



WOHNQUARTIER RHEIN-MAIN

Modernes Mehrfamilienhaus in Obertshausen
bei Frankfurt am Main

Stand 19.11.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Wohnquartier Rhein-Main



Zins p.a. 5,5 %	Laufzeit (Monate) ca. 17	Finanzierungsziel 2.500.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau eines modernen mehrgeschossigen Wohnquartiers mit 30 hochwertigen Wohneinheiten auf einem ca. 1.760 m² großen Grundstück verwendet. Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses befinden sich noch zwei Gewerbeflächen, die direkt von der Straße aus betreten werden können. Zusätzlich baut der Projektentwickler noch 36 Tiefgaragen- und 15 Außenstellplätze.¹⁾ Die Apartments werden vom Projektentwickler bereits zum Einzelverkauf angeboten – mehr als die Hälfte der Wohnungen sind bereits verkauft.

Projektdaten¹⁾

Grundstücksfläche	ca. 1.760 m ²
Anzahl Wohnungen	30
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche	ca. 2.407 m ²
Gewerbefläche	ca. 195 m ²
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	36
Anzahl Außenstellplätze	15



Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	8.643.295 €
Geplante Erlöse ^{2)/3)} :	10.542.039 €
Erw. Preis/m ² Wohnen (Ø):	3.762 €/m ²
Erw. Preis/m ² Gewerbe (Ø):	3.379 €/m ²

Projektentwickler

Die Deutsche Baukultur Projektholding GmbH ist spezialisiert auf die Projektentwicklung von Wohn- sowie Geschäftshäusern in wirtschaftsstarken Regionen. 2017 von Viktor Karp gegründet, besitzt das Unternehmen mehrjährige Erfahrung im Immobiliensektor und bietet eine breite Palette an Immobilien-Dienstleistungen innerhalb der Wertschöpfungskette an.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

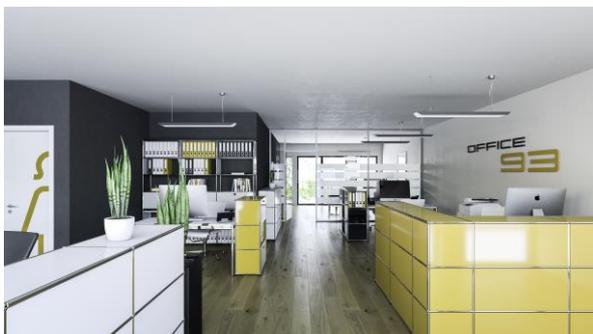
- Feste Verzinsung: 5,5 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 30.04.2021 (ca. 17 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projekt-Grundstück.⁴⁾ Die Gesellschafter haben wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ i.H.v. mindestens 1.000.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Neubau eines mehrgeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten sowie 51 Stellplätzen¹⁾
- Mehr als die Hälfte aller Wohnungen vor Fertigstellung verkauft (Stand: November 2019)
- Gute Anbindung nach Frankfurt am Main
- Attraktive Wohnlage in Obertshausen mit Nähe zum Bahnhof
- Projektstandort mit etablierter Infrastruktur
- Auf Wohnimmobilien spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

In der Bahnhofstraße 44-48 im südhessischen Obertshausen, im direkten Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und Offenbach, entsteht auf einem ca. 1.760 m² großen Grundstück ein modernes mehrgeschossiges Wohnquartier mit 30 hochwertigen Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.407 m². Die Wohnungen verfügen über zwei bis fünf Zimmer. Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses befinden sich noch zwei Gewerbeflächen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 195 m², die direkt von der Straße aus betreten werden können.

Das Wohnquartier erhält eine elegante, helle Fassade. Die Eigentumswohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 52 und 116 m² und sind mit Balkonen, einer Loggia oder einer Terrasse ausgestattet. Zusätzlich werden noch 36 Tiefgaragen- und 15 Außenstellplätze zur Verfügung gestellt.¹⁾

Nach Erhalt der Baugenehmigung wurde 2018 mit dem Bau begonnen, das Objekt soll bis Ende 2020 komplett fertiggestellt sein. Die Apartments werden vom Projektentwickler bereits zum Einzelverkauf angeboten. Aktuell sind mehr als die Hälfte der Wohnungen verkauft.



Lage

Makrolage: Kreis Offenbach

Inmitten der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Region, deren Mittelpunkt die Finanzmetropole Frankfurt am Main ist, liegt der hessische Landkreis Offenbach. Der Landkreis ist ein gefragter Wirtschaftsstandort von größeren Maschinenbau- und Logistikunternehmen. Bezeichnend für den rund 356 km² großen Landkreis ist vor allem seine walddreiche und von Seen geprägte Landschaft.

Im Nordosten des Gebiets befinden sich die kreisfreien Städte Frankfurt und Offenbach. Darüber hinaus verlaufen durch die Region zentrale Verkehrswege Richtung Frankfurt, erreichbar über die Autobahn-Auffahrten Obertshausen (A3) und Offenbacher Kreuz (A661), sowie verschiedene Bundesstraßen.



Infrastruktur

Obertshausen verfügt über eine gute soziale Infrastruktur: Nahversorgungsangebote, Ärzte und Schulen, aber auch Kitas sind fußläufig oder mit dem Auto schnell erreichbar. Der nächstgelegene Supermarkt ist vom Projektstandort etwa zwei Gehminuten entfernt. Ein ergänzendes Dienstleistungs- und Einkaufsangebot findet man im benachbarten Hanau und in Offenbach.

Darüber hinaus gibt es in der Bahnhofsallee unweit vom Projektgrundstück mehrere gut besuchte Cafés und Restaurants, die ein umfangreiches gastronomisches Angebot anbieten.

Mikrolage: Obertshausen

Etwa 17 km südöstlich von Frankfurt am Main entfernt, befindet sich das rund 25.300 Einwohner zählende Obertshausen. Aufgrund seiner guten Anbindung sowie hohen Lebensqualität gilt die südhessische Stadt mittlerweile als gute und vor allem preisgünstigere Wohnalternative zur Main-Metropole.

Das gesamte Stadtgebiet besteht aus zwei Teilen, Hausen und Obertshausen, die sich über rund 14 km² erstrecken – ca. 8 km² davon sind ausschließlich Wald- und Grünflächen. Neben einer breiten Auswahl an Naherholungsorten bietet die Stadt Obertshausen auch vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das Schwimmbad Monte Mare oder das Tennis-Center Birkenwald.



Verkehrsanbindung

Nur 150 Meter vom Projektgrundstück entfernt liegt der Bahnhof Obertshausen mit Anbindung an das Frankfurter S-Bahnnetz. Von hier aus verkehrt regelmäßig die S1 Richtung Wiesbaden Hauptbahnhof oder Rödermark. Pendler fahren von Obertshausen etwa eine halbe Stunde bis in das Stadtzentrum von Frankfurt.

Mit dem Auto benötigt man bei günstiger Verkehrslage ca. 40 Minuten von Obertshausen in die Main-Metropole und ca. 25 Minuten zum Flughafen Frankfurt. Außerdem verkehren unweit vom Projektstandort regelmäßig verschiedene Buslinien innerorts und durch die umliegenden Gemeinden.

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 Frankfurt am Main herrschende Wohnraummangel, der die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Obertshausen steigen lässt, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, das standortgerechte Baukonzept und die solide Kalkulation.

A Markt 580	A Standort 680
AA Bauvorhaben 747	B Wirtschaftlichkeit 544

Markt

Der Druck auf den Frankfurter Immobilienmarkt wirkt sich positiv auf Obertshausen aus. In den letzten zehn Jahren war ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen und auch die Zahl der Beschäftigten in Obertshausen wird weiter zunehmen – bis 2030 um rund 25 %. Vor diesem Hintergrund werden Neubauwohnungen teils deutlich vor Fertigstellung verkauft. Insgesamt besitzt Obertshausen für das geplante Bauvorhaben gute Marktbedingungen.

Score: 580
Gewichtung: 15 %

Standort

Das rechteckige Projektgrundstück mit straßenseitigem Zugang zur Bahnhofstraße ist geräumt und gut erschlossen. Der Standort ist mit seiner etablierten Infrastruktur gut für die Wohn- und Gewerbenutzung geeignet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Obertshausen und der Bundesstraße B448 verfügt Obertshausen über eine hervorragende Frankfurt-Anbindung. Die Standortbedingungen für das Bauprojekt sind insgesamt als positiv zu bewerten.

Score: 680
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Das Konzept eines mehrgeschossigen Mehrfamilienhauses mit Wohn- und Gewerbeflächen und dem Bau einer Tiefgarage ist als sehr gut zu beurteilen. Bereits vor Fertigstellung liegt der Verkaufsstand der Wohnungen bei über 50 %. Die geplanten Grundrisse sind für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Eine Baugenehmigung wurde schon erteilt und auch die zeitliche Rahmenplanung für den Neubau ist plausibel. Insgesamt ist das Bauvorhaben nach aktuellem Stand als sehr gut zu bewerten.

Score: 747
Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Das Bauvorhaben besitzt eine solide Kostenkalkulation. Die vom Projektentwickler anvisierten Erträge werden als realistisch eingeschätzt. In Obertshausen herrscht aufgrund von Bevölkerungs- und Haushaltswachstum eine steigende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage mit guter Anbindung. Gutachterlicherseits ist zwar mit leicht höheren Kosten und niedrigeren Erträgen zu rechnen, das Projekt bleibt aber dennoch wirtschaftlich.

Score: 544
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

Gesamtinvestitionskosten²⁾	8.643.295 €
Grundstückskauf	1.720.000 €
Bauwerk - Konstruktion (inkl. Nebenkosten)	5.321.070 €
Unvorhergesehenes	500.000 €
Finanzierungskosten	475.269 €
Sonstige Kosten (Vertrieb etc.)	626.956 €



Erlöse Neubau^{2)/3)}	10.542.039 €
Erw. durchschn. Preis pro m ² Wohnen	3.762 €/m ²
Erw. durchschn. Preis pro m ² Einzelhandel	3.379 €/m ²
Erw. VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz	18.000 €
Erw. VK-Preis je Außenstellplatz	12.000 €

Prognostizierte Werte gemäß Analyse

VK-Preise Wohnungen (Ø)	3.650 €/m ²
VK-Preise Gewerbe (Ø)	3.000 €/m ²
VK-Preise je Tiefgaragen-Stellplätze (Ø)	18.000 €
VK-Preise Wohnungen (Ø)	12.000 €



Mittelherkunft

Wirtschaftliches Eigenkapital ⁵⁾	1.000.000 €	11,57 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	2.750.000 €	31,82 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV	4.893.295 €	56,61 %
Gesamt	8.643.295 €	100 %

Mittelherkunft - grafische Darstellung

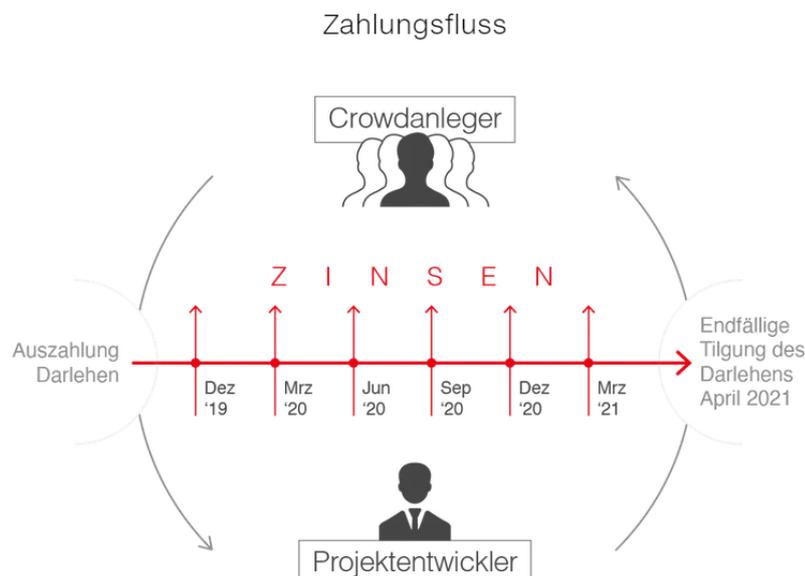


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Wohnquartier Rhein-Main beträgt 8.643.295 Euro.

Insgesamt 2.750.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 1.000.000 Euro bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ ein.

4.893.295 Euro werden aus dem Abverkauf der Apartments und der Gewerbeeinheiten erwartet, wobei die Kaufpreise entsprechend dem Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig werden. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind bereits verkauft worden.



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



Profil

Die Deutsche Baukultur Projektholding GmbH ist spezialisiert auf die Projektentwicklung von Wohn- sowie Geschäftshäusern in wirtschaftsstarken Regionen mit Fokus auf die Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Die 2017 von Viktor Karp gegründete Projektentwicklungsgesellschaft besitzt mehrjährige Erfahrung im Immobiliensektor und bietet eine breite Palette an Immobilien-Dienstleistungen innerhalb der Wertschöpfungskette an.

Die 1. Projekt Obertshausen GmbH & Co. KG wurde 2017 als Tochtergesellschaft der Deutsche Baukultur Projektholding GmbH gegründet und realisiert das Bauprojekt in der Bahnhofstraße 44-48 in Obertshausen.

Ansprechpartner

Viktor Karp



Geschäftsführer Deutsche Baukultur Projektholding GmbH

Viktor Karp ist Geschäftsführer der Deutsche Baukultur Projektholding GmbH und 1. Projekt Obertshausen GmbH & Co. KG. In dieser Position verantwortet er die Entwicklung sowie den Vertrieb des Projekts „Wohnquartier Rhein-Main“ in der Bahnhofstraße 44-48 im südhessischen Obertshausen. In die Immobilienwirtschaft wechselte der selbstständige Unternehmer 2006 und sammelte seitdem Erfahrungen im Vertrieb sowie in der Vermarktung von Immobilien. 2017 gründete Viktor Karp die Deutsche Baukultur Projektholding GmbH mit Sitz in Dreieich bei Frankfurt am Main.

Emittent & Anbieter

1. Projekt Obertshausen GmbH & Co. KG

Robert-Bosch-Straße 32

63303 Dreieich

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 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 und Gewerbeeinheiten 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 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 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, ©1. Projekt Obertshausen GmbH & Co. KG

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:

1. Projekt Obertshausen GmbH & Co. KG

Robert-Bosch-Straße 32
63303 Dreieich
Deutschland

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH

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