



# CALVIN BERLIN

Investment-Exposé | Stand November 2016

5% Rendite p.a.





# INHALT

---

## 4 Das Investment auf einen Blick

---

## 5 5 Gründe, warum Sie investieren sollten

---

## 7 Der Investmentstandort

- Deutschland
  - Berlin
  - Calvinstraße
- 

## 17 Die Immobilie

- Informationen zum Gebäude
  - Grundrisse
  - Finanzierung
  - Mittelverwendung
  - Geschäftsmodell
- 

## 29 Der Emittent

- Gesellschafterstruktur
  - Unternehmerteam
  - Referenzen
- 

## 36 Das Investmentangebot

---

## 37 Chancen und Risiken

---

## 38 iFunded-Risikoeinschätzung

---

## 41 Bilanz der Projektgesellschaft

## Das Investment auf einen Blick

### DAS INVESTMENTANGEBOT

<b>Art der Vermögensanlage</b>	Nachrangdarlehen
<b>Darlehensnehmer</b>	SCP Koloniestr.123-124 GmbH & Co. KG Kurfürstendamm 32 10719 Berlin
<b>Darlehensvolumen</b>	500.000 Euro
<b>Verwendungszweck</b>	Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, der leerstehenden Wohnungen und Kosten für Marketing und Vertrieb
<b>Gebühren für Anleger</b>	Keine
<b>Mindestanlagesumme</b>	500 Euro
<b>Zinsen</b>	5,00 % p.a.
<b>Laufzeit</b>	12 Monate
<b>Rückzahlung</b>	Am Laufzeitende
<b>Zinszahlungen</b>	Halbjährlich

### DIE IMMOBILIE | CALVIN BERLIN

<b>Immobilie</b>	Wohnbestandsimmobilie in der Calvinstraße 28, 10557 Berlin
<b>Baujahr</b>	1960
<b>Grundstücksfläche</b>	787 m <sup>2</sup>
<b>Einheiten</b>	17 Wohnungen*
<b>Gesamtmietfläche</b>	879,63 m <sup>2</sup>
<b>Währung</b>	Euro
<b>Vermietungsstand</b>	Ca. 78%
<b>Jahresmieteinnahmen (IST)</b>	41.857 Euro
<b>Geplantes Gesamtinvestitionsvolumen</b>	2.191.916 Euro
<b>Fremdkapital (Banken) zum 15.9.2016</b>	1.000.000 Euro
<b>Eigenkapital</b>	691.916 Euro

**Gesetzlich vorgeschriebener Warnhinweis:**

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

\*zzgl. einer nicht ausgebauten Einheit im Dachgeschoss

## 5 Gründe, warum Sie investieren sollten

### 1 GUTE VERMIETBARKEIT DURCH TOPLAGE IN BERLIN

In Deutschlands Metropolen ist Wohnraum knapp, weswegen die Mieten steigen. Optimale Bedingungen für Vermieter, die in Märkten wie Berlin keine Leerstandsorgen haben. Das Projekt CALVIN BERLIN liegt im Trendbezirk Mitte (Moabit) und ist daher sehr gut vermietbar.

### 2 MEHRFAMILIENHAUS MIT LAUFENDEN MIETEINNAHMEN

Investitionen in bereits bestehende Immobilien wie das CALVIN BERLIN sind sehr viel risikoärmer als Neubauprojekte. Die Risiken sind bei Neubauten sehr vielfältig: Oft sind die Baukosten höher als geplant, die Fertigstellung verzögert sich aufgrund fehlender Baugenehmigungen und ungünstiger Witterung oder unerwartete Bodenbelastungen stoppen den Bauprozess. Beim CALVIN BERLIN gibt es während der Sanierungsphase weiterhin laufende Mieteinnahmen, wodurch den Anlegern halbjährlich Zinsen gezahlt werden können.

### 3 ERFAHRENER EMITTENT

Der Erfolg eines Immobilienprojekts hängt zu einem großen Teil von der Fähigkeit und dem Erfahrungsschatz des Projektentwicklers ab. CALVIN BERLIN ist ein Projekt der Skjerven Group, die über die letzten zehn Jahre bereits mehr als 200 Millionen Euro in Berliner Wohnimmobilien investiert hat.

### 4 MEHR SICHERHEIT DURCH ABGETRETENE GEWINNANSPRÜCHE

Sobald das Fundingziel erreicht ist, tritt die Darlehensnehmerin Ihre Gewinnansprüche an die Anleger ab. Dadurch wird versichert, dass aus dem Projekt keine Gewinne abgeführt werden, bevor die Anlegergelder inklusive Zinsen komplett zurück- bzw. ausgezahlt wurden.

### 5 RISIKOKLASSE A

Auf der Plattform iFunded wird jedes Projekt anhand von neun definierten Kriterien in eine von fünf Risikoklassen (A-E) eingeordnet. CALVIN BERLIN ist in der Risikoklasse A und somit vergleichsweise risikoarm.



# DER INVESTMENTSTANDORT

## DEUTSCHLAND

**191 MRD.€**

TRANSAKTIONS-  
VOLUMEN VON  
IMMOBILIEN

Der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt boomt seit einigen Jahren. Im Jahr 2014 wurden in Deutschland etwa 900.000 Immobilien im Wert von 191 Milliarden Euro verkauft. Seit 2007 war es das höchste Transaktionsvolumen. Siegmur Liebig, der Sprecher des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse konstatiert, dass Immobilien in Deutschland eine attraktive Investition seien. Dies treffe vor allem auf Wohnimmobilien in Städten und städtischen Kreisen zu. Besonders die Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser hätten an Anziehungskraft gewonnen. Die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt dürfte sich weiter fortsetzen. Für Städte und Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen erwarte der Arbeitskreis weiter steigende Preise.

**130 MRD.€**

TRANSAKTIONS-  
VOLUMEN VON  
WOHNIMMOBILIEN

Die Investitionsvolumina für den Kauf von Immobilien sind zwischen 2009 und 2014 jährlich um etwa 8 Prozent gestiegen. 2014 sind 65 Prozent der Transaktionen auf Großstädte und städtische Kreise entfallen. Der Wohnungsmarkt dominierte mit 130 Milliarden Euro Kaufinvestitionen den Immobilienmarkt. Auf Eigenheime und Eigentumswohnungen entfielen 75 % der am Wohnungsmarkt getätigten Investitionen.

**+10,3% P.A.**

ANSTIEG  
GELDUMSATZ MIT  
EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN

Mit einem jährlichen Anstieg um 10,3 Prozent seit 2009 erlebte der Geldumsatz für Eigentumswohnungen einen kräftigen Zuwachs. Eigentumswohnungen wurden zwischen 2009 und 2014 jährlich im Schnitt 2,7 Prozent teurer. In den oberen Preiskategorien legten die Preise um 6 Prozent pro Jahr zu, bei den günstigen Wohnungen blieben sie stabil bis leicht rückläufig. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen wurden 2014 in München (4.200 Euro), auf Sylt (3.950 Euro), in Starnberg (3.850 Euro) und auf den ostfriesischen Inseln (3.450 Euro) erzielt.



# BERLIN

## BIP-ANSTIEG

Berlin : +2,2%

Deutschland: +1,6%

## *Wirtschaft wächst*

Mit 2,2 Prozent ist Berlins Wirtschaft im Jahr 2014 stärker gewachsen als das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands, das nur um 1,6 Prozent angestiegen ist. Damit ist Berlin unter den Bundesländern auf Platz zwei direkt hinter Baden-Württemberg, das ein Wirtschaftswachstum von 2,4 Prozent aufweisen konnte. In Bayern lag es bei 1,8 Prozent, in Hamburg sogar nur bei 1,6 Prozent.<sup>1</sup> Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt regelmäßig stärker als im deutschlandweiten Vergleich: Von Mitte 2014 bis Mitte 2015 stieg sie in Berlin um 3,3 Prozent und in Deutschland um nur 2,0 Prozent.<sup>2</sup>

## *Mehr Wohnraumnachfrage, zu wenig Angebot*

In den vergangenen Jahren ist Berlin jährlich um rund 40.000 Einwohner gewachsen. 2015 waren es sogar rund 100.000, weil zu dem üblichen Wachstum noch 57.500 registrierte Asylbewerber hinzukamen. Die wahre Zahl dürfte indes noch sehr viel höher liegen, weil zu den bereits registrierten Asylbewerbern noch die nicht registrierten Flüchtlinge hinzukommen.<sup>3</sup> Fazit: Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin wächst unaufhaltsam, gleichzeitig wächst das Angebot an Wohnraum längst nicht mit derselben Geschwindigkeit. So sind 2014 nur 8.637 neue Wohnungen entstanden.<sup>4</sup> Somit kamen 2014 auf eine neue Wohnung 4,6 neu hinzugezogene Einwohner. Diese Zahl wird sich 2015 aufgrund des erhöhten Zustroms an neuen Einwohnern höchstwahrscheinlich nahezu verdoppeln.

AUF EINE NEUE  
WOHNUNG  
KOMMEN 4,6 NEU  
HINZUGEZOGENE  
EINWOHNER

<sup>1</sup> Statistische Ämter der Länder (2015): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, S.7

<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit (2015): Beschäftigungsstatistik – Länderreport Berlin, Tabelle 2.1

<sup>3</sup> CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.1

<sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015): Pressemitteilung Nr.151, S.1

## Steigende Immobilienpreise

Der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt befeuert die Immobilienpreise in Berlin. Der mittlere Angebotspreis für Eigentumswohnungen ist 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 10,1 Prozent auf 3.000 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Mit 3.921 Euro war der mittlere Quadratmeterpreis in Mitte berlinweit am höchsten. Direkt dahinter kommen Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.604 Euro und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.393 Euro.<sup>5</sup>

STADTBEZIRK	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>	Unteres Marktsegment Median in		Oberes Marktsegment Median in		Alle Marktsegmente Median in	
			€/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2014 in %	€/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2014 in %	€/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2014 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	6.273	2.092-5.420	1.667	12,9	6.175	12,0	3.393	8,4
Friedrichshain-Kreuzberg	3.677	2.296-4.950	2.016	13,5	5.640	12,8	3.604	10,2
Lichtenberg	1.028	1.310-3.391	1.233	7,9	3.736	3,4	2.331	-4,2
Marzahn-Hellersdorf	399	1.194-3.400	1.085	58,4	3.753	25,3	1.667	11,1
Mitte	3.989	1.877-6.050	1.542	8,5	6.957	12,5	3.921	7,6
Neukölln	1.154	1.400-3.506	1.256	12,1	3.960	18,2	2.362	13,4
Pankow	4.190	1.863-4.632	1.667	11,1	5.333	15,9	3.049	5,9
Reinickendorf	1.069	1.318-3.152	1.163	11,5	3.573	1,1	2.000	8,2
Spandau	1.096	1.100-2.709	1.022	7,2	3.174	0	1.567	12,8
Steglitz-Zehlendorf	2.999	1.730-4.792	1.478	17,2	5.479	16,4	2.840	16,3
Tempelhof-Schöneberg	2.943	1.551-4.465	1.364	11,3	5.115	27,7	2.578	14,9
Treptow-Köpenick	2.262	1.456-3.621	1.327	13,2	4.010	9,9	2.524	6,5
<b>Berlin gesamt</b>	<b>31.079</b>	<b>1.588-4.985</b>	<b>1.365</b>	<b>10,1</b>	<b>5.659</b>	<b>13,2</b>	<b>3.000</b>	<b>10,1</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

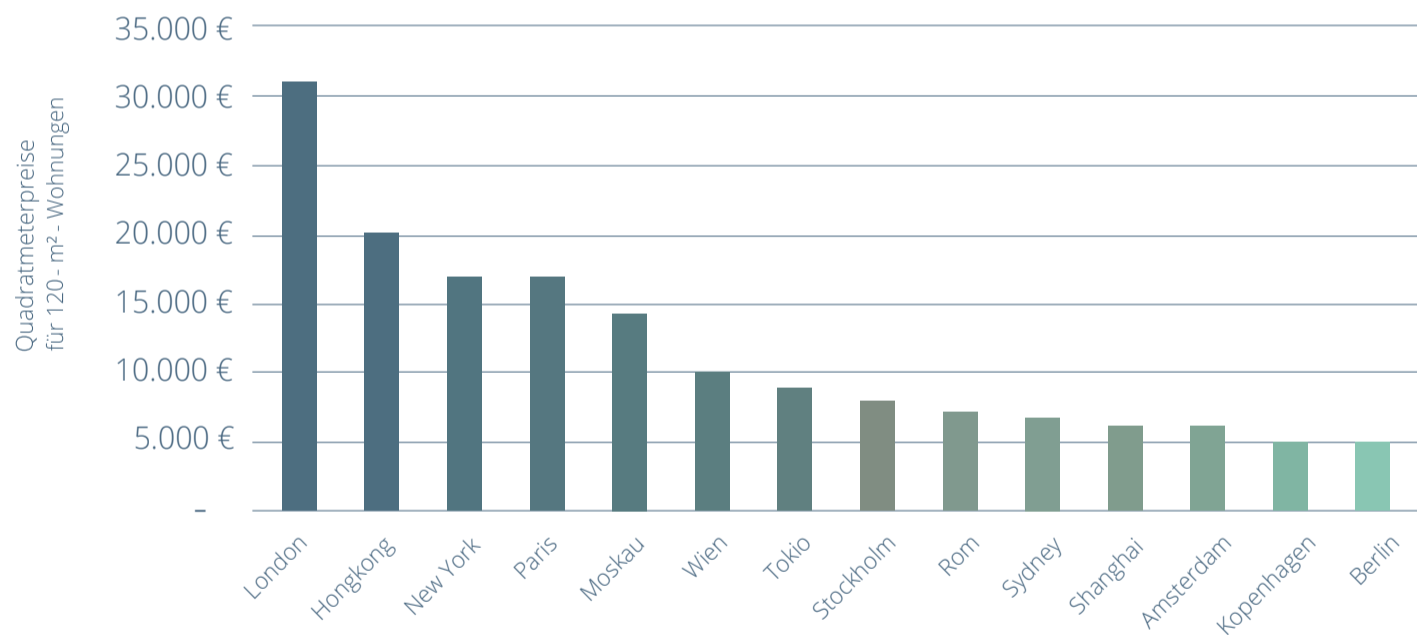
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

<sup>5</sup> CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.4

## Kaufpreise für Berliner Wohnungen mit viel Potenzial

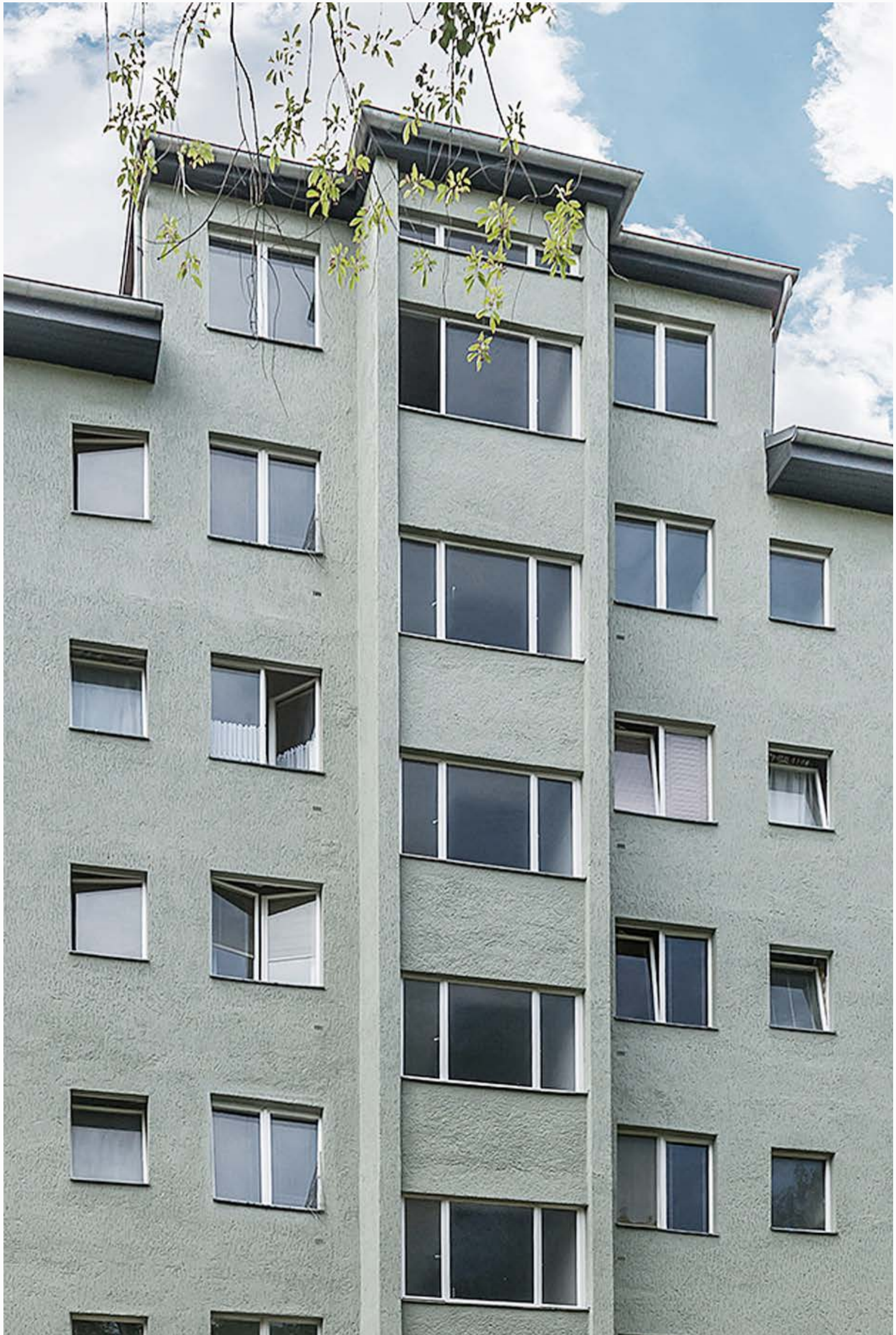
Für eine Weltmetropole hat Berlin noch ungewöhnlich niedrige Wohnungspreise. Für eine 120-Quadratmeter-Wohnung werden derzeit etwa 4.900 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. In London sind es über 30.000 Euro, in Paris über 16.000 Euro und auch in Rom sind es noch über 7.000 Euro.<sup>6</sup> Der Abstand zu anderen Weltmetropolen zeigt das Potenzial, das Berlin immer noch hat. In den vergangenen Jahren konnte die Spreemetropole bereits einiges an Boden gut machen: Seit 2009 sind die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen schon um 86 Prozent gestiegen.

### Im internationalen Vergleich Berliner Immobilienpreise günstig



Quelle: Global Property Guide

<sup>6</sup> <http://www.globalpropertyguide.com/most-expensive-cities>



## Wohnungsmieten steigen weiter in Berlin

Die Angebotsmieten sind 2015 um 5,1 Prozent auf knapp 9,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Mieten entwickeln sich in den einzelnen Bezirken Berlins sehr unterschiedlich: Die Spannweite reicht von einem Anstieg um 0,9 Prozent in Lichtenberg bis 7,0 Prozent in Mitte. Zu den Top-Drei beim Mietwachstum gehören neben Mitte noch Friedrichshain - Kreuzberg und Reinickendorf (jeweils +5,9 Prozent).<sup>7</sup>

### Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2015

STADTBEZIRK	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> / Monat	Unteres Marktsegment Median in		Oberes Marktsegment Median in		Alle Marktsegmente Median in	
			€/m <sup>2</sup> / Monat	Änd. zu 2014 in %	€/m <sup>2</sup> / Monat	Änd. zu 2014 in %	€/m <sup>2</sup> / Monat	Änd. zu 2014 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.444	7,47-14,47	6,71	1,2	16,00	4,2	10,00	1,8
Friedrichshain-Kreuzberg	4.833	7,69-15,91	6,67	2,9	18,00	3,5	11,00	5,9
Lichtenberg	2.618	6,16-11,33	5,78	5,1	12,57	8,7	8,05	0,9
Marzahn-Hellersdorf	2.747	5,20-8,50	4,98	4,8	9,42	7,0	6,10	2,4
Mitte	6.784	6,89-16,00	6,11	4,3	18,00	9,0	10,70	7,0
Neukölln	3.297	6,17-14,29	5,71	3,3	16,36	2,8	8,78	3,3
Pankow	5.940	6,85-14,00	6,14	4,0	16,00	5,5	9,47	4,9
Reinickendorf	2.388	5,98-10,18	5,51	3,8	11,67	11,1	7,50	5,9
Spandau	2.757	5,65-9,32	5,28	8,4	10,54	8,0	7,00	3,7
Steglitz-Zehlendorf	3.495	6,70-12,22	6,06	-0,8	13,48	3,7	8,92	4,0
Tempelhof-Schöneberg	3.697	6,48-13,55	5,98	1,9	15,66	8,1	8,91	5,2
Treptow-Köpenick	3.602	6,19-10,53	5,65	2,7	11,67	5,0	7,77	4,9
<b>Berlin gesamt</b>	<b>47.602</b>	<b>6,17-14,00</b>	<b>5,61</b>	<b>2,0</b>	<b>15,91</b>	<b>5,7</b>	<b>8,99</b>	<b>5,1</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

<sup>7</sup> CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.2f



## CALVINSTRASSE

Die Calvinstraße befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Moabit in zentraler Innenstadtlage. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe sind die U-Bahn-Stationen U9 an der Turmstraße mit vielzähligen Einkaufs- und Essensmöglichkeiten sowie die U55 am Hauptbahnhof. Hier fährt außerdem noch die S-Bahn, sowie diverse Regional- und Fernzüge. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Buslinien und Straßenbahnen sowie der S-Bahnhof Bellevue. Von dort fahren die Züge der S5, S7 und S75, über die fast alle Stadtteile in kürzester Zeit erreicht werden können. Auch zahlreiche Buslinien und Straßenbahnen verkehren in der Gegend. Über die U9 ist der Berliner Zoo und die zentrale Einkaufsmeile der City West mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés nur wenige Stationen entfernt. Auch das Regierungsviertel, umsäumt vom Grün des Tiergartens, ist fußläufig in nur zehn Minuten zu erreichen. Die naheliegende Friedrichstraße zählt zu den beliebtesten Touristenattraktionen und bietet als eine der historisch bekanntesten Straßen der Hauptstadt eine große Vielfalt an Beschäftigungsmöglichkeiten: Angefangen mit Sehenswürdigkeiten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu diversen gastronomischen Angeboten für Tag und Nacht.

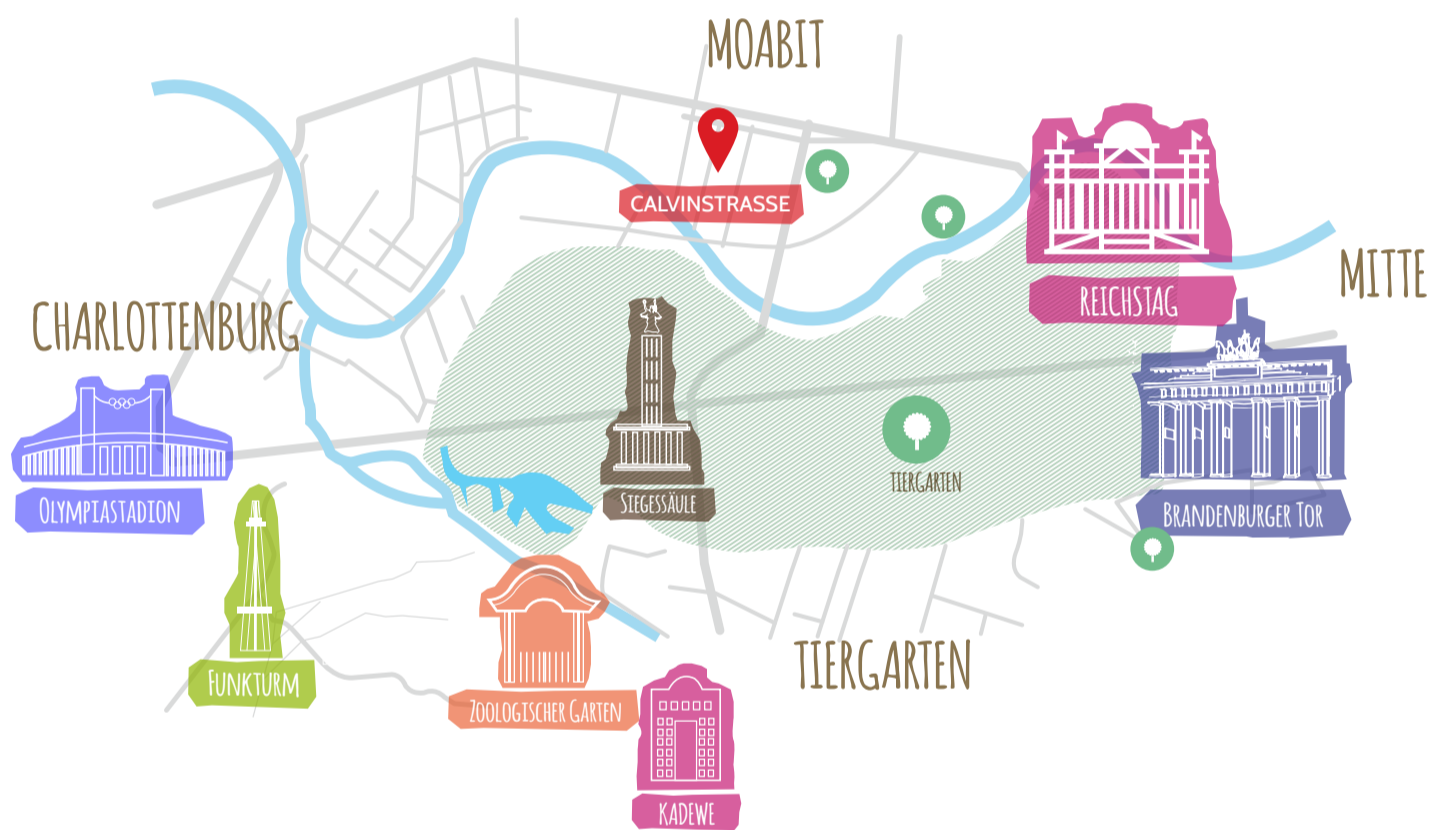
In Berlin-Mitte pulsiert das Leben der Hauptstadt. Mit seinen 330.000 Einwohnern ist es einer der am dichtesten besiedelten Stadtbezirke Berlins. Kaum ein anderer Teil der Stadt bietet seinen Bewohnern und seinen Gästen ein derartig breit gefächertes Angebot an kultureller Vielfalt und verschiedenen Aktivitäten. Mitte ist nicht nur ein Trendbezirk, sondern auch die Heimat der kreativen Szene und der Ursprung Berlins.

Auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt hält sich der Bezirk in drei Hinsichten an der Spitze: Hier gab es die größte Zahl aller registrierten Vermietungsangebote in der Stadt. Und in Mitte war zugleich der Anstieg der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter mit 7,0 Prozent der dynamischste in ganz Berlin. Des Weiteren ist die Relation zwischen geforderten Mieten und mittlerer Haushaltskaufkraft, die sogenannte Wohnkostenquote, nirgends so hoch wie in Mitte: 34,8 Prozent seiner Kaufkraft muss hier ein Haushalt im Mittel aufwenden, um die mittlere statistische Warmmiete einer Wohnung im Bezirk zu zahlen.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Wohnungsmarktreport 2016, Berlin

Im Postleitzahlengebiet 10557, in dem sich die Calvinstraße befindet, liegt die durchschnittliche Angebotskaltmiete bei 10 Euro pro Quadratmeter. Das ist Rang 84 von 190 ausgewerteten Postleitzahlen in Berlin.<sup>9</sup>

Der Median der Kaufpreise liegt in Mitte bei mittlerweile 3.921 Euro. Die Preisspanne im mittleren Marktsegment reicht hier von 1.877 bis 6.050 Euro.<sup>10</sup>



<sup>9</sup> CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

<sup>10</sup> CBRE auf Datenbasis empirica-systeme



# DIE IMMOBILIE



## **Wesentliche Eckdaten**

Die Calvinstraße 28 befindet sich im Bezirk Mitte im Ortsteil Moabit in zentraler Innenstadtlage. Das Objekt ist im Grundbuch von Charlottenburg verzeichnet. Die Grundstücksgröße laut Grundbuch beträgt 787 m<sup>2</sup>. Dienstbarkeiten sind im Grundbuch nicht verzeichnet. Ebenso bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste von Berlin eingetragen.

<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>787 m<sup>2</sup></b>
<b>Einheiten</b>	<b>17 Wohnungen*</b>
<b>Gesamtmietfläche</b>	<b>879,63 m<sup>2</sup></b>
<b>Vermietungsstand</b>	<b>Ca. 78%</b>
<b>Jahresmieteinnahmen (IST)</b>	<b>41.857 Euro</b>

\*zzgl. einer nicht ausgebauten Einheit im Dachgeschoss

## ***Objektbeschreibung***

Das Gebäude wurde ca.1960 errichtet. Es besteht nur aus einem Vorderhaus als Zeilenbebauung in der Calvinstraße 28 mit zwei Eingängen einmal straßen- und hofseitig. Das Treppenhaus hat einen bauzeitlichen Aufzug, der direkt auf den Etagen hält.

Das Dachgeschoss wurde bauzeitlich mit zwei zum Innenhof ausgerichteten Aufenthaltsräumen für den Hausmeister ausgebaut. Der unausgebaute Teil des Dachraums steht für den potenziellen Ausbau einer weiteren Wohneinheit zur Verfügung.

In der Turmstraße, die in unmittelbarer Umgebung zur Calvinstraße liegt, sowie im Stadtteil Alt-Moabit, gibt es zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Hierzu zählen nicht nur kleinere und größere Geschäfte für den täglichen Bedarf, sondern auch das Meilenwerk, die Arminiusmarkthalle und eine Shopping Meile auf dem alten Brauereigelände, die sich noch im Bau befindet. Die Calvinstraße selbst liegt in einem ruhigen und zentralgelegenen Wohngebiet mit exzellenter Anbindung.

Die Zeilenbebauung in der Calvinstraße mit Ihrer Ost/West Ausrichtung ist durch die großen Abstände zu den parallel verlaufenden Häuserzeilen sehr gut belichtet und besonnt. Die grüne Oase im Innenhof bietet eine gute Möglichkeit, vom Alltagsstress wegzukommen und zu entspannen. Das Gebäude selbst ist sechsgeschossig inklusive des teilweise ausgebauten Dachgeschosses. Das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Das Gebäude ist voll unterkellert, das Erdgeschoß als sogenanntes Hochparterre ausgebildet.

Insgesamt sind 17 Wohnungen vorhanden und eine weitere Wohnung im Dachgeschoss vorgesehen. Der nichtausgebaute Dachgeschossbereich mit ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird als Dachrohling zum Ausbau in eine Wohnung an einen Bauträger verkauft. Der Kaufpreis wird ca. 220.000 betragen. Die Gesamtmietfläche (gemäß Mietverträgen) beträgt ca. 879,63 m<sup>2</sup>. Nicht inbegriffen ist die Fläche von der Dachgeschosswohnung.

## ***Erschließung***

Das Grundstück ist mit allen Medien voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektro, Telefon, Kabelfernsehen).

# Bestandsbeschreibung / Baukonstruktion

## ***Vorbemerkung***

Das Gebäude wurde ca.1960 errichtet. Das Haus wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

## ***Gründung, Innen- und Außenwände***

Die Außenwände bestehen aus verputztem Mauerwerk, ebenso sind die Innenwände in der Regel bauzeittypisch aus Mauerwerk bzw. Bimsmauerwerkswänden errichtet.

## ***Deckenkonstruktion***

Die Decken zwischen den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind als Stahlbetondecken errichtet.

## ***Dach/Dachentwässerung***

Die Dachkonstruktion ist im unausgebauten Zustand und mit Ziegeln belegt.

Die Regenentwässerung erfolgt über Regenrinnen und außenliegende Fallleitungen.

## ***Balkone***

Die 2 Zimmer-Wohnungen verfügen alle vom EG bis zum 5.OG über straßenseitige, nach Westen ausgerichtete Balkone bzw. die 1 Zimmer-Mittelwohnungen vom 1.OG- 5.OG über einen Austritt in Form eines nach West ausgerichteten, sogenannten Französischen Balkons.

## ***Die Fassade***

Die Fassaden sind verputzt und mit einem Anstrich versehen. Die Klingelanlage mit Gegensprechanlage befindet sich im Eingangsbereich vor der straßenseitigen Hauseingangstür.

## ***Treppenhäuser und Eingangsbereich***

Vom straßenseitigen Eingangsbereich schließt sich das Treppenhaus an, das bis zum Dachraum führt. Über beide Eingangsbereiche gelangt man auch in den Innenhof und zu den Stellplätzen.

In dem Treppenhaus sind die gegliederten Treppenhausfenster aus der Bauzeit mit Kathedralglasfüllung erhalten geblieben. Die Treppenstufen sind als Blockstufen aus Betonwerkstein und die mit Betonwerkstein belegten Podestbeläge aus geschliffenem Terrazzo. Das Stahlstabtreppengelände verfügt über die bauzeittypische, feine Dimensionierung. Die Wände und Decken sind geputzt und gestrichen. Die Wohnungseingangstüren stammen ebenfalls aus der Bauzeit und sind mit Türspion versehen. Im Dachgeschoss sind bauhistorische Türen vorhanden. Das Treppenhaus verfügt über einen Fahrstuhl aus der Bauzeit.

## ***Schornsteine***

Die gemauerten Schornsteine sind über das Dach geführt.

## ***Fensteranlagen***

In den Treppenhäusern sind einfach verglaste Holzfenster aus der Bauzeit erhalten. In den Wohnungen finden sich fast ausschließlich Holzverbundfenster aus der Bauzeit wieder. Die 2-Zimmerwohnungen verfügen zudem über Blumenfenster und Fensterbalkontüren.

## ***Wohnungs- und Hauseingangstüren***

Die Hofdurchgangs- und Hauseingangstüren bestehen aus Holz mit Glasausschnitten. Sie verfügen über eine bauzeittypische Einteilung und sind gestrichen.

## ***Keller***

Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Zugang erfolgt vom Treppenhaus aus. Der Fahrstuhl bindet den Keller ebenfalls an. Im Keller befinden sich Hausanschluss- und Heizungsanlagen, sowie die Mieterkeller.

## ***Haustechnik***

### ***Sanitärtechnik***

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Hausanschluss. Ebenso ist ein Gasanschluss vorhanden.

### ***Abwasser***

Die Entwässerung erfolgt über einen zentralen Hausanschluss.

### ***Heizung***

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt in der Regel über eine zentrale Heizungsanlage. Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Regel dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer.

### ***Elektroinstallation***

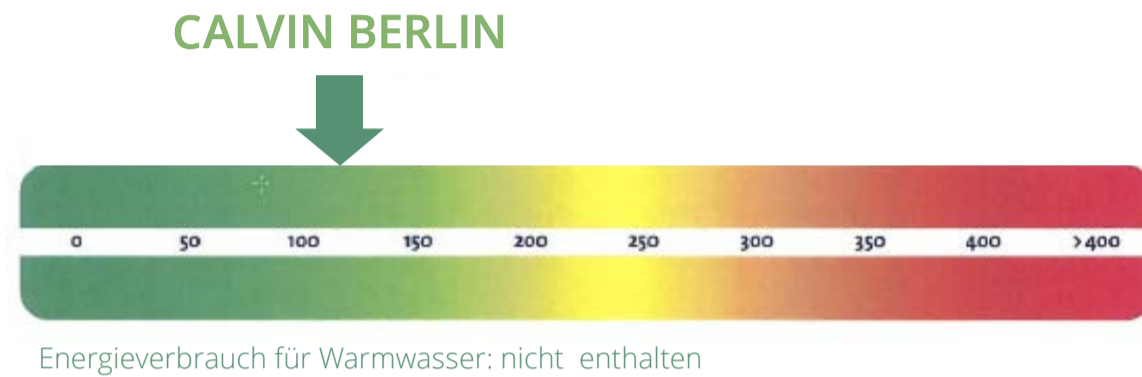
Der Hausanschluss befindet sich im Keller. Die Zähler befinden sich in den Wohnungen. Sämtliche Lichtschalter und Klingeltaster in den Treppenhäusern wurden erneuert. Die Beleuchtung im Treppenhaus und vor den Hauszugängen ist mit neuen Designleuchten ausgestattet.

### ***Schwachstrom***

Das Gebäude ist mit Telefon- und Kabelanschluss versorgt. Die Klingelanlagen befinden sich zentral am Eingangsbereich der Hauseingangstür straßenseitig.

## Energieausweis

Es liegt ein aktueller Energieausweis vor, der noch bis zum 30.6.2018 gültig ist. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 124 kWh / (m<sup>2</sup> a).

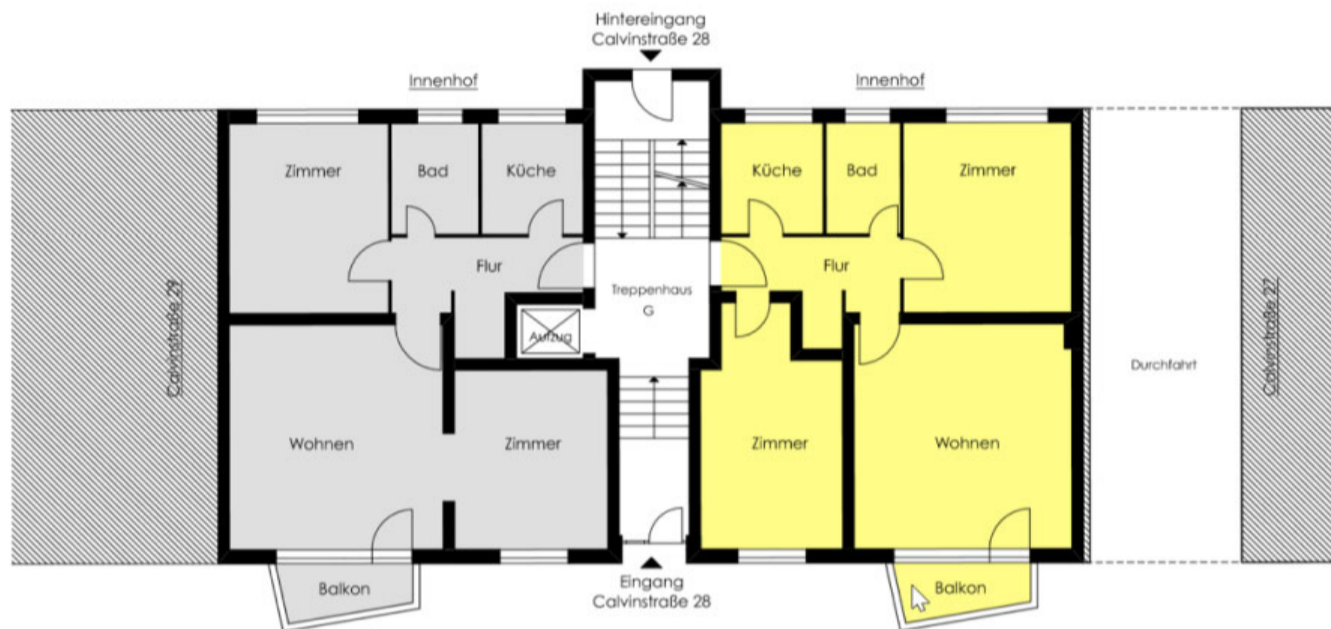


## Außenanlagen

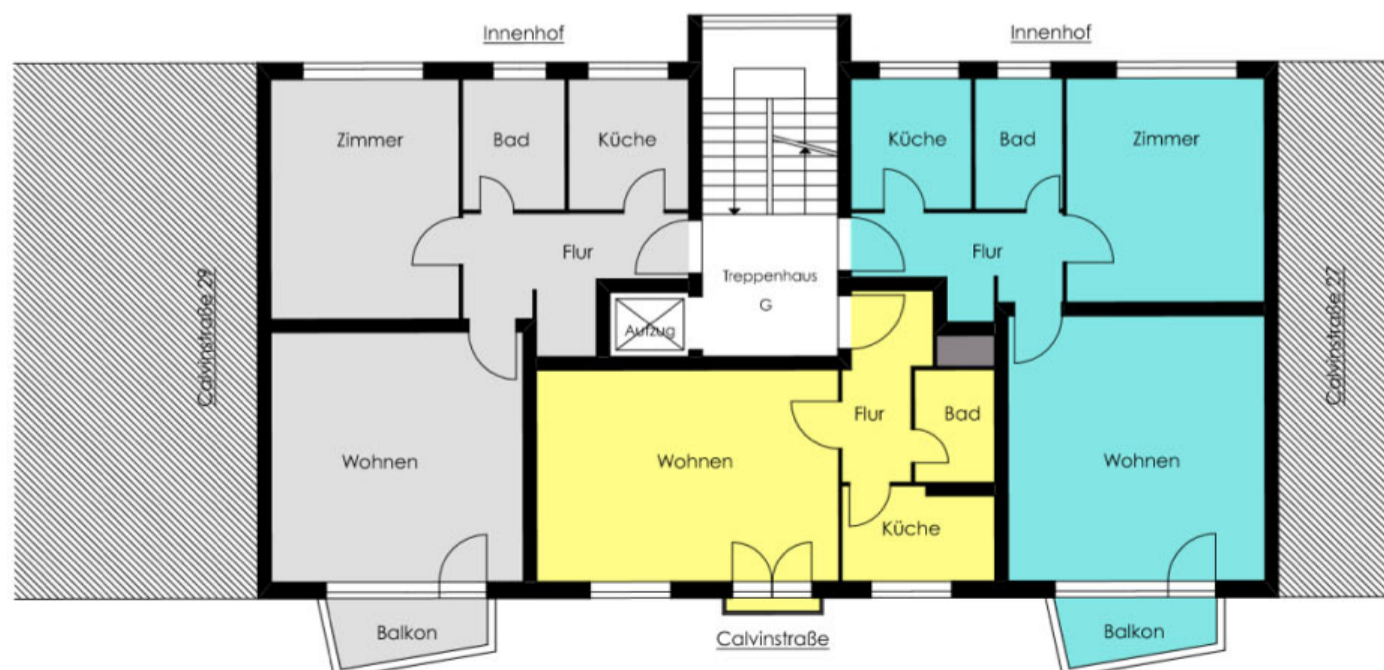
Im innenliegenden Hof sind die Müllstandflächen. Hier befinden sich auch ausreichende Fahrradabstellflächen und vier Stellplätze für Fahrzeuge. Die Zufahrt erfolgt über die Durchfahrt im Nachbarhaus. Die Zugangsbereiche zu den Eingängen und zur Hoffläche sind befestigt und beleuchtet. Der Hof selbst, sowie die Vorgärten zur Straßenseite, wird gärtnerisch gestaltet und mit blühenden Beeten, Rasenflächen und Baumbestand versehen.



Erdgeschoss

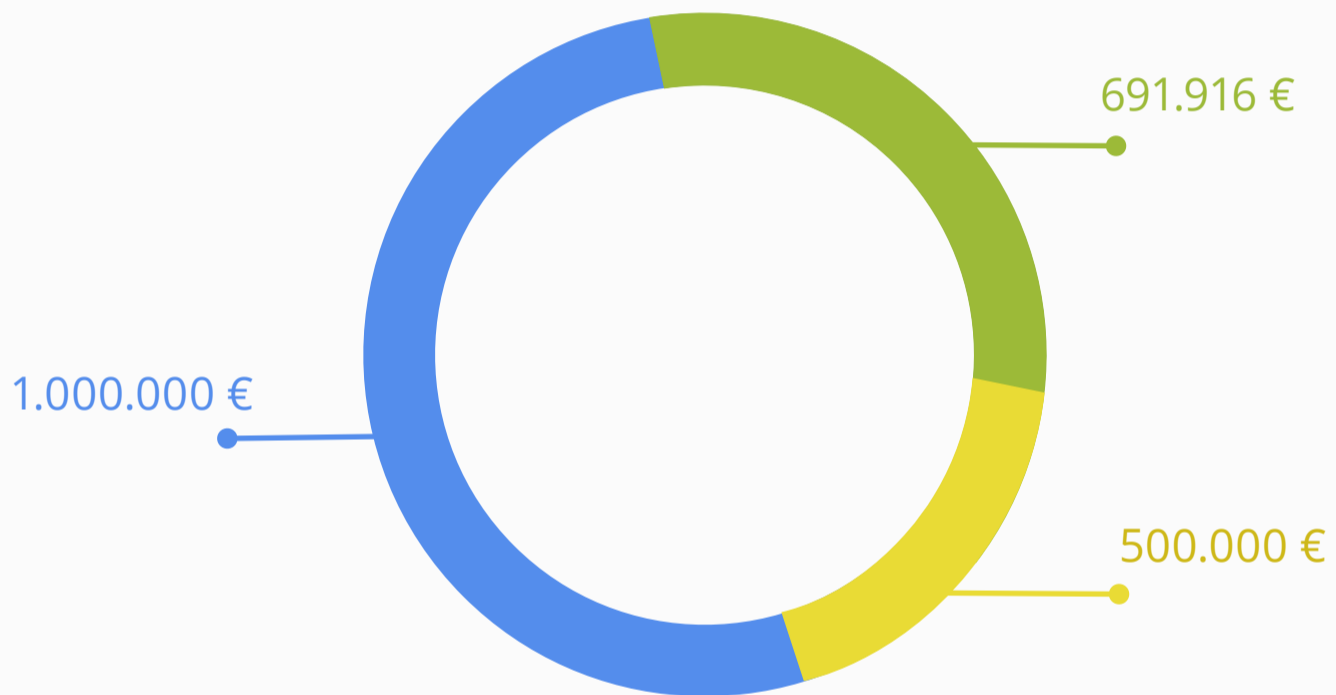


Obergeschosse 1-5



# FINANZIERUNG

- Bankfinanzierung (15.9.2016)
- Eigenkapital Projektgesellschaft
- Geplantes Crowdfunding



## MITTELVЕРWENDUNG

Mit dem Nachrangdarlehen der Crowd wird die Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, die Neugestaltung der Außenanlagen, die Sanierung einzelner Wohnungen und das Marketing und der Vertrieb der Eigentumswohnungen finanziert, die insgesamt Kosten von rund 500.000 Euro verursachen.

<b>MASSNAHME</b>	<b>KOSTEN INKL. MWST.</b>
Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	89.000 €
Neugestaltung der Gartenanlage hinter dem Haus	50.000 €
Baunebenkosten	38.900 €
Modernisierung einzelner Wohnungen	250.000 €
Kosten für Marketing und Vertrieb der Eigentumswohnungen	72.100 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>500.000 €</b>

# GESCHÄFTSMODELL

## Wie der Emittent mit dem Projekt Geld verdient

### **Schritt 1: *Aufwertung der Immobilie durch Sanierung***

Mit dem Geld der Anleger kann der Emittent in die Immobilie investieren und dadurch den Wert des Gebäudes steigern. Dabei werden das Gemeinschaftseigentum und einzelne Wohnungen modernisiert.

### **Schritt 2: *Gewinn durch Verkauf der Eigentumswohnungen***

Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Eigentumswohnungen zu einem höheren Preis verkauft werden, als es vorher möglich gewesen wäre. Mit dem Gewinn wird es möglich sein, den Anlagebetrag und die Zinsen an die Anleger zurückzuzahlen.

Im September hat der Emittent mit dem Vertrieb der Eigentumswohnungen in der Calvinstraße (Hausnummer + PLZ) begonnen. Bisher konnten zwei Wohneinheiten mit einem Gesamtwert von 327.000 € und einer Gesamtfläche von 92,63 Quadratmetern verkauft werden. Dies entspricht 10% des kompletten Objektes. Der Verkaufspreis aller Eigentumswohnungen beträgt somit 3.270.000 € für das Projekt CALVIN BERLIN.

# DER EMITTENT

## GESELLSCHAFTERSTRUKTUR

# SKJERVEN GROUP

Die Skjerven Group ist ein Immobilieninvestmentunternehmen mit Sitz in Berlin. Insgesamt wurden bereits mehr als 200 Millionen Euro am Berliner Immobilienmarkt investiert. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Immobilientransaktionen, Vermögensmanagement, Finanzierung und Management von Fonds sowie die Beratung von internationalen institutionellen Investoren, Family Offices und vermögenden Privatpersonen, sogenannte High Net Worth Individuals.



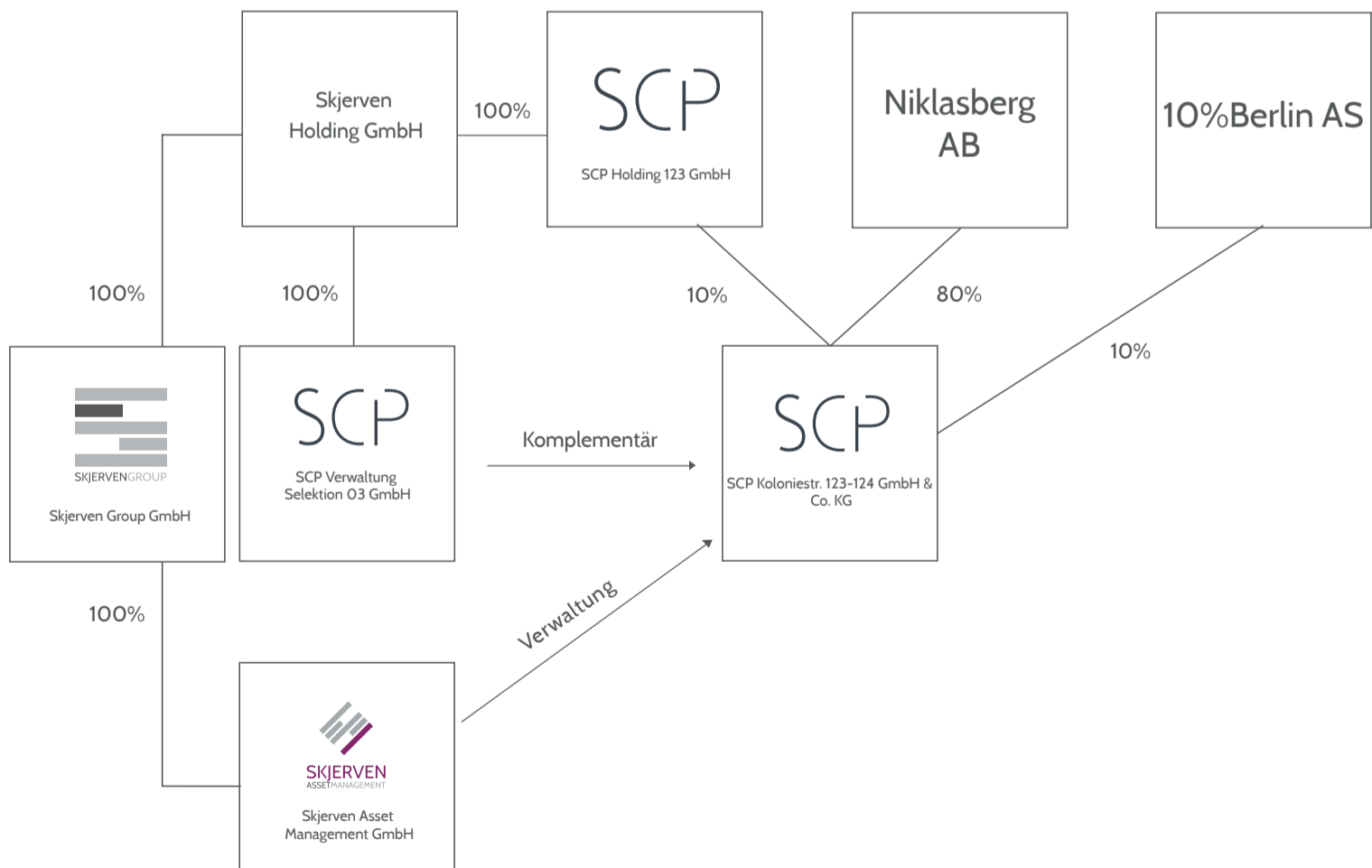
Das Asset Management der verschiedenen Investmentprogramme der Skjerven Group übernimmt die Skjerven Asset Management GmbH, unter anderem auch für das Projekt CALVIN BERLIN. Das Expertenteam unter der Leitung von Alexander Punt koordiniert die strategische Planung und Optimierung des Immobilienportfolios. Dazu gehört neben diversen Immobilien- und Marktanalysen und der Bewertung der Immobilien auch die Überwachung des Aufteilungsprozesses bei der Wohnungsprivatisierung. Zudem erstellt die Skjerven Asset Management regelmäßige Asset- und Portfolio-Reportings für das jeweilige Investmentprogramm.

Wie die ganze Skjerven Group agiert auch Skjerven Asset Management ausschließlich in Berlin. Das Team verfügt über jahrelange Erfahrung auf diesem Markt, kennt die Trends und Entwicklungen der einzelnen Wohnlagen und bringt diese Kenntnisse in das Asset Management ein.

# SCP

## SCP Koloniestr. 123-124 GmbH & Co. KG

Die SCP Koloniestr.123-124 GmbH & Co. KG ist die Darlehensnehmerin und die Eigentümerin der Immobilie in der Calvinstraße. Sie ist zu 80% im Eigentum der schwedischen Kapitalgesellschaften Niklasberg AB und 10% der 10%Berlin AS. Die restlichen 10% hält die SCP Holding 123 GmbH, eine 100%ige Tochter der Skjerven Holding. Die SCP Verwaltung Selektion 03 GmbH übernimmt die Verwaltung des Objekts in der Calvinstraße und hat mit der Skjerven Asset Management GmbH einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen.



**Hinweis:** Vorliegende Struktur wurde Stand 07.09.2016 zum Handelsregister angemeldet aber noch nicht eingetragen





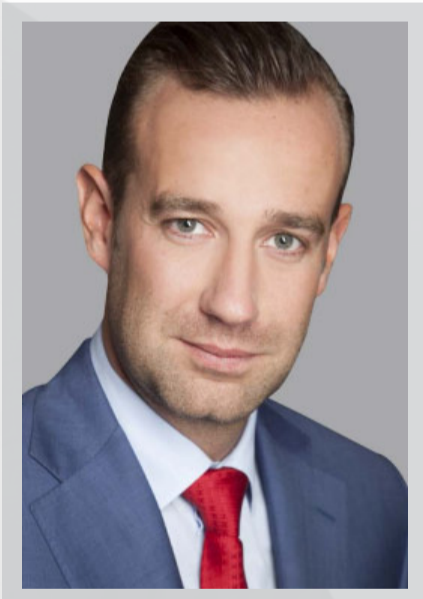
## UNTERNEHMERTEAM



### **Einar Skjerven,**

*geschäftsführender Gesellschafter der Skjerven Group GmbH*

Einar Skjerven ist Gründer und Geschäftsführer der Skjerven Group. Er verfügt über mehr als zwanzig Jahre Erfahrung im Bereich Investment und Asset Management und ist Experte für Wohnimmobilieninvestments in Berlin. Seit 2006 ist Skjerven als Geschäftsführer der Industriefinans Real Estate GmbH verantwortlich für die deutschen Immobilieninvestments der norwegischen Industriefinans Gruppe. Seit 1995 war er außerdem CEO mehrerer Fondsgesellschaften.



### **Alexander Punt,**

*Geschäftsführer der Skjerven Asset Management GmbH*

Alexander Punt ist verantwortlich für das Asset Management, die Portfoliooptimierung sowie die Strukturierung und Planung der Objekte und Fonds der Skjerven Group. Punt verfügt über mehr als acht Jahre Erfahrung im Immobilienbereich. Er hat unter anderem im Property Management, im Verkauf und insbesondere in der Bestandsverwaltung gearbeitet. Punt studierte Business Management an der Technischen Universität Spijker in Hoogstrate, Belgien. Seit 2010 arbeitet er bei der Skjerven Group.

## REFERENZEN

### *Wohnungsprivatisierungsprojekte der Skjerven Group*



GLEIMSTRASSE 18, PRENZLAUER BERG

Verkaufspreis: € 6.480.000

Verkauft 100%



GRAEFESTRASSE 32-33, KREUZBERG

Verkaufspreis: € 12.820.00

Verkauft 100%



MESSELSTRASSE 53, DAHLEM

Verkaufspreis: € 4.541.000

Verkauft 100%



KNOBELSDORFFSTRASSE 29/31, CHARLOTTENBURG

Verkaufspreis: € 5.613.000

Verkauft 100%

## REFERENZEN

### *Wohnungsprivatisierungsprojekte der Skjerven Group*



**ERFOLGREICH FINANZIERT**

**B**

### CENTRAL BERLIN

5,00%	18 Monate
Zinsen	Rückzahlung

Gesamtinvestitionskosten.....	<b>€ 10.345.000</b>
Fundingschwelle.....	<b>€ 100.000</b>
Finanzierungsziel.....	<b>€ 1.000.000</b>
Erfolgreich finanziert.....	<b>€ 1.002.533</b>
Mindestinvestition.....	<b>€ 250</b>
Restzeit bis zur Rückzahlung.....	<b>16 Monate</b>

**Erfolgreich finanziert 100.25%**

## Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt 500.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine halbjährliche Verzinsung von 5,00 % p.a. bei einer Laufzeit von 12 Monaten. Darlehensnehmerin ist die SCP Koloniestr. 123-124 GmbH & Co. KG, die mit dem Darlehen im Wesentlichen die Modernisierung des Gemeinschaftseigentums und einzelner Wohnungen von der Wohnimmobilie CALVIN BERLIN in der Calvinstraße 28 finanzieren werden.

<b>Art der Vermögensanlage</b>	Nachrangdarlehen
<b>Darlehensnehmer</b>	SCP Koloniestr.123 - 124 GmbH & Co. KG Kurfürstendamm 32 10719 Berlin
<b>Darlehensvolumen</b>	500.000 Euro
<b>Verwendungszweck</b>	Modernisierung Gemeinschaftseigentum und Wohnungen sowie Kosten für Marketing und Vertrieb
<b>Gebühren für Anleger</b>	Keine
<b>Crowdfunding-Plattform</b>	iFunded.de
<b>Einkunftsart für den Anleger</b>	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
<b>Mindestanlagesumme</b>	500 Euro
<b>Zinsen</b>	5,00 % p.a.
<b>Laufzeit</b>	12 Monate
<b>Rückzahlung</b>	Am Laufzeitende
<b>Zinszahlungen</b>	Halbjährlich

## Chancen und Risiken

### CHANCEN

- + Feste Verzinsung von 5,00 % p.a. (halbjährliche Auszahlung)
- + Keine Gebühren für den Anleger – weder Agio noch laufende Managementfee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger
- + Berliner Immobilienmarkt boomt
- + Projekt wird von erfahrenem Unternehmerteam geleitet
- + Bestehende Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen
- + Immobilie zu ca. 78% vermietet
- + Gewinnabtretung der Darlehensnehmerin an die Anleger

### RISIKEN

- Die Kosten der Sanierung können durch unvorhergesehene Ereignisse höher ausfallen.
- Es kann sein, dass die Nachfrage für den Wohnungsverkauf nachlässt und die Preise am Markt nicht mehr durchgesetzt werden können, was den Projektgewinn reduzieren würde.
- Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlusts hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage. Darüber hinaus ist denkbar, dass beispielsweise eine individuelle Fremdfinanzierung des jeweiligen Anlagebetrags oder zu leistende Steuerbeiträge weitere Zahlungsverpflichtungen verursacht. Dies kann bis hin zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

## iFunded - Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren ermittelt. Dabei gibt es insgesamt neun Kriterien, mit Hilfe derer das Projektrisiko eingeschätzt wird. Je nach Ausprägung der einzelnen Risikokriterien werden Risikopunkte vergeben und am Ende addiert. Je nach Anzahl der Risikopunkte wird das Immobilienprojekt in eine der fünf Risikoklassen eingeteilt. Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das ausführliche Bewertungsschema befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite.

Das Projekt CALVIN BERLIN kommt insgesamt auf 8 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse A eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	46 %	1 ● ● ● ●
Eigenkapitalquote	32 %	1 ● ● ● ●
Makrostandort	Berlin	0 ● ● ● ●
Mikrolage	Calvinstraße in Berlin-Mitte	0 ● ● ● ●
Vermietungsstand	78 %	1 ● ● ● ●
Mieteranzahl	>10	0 ● ● ● ●
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungstau	0 ● ● ● ●
Erfahrung Emittent	200 Millionen Euro am Berliner Wohnimmobilienmarkt investiert	1 ● ● ● ●
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2 ● ● ● ●
	Grundschild 2. Ranges	2 ● ● ● ●
	Gewinnabtretungsansprüche	0 ● ● ● ●
<b>INSGESAMT</b>		<b>8</b>

### CALVIN BERLIN



**Hinweis:** iFunded erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung eines Anlegers entspricht. Die Risikoeinschätzung basiert auf standardisierten Kriterien, die bei Auflegung der Vermögensanlage bewertet werden. Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage in der Zukunft kann ungünstiger ausfallen. Auch bei einer niedrigen Risikoeinstufung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.

## Risiko-Bewertungsschema von iFunded

1 Wie hoch ist die Fremdkapitalquote?

0%	1%-49%	50%-59%	60%-69%	70%-79%
0	1	2	3	4

2 Wie hoch ist der Eigenkapitalanteil?

>40%	30%-39%	20%-29%	10%-19%	0%-9%
0	1	2	3	4

3 Wie gut ist der Makrostandort der finanzierten Immobilie?

Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt	Alle anderen Landeshauptstädte	Stadt mit mindestens 200.000 Einwohnern	Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern	Alle anderen Städte
0	1	2	3	4

4 Wie gut ist die Qualität der Mikrolage der finanzierten Immobilie?

Innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung	In unmittelbarer Nähe zu innerstädtischer Lage	Gute Wohngegend mit guter Versorgung	Am Stadtrand mit Anbindung an ÖPNV	Am Stadtrand ohne Anbindung an ÖPNV
0	1	2	3	4

5 Wie ist der Vermietungsstand der Immobilie?

> 90%	70%-89%	40%-69%	19%-39%	< 19%
0	1	2	3	4

## 6 Wie viele Mieter hat die Immobilie?

> 10	6-10	2-5	1	0
0	1	2	3	4

## 7 In welcher Entwicklungsphase befindet sich die Immobilie?

Bestandsimmobilie ohne Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit viel Instandhaltungsstau	Immobilie mit Kernsanierungsbedarf	Neubau
0	1	2	3	4

## 8 Wie hoch ist das Gesamtinvestitionsvolumen, das der Projektentwickler bisher insgesamt gestemmt hat?

> 250 Mio. €	200-249 Mio. €	199-100 Mio. €	99-50 Mio. €	< 50 Mio. €
0	1	2	3	4

## 9 Welche Sicherheiten sind vorhanden? Hat der Projektentwickler eine persönliche Bürgschaft hinterlegt?

Ja = 0; nein = 2

Gibt es eine Grundschuld zweiten Rangs als Sicherheit für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2

Gibt es Gewinnabtretungsansprüche für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2



## Bilanz der Projektgesellschaft \*

Bilanz nach IFRS zum 31.12.2015  
für die Projektgesellschaft  
SCP Koloniestr. 123 - 124 GmbH & Co. KG

### AKTIVA

A) Umlaufvermögen	EUR	EUR
I) Vorräte		
1) Grundstücke		8.900.000
2) Unfertige Erzeugnisse Unfertige Leistungen		157.274,85
II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
2) Forderungen gegen Komplementäre	0,00	
3) Forderungen gegen Kommanditisten	0,00	
4) Sonstige Vermögensgegenstände	<u>85,91</u>	85,91
III) Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		214.743,52
<b>B) Rechnungsabgrenzungsposten</b>		28.347,36
		<u><u>9.300.451,64</u></u>

## PASSIVA

<b>A) Eigenkapital</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I) Komplementärkapital		
1) Festkapital	0,00	
2) Variables Kapital	<u>0,00</u>	<b>0,00</b>
II) Kommanditkapital		
1) Haftkapital	100.000,00	
2) Variables Kapital	<u>1.796.040,25</u>	<b>1.896.040,25</b>
<b>B) Rückstellungen</b>		
1) Sonstige Rückstellungen		<b>7.700,00</b>
<b>C) Verbindlichkeiten</b>		
1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.524.990,00	
2) Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	195.333,03	
3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0.000,00	
4) Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten	2.584.330,52	
5) Sonstige Verbindlichkeiten	<u>68.468,45</u>	<b>7.373.122,00</b>
<b>D) Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>23.589,39</b>
		<b><u>9.300.451,64</u></b>

\* Zum 31.12.2015 befanden sich zwei Objekte im Eigentum der SCP Kolonienstrasse 123-124 GmbH & Co KG, nämlich Kolonienstr. 123-124 sowie Calvinstr. 28. Das Objekt Kolonienstrasse 123-123 wurde mit Nutzen und Lastenwechsel zum 01.05.2016 zu einem Verkaufspreis von MEUR 6.9 veräußert. Durch den Verkauf wurde ein Darlehen in Höhe von MEUR 3.795 zuzüglich einer Abzahlung von MEUR 0.021 für den Zeitraum 01.01.2016-29.04.2016 abgelöst.

Seit Stichtag 01.05.2016 ist die SCP Kolonienstrasse 123-124 GmbH & Co KG lediglich Eigentümerin des Objekt Calvinstrasse 28. Für die Calvinstrasse 28 bestand zum 01.05.2016 ein Darlehen in Höhe von MEUR 0,750 mit Grundschuld zu Gunsten der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg. Dieses Darlehen wurde zum 31.05.2016 durch die Berliner Volksbank mit MEUR 1 refinanziert.

# SCP

SCP Koloniestr. 123 - 124 GmbH & Co. KG

---

Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin