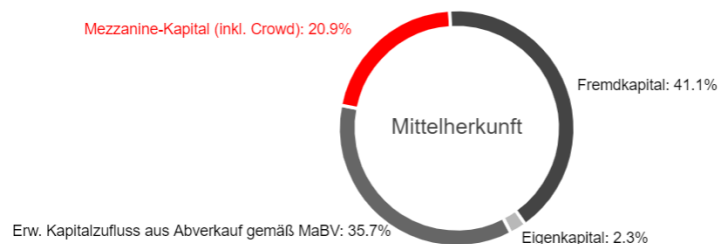
Grundstücksfläche: ca. 1.900 m²

Anzahl Wohnungen: 14

Anzahl Ladeneinheiten: 4

Anzahl Büroeinheiten: 1

Anzahl Stellplätze: 30



Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten¹⁾: 8.632.500 €

Geplante Erlöse (Ind. Marktwert)^{1/2)}: 10.604.018 €

Erw. durchschnittlicher Preis/m²: 8.480 €/m²

Projektentwickler

Die BEHLKE INVEST GmbH wurde 2007 von Rainer Behlke gegründet. Das inhabergeführte Unternehmen fungiert innerhalb der Unternehmensgruppe als Holding. Kerngeschäft ist die Beschaffung und der Erwerb von Baugrundstücken und deren Entwicklung. Die 2014 gegründete BVV Investment MK III GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der BEHLKE INVEST GmbH.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 14. November 2020 (ca. 13 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projektgrundstück.³⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter Eigenkapital i.H.v. 200.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Neubau eines Quartiers mit Mischnutzung mit insgesamt 14 Wohnungen, vier Ladenflächen, einem Büro sowie 19 Tiefgaragen- und 11 Außenstellplätzen
- Grundstücksfläche von rund 1.900 m²
- Attraktive Wohn- und Einzelhandelslage nahe des Starnberger Sees
- Baubeginn für Winter 2019/2020 geplant
- Gute Verkehrsanbindung nach Starnberg und etablierte Infrastruktur
- Ein seit mehr als 20 Jahren auf die Region Bayern spezialisierter, ortsansässiger Projektentwickler

Projektbeschreibung

Wenige hundert Meter vom Ostufer des Starnberger Sees entfernt, entsteht in der idyllischen Gemeinde Berg ein gemischt genutztes Quartier mit 14 Wohnungen, vier Ladenflächen und einem Büro. Das ca. 1.900 m² große Grundstück in der Aufkirchner Straße 2 bietet außerdem Platz für 30 Stellplätze.

Das Quartier Am Brunnenplatzl verdankt seinen Namen dem Standort direkt am König-Ludwig-Brunnen und wird nach Fertigstellung ein neues Ortszentrum von Berg bilden. Die modern ausgestatteten und zum Teil barrierefreien Mietwohnungen haben jeweils ein bis drei Zimmer. Sie werden nach Fertigstellung vermietet. Für die vier Ladeneinheiten sind bereits lang laufende Mietverträge unterzeichnet worden bzw. sind diese in abschließender Vorbereitung. Die Büroeinheit wird der Projektentwickler voraussichtlich selbst nutzen.

Das gesamte Objekt – zwei Gebäude, die über einen Glasbau verbunden sind – soll noch vor Fertigstellung an einen Investor verkauft werden. Der Baubeginn ist für den Winter 2019/2020 und die Fertigstellung für Frühjahr 2021 geplant.

Eckdaten⁴⁾

Wohnungen	ca. 30m ² bis ca. 94 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 680 m ²
Einzelhandelsflächen	ca. 30 m ² bis ca. 223 m ²
EH-Gesamtfläche	ca. 506 m ²
Bürofläche	ca. 64 m ²



Lage

Makrolage: Landkreis Starnberg

Der Landkreis Starnberg ist einer von 20 Landkreisen des Regierungsbezirkes Oberbayern. Die ländlich geprägte Region mit vielen Villen und hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern verfügt über das höchste Pro-Kopf-Einkommen aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland. In Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Wohnungen führt dies zu steigenden Immobilienpreisen: So erhöhte sich die durchschnittliche Miete in den vergangenen zehn Jahren um mehr als 40 %.

Der Landkreis zeichnet sich unter anderem durch seine großzügig angelegten Naherholungsgebiete aus: Nahezu drei Viertel des Kreisgebiets stehen unter Natur- und Landschaftsschutz.

Mikrolage: Berg

Berg ist eine rund 37 km² große Gemeinde am Ostufer des Starnberger Sees mit mehr als 8.000 Einwohnern. Aufgrund der hohen Lebensqualität sowie der Lage direkt am See und nahe München ist sie eine der beliebtesten Wohngemeinden in Bayern. Es siedeln sich hier traditionell Haushalte mit sehr hohen Einkommen an.

Berg ist unter anderem durch den bayerischen König Ludwig II. bekannt. Der auch "Märchenkönig" genannte Monarch verbrachte einen Großteil seines Lebens in Berg. Zahlreiche Orte und Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde tragen seinen Namen, unter anderem der König-Ludwig-Brunnen, auf den das Neubau-Quartier ausgerichtet ist.



Infrastruktur

Die Gemeinde Berg verfügt über eine etablierte Infrastruktur: Im Ortszentrum gibt es ausreichend Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf, wenige Fuß- oder Fahrradminuten vom Projektstandort entfernt. Bis zum nächstgelegenen Supermarkt läuft man nur wenige hundert Meter. Ein noch deutlich größeres Einkaufs- und Dienstleistungsangebot findet man in der ca. zehn Minuten Autofahrt entfernten Innenstadt von Starnberg vor.

Das gastronomische Angebot in Berg ist sehr gut: Es gibt hier viele Cafés und Restaurants mit einem breiten gastronomischen Angebot und in schöner Lage, zum Teil mit Seeblick.

Verkehrsanbindung

Berg ist mit dem Auto gut erreichbar: Von Starnberg aus benötigt man nur ca. zehn Minuten und von der Münchner Innenstadt aus eine gute halbe Stunde. Der Flughafen München ist ca. eine Stunde Fahrtzeit entfernt.

Die Bushaltestelle Berg-Perchastraße befindet sich in unmittelbarer Nähe des Projektgrundstücks. Drei Buslinien halten hier. Die nächstgelegenen Bahnhöfe Starnberg bzw. Wolfratshausen sind per Bus in jeweils 20 Minuten zu erreichen und bieten weitere Anbindung an das Münchner S-Bahn Netz sowie den Regionalverkehr. Zudem bestehen von der Anlegestelle Berg aus in den Sommermonaten mehrmals täglich Schiffsverbindungen, u.a. nach Starnberg.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter der hohe Bedarf an Gewerbeflächen und kleineren Wohnungen, die hohe Lebensqualität am Starnberger See, das standortgerechte Baukonzept und die solide Kalkulation.

A Markt 660	AA Standort 680
A Bauvorhaben 615	B Wirtschaftlichkeit 513

Markt

Berg und die Region am Starnberger See sind aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Grundstücken von einer geringen Bautätigkeit geprägt. Insbesondere Mietwohnungsbau gibt es in der Region nur in Ausnahmefällen. Gleichzeitig ist die Nachfrage sehr groß. Die Mieten im Umfeld verzeichneten Steigerungen auf hohem Niveau, da der Markt sehr stark vom Münchner Immobilienmarktgeschehen beeinflusst wird. Die Mieten für die Wohn-, Büro- und Einzelhandelsflächen im Quartier sind als marktgerecht zu bewerten. Insgesamt ist das Projekt einzigartig in der Region.

Score: 660
Gewichtung: 15 %

Standort

Der Standort nahe des Starnberger Sees zeichnet sich durch eine attraktive, relativ ruhige Wohnlage aus. Die Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten und wichtigen Dienstleistungen ist in Berg gewährleistet. Ein umfassendes Freizeit-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot ist im Stadtgebiet der ca. sechs Kilometer entfernten Stadt Starnberg vorhanden. Die Erreichbarkeit des Quartiers mit dem Auto ist gut. An den öffentlichen Nahverkehr ist Berg mit dem Bus angebunden. Insgesamt sind die Standortbedingungen für die geplante Projektentwicklung als gut zu bewerten.

Score: 680
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Das geplante Objekt ist für die vorgesehene Nutzung und den Standort gut geeignet. Die Gebäudestruktur zielt aufgrund der zum Teil barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen und der Apotheke sowie weiteren Einzelhändlern im Erdgeschoss auf eine breite Zielgruppe ab, da die Wohnungen sowohl für ältere als auch für jüngere Menschen komfortabel sind. Die Grundstückerschließung ist als gut zu bewerten. Die Bauzeit von 15 Monaten wird als ambitioniert, aber machbar beurteilt. Zudem besteht ein Liquiditätspuffer für weitere drei Monate. Die Baugenehmigung für das Projekt insgesamt liegt vor, kleinere Änderungen werden noch nachgereicht.

Score: 615
Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Die Kalkulation des Projektentwicklers ist plausibel. Die Liquidität ist gemäß der Plausibilisierungsrechnung über die geplante Projektlaufzeit sichergestellt, wenn zeitnah nach Baubeginn ein Globalinvestor gefunden wird, mit dem Mittelzuflüsse während der Bauphase vereinbart werden. Andernfalls kann durch einen bereits bestehenden Darlehensrahmen weiteres Fremdkapital aufgenommen werden. Der Verkaufsfaktor liegt in der gutachterlichen Spanne. Für Unvorhergesehenes wurden ausreichend Rückstellungen gebildet. Der Projektentwickler plant zwar mit etwas geringeren Kosten als die Gutachter sowie mit leicht höheren Erträgen, aber auch mit den gutachterlicherseits angenommenen Gesamtkosten und -erlösen ist ein Projektentwicklergewinn erzielbar.

Score: 513
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 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

Gesamtinvestitionskosten¹⁾	8.632.500 €
Grundstückskauf	1.597.500 €
Herrichtung und Erschließung	140.000 €
Bauwerk und Baukonstruktion	3.850.000 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	560.000 €
Finanzierungskosten	600.000 €
Sonstige Kosten	1.535.000 €
Unvorhergesehenes	350.000 €

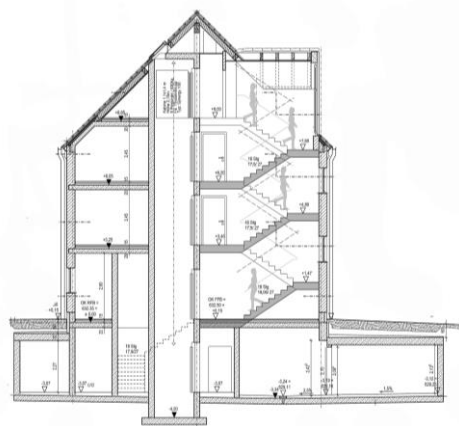


Geplante Erlöse (Indirekter Marktwert)^{1)/2)}	10.604.018 €
Jahresmiete	372.071 €
Kaufpreis-Faktor	28,5-fach
Indirekter Marktwert pro m ² (Nutzfläche)	8.480 €/m ²



Prognostizierte Werte gemäß Analyse

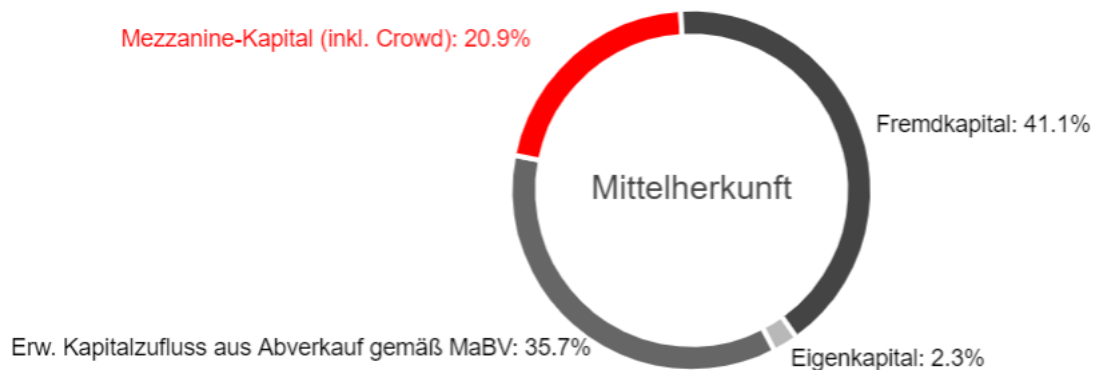
Kaufpreis-Faktor gemäß Analyse	28-fach
Indirekter Marktwert pro m ² (Nutzfläche)	8.280 €/m ²



Mittelherkunft

Eigenkapital	200.000 €	2,3 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	1.800.000 €	20,9 %
Fremdkapital	3.550.000 €	41,1 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Abverkauf gemäß MaBV	3.082.500 €	35,7 %
Gesamt	8.632.500 €	100 %

Mittelherkunft - grafische Darstellung

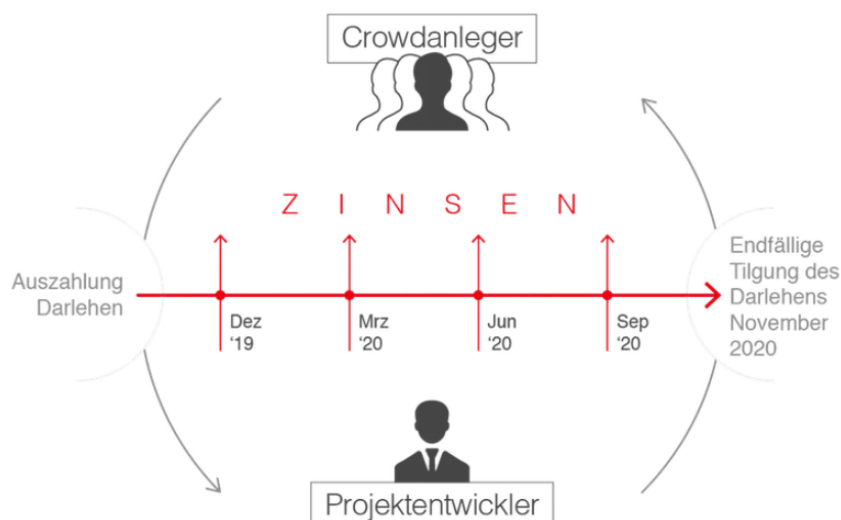


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Quartier Am Brunnenplatzl beträgt rund 8.632.500 Euro.

Insgesamt 1.800.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 200.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein. Sofern notwendig, kann das Fremdkapital durch Nutzung eines flexiblen Darlehensrahmens auf bis zu 6.600.000 Euro erhöht werden. Entsprechend geht der nachrangigen Grundschild der Mezzanine-Kapitalgeber eine erstrangige Grundschild der finanzierenden Bank in Höhe von 6.600.000 Euro zzgl. Zinsen und Nebenleistungen voraus.

3.082.500 Euro werden aus dem Abverkauf erwartet, wobei der Kaufpreis entsprechend dem Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig wird.



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



BEHLKE INVEST GmbH

Profil

Die BEHLKE INVEST GmbH wurde 2007 von Rainer Behlke gegründet. Das inhabergeführte Unternehmen fungiert innerhalb der Unternehmensgruppe als Holding. Das Kerngeschäft der BEHLKE INVEST GmbH ist die Beschaffung und der Erwerb von Baugrundstücken und deren Entwicklung. Der Fokus liegt dabei auf Geschäfts- und Wohnhäusern in Bayern.

Die 2014 gegründete BVV Investment MK III GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der BEHLKE INVEST GmbH. Sie ist eine Zweckgesellschaft, deren Geschäftstätigkeit die Realisierung des Bauvorhabens in der Aufkirchner Straße 2 in Berg ist.

Bajuwarenpark

Kreillerstr. 211, 81825 München



Mischnutzung mit Praxen und Einzelhandelsflächen

TGZ

Truderingerstr. 272, 81825 München



Mischnutzung mit Praxen und großflächigen Einzelhandelsflächen

Ansprechpartner



Rainer Behlke

Geschäftsführer der BEHLKE INVEST GmbH

Rainer Behlke ist Geschäftsführer der Projektgesellschaft BVV Investment MK III GmbH sowie der BEHLKE INVEST GmbH.

Der gelernte Großhandelskaufmann studierte Immobilienfachwirtschaft in München und ist mittlerweile seit mehr 30 Jahren selbstständig in der Immobilienbranche tätig. In den ersten Jahren verantwortete er die Beschaffung von Grundstücken für große Münchner Bauträger sowie für McDonald's in Deutschland. Seit 1999 ist er als Projektentwickler am bayerischen Immobilienmarkt aktiv.

Emittent & Anbieter

BVV Investment MK III GmbH

Karl-Theodor-Str. 14

82343 Pöcking

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 Gewerbeeinheiten zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) Erlöse vor Steuern.
- 3) Die Nachrangssicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangssicherheiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangssicherheiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 4) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; BEHLKE INVEST 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:

BVV Investment MK III GmbH

Karl-Theodor-Str. 14
82343 Pöcking
Deutschland

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH

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