



Zins p.a.

5,8 %

16 Monate

Laufzeit

## DFI Zukunftspark Nordbayern

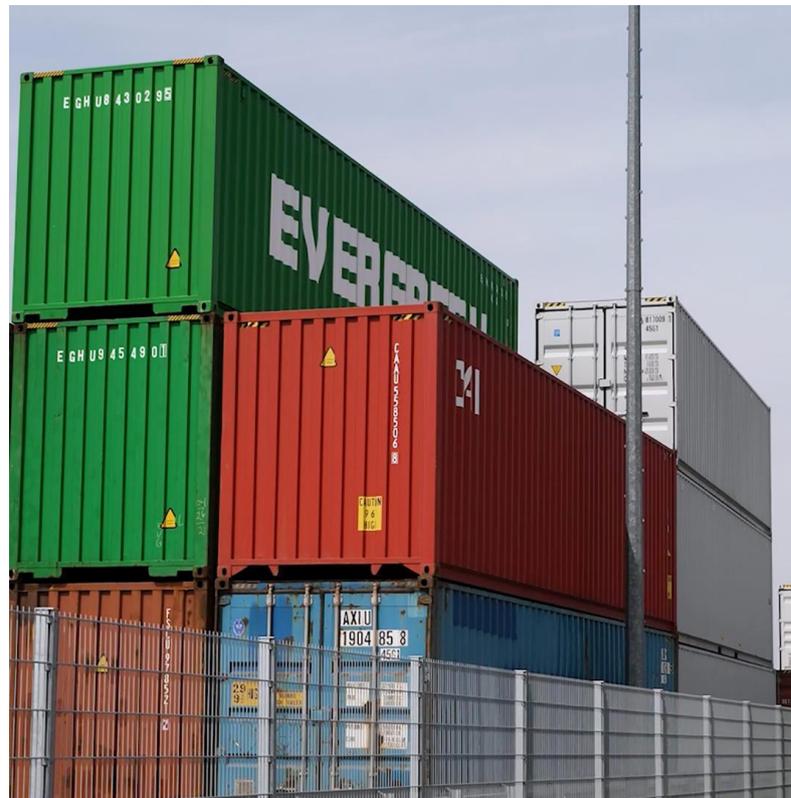
Wiesau

Stand: 19.09.2022

**ENGEL & VÖLKERS**  
**DIGITAL INVEST**

# Inhalt

03	Überblick
04	Projekt
05	Lage
06	Umfeld
07	Analyse
09	Finanzierung
11	Projektentwickler



# Überblick

## DFI Zukunftspark Nordbayern – Nachhaltiges Logistikzentrum in Wiesau



Zins p.a. 5,8 %	Monate ca. 16	Finanzierungsziel 2.950.000 €	Anlage- klasse	AA	A	B	C
--------------------	------------------	----------------------------------	-------------------	----	---	---	---

### Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für einen modernen Logistikpark verwendet, der in der bayerischen Gemeinde Wiesau realisiert wird. Nach dem Rückbau des Altbestands entsteht ein Komplex mit einer ca. 32.256 m<sup>2</sup> großen Mietfläche aus 4 Einheiten, die neben Logistikflächen von ca. 28.800 m<sup>2</sup> noch kleinere Büro- und Lagerflächen umfasst.<sup>1)</sup>

### Daten<sup>1)</sup>

Grundstücksfläche:	ca. 48.422 m <sup>2</sup>
Logistikfläche:	ca. 28.800 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	ca. 1.152 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche:	ca. 2.304 m <sup>2</sup>
Außenstellplätze:	50

### Finanzierung<sup>2)</sup>

Gesamtinvestitionskosten:	32.880.000 €
Rohertrag (Soll-Miete 100%) <sup>3)</sup> :	1.648.512 €/p.a.
Marktwert (inkl. Stellplätze):	41.212.800 €

### Projektentwickler

DFI Real Estate ist auf innovative und nachhaltige Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien spezialisiert. Zum Portfolio gehören unter anderem Built-to-Suit-Projekte für spezifische Auftraggeber, die Revitalisierung von Brachflächen sowie moderne Industrie-Quartiers-Entwicklungen. Für das Management steht bei den Projekten insbesondere der heute verstärkt auf Ökologie und Soziales ausgerichtete Bedarf von Nutzern, Kommunen und Investoren im Fokus.

Die DFI Real Estate 3. GmbH & Co. KG und die Objektgesellschaft DFI Real Estate 003 GmbH sind Teil der DFI Real Estate Gruppe.



<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkgrey;"></span>	Fremdkapital
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:grey;"></span>	Wirtschaftliches Eigenkapital
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red;"></span>	Mezzanine-Kapital (inkl. Crowd)

# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 15.01.2024 (ca. 16 Monate; mind. 13 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 22.09.2023)<sup>4)</sup>
- Besichert durch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG i.H.v. 250.000 Euro.<sup>5)</sup> Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital<sup>6)</sup> i.H.v. mindestens 300.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht und plant zu einem späteren Zeitpunkt weiteres wirtschaftliches Eigenkapital<sup>6)</sup> i.H.v. 880.000 Euro und somit bis zu einem Gesamtbetrag von 1.180.000 einzubringen.
- Hochmoderner und nachhaltiger Logistikpark mit innovativem Bau- sowie Architekturkonzept
- Nachhaltiges Gebäudekonzept mit Photovoltaik-Anlage, Energierückgewinnungssystemen und technischer Gebäudeeffizienz, das auf fossilfreien Betrieb zielt
- Ca. 32.256 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche mit 50 Außenstellplätzen<sup>1)</sup>
- Hohe lokale Nachfrage nach Logistikflächen, vor allem bei Firmen des produzierenden Gewerbes
- Gute Anbindung an die Autobahn, den internationalen Schienenverkehr sowie regionale Logistikregionen
- Logistikerfahrenes und auf Gewerbe- und Industrieimmobilien spezialisiertes Management

## Projektbeschreibung

In der bayerischen Gemeinde Wiesau wird ein moderner Logistikneubau realisiert. Nach dem Rückbau des Altbestands, der bis Ende 2022 als Lager von einem bekannten Hersteller von Glasprodukten genutzt wird, entsteht ein Komplex mit einer ca. 32.256 m<sup>2</sup> großen Mietfläche aus 4 Einheiten, die neben Logistikflächen von ca. 28.800 m<sup>2</sup> noch kleinere Büro- und Lagerflächen umfasst.<sup>1)</sup> Diese eignen sich vor zur Vermietung an mehrere Interessenten: Insbesondere für lokal ansässige Zulieferer der Luft- und Raumfahrt, Medizintechnikbetriebe und die Automobilbranche steigt der Bedarf nach logistischen Flächen. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ist der Neubau ideal für logistische Nutzung geeignet, aktuell besteht vor allem eine erhöhte Nachfrage nach Flächen mit einer Größe zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Logistikpark wird mit einem innovativen und nachhaltigen Gebäudekonzept realisiert. Dazu gehört auch, dass mit dem Rückbau des Altbestands möglichst viele Baumaterialien recycelt werden. Angestrebt ist ein fossilfreier Betrieb durch die Kombination von Photovoltaikanlage, Energierückgewinnungssystemen und technischer Gebäudeeffizienz. Nach Errichtung und Vermietung ist der Globalverkauf an einen Investor geplant. Die Fertigstellung soll im 1. Quartal 2024 erfolgen.



# Lage

## Makrolage: Landkreis Tirschenreuth

Der wichtigste Wirtschaftsfaktor des in Bayern gelegenen Landkreises Tirschenreuth ist das produzierende Gewerbe, dazu zählt vor allem die ansässige Glas- und Porzellanindustrie. Das produzierende Gewerbe hat in Tirschenreuth einen im bundesweiten Vergleich überproportional hohen Anteil an der Bruttowertschöpfung. Der Sektor konnte seit 2010 insgesamt ein Wachstum von 7,2 % verzeichnen. Prognostiziert wird, dass die Sektoren Handel und Verkehr, Dienstleister sowie das produzierende Gewerbe in Tirschenreuth eine positive Entwicklung wie in den vergangenen Jahren fortsetzen werden.

## Mikrolage: Wiesau

Die bayerische Gemeinde Wiesau in der Region Oberpfalz, ca. 50 km von Bayreuth entfernt, liegt unweit der tschechischen Grenze und profitiert insbesondere von ihrer autobahnnahen Lage. Mehrere Gewerbeflächen sowie Land- und Forstwirtschaftsflächen befinden sich in Wiesau.

Ein bekannter Mineralbrunnenbetrieb hat außerdem seinen Sitz in der Gemeinde. Wohnbebauung befindet sich im näheren Umfeld des Projektstandorts, wird aber durch eine Bahnlinie räumlich getrennt.



## Infrastruktur

Wiesau ist vor allem durch industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt, insbesondere Gewerbe im Bereich Kunststoff- und Metallverarbeitung, Logistikdienstleister und diverse Handwerksbetriebe sind ebenfalls in Wiesau ansässig. Die für den Betrieb gewerblicher und angeschlossener Logistikaktivitäten nötige Infrastruktur, unter anderem Tankstellen, ist in Wiesau vorhanden.

In der Wiesauer Innenstadt befinden sich mehrere Apotheken, Supermärkte und Paketshops. Angebote für die Mittagsgastronomie sind ebenfalls im Stadtgebiet von Wiesau vorhanden.

## Verkehrsanbindung

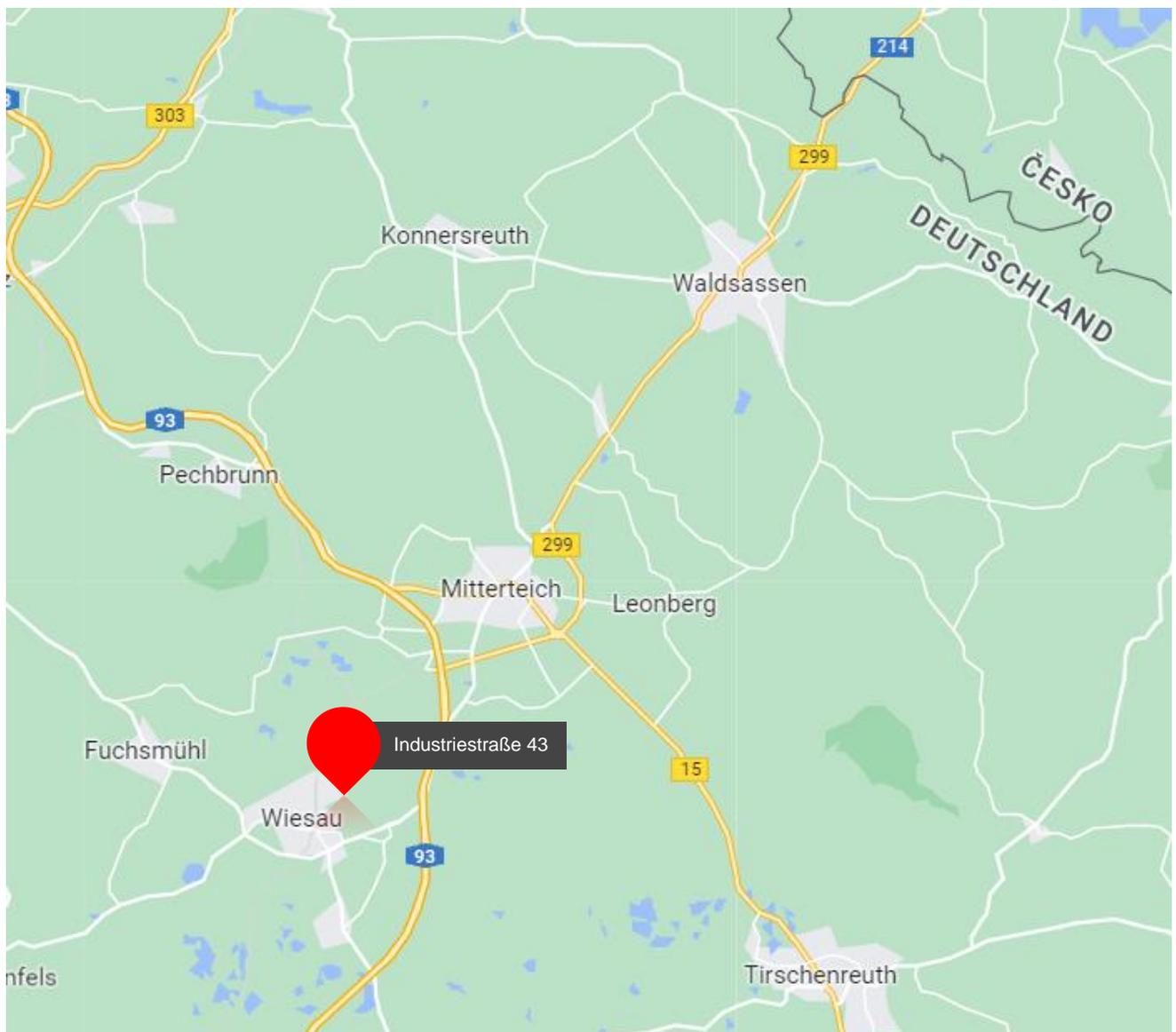
Wiesau liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 93 (A93) Richtung Regensburg. Über die A93 erfolgt auch die Anbindung an die A6 nach Nürnberg und die A9 nach München.

In Wiesau befindet sich außerdem ein Güterverkehrszentrum, das Wiesau an den Schienengüterverkehr Hof/Regensburg anbindet. Der Bahnhof Wiesau, der ca. 1,4 km vom Projektstandort entfernt liegt, ist ein Knotenpunkt für den Schienenverkehr des Landkreises Tirschenreuth. Er ist als einziger Regionalexpresshalt im Landkreis Tirschenreuth Teil der überregionalen Verbindung Regensburg-Hof (Linien RE 2 und RB 32).

# Umfeld

## Entfernungen

Bahnhof Wiesau	ca. 1 km
Autobahn A93	ca. 4 km
Deutsch-tschechische Grenze	ca. 20 km
Bayreuth	ca. 63 km
Nürnberg	ca. 130 km

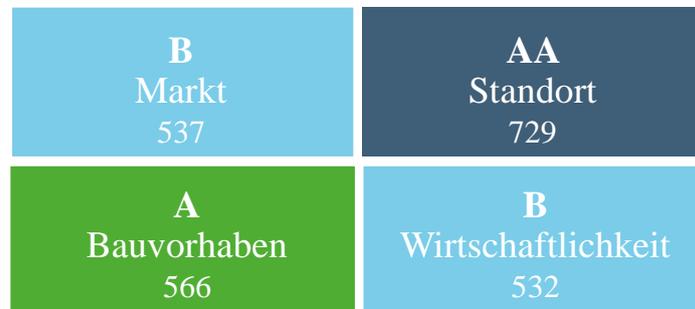


# Analyse



## Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die gute Anbindung an den internationalen Schienenverkehr, der hochmoderne Ausbaustandard sowie die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot und die daraus resultierende positive Kaufpreisentwicklung für Logistikimmobilien.



### Markt

Der Landkreis Tirschenreuth profitiert vor allem vom produzierenden Gewerbe, das eine große Wirtschaftskraft in der Region darstellt. Bis zum Jahr 2024 wird prognostiziert, dass die Zahl der Beschäftigten in der Bezugsregion leicht steigen wird. Bisher wird im Landkreis Tirschenreuth nur ein geringes Transaktionsvolumen im Logistikbereich verzeichnet. Mittelfristig ist jedoch damit zu rechnen, dass die Region nicht zuletzt aufgrund ihrer Lage zunehmend vom generellen Boom am Logistikmarkt profitieren wird. (Score: 537 / Gewichtung: 15 %)

### Bauvorhaben

Das Konzept für den geplanten Logistikpark entspricht generell den planungsrechtlichen Vorgaben. Für die vorgesehene Logistiktutzung ist das Areal geeignet. Flächenmäßig wird das Grundstück für das geplante Bauvorhaben maximal bebaut. Der Terminplan für die Bebauung ist mit 12 Monaten schlüssig, lediglich wetterbedingte Verzögerungen bei den Erdarbeiten können die im 1. Quartal 2024 geplante Fertigstellung minimal nach hinten verschieben. (Score: 566 / Gewichtung: 25 %)

### Standort

Der Standort verfügt über optimale Mikrostandortbedingungen. Die Anbindungen an den Schienenverkehr sowie die Autobahn A93 sind bestens geeignet für logistische Aktivitäten und sichern eine gute, überregionale Anbindung. Die grenznahe Lage zu Tschechien ermöglicht ein erhöhtes Arbeitskräftepotenzial in Wiesau. Obwohl die Gemeinde nicht primär als Logistikstandort ausgewiesen ist, bietet das Projektumfeld ein starkes wirtschaftliches Wachstum mit Zukunftsmöglichkeiten. (Score: 729 / Gewichtung: 10 %)

### Wirtschaftlichkeit

Die Kostenkalkulation ist grundsätzlich plausibel, positiv zu bewerten ist der eingeplante Kostenpuffer, der jedoch aufgrund aktueller Preisentwicklungen erforderlich scheint. Ein Projektentwicklergewinn ist aus Analysesicht erzielbar, auch wenn die Gutachter mit leicht höheren Gesamtkosten sowie leicht höheren Erlösen als der Projektentwickler rechnen. Bei der weiteren Umsetzung und im Vertrieb dürften sich langjährigen Erfahrungen sowie Kenntnisse des Managements als vorteilhaft erweisen. (Score: 532 / Gewichtung 50 %)

# Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von Engel & Völkers Digital Invest 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 CBRE sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars.

Folgende Teilbereiche lässt Engel & Völkers Digital Invest extern detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (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.

**ENGEL & VÖLKERS**  
**DIGITAL INVEST**

 **bulwiengesa**  
appraisal GmbH

**CBRE**

**mazars**

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.

# Finanzierung

<b>Gesamtinvestitionskosten<sup>2)</sup></b>	<b>32.880.000 €</b>
Grundstückskauf	5.022.500 €
Herrichtung und Erschließung	1.845.000 €
Bauwerk und Baukonstruktion	20.664.000 €
Außenanlagen	973.750 €
Baunebenkosten	818.800 €
Unvorhergesehenes	540.944 €
Sonstige Kosten	1.430.076 €
Kapitalkosten	1.273.145 €
Liquiditätspuffer	312.585 €

<b>Geplante Erlöse<sup>2)</sup></b>	
Rohrertrag (Soll-Miete 100 %) <sup>3)</sup>	1.648.512 €/p.a.
Rohrertrags-Vervielfältiger (Faktor)	ca. 25,0-fach

<b>Prognostizierte Werte gemäß Analyse</b>	
Marktwert (inkl. Stellplätze)	41.212.800 €
Marktwert (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse	42.138.292 €



## Mittelherkunft

Fremdkapital	19.900.000 €	60,5 %
Mezz.-Kapital inkl. Crowdfunding	11.800.000 €	35,9 %
Wirtschaftliches Eigenkapital <sup>6)</sup>	1.180.000 €	3,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>32.800.000 €</b>	<b>100 %</b>

# Mittelherkunft - grafische Darstellung

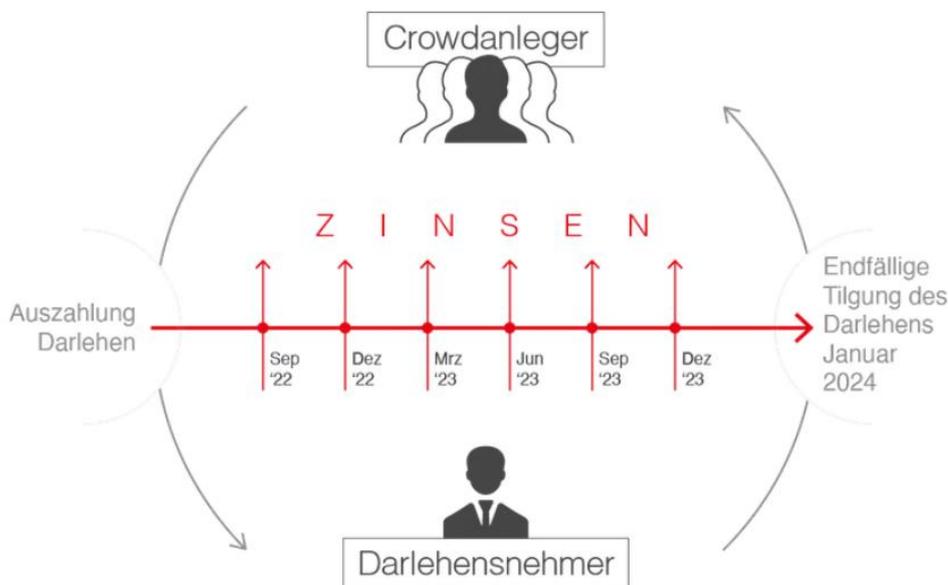


## Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den „DFI Zukunftspark Nordbayern“ beträgt 32.880.000 Euro.

Geplant wird, Fremdkapital in Höhe von insgesamt 19.900.000 Euro aufzunehmen. Insgesamt 3.000.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. Ferner nimmt der Emittent zu einem späteren Zeitpunkt nach aktueller Planung weitere 8.800.000 Euro Mezzanine-Kapital auf. Ob dieses Kapital ebenfalls durch Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert wird, ist noch nicht final entschieden. Zu diesem Zeitpunkt plant der Projektentwickler zusätzlich wirtschaftliches Eigenkapital<sup>6)</sup> (i.H.v. 880.000 Euro) bis zu einem Gesamtbetrag von 1.180.000 Euro einzubringen.

## Zahlungsfluss



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 zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuzahlen.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 22.09.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 22.09.2023 zu zahlen; oder b) nach dem 22.09.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 15.01.2024 zu zahlen.

# Projektentwickler



## Profil

DFI Real Estate ist auf innovative und nachhaltige Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien spezialisiert. Zum Portfolio gehören unter anderem Built-to-Suit-Projekte für spezifische Auftraggeber, Revitalisierung von Brachflächen und moderne Industriequartier-Entwicklungen. Für das Management steht bei den Projekten insbesondere der heute verstärkt auf Ökologie und Soziales ausgerichtete Bedarf von Nutzern, Kommunen und Investoren im Fokus. Das Transaktions- und Investment Management hat einen Track Record von ca. 8 Mrd. Euro erzielt, dabei wurden Projekte mit Volumina von bis zu 280 Mio. Euro umgesetzt. DFI Real Estate hat seine Standorte in Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart.

Die DFI Real Estate 3. GmbH & Co. KG und die Objektgesellschaft DFI Real Estate 003 GmbH sind Teil der DFI Real Estate Gruppe.

## Referenzen

DFI Real Estate GmbH setzt hochwertige Immobilienprojekte um. Hier stellen wir Ihnen ein aktuelles Referenzprojekt vor.

### Rastatt (Baden-Württemberg)

- Neubau
- Logistikpark
- Grundstücksfläche ca. 42.278 m<sup>2</sup>
- Gesamtmietfläche ca. 26.928 m<sup>2</sup>
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023



# Projektentwickler

## **Andreas Fleischer**

*Geschäftsführender Gesellschafter DFI Real Estate*

Andreas Fleischer ist diplomierte Bauingenieur und war mehr als 20 Jahre in führenden Positionen bei Unternehmen wie SEGRO und Goodman tätig, wo er Immobilien-Großprojekte für internationale namhafte Kunden aus den Bereichen eCommerce, Automotive, Tech, Fashion & Retail entwickelt hat.

Im Jahr 2019 hat Andreas Fleischer die heutige DFI Real Estate Gruppe mitbegründet. Seitdem ist er Anteilseigner und seit Anfang 2021 alleiniger geschäftsführender Gesellschafter der DFI Real Estate Gruppe.

Sein Management-Team verfügt über umfangreiche Erfahrung bei der Projektentwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Über 6 Mio. Quadratmeter Fläche haben er und seine Experten auf ihren beruflichen Stationen bereits entwickelt sowie ein Investmentvolumen von mehr als 8 Mrd. Euro in Transaktionen gemanagt.



## **Alexander Hund**

*Regional Director South & East DFI Real Estate*

Alexander Hund ist Regional Director South & East und Gründungsmitglied der DFI Real Estate, wo er für den Immobilienbereich im süddeutschen Raum zuständig ist. Außerdem verantwortet er den Architekturbereich. Zuletzt war er beim Immobilienberatungsunternehmen REM ASSETS für die Projektsteuerung tätig. 2014 schloss er an der Universität Stuttgart ein Architekturstudium ab. Zudem war Alexander Hund bei der Porsche AG Projektkoordinator für den Bereich Corporate Architecture und anschließend Projektleiter für Investitions- und Bauprojekte bei der Porsche Deutschland GmbH, einem Tochterunternehmen des Automobilherstellers.



## **Emittent & Anbieter**

DFI Real Estate 3. GmbH & Co. KG  
Klaus-Bungert-Straße 5  
40468 Düsseldorf  
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 der Logistik- und sonstigen Flächen 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 (u.a. auf Basis der Kalkulation des Projektentwicklers sowie marktüblicher Vergleichswerte) entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Erlöse vor Steuern.
- 4) Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 22.09.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 22.09.2023 zu zahlen; oder b) nach dem 22.09.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 15.01.2024 zu zahlen.
- 5) Die Nachrang sicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrang sicherheiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrang sicherheiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen- Informationsblatt (VIB).
- 6) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

Bildnachweise: ©EV Digital Invest AG; ©DFI Real Estate Gruppe; ©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 Exposé:

DFI Real Estate 3. GmbH & Co. KG  
Klaus-Bungert-Straße 5  
40468 Düsseldorf  
Deutschland

### Anlagevermittler:

EV Digital Invest AG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG  
Joachimsthaler Straße 12  
10719 Berlin  
Telefon: +49 30 403 691 550  
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de