

6,00% Rendite p.a.

SCHILLERPROMENADE BERLIN

Investment-Exposé | Stand August 2017





Inhalt

4 Das Investment auf einen Blick

6 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

8 Der Investmentstandort

- Deutschland
 - Berlin
 - Schillerkiez
-

15 Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
 - Objektbeschreibung
 - Grundrisse
 - Finanzierung
 - Mittelverwendung
-

26 Der Emittent

29 Das Investmentangebot

30 Chancen und Risiken

31 Die Plattform

32 iFunded-Risikoeinschätzung

Das Investment auf einen Blick

DAS INVESTMENTANGEBOT

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG
Darlehensnehmer	Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 GmbH, Knesebeckstraße 33/34
Investoren-Zielgruppe	Private und institutionelle Anleger
Darlehensvolumen	1.100.000 Euro
Verwendungszweck	Erwerb, Sanierung, Aufteilung und Verkauf der Einheiten
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	500 Euro
Zinsen	6,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich
Fundingphase	90 Tage
Beginn der Fundingphase	17. August 2017

DIE IMMOBILIE | SCHILLERPROMENADE BERLIN

Immobilie	Bestehende Wohn- und Geschäftsimmobilie in der Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 12049 Berlin
Baujahr	um 1900
Grundstücksfläche	725 m ²
Einheiten	34 Wohneinheiten: 2.145 m ² 2 Gewerbeeinheiten: 142 m ²
Gesamtmietfläche	2.287 m ² *
Vermietungsstand	97,9 % (1 Wohneinheit unvermietet)
Jahresmieteinnahmen (IST)	146.111 Euro
Gesamtinvestitinsvolumen	10.524.000 Euro
Fremdkapital (Banken)	6.175.000 Euro
Eigenkapital	1.849.000 Euro
Geplantes Crowdfunding	2.500.000 Euro Tranche 1: 1.100.000 Euro Tranche 2: 1.400.000 Euro

Warnhinweis:

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

*zzgl. einer nicht ausgebauten Einheit im Dachgeschoss

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

1 Sehr gute Verkaufschancen durch Toplage in Berlin

In Deutschlands Metropolen ist Wohnraum knapp, weswegen die Mieten steigen. Optimale Bedingungen für Vermieter, die in Märkten wie Berlin kaum Leerstandsorgen haben. Das gilt vor allem, wenn die Immobilie in einem so angesagten Kiez liegt, wie es bei SCHILLERPROMENADE BERLIN der Fall ist. Das Projekt befindet im Trendbezirk Neukölln (Schillerkiez) und ist daher sehr gut zu verkaufen.

2 Mehrfamilienhaus mit laufenden Mieteinnahmen

Investitionen in bereits bestehende Immobilien wie das SCHILLERPROMENADE BERLIN sind risikoärmer als Neubauprojekte. Die Risiken sind bei Neubauten vielfältig: Oft sind die Baukosten höher als geplant, die Fertigstellung verzögert sich aufgrund fehlender Baugenehmigungen und ungünstiger Witterung oder unerwartete Bodenbelastungen stoppen den Bauprozess.

Weiterhin laufende Mieteinnahmen während der Sanierungsphase, wie bei dem Projekt SCHILLERPROMENADE BERLIN sorgen für höhere Sicherheiten, um Liquiditätsengpässe des Projektentwicklers zu vermeiden.

3 Abgetretene Gewinnverteilungsansprüche

Die Darlehensnehmerin hat ihre Gewinnverteilungsansprüche an einen Treuhänder zu Gunsten der Anleger abgetreten. Dadurch wird abgesichert, dass aus dem Projekt keine Gewinne abgeführt werden, bevor die Anlegergelder inklusive Zinsen komplett zurück- bzw. ausgezahlt wurden.

4 iFunded-Risikoklasse B

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

*iFunded erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung eines Anlegers entspricht. Eine eigene Risikobewertung muss grundsätzlich durch den Anleger selbst erfolgen und wird durch die Risikobewertung von iFunded nicht ersetzt. Auch bei einer niedrigen Risikoeinstufung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.



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 Prozent der am Wohnungsmarkt getätigten Investitionen.

+10,3% p.a.

TRANSAKTIONS-
VOLUMEN VON
WOHNIMMOBILIEN

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: +3,0%
DEUTSCHLAND:
+1,7%

Wirtschaft wächst

Mit 3,0 Prozent ist Berlins Wirtschaft im Jahr 2015 stärker gewachsen als das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands, das nur um 1,7 Prozent angestiegen ist. Damit ist Berlin unter den Bundesländern auf Platz zwei direkt hinter Baden-Württemberg, das ein Wirtschaftswachstum von 3,1 Prozent aufweisen konnte. In Bayern lag es bei 2,1 Prozent, in Hamburg sogar nur bei 1,9 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

**AUF EINE NEUE
WOHNUNG
KOMMEN 4,6 NEU
HINZUGEZOGENE
EINWOHNER**

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 Geflüchteten 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.

² Statistische Ämter der Länder (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, S.38ff

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 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 9,6 Prozent auf 3.289 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Mit 4.139 Euro war der mittlere Quadratmeterpreis in Mitte berlinweit am höchsten. Direkt dahinter kommen Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.926 Euro und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3.713 Euro. Im Vergleich zum Jahr 2015 hat der mittlere Quadratmeterpreis einen Anstieg um deutlich überschnittliche 17,6 Prozent auf 2.778 Euro verzeichnen können. Der berlinweite Durchschnitt der Änderungen zum Vorjahr liegt bei 9,6 Prozent. Auffällig ist auch die eher unterdurchschnittliche Anzahl von Kaufangeboten im Stadtbezirk Neukölln.⁶

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen 2016 ⁷

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 2015 in %	€/m ²	Änd. zu 2015 in %	€/m ²	Änd. zu 2015 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.938	2.415-5.987	2.012	20,7	7.312	18,4	3.713	9,4
Friedrichshain-Kreuzberg	3.507	2.545-5.539	2.225	10,4	6.300	11,7	3.926	8,9
Lichtenberg	1.040	1.354-4.345	1.273	3,3	4.846	29,7	2.868	23,0
Marzahn-Hellersdorf	352	1.251-3.265	1.106	2,0	3.517	-6,3	1.917	15,0
Mitte	3.838	2.157-6.650	1.761	14,2	7.534	8,3	4.139	5,5
Neukölln	1.280	1.642-4.155	1.464	16,6	4.764	20,3	2.778	17,6
Pankow	4.142	2.090-5.032	1.834	10,1	5.680	6,5	3.442	12,9
Reinickendorf	1.280	1.583-3.166	1.403	20,6	3.588	0,4	2.251	12,5
Spandau	1.142	1.264-3.181	1.099	7,5	3.695	16,4	1.939	23,7
Steglitz-Zehlendorf	2.954	1.885-5.002	1.667	12,7	5.638	2,9	3.096	9,0
Tempelhof-Schöneberg	3.143	1.803-5.191	1.630	19,5	5.776	12,9	3.119	21,0
Treptow-Köpenick	2.309	1.613-4.000	1.489	12,2	4.486	11,9	2.650	5,0
Berlin gesamt	30.925	1.824-5.417	1.563	14,5	6.250	10,5	3.289	9,6

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

⁶ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.8

⁷ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.8

Wohnungsmieten steigen weiter in Berlin

Die mittleren Angebotsmieten sind 2016 um 5,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 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 zu 2015 um 2,7 Prozent in Charlottenburg-Wilmersdorf über einen berlinweiten Durchschnitt von 5,6 Prozent bis 17,1 Prozent in Neukölln. In Mitte ist der mittlere Quadratmeterpreis für Neuvermietungsangebote mit 10,48 Euro – nach Friedrichshain-Kreuzberg – berlinweit an zweiter Stelle. Das Wachstum zum Vorjahr beträgt 4,8 Prozent.⁸

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2016⁹

STADTBEZIRK	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹		Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		Medianspanne in €/m ² /Monat	Medianspanne in €/m ² /Monat	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2015 in %
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.405	7,46-14,29	6,92	2,4	15,51	3,4	10,21	2,7	
Friedrichshain-Kreuzberg	3.694	7,62-14,22	6,61	-2,4	15,55	11,0	11,04	7,5	
Lichtenberg	2.386	6,33-11,29	5,90	1,7	12,26	6,6	8,49	6,1	
Marzahn-Hellersdorf	2.837	5,49-9,00	5,20	4,2	10,00	8,3	6,70	10,2	
Mitte	5.590	6,92-15,20	6,27	2,3	17,46	6,7	10,48	4,8	
Neukölln	3.485	6,45-12,95	5,91	3,7	13,67	9,6	9,47	17,1	
Pankow	5.284	6,94-13,43	6,36	4,3	14,48	6,6	9,57	6,1	
Reinickendorf	2.695	6,14-10,00	5,82	5,4	10,76	0,2	7,90	5,3	
Spandau	2.926	5,75-9,12	5,43	2,8	10,01	0,1	7,29	4,1	
Steglitz-Zehlendorf	3.543	7,00-12,24	6,50	5,7	13,10	3,7	9,25	5,8	
Tempelhof-Schöneberg	3.284	6,52-12,02	6,08	2,0	13,20	3,5	8,81	3,6	
Treptow-Köpenick	3.820	6,50-11,00	6,01	5,9	12,00	9,1	8,12	6,6	
Berlin gesamt	43.949	6,40-13,00	5,84	4,3	14,46	4,6	9,00	5,6	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

⁸ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.6

⁹ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.6

SCHILLERKIEZ

Im Ortsteil Neukölln leben heute etwa 167.000 Einwohner. Der Stadtteil gilt heute als der Trendbezirk. In wohl keiner anderen Berliner Lage findet sich eine ähnliche Vielfalt an unterschiedlichen Kulturen, kulturellen Einrichtungen, Geschäften und Gastronomie. Prägend für Neukölln sind der Hermannplatz, die Sonnenallee und die Karl-Marx-Straße.

Der Schillerkiez selbst grenzt südlich an den Hermannplatz und erstreckt sich zwischen Tempelhofer Feld und Herrmannstraße bis zur Leinestraße. Die U-Bahnhöfe Boddinstraße und Leinestraße bieten eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem. Die Schillerpromenade führt von der Selchower Straße über den zentralen Herrfurthplatz mit der Genezarethkirche direkt auf die Leinestraße und endet dort mit Blick auf die ehemalige Ingenieurschule für Bauwesen. Das Verbindungsstück zwischen Selchower Straße und Columbiadamm gehört zur Fontanestraße. Die 50 Meter breite Straße verfügt über zwei kleinere, einspurige Fahrbahnen nebst Parkstreifen, die durch die breite Mittelpromenade getrennt sind. Die Mittelpromenade prägt ein breiter Fußgängerweg, zu dessen Seiten Grünflächen mit Parkbänken angelegt sind; im südlichen Bereich ist zudem ein Kinderspielplatz in den Streifen integriert.

Bis zur Schließung der Tempelhofer Flughafens im Jahre 2008 war dieses Wohngebiet sehr stark vom Fluglärm betroffen. Die Mieten waren hier dementsprechend sehr gering. Seit 2010 ist das Flugfeld für die Öffentlichkeit zugänglich. Mit etwa 4 Millionen Quadratmetern stellt die Anlage heute die größte innerstädtische Freifläche Berlins dar. (Großer Tiergarten: 2,1 Millionen m²).

Im Jahr 2014 wurde ein Volksbegehren gegen die bauliche Nutzung des Freigeländes erfolgreich abgeschlossen. Somit ist sichergestellt, dass der Schillerkiez langfristig direkt an die Freizeit- und Erholungsflächen angrenzt.

Dementsprechend begehrt ist diese Wohnlage mittlerweile. Studenten, junge, erfolgreiche Berufstätige und Familien bestimmen heute das Image dieses Kiezes.

¹⁰ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.4ff



Neukölln hat 2016 den stärksten prozentualen Anstieg der Angebotsmieten in Berlin erlebt. Bezirksweit lag er bei 17,1 Prozent und damit mehr als dreimal so hoch wie der Anstieg des gesamtstädtischen Werts. Der Bezirk nimmt hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete nunmehr Rang 5 in der Stadt hinter Friedrichshain Kreuzberg, Mitte, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf ein.¹¹

Gleichauf mit der Sonnenallee Nord liegt das Gebiet Schillerpromenade (12049) nahe dem Tempelhofer Feld. Dort ist die Nachfrage so hoch, dass die mittlere geforderte Quadratmetermiete zuletzt um 20,4 Prozent gestiegen ist. Im diesem Postleitzahlengebiet liegt die durchschnittliche Angebotskaltmiete bei 11,00 Euro pro Quadratmeter.¹²

¹¹ CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.8

¹² CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S.44

DIE IMMOBILIE



Der Schillerkiez im Grünen



Wesentliche Eckdaten

Das Objekt an der Schillerpromenade 6 Ecke, Herrfurthplatz 4 befindet sich im angesagten Stadtteil Neukölln im beliebten Schillerkiez. Die Grundstücksgröße laut Grundbuch beträgt 725 m². Die Liegenschaft ist Bestandteil eines nach § 172 Baugesetzbuch als Satzung beschlossenen Erhaltungsgebietes „Milieuschutzgebiet Schillerpromenade“.

Immobilie	Bestehende Wohn- und Geschäftsimmobilie in der Schillerpromenade 6 Herrfurthplatz 4, 12049 Berlin (Neukölln)
Baujahr	um 1900
Grundstücksfläche	725 m ²
Einheiten	34 Wohneinheiten: 2.145 m ² 2 Gewerbeeinheiten: 142 m ²
Gesamtmietfläche	2.287 m ² *
Vermietungsstand	nahezu 100%
Jahresmieteinnahmen (IST)	146.111 Euro

*zzgl. einer nicht ausgebauten Einheit im Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus Schillerpromenade liegt direkt am Herrfurthplatz, dem zentralen Punkt dieses Ortsteiles. Städtebaulich wird der Platz geprägt von der prachtvollen Genezarethkirche, die in eine gepflegte Parkanlage eingebettet ist.

Das um 1900 errichtete Wohn- und Geschäftshaus ist ein klassischer Berliner Altbau mit Vorderhaus, Seitenflügel und Gartenhaus. Bedingt durch die Platzlage des Vorderhauses und die an das Gartenhaus angrenzenden Freiflächen sind die Belichtungsverhältnisse in allen Bauteilen sehr gut.

Die Architektur des Gebäudes wird bestimmt von großen Balkonen, Loggien, Erkern und dem turmartigen Dachaufbau im Eckbereich. Das Gebäude trägt somit sehr angenehm zum Erscheinungsbild des Herrfurthplatzes bei.

Die insgesamt 39 geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten werden durch insgesamt drei großzügige Treppenhäuser erschlossen. Alle Wohnungen haben eine sehr wirtschaftliche und gut nachgefragte Größe von durchschnittlich etwa 64 m².

Die Liegenschaft ist bereits nach WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Für jede einzelne Wohn- und Gewerbeeinheit wurde ein einzelnes Grundbuchblatt angelegt. Da die Immobilie in einem als Satzung beschlossenen Milieuschutzgebiet liegt, in dem erwartungsgemäß die Aufteilung in Wohneigentum untersagt wird (Genehmigungsvorbehalt), ist dies eindeutig ein Alleinstellungsmerkmal dieser Liegenschaft. Auf absehbare Zeit wird kein weiteres Aufteilungsprojekt in diesem Gebiet auf den Markt kommen.

Im Rahmen der anstehenden Sanierungsarbeiten wird das gesamte Gemeinschaftseigentum saniert. Erneuert werden die Wasser- und Abwasserleitungen, die Heizungsanlage, die Hauselektrik, die Klingel- und Gegensprechanlage, das Dach und vieles mehr. Fassade, Treppenhäuser sowie Altbautüren und -fenster werden aufgearbeitet und der Hof neu gestaltet. Um die drei Penthouse-Wohnungen zu erschließen wird an einem der Treppenhäuser ein Fahrstuhl angebaut. Die rückwärtigen Wohnungen im Hof erhalten teilweise neue Balkone.

Erschließung

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

Bestandsbeschreibung / Baukonstruktion

Vorbemerkung

Das Gebäude wurde um 1900 errichtet und wird überwiegend zu Wohnzwecken und teilweise zu Geschäftszwecken genutzt. In den letzten Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen an der Fassade, im Treppenhaus, dem Dach und der verstärkten Wärmedämmung im hinteren Bereich durchgeführt. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut worden.

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 überwiegend in Massivbauweise ausgeführt. Die Regenentwässerung erfolgt über Regenrinnen und außenliegende Fallleitungen.

Die Fassade

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

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Holz. Sie verfügen über eine bauzeittypische Einteilung und sind gestrichen.

Keller

Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Zugang erfolgt vom Treppenhaus. Im Keller befinden sich Hausanschluss- und Heizungsanlagen, sowie die Mieterkeller.



Zukünftige Ansicht des Gebäudes bei Tag



Zukünftige Ansicht des Gebäudes bei Nacht

Haustechnik

Sanitärtechnik

Eine Strangsanierung der Wasserleitungen ist erfolgt.

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über einen zentralen Hausanschluss.

Heizung

Die Wohneinheiten werden jeweils über eine Gasetagenheizung beheizt.

Elektroinstallation

Die Elektrotechnik in den Wohnungen wurde bei Durchführung einer Wohnungssanierung in den letzten Jahren erneuert.

Außenanlagen

Im innenliegenden Hof sind die Müllstandflächen. Hier befinden sich auch ausreichende Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwägen.



Spielplatz innerhalb der begrünten Mittelpromenade



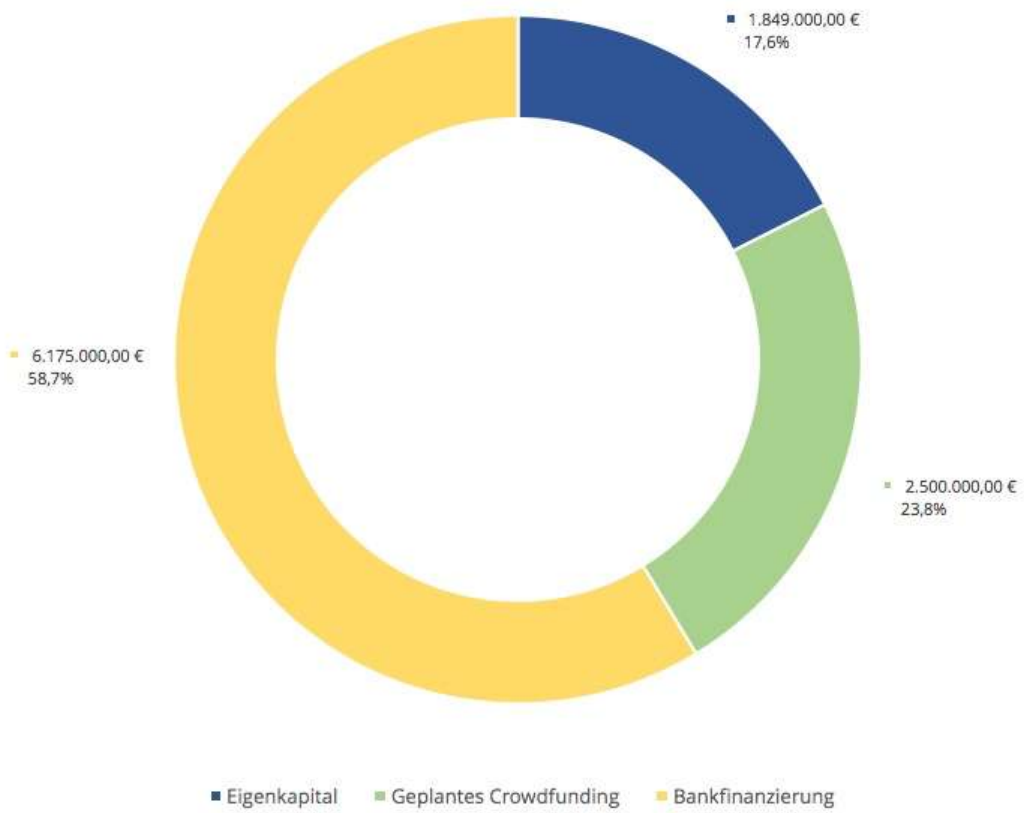
GRUNDISSE

Grundriss* eines Regelgeschosses
(1. Obergeschoss)



*Dieser Grundriss stellt lediglich eine unverbindliche Illustration des Geschosses dar.

FINANZIERUNG



MITTELVVERWENDUNG

Mit dem Nachrangdarlehen soll der Ankauf der Immobilie in Höhe von etwa 6.500.000 Euro mitfinanziert werden. Im zweiten Schritt wird ein weiteres Nachrangdarlehen für die Sanierung des Gebäudes aufgenommen. Für das Projekt wurden Gesamtkosten in Höhe von 10.524.000 Euro kalkuliert.

Maßnahme	Kosten inkl. MwSt.
Kaufpreis	6.500.000 Euro
Erwerbsnebenkosten	562.000 Euro
Baukosten	1.850.000 Euro
Baunebenkosten	112.000 Euro
Sonstiges	1.500.000 Euro
Gesamtkosten	10.524.000 Euro

DER EMITTENT

Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 Grundbesitz GmbH



Die Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 Grundbesitz GmbH ist ein Berliner Projektentwickler mit dem Fokus auf einer sorgfältigen und umfassenden Entwicklung von innerstädtischen Immobilienprojekten – vom Investment über die Projektierung bis hin zur Entwicklung.

Durch den Fokus auf Bestandsimmobilien in der Hauptstadt ist die Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 Grundbesitz GmbH bestens mit den Berliner Kiezen vertraut und immer auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Marktentwicklung in der Metropole.

Dieser Projektentwickler zeichnet sich durch seine Erfahrung und das Gespür für die richtigen Objekte aus und erkennt die in der Hauptstadt vorhandenen Potenziale einer Immobilie mit „Berliner Charme“ in interessanten und aufsteigenden Stadtlagen.

Die Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 Grundbesitz GmbH ist die Darlehensnehmerin und die Käuferin der Immobilie. Sie wird von Herrn Ioannis Moraitis geführt, welcher seit 2011 sehr erfolgreich als Projektentwickler im Berliner Raum tätig ist.



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt bis zu 1.100.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie halbjährlich eine Verzinsung von 6% p.a. bei einer Laufzeit von 18 Monaten. Darlehensnehmerin ist die Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 Grundbesitz GmbH, die die Immobilie erworben hat und deren Ziel ist, diese aufzuteilen und die Einheiten mit Gewinn zu verkaufen.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 GmbH, Knesebeckstraße 33/34 10623 Berlin
Darlehensvolumen	1.100.000 Euro
Verwendungszweck	Erwerb, Sanierung, Aufteilung und Verkauf der Einheiten
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	500 Euro
Zinsen	6,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Halbjährlich

Warnhinweis:

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

Chancen und Risiken

CHANCEN

1. Feste Verzinsung von 6,00 % p.a.
2. Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Managementfee
3. Keine Nachschusspflicht für Anleger
4. Wachsender Berliner Immobilienmarkt
5. Bestehende Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen
6. Abtretung des Gewinnverteilungsanspruchs an Treuhänder zu Gunsten des Anlegers
7. Da es bereits vor Einführung des Milieuschutzes aufgeteilt wurde, ist es eines der wenigen Objekte mit Eigentumswohnungen in diesem Mikromarkt, was ein interessantes Alleinstellungsmerkmal darstellt.

RISIKEN

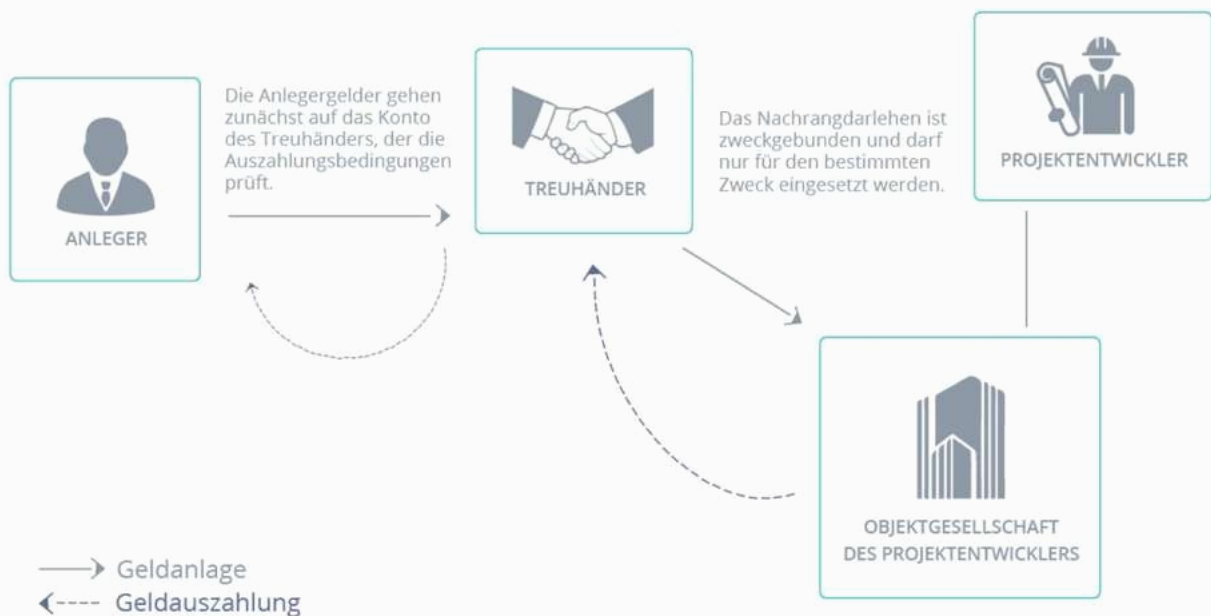
1. Die Kosten der Sanierung können durch unvorhergesehene Ereignisse höher ausfallen.
2. Es kann sein, dass die Nachfrage für den Wohnungsverkauf nachlässt und die Preise am Markt nicht mehr durchgesetzt werden können, was den Projektgewinn reduzieren würde.
3. Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlusts hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.
4. Es ist denkbar, dass der Investor beispielsweise den jeweiligen Anlagebetrag individuell fremd finanziert (z. B. durch Bankdarlehen), wodurch Zahlungsverpflichtungen entstehen können. Dies kann individuell bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen, wenn dieser nicht mehr in der Lage ist, seine individuellen Zahlungsverpflichtungen zu bedienen.
5. Kosten und Dauer der Entmietung schwer zu prognostizieren

Die Plattform

Das Investment kann nur über die Plattform iFunded.de getätigt werden, die von der iEstate GmbH in Berlin betrieben wird. iFunded öffnet die Welt der Immobilien für jeden interessierten privaten sowie institutionellen Anleger und bringt sie mit führenden Investoren der Immobilienwirtschaft zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht iFunded den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegern vorbehalten waren.

Der Investmentvorgang läuft wie folgt ab:

SO FUNKTIONIERT IMMOBILIEN-CROWDINVESTING



Wie in der Grafik dargestellt, nimmt die iEstate GmbH als Betreiberin der Plattform iFunded.de keine Gelder von den Anlegern entgegen. Der Zahlungsverkehr zwischen dem Anleger und dem Darlehensnehmer wird komplett über einen gesonderten Treuhänder und dem Zahlungsdienstleister Lemon Way abgewickelt.

iFunded-Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren ermittelt. Dabei gibt es insgesamt neun Kriterien, mithilfe 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 eingeordnet. Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das Bewertungsschema befindet sich auf den nachfolgenden Seiten.

Das Projekt SCHILLERPROMENADE BERLIN kommt insgesamt auf 15 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	58,67%	2
Eigenkapitalquote	17,57%	3
Makrostandort	Berlin	0
Mikrolage	Schillerkiez in Berlin-Neukölln	1
Vermietungsstand	97,9%	0
Mieteranzahl	>10	0
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	1
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitionsvolumen < 50 Mio. Euro	4
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2
	Grundschuld 2. Ranges	2
	Gewinnabtretungsansprüche	0
Insgesamt		15

SCHILLERPROMENADE BERLIN



Hinweis: iFunded erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung eines Anlegers entspricht. Eine eigene Risikobewertung muss grundsätzlich durch den Anleger selbst erfolgen und wird durch die Risikobewertung von iFunded nicht ersetzt. 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

SCHILLERPROMENADE BERLIN



Knesebeckstraße 33/34 | 10623 Berlin