

CASPAR THEYSS BERLIN

Investment-Exposé | Stand August 2016

5% Rendite p.a.





INHALT

4 Das Investment auf einen Blick

5 5 Gründe, warum Sie investieren sollten

7 Der Investmentstandort

- Deutschland
 - Berlin
 - Caspar-Theyß-Straße
-

17 Die Immobilie

- Informationen zum Gebäude
 - Grundrisse
 - Finanzierung
 - Mittelverwendung
-

31 Der Emittent

- Gesellschafterstruktur
 - Unternehmerteam
 - Referenzen
-

38 Das Investmentangebot

39 Chancen und Risiken

40 iFunded-Risikoeinschätzung

43 Bilanz der Projektgesellschaft

Das Investment auf einen Blick

DAS INVESTMENTANGEBOT

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 39 KG Kurfürstendamm 216 10719 Berlin
Darlehensvolumen	750.000 Euro
Verwendungszweck	Modernisierung Gemeinschaftseigentum und Wohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagesumme	250 Euro
Zinsen	5,00 % p.a.
Laufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich

DIE IMMOBILIE | CASPAR THEYSS BERLIN

Immobilie	Wohnbestandsimmobilie in der Caspar-Theyß-Straße 26-30, 14193 Berlin
Baujahr	1959
Grundstücksfläche	2.637 m ²
Einheiten	41 Wohnungen
Gesamtmietfläche	2.637 m ²
Währung	Euro
Vermietungsstand	Ca. 78%
Jahresmieteinnahmen (IST)	182.948 Euro
Geplantes Gesamtinvestitionsvolumen	5.239.322 Euro
Fremdkapital (Banken)	2.950.000 Euro
Eigenkapital	1.539.322 Euro

Gesetzlich vorgeschriebener Warnhinweis:

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

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 CASPAR THEYSS BERLIN liegt im gutbürgerlichen Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und ist daher sehr gut vermietbar.

2 MEHRFAMILIENHAUS MIT LAUFENDEN MIETEINNAHMEN

Investitionen in bereits bestehende Immobilien wie das CASPAR THEYSS 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 CASPAR THEYSS 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. CASPAR THEYSS 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 B

Auf der Plattform iFunded wird jedes Projekt anhand von neun definierten Kriterien in eine von fünf Risikoklassen (A-E) eingeordnet. CASPAR THEYSS BERLIN ist in der Risikoklasse B 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.¹

¹ Arbeitskreis der Gutachterausschüsse (2015): Presseinformation zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2015, S.1f

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.² 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.³

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.⁴ 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.⁵ 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

² Statistische Ämter der Länder (2015): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, S.7

³ Bundesagentur für Arbeit (2015): Beschäftigungsstatistik – Länderreport Berlin, Tabelle 2.1

⁴ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.1

⁵ 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.⁶

STADTBEZIRK	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment Median in		Oberes Marktsegment Median in		Alle Marktsegmente Median in	
			€/m ²	Änd. zu 2014 in %	€/m ²	Änd. zu 2014 in %	€/m ²	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
Berlin gesamt	31.079	1.588-4.985	1.365	10,1	5.659	13,2	3.000	10,1

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

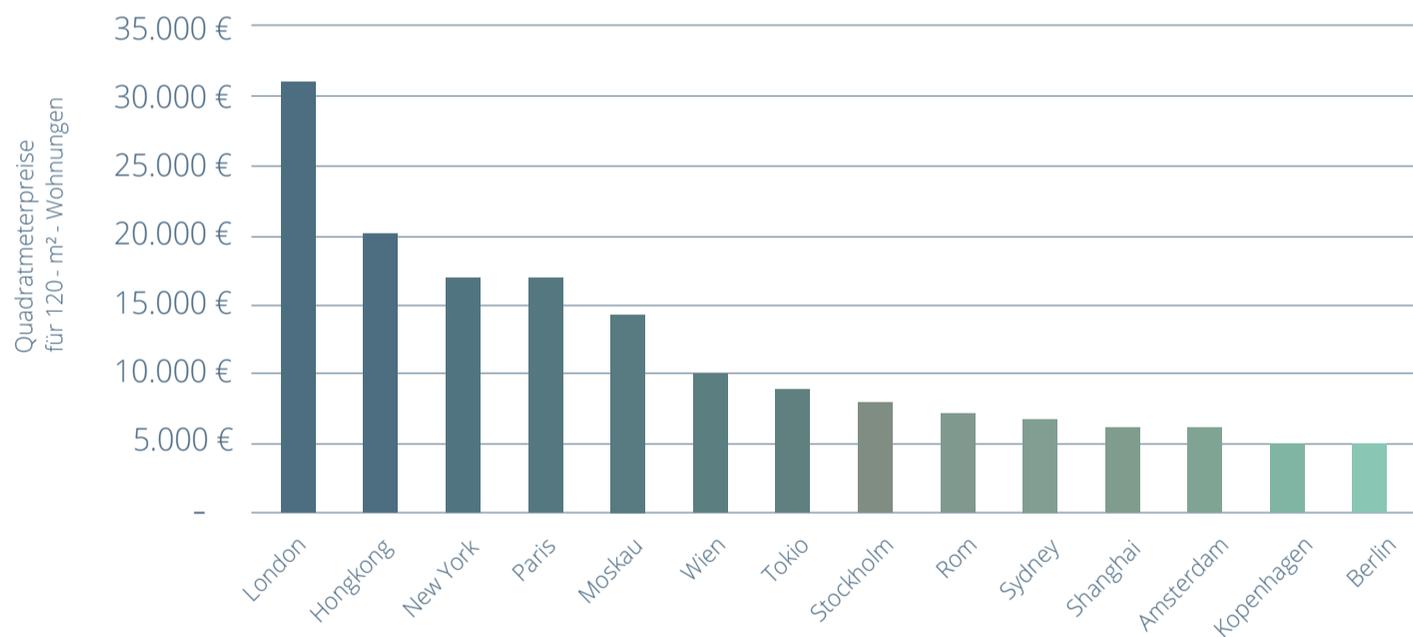
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

⁶ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.4

Kaufpreise für Berliner Wohnungen mit viel Potenzial

Für eine Weltmetropole hat Berlin noch relativ 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 je Quadratmeter.⁷ 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

⁷ <http://www.globalpropertyguide.com/most-expensive-cities>



Caspar Theysß Straße

Ruhige Wohngegend nicht weit vom
Kurfürstendamm entfernt

Wohnungsmieten steigen weiter in Berlin

Die Angebotsmieten sind 2015 um 5,1 Prozent auf knapp 9,00 Euro pro Quadratmeter in Berlin 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).⁸

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2015

STADTBEZIRK	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Mietspanne in €/m ² / Monat	Unteres Marktsegment Median in		Oberes Marktsegment Median in		Alle Marktsegmente Median in	
			€/m ² / Monat	Änd. zu 2014 in %	€/m ² / Monat	Änd. zu 2014 in %	€/m ² / 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
Berlin gesamt	47.602	6,17-14,00	5,61	2,0	15,91	5,7	8,99	5,1

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

⁸ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.2f



CASPAR THEYSS STRASSE

Die Caspar-Theyß-Straße befindet sich im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und dort im Ortsteil Schmargendorf. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Nach kurzem Fußweg erreicht man die S-Bahn-Stationen „Halensee“ oder „Hohenzollerndamm“ der Ringbahn, von der aus praktisch alle Stadtteile Berlins bequem zu erreichen sind. Bis zur nächsten Bushaltestelle ist es nur ein Katzensprung – die Linie führt nach wenigen Stationen mitten auf den Kurfürstendamm. Die Auffahrt zur Stadtautobahn ist ebenso nach wenigen Minuten Fahrt erreicht. Auf dem Kurfürstendamm als zentrale Einkaufsmeile Berlins finden sich zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten wie das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte KaDeWe sowie Restaurants und Cafés.

Kein anderer Innenstadtbezirk ist so bürgerlich solide wie Charlottenburg-Wilmersdorf. Haushaltskaufkraft und Mietniveau sind konstant hoch und ihre Schwankungen hier meist gedämpfter als anderswo. Daher ist das Wachstum der Angebotsmieten zwar nicht so hoch wie in anderen Bezirken, aber der Mittelwert der Angebotsmieten liegt mit 10 Euro auf hohem Niveau auf Rang 3 hinter Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Nur in diesen drei Bezirken ist dieser Mittelwert zweistellig. Im Postleitzahlengebiet 14193, in dem sich die Caspar-Theyß-Straße befindet, ist die mittlere Angebotskaltmiete bei 11,61 Euro pro Quadratmeter. Das ist Rang 9 von 190 ausgewerteten Postleitzahlengebieten in Berlin.⁹

Der Median der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt bei 3.393 Euro je Quadratmeter. Im mittleren Marktsegment reicht die Spannbreite von 2.092 Euro bis 5.420 Euro.¹⁰

⁹ CBRE/Berlin Hyp (2016): Wohnmarktreport Berlin, S.29f

¹⁰ CBRE/Berlin Hyp (2016): Pressemitteilung zum Wohnmarktreport Berlin, S.4

Die Wohnungen im Objekt CASPAR THEYSS BERLIN 26-30 werden im Schnitt zu einem Quadratmeterpreis von etwa 3800 Euro verkauft. Das ist der Durchschnittspreis für leere und vermietete Wohnungen, die an Mieter und Investoren verkauft werden. Somit liegt das geschätzte Verkaufsvolumen für alle Eigentumswohnungen bei 9 Millionen Euro.



DIE IMMOBILIE



Wesentliche Eckdaten

Das Gebäude Caspar-Theyß-Straße 26-30 befindet sich im Stadtteil Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin. Das Objekt ist im Grundbuch von Schmargendorf verzeichnet. Die Grundstücksgröße laut Grundbuch beträgt 2.637 m². Dienstbarkeiten sind im Grundbuch nicht verzeichnet. Ebenso bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Baujahr	1959
Grundstücksfläche	2.637 m²
Einheiten	41 Wohnungen
Gesamtmietfläche	2.379 m²
Vermietungsstand	Ca. 78%
Jahresmieteinnahmen (IST)	182.948 Euro

Objektbeschreibung

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf umfasst die City-West um den Kurfürstendamm herum und erstreckt sich insgesamt von Schöneberg bis Spandau. Der Stadtteil Schmargendorf ist als ruhiges Wohnquartier zwischen City-West und den süd- bzw. südwestlich angrenzenden Stadtteilen Grunewald und Dahlem bekannt. Im nördlichen Bereich von Schmargendorf gelegen, sind es nur wenige hundert Meter vom Objekt bis zum Kurfürstendamm und der City-West. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Stadtautobahn ist diese kaum wahrnehmbar, da die dazwischenliegenden Gebäude höher stehen und den Geräuschpegel abfangen.

Das Gebäude wurde ca. 1959 als vier- (Hausnummer 30) bzw. fünfgeschossiges (Hausnummern 26 und 28) Wohnhaus errichtet. Es wird durch drei Treppenhäuser erschlossen. Die Aufgänge Nr. 26 und 28 verfügen jeweils über einen Aufzug.

Das Gebäude ist unterkellert. Hier befinden sich u.a. die Versorgungseinrichtung, die Heizanlage und verschiedene Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung, z.B. Fahrradabstellräume. Außerdem sind separate Kellerabteile für die Bewohner vorhanden. Eine Hofdurchfahrt im Erdgeschoss führt zu den PKW Außenstellplätzen im Hof und zu den rückwärtig gelegenen Hauseingängen.

Insgesamt sind 41 Wohnungen vorhanden. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 2.380m².

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon, Kabelfernsehen). Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage (Ölheizung).

Baukonstruktion

Vorbemerkung

Das Gebäude wurde ca. 1959 errichtet. Im großzügigen Hof befinden sich Grünflächen, 15 PKW-Stellplätze sowie eine zentrale Müllplatzanlage.

Gründung, Innen- und Außenwände

Das Gebäude wurde als massives, voll unterkellertes Gebäude errichtet. Die Innenwände sind ebenfalls massiv bzw. in Leichtbauweise errichtet.

Deckenkonstruktion

Die Decken zwischen den Geschossen sind ebenfalls in Massivbauweise ausgeführt.

Dach/Dachentwässerung

Das Gebäude verfügt über ein flaches Satteldach mit bituminöser Abdichtung. Durch ihre Wasserunlöslichkeit eignen sich Bitumendichtstoffe, um Bauwerke gegen Wasser zu schützen und Bauteile abzudichten.



Balkone

Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkone, die ideal nach Südwesten ausgerichtet sind. Vor der Immobilie befindet sich ein breiter Vorgarten, der das Gebäude vom Straßengeschehen abbrückt.

Die Fassade

Die Fassaden sind verputzt und mit einem Anstrich versehen. Teilbereiche (Balkonbrüstungen) bestehen aus dekorativem Klinkermauerwerk. Die Klingelanlagen befinden sich im Eingangsbereich jeweils vor den Hauseingangstüren im Innenhof.

Treppenhäuser und Eingangsbereich

Die Treppenhäuser sind jeweils vom Innenhof aus zugänglich, auf den man durch einen großzügigen Durchgang von der Straße aus gelangt. Die Treppenstufen und Geländer sind bauzeittypisch gestaltet. Die Wände und Decken sind geputzt und gestrichen, in den Eingangsbereichen und auf den Treppenpodesten sind die Böden gefliest. Die Wohnungseingangstüren stammen überwiegend aus der Bauzeit und sind schlicht gestaltet. Die großzügigen Treppenhausfenster lassen die Aufgänge hell und freundlich erscheinen. Die Kellerbereiche sind jeweils vom Treppenhaus bzw. vom Hof aus zugänglich. Die Böden in den Eingangsbereichen und die Treppenpodeste sind gefliest, die Treppenläufe sind massiv. Durch eine großzügige Durchfahrt unter dem Vorderhaus gelangt man in den Innenhof, der gärtnerisch gestaltet ist und in dem sich die Stellplätze sowie die Müllplatzanlage befinden.

Fensteranlagen

Im überwiegenden Teil der Wohnungen sind Holzverbundfenster vorhanden. Teilweise wurden diese durch isolierverglaste Fenster ersetzt. In den Treppenhäusern sind großzügige Einfachfenster vermutlich aus der Bauzeit vorhanden.

Wohnungs- und Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren bestehen aus einer Kunststoffkonstruktion mit Glaselementen. Die Wohnungseingangstüren sind aus Voll- oder Röhrenspanmaterial und beschichtet.

Keller

Die Gebäudeteile sind voll unterkellert. Der Zugang erfolgt von den Treppenhäusern bzw. zusätzlich vom Hof aus. Im Keller befinden sich die zentrale Heizungsanlage, weitere Hausanschlussanlagen, die Triebwerksräume der Aufzugsanlagen sowie die Mieterkeller. Auch Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung (z.B. Fahrradabstellräume) stehen zur Verfügung.



Haustechnik

Die Trinkwasserversorgung und die Entwässerung erfolgen jeweils über einen zentralen Hausanschluss. Für die Beheizung der Wohn- und Gewerbeeinheiten gibt es im Keller eine Ölzentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Regel über elektrische Durchlauferhitzer. Der Stromanschluss befindet sich ebenfalls im Keller, während die Zähler in der Regel in den Wohnungen zu finden sind. Das Gebäude ist mit Telefon- und Kabelanschluss versorgt. Die Klingelanlagen befinden sich jeweils im Eingangsbereich der Hauseingänge.

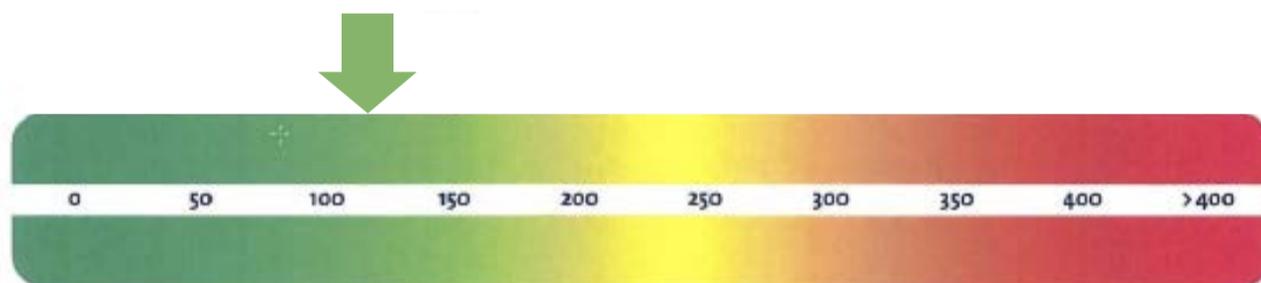
Außenanlagen

Der großzügige Innenhof ist teilweise befestigt und teilweise gärtnerisch gestaltet. Hier befinden sich 15 PKW-Außenstellplätze sowie eine zentrale Müllplatzanlage.

Energieausweis

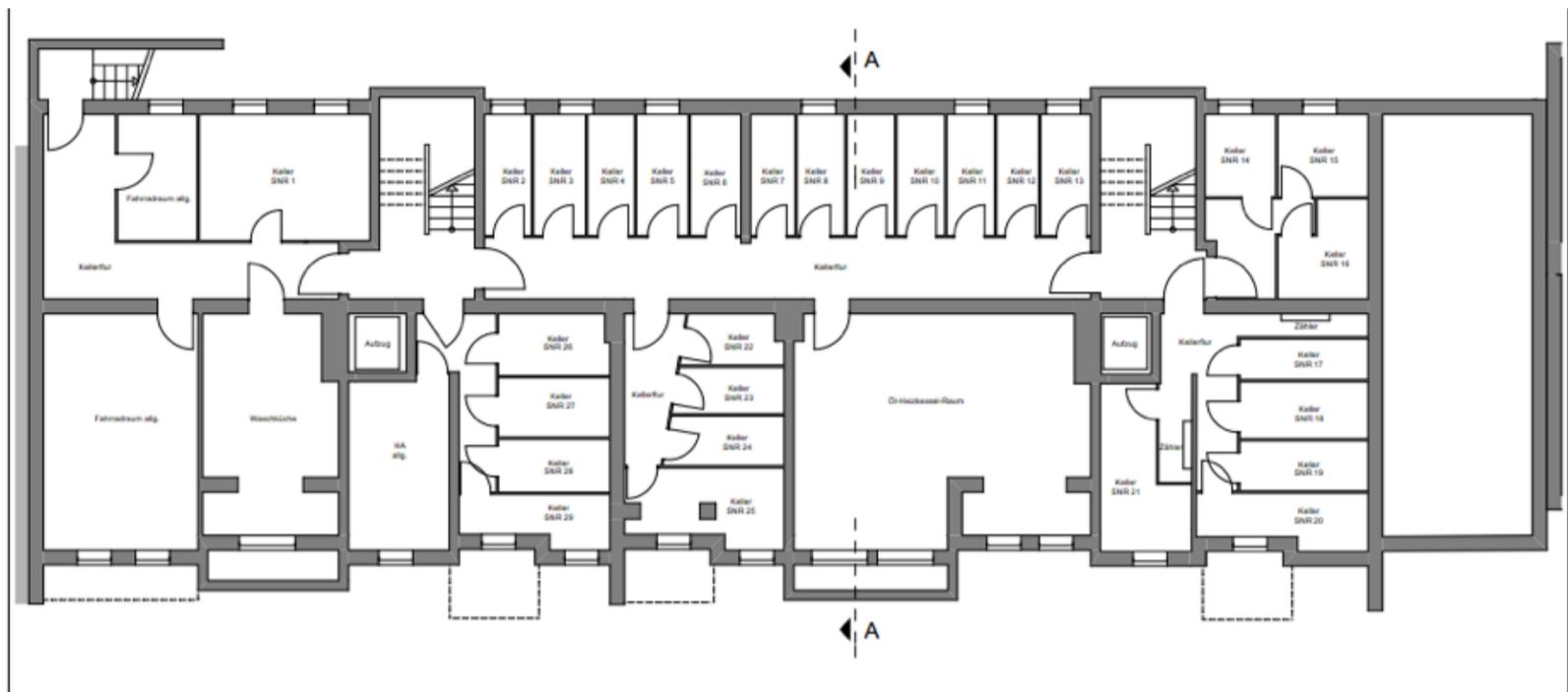
Es liegt ein aktueller Energieausweis vor, der noch bis zum 25.6.2018 gültig ist. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 128 kWh / (m² a).

CASPAR THEYSS BERLIN

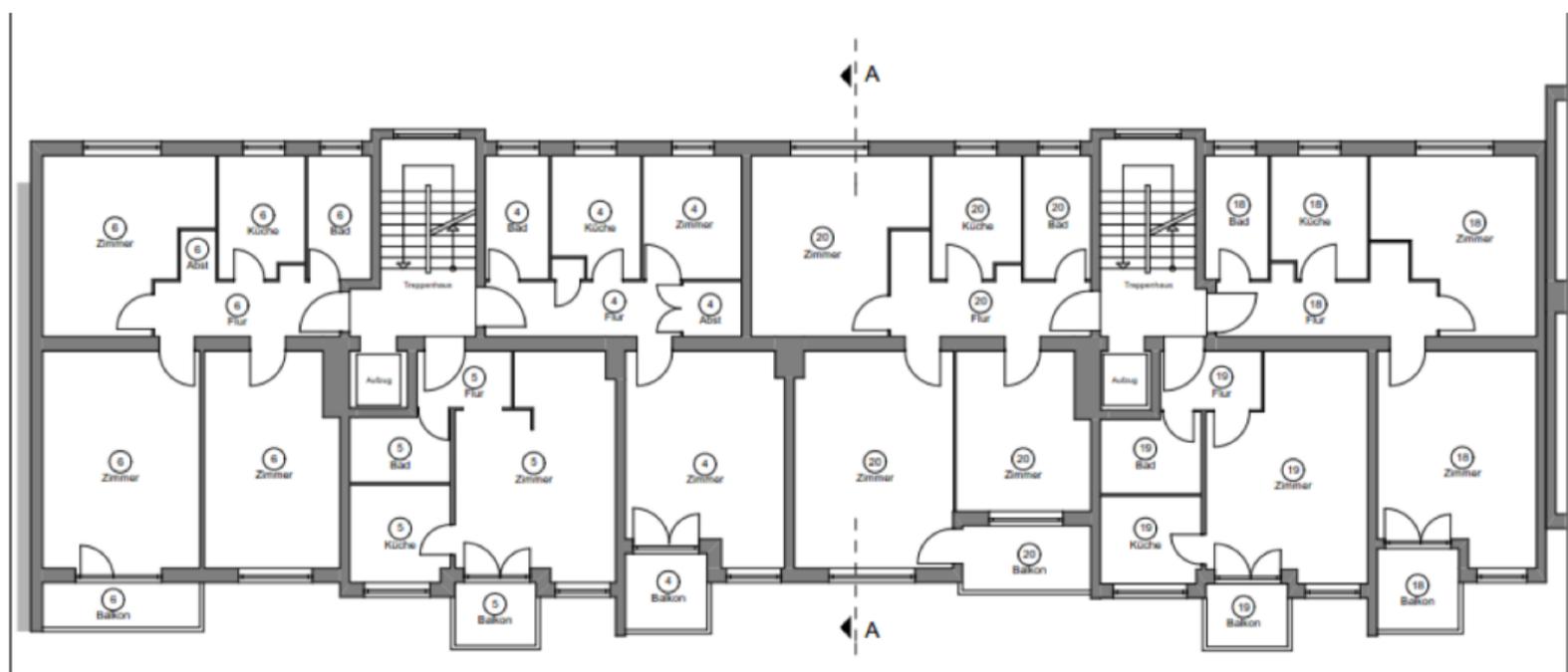




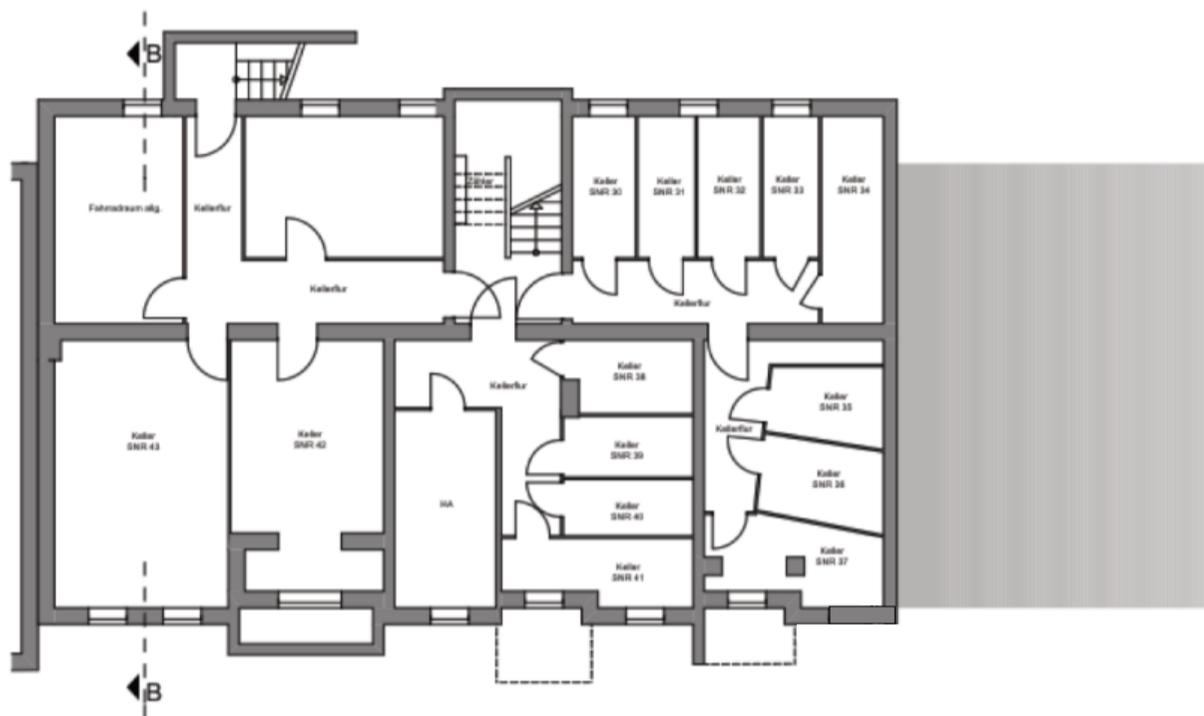
Kellergeschoss (Hausnummer 30)



Obergeschoss 1 bis 4 (Hausnummer 30)



Kellergeschoss Hausnummer (26-28)

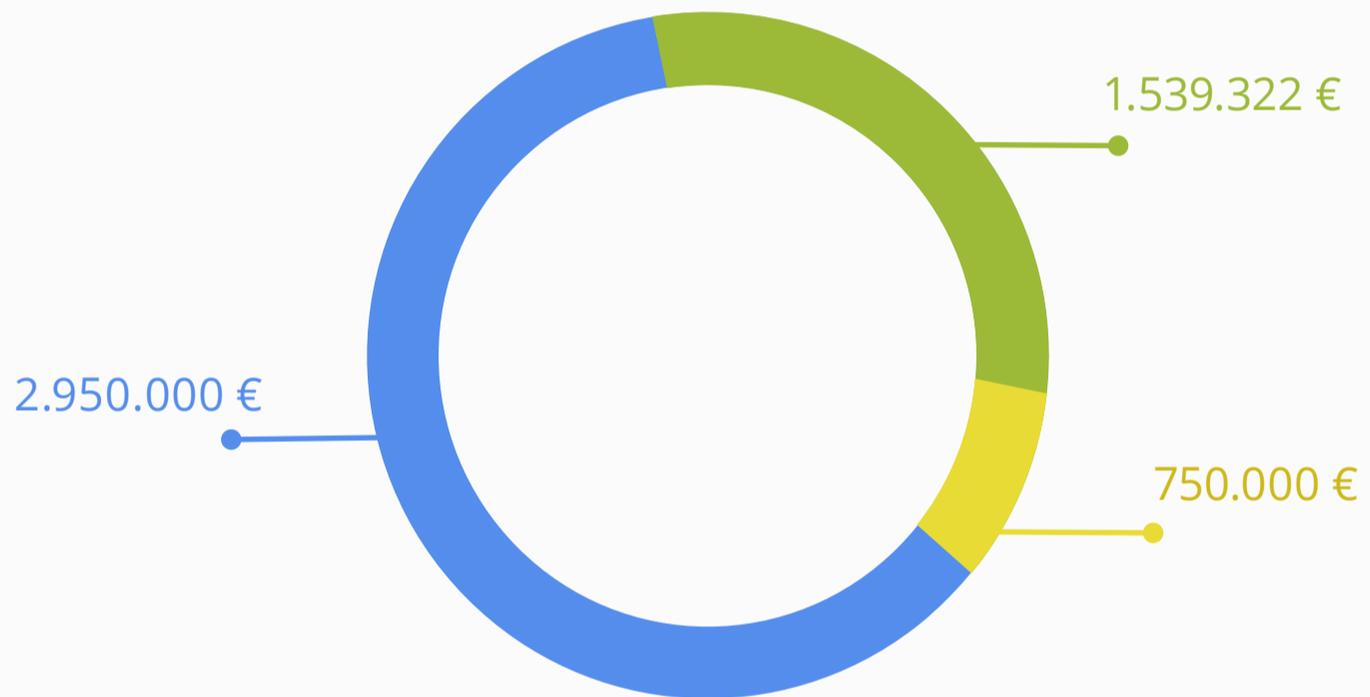


Obergeschoss 1 bis 3 (Hausnummer 26-28)



FINANZIERUNG

- Bankfinanzierung
- Eigenkapital Projektgesellschaft
- Geplantes Crowdfunding



MITTELVЕРWENDUNG

Mit dem Nachrangdarlehen der Crowd werden verschiedene Sanierungsarbeiten finanziert, die insgesamt Kosten von rund 750.000 Euro verursachen.

MASSNAHME	KOSTEN INKL. MWST.
Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	500.000 €
Modernisierung einzelner Wohnungen	250.000 €
GESAMTKOSTEN	750.000 €

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.



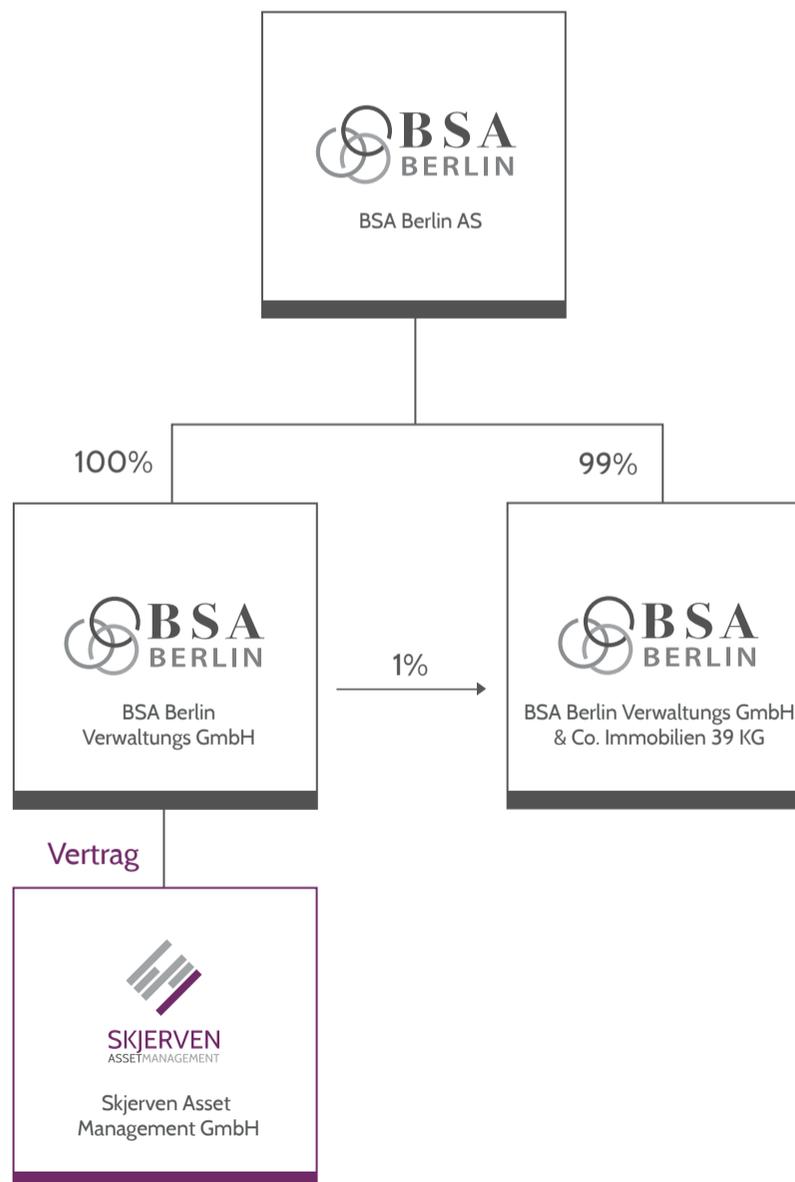
Das Asset Management der verschiedenen Investmentprogramme der Skjerven Group übernimmt die Skjerven Asset Management GmbH, unter anderem auch für das Projekt CASPAR THEYSS BERLIN. Das Expertenteam unter der Leitung von Alexander Punt koordiniert die strategische Planung und Optimierung des Immobilienportfolios. 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.



BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 39 KG

Die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 39 KG ist die Darlehensnehmerin und die Eigentümerin der Immobilie in der Caspar-Theyß-Straße. Sie ist zu 99 % im Eigentum der norwegischen Kapitalgesellschaft BSA Berlin AS. Das übrige Prozent hält die BSA Berlin Verwaltungs GmbH, die mit der Skjerven Asset Management GmbH einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat.





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 Industrifinans Real Estate GmbH verantwortlich für die deutschen Immobilieninvestments der norwegischen Industrifinans 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

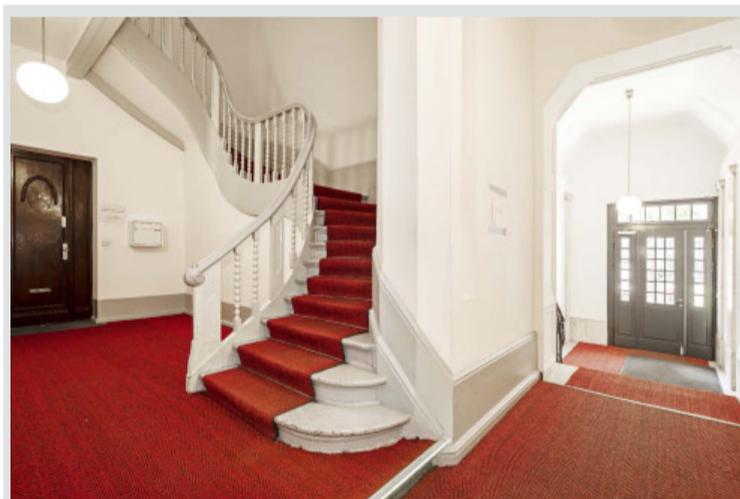
Verkauft 100%



GRAEFESTRASSE 32-33, KREUZBERG

Verkaufspreis: € 12.820.00

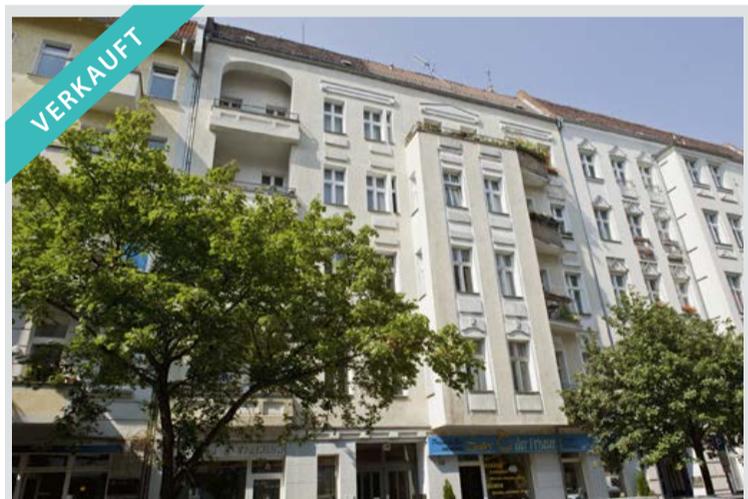
Verkauft 100%



BADENSCHER STRASSE 14, WILMERSDORF

Verkaufspreis: € 8.470.000

Verkauft 37%



GLEIMSTRASSE 43, PRENZLAUER BERG

Verkaufspreis: € 6.725.000

Verkauft 100%

REFERENZEN

Wohnungsprivatisierungsprojekte der Skjerven Group



MESSELSTRASSE 53, DAHLEM
Verkaufspreis: € 4.541.000

Verkauft 100%



KNOBELSDORFFSTRASSE 29/31, CHARLOTTENBURG
Verkaufspreis: € 5.613.000

Verkauft 100%



REINERZSTRASSE 43, WILMERSDORF
Verkaufspreis: € 3.887.000

Verkauft 100%



STARGARDER STRASSE 74, PRENZLAUER BERG
Verkaufspreis: € 8.650.000

Verkauft 88%

Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt 750.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 250 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine halbjährliche Verzinsung von 5% p.a. bei einer Laufzeit von 24 Monaten. Darlehensnehmerin ist die BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 39 KG, die mit dem Darlehen im Wesentlichen die Modernisierung des Gemeinschaftseigentums und einzelner Wohnungen von der Wohnimmobilie CASPAR THEYSS BERLIN in der Caspar-Theyß-Straße 26-30 finanzieren werden.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 39 KG Kurfürstendamm 216 10719 Berlin
Darlehensvolumen	750.000 Euro
Verwendungszweck	Modernisierung Gemeinschaftseigentum und Wohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	250 Euro
Zinsen	5,00 % p.a.
Laufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich

Chancen und Risiken

CHANCEN

- + Feste Verzinsung von 5% 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 CASPAR THEYSS BERLIN kommt insgesamt auf 11 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	55 %	2 ●●●●○
Eigenkapitalquote	30 %	1 ●●●●○
Makrostandort	Berlin	0 ●●●●○
Mikrolage	Caspar-Theyß-Straße	2 ●●●●○
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 ●●●●○
INSGESAMT		11



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
BSA Berlin Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien 39 KG

AKTIVA

A) Umlaufvermögen	EUR	EUR
I) Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse Unfertige Leistungen		4.350.000,00
II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	681,51	
2) Forderungen gegen Komplementäre	0,16	
3) Forderungen gegen Kommanditisten	15,74	
4) Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.404,72</u>	3.102,13
III) Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		11.147,09
B) Rechnungsabgrenzungsposten		1.763,38
		4.366.012,60

PASSIVA

A) Eigenkapital	EUR	EUR
I) Komplementärkapital		
1) Festkapital	5,00	
2) Variables Kapital	<u>195,87</u>	
	200,87	
II) Kommanditkapital		
1) Haftkapital	240.495,00	
2) Variables Kapital	<u>1.298.627,04</u>	
	1.539.122,04	1.539.322,91
B) Rückstellungen		
1) Sonstige Rückstellungen		22.397,94
C) Verbindlichkeiten		
1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.700.000,00	
2) Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	96.787,37	
3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.549,08	
4) onstige Verbindlichkeiten	<u>1.099,38</u>	
		2.803.435,83
D) Rechnungsabgrenzungsposten		855,92
		4.366.012,60



BSA Berlin Verwaltungs GmbH
& Co. Immobilien 39 KG

Kurfürstendamm 216
10719 Berlin