

5,00% Rendite p.a.

# SCHUBARTSTRASSE BERLIN

Investment-Exposé | Stand: Februar 2018



# Inhalt

---

3 Das Investment auf einen Blick

---

5 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

---

6 Der Investmentstandort

- Deutschland
  - Berlin
  - Reinickendorf
- 

16 Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
  - Objektbeschreibung
  - Finanzierung
  - Mittelverwendung
- 

27 Der Emittent

---

30 Das Investmentangebot

---

31 Chancen und Risiken

---

32 Die Plattform

---

33 iFunded-Risikoeinschätzung

# Das Investment auf einen Blick

## DAS INVESTMENTANGEBOT

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG
Darlehensnehmer	Origo Berlin Invest GmbH, Kurfürstendamm 216, 10719 Berlin
Investoren-Zielgruppe	Private und institutionelle Anleger
Nachrangdarlehensvolumen	300.000 Euro
Verwendungszweck	Sanierung der Immobilie und Vermarktung der Einheiten als Eigentumswohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	5,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate ab Funding-Ende
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig
Beginn der Fundingphase	21. Februar 2018

### Warnhinweis:

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

## DIE IMMOBILIE | SCHUBARTSTRASSE BERLIN

<b>Immobilie</b>	Bestehende Wohnimmobilie in der Schubartstraße 45   13509 Berlin
<b>Baujahr</b>	1899
<b>Grundstücksfläche</b>	510 m <sup>2</sup>
<b>Einheiten</b>	7 Wohneinheiten
<b>Gesamtmietfläche</b>	384 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	770.000 Euro
<b>Fremdkapital (Banken)</b>	350.000 Euro
<b>Eigenkapital</b>	120.000 Euro
<b>Geplantes Mezzanine</b>	300.000 Euro

## 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

### 1 Borsigwalde – ruhiger, grüner Standort mit guter Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich im Nordwesten Berlins – im grünen Bezirk Reinickendorf. Charakteristisch für Reinickendorf sind die zahlreichen weitläufigen Wälder und großen Wasserflächen. Diese laden zum einen zur aktiven Erholung, aber zum anderen auch zur sportlichen Betätigung, wie zum Beispiel Wandern und Wassersport, ein. Das Wohnhaus ist im Ortsteil Borsigwalde. Dieser ist geprägt durch historische Fassaden und viele Grünflächen, aber besticht dennoch durch eine gute Verkehrsanbindung sowie viele Einkaufsmöglichkeiten. In der direkten Umgebung befinden sich auch eine Reihe von Restaurants und das eindrucksvolle Tor der ehemaligen Borsigwerke. Durch die stetig wachsende Bevölkerung in Berlin werden auch Immobilien in ruhigeren Bezirken, wie Reinickendorf, immer beliebter und erleben deutliche Preisanstiege.

### 2 Erfahrener Emittent

Der Erfolg eines Immobilienprojekts hängt zu einem großen Teil von der Fähigkeit und dem Erfahrungsschatz des Projektentwicklers ab. SCHUBARTSTRASSE BERLIN ist ein Projekt des Norwegers Yngvar Titterud, der seit über 30 Jahren auf dem norwegischen und internationalen Immobilienmarkt als Projektentwickler tätig ist.

### 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 Attraktive Verzinsung

Die hohe Wirtschaftlichkeit des Projekts erlaubt dem Entwickler eine attraktive Verzinsung von 5 Prozent p.a. anzubieten. Das Projekt hat eine kurze Laufzeit von 18 Monaten. Bei vorzeitiger Kündigung der Vermögensanlage durch den Darlehensnehmer, erstmalig 11 Monate nach Funding-Ende, hat der Darlehensgeber neben der Festverzinsung einen Anspruch auf einmalige Zahlung eines Bonuszinses von 1,0 Prozent des Nachrangdarlehensbetrages, wodurch sich die jährliche Rendite des Darlehensgebers erhöhen würde.

# DER INVESTMENTSTANDORT

# DEUTSCHLAND

## +24% ggü. Vorjahr

**ANSTIEG DER  
INVESTITIONEN IN  
GEWERBE- UND  
WOHNIMMOBILIEN**

Der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt boomt seit einigen Jahren. Laut JLL, einem führenden Immobiliendienstleister, sind die Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland während der ersten neun Monate 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24 Prozent auf etwa 50 Mrd. Euro gestiegen. Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hat seine starke Dynamik in den Sommermonaten weitgehend beibehalten.

## Treiber

**BREXIT UND  
ZINSPOLITIK**

In einer kürzlich von JLL durchgeführten Umfrage unter deutschen Investoren nannte die Mehrheit der Befragten den Brexit als das politische Ereignis mit dem größten Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt. Die meisten Investoren sehen den Brexit als einen Vorteil für Kontinentaleuropa, insbesondere für Deutschland, was zu einer weiterhin steigenden Nachfrage führen sollte. Als zweitwichtigster Treiber wird die Zinspolitik gesehen. Nach Ansicht vieler Anleger ist eine Zinswende in Europa in naher Zukunft nicht zu erwarten. Aufgrund der verglichen mit anderen Geldanlagen relativ hohen Rendite von Immobilien wird dies wohl auch in den kommenden Jahren den Markt stützen.

## Steigende Preise

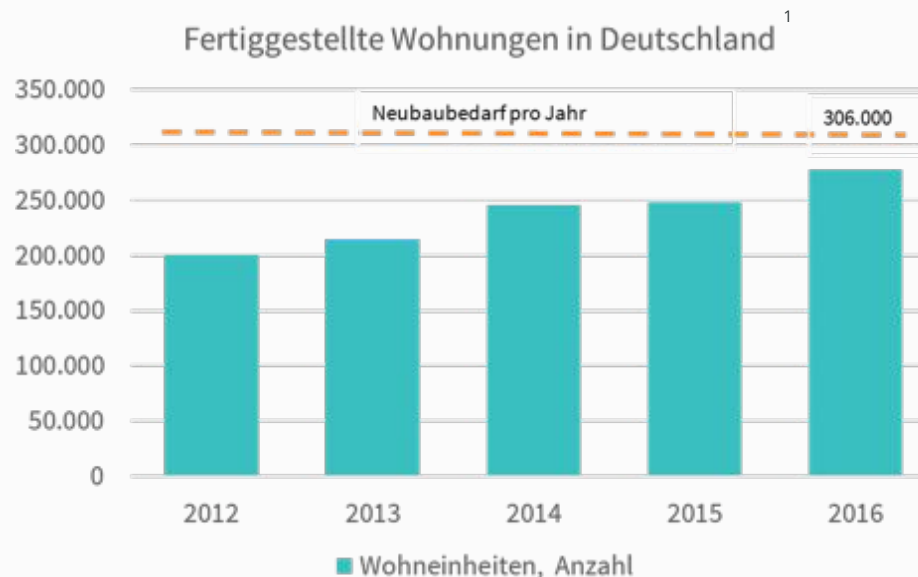
**LÜCKE ZWISCHEN  
ANGEBOT UND  
NACHFRAGE**

Wohnimmobilien werden laut den Experten von Dr. Lübke & Kelber Research auch zum Jahresende 2017 eine der beliebtesten Anlageklassen bleiben. Dennoch wird Wohnangebot vielerorts, vor allem bei Bestandsimmobilien, sehr knapp. Auch eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt solide. Weder ein Überbau noch ein Überangebot an Hypothekenkrediten wurden bis jetzt beobachtet. Das Risiko eines plötzlichen Preiseinbruchs wird daher als sehr gering eingeschätzt. Vor allem in den Großstädten besteht eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. In Verbindung mit niedrigen Hypothekenzinsen erscheinen starke Preissteigerungen plausibel.

**306.000**

**JÄHRLICHER  
NEUBAUBEDARF AN  
WOHNUNGEN**

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes sind Projektentwicklungen dringend notwendig und bleiben aufgrund fehlender Alternativen im Fokus der Investoren. Im Jahr 2016 wurden in Deutschland etwa 277.700 Wohnungen fertiggestellt, während der jährliche Neubaubedarf vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung auf rund 306.000 Wohnungen geschätzt wird. Somit liegt das Bauvolumen deutlich unter der prognostizierten Nachfrage trotz eines sichtbaren Anstiegs der Baugenehmigungen.



**+18% ggü.  
Vorjahr**

**ANSTIEG DES  
WOHNUNGSKAUF-  
PREISES IN  
DEUTSCHLAND**

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen begann der Trend zu steigenden Preisen in Deutschland im Jahr 2009. Hier stiegen die Preise oft doppelt so schnell als auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Kaufpreise sind laut Savills Research innerhalb des Jahres deutschlandweit um 18 Prozent auf den aktuellen Durchschnitt von 102.000 Euro pro Wohnung gestiegen. In A-Städten kostete eine Wohnung fast 153.000 Euro oder 8 Prozent mehr als vor einem Jahr. Wohninvestments in B-Lagen stehen aufgrund des günstigen Risiko-Rendite-Potenzials der Anleger weiterhin auf der Einkaufsliste.

<sup>1</sup> iFunded, Statistisches Bundesamt (2017)



# BERLIN

## BIP-Anstieg

**BERLIN: +2,7%**  
**(2018**  
**ERWARTUNGEN)**

**DEUTSCHLAND:**  
**+2,2% (2018**  
**ERWARTUNGEN)**

## *Wirtschaft wächst*

Im Jahr 2016 lag das Beschäftigungswachstum im Vergleich zum Vorjahr bei ca. 4 Prozent. Der positive Trend hat sich im Jahr 2017 ebenfalls fortgesetzt. Seit dem Jahr 2009 beträgt das Beschäftigungswachstum insgesamt beeindruckende 30 Prozent. Damit einhergehend ist die Arbeitslosigkeit im Dezember 2017 bis auf 8,4 Prozent gesunken – ein Wert, der zuletzt im Jahr 1984 vorzufinden war.<sup>2</sup> Das zukünftige Wirtschaftswachstum in Berlin scheint stark zu bleiben. Laut einer Studie der Volkswirte der Investitionsbank Berlin könnte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Berlins im Jahr 2018 um insgesamt 2,5 Prozent wachsen. Deutschlandweit liegen die Schätzungen bei einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 2,2 Prozent.<sup>3</sup>

## Große Lücke

**JÄHRLICH 31.000**  
**ZUSÄTZLICHE**  
**WOHNUNGEN**  
**ERFORDERLICH**

## *Mehr Wohnraumnachfrage, zu wenig Angebot*

Im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen ist die Lücke zwischen genehmigten und realisierten Bauvorhaben in Berlin am größten. Aus dem aktuellen Deutschland-Monitor der Deutschen Bank geht hervor, dass vor allem bezahlbarer Wohnraum im unteren Preissegment fehlt. Im Jahr 2016 wurden nur 13.700 Wohneinheiten fertiggestellt, knapp 0,7 Prozent der Gesamtzahl der bestehenden Wohnungen.<sup>4</sup> Um die Nachfrage zu decken wären mehr als 31.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr erforderlich. In München liegt dieser Wert bei über 17.000, in Köln und Frankfurt jeweils bei knapp 8.000.<sup>5</sup> Damit ist die Lücke zwischen genehmigten Bauvorhaben und Realisierungen in Berlin größer als in jeder anderen deutschen Großstadt. Als Relation ausgedrückt liegt das Verhältnis in Berlin bei 1,83, verglichen mit beispielsweise 1,3 in Frankfurt und München sowie 1,2 in Köln. Die Lücke zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen zeigt in den letzten Jahren einen annähernd unveränderten Wert.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Deutsche Bank Research (2018): Wohnungsmarkt Q1 2018 Newsletter, S.5 ff.

<sup>3</sup> Landesbank Berlin (2017): Konjunktur Berlin Dezember 2017, S. 26

<sup>4</sup> Deutsche Bank Research (2018): Wohnungsmarkt Q1 2018 Newsletter, S.5 ff.

<sup>5</sup> Berliner Zeitung (2017): Steigende Wohnkosten, so entwickeln sich die Mietkosten 2018

<sup>6</sup> Deutsche Bank Research (2018): Wohnungsmarkt Q1 2018 Newsletter, S.5 ff.

## Steigende Immobilienpreise

Laut CBRE stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin im Jahr 2017 um 12,7 Prozent. Laut den Einschätzungen der Deutschen Bank sind die Wohnungspreise von Bestandsobjekten in Berlin um rund 36 Prozent in den letzten drei Jahren gestiegen, während in anderen Großstädten Deutschlands der Anstieg der Wohnungspreise nur 30 Prozent betrug.<sup>7</sup>

Trotz dieses sprunghaften Anstiegs, der den Aufwärtstrend in den meisten anderen Metropolregionen deutlich übertraf, sind die Immobilienpreise in Berlin noch relativ niedrig. Da die Eigentumsquote in Berlin besonders niedrig ist (15,6 Prozent laut Volkszählung von 2011, verglichen mit mehr als 20 Prozent in anderen Metropolregionen und 45,9 Prozent in Deutschland insgesamt), möchten viele Mieter zunehmend ihre eigenen Häuser erwerben. Ein starkes Mietwachstum wird diesen Trend zukünftig verstärken.<sup>8</sup>

### Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2017

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		1.000	3.000	5.000	7.000	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2016 in %	
Charlottenb.-W.	5.066					2.771–6.611	2.373	+17,9	7.560	+3,4	4.111	+10,7
Friedrichshain-K.	3.052					3.022–6.563	2.657	+19,4	7.460	+18,4	4.359	+11,0
Lichtenberg	1.210					1.854–4.704	1.523	+19,7	5.050	+4,2	3.474	+21,1
Marzahn-H.	374					1.539–3.939	1.381	+24,9	4.100	+16,6	2.442	+27,4
Mitte	3.399					2.500–7.645	1.992	+13,2	8.645	+14,7	4.688	+13,3
Neukölln	1.310					2.177–5.169	1.889	+29,0	5.500	+15,4	3.314	+19,3
Pankow	3.272					2.485–5.504	2.181	+18,8	6.250	+10,0	3.874	+12,5
Reinickendorf	1.190					1.807–3.560	1.689	+20,4	3.926	+9,4	2.425	+7,7
Spandau	1.208					1.613–3.643	1.445	+31,5	4.235	+14,6	2.185	+12,7
Steglitz-Z.	2.504					2.286–5.428	1.932	+15,9	6.122	+8,6	3.649	+17,9
Tempelhof-S.	2.750					2.100–5.509	1.837	+12,7	6.314	+9,3	3.514	+12,6
Treptow-Köpenick	1.711					1.812–4.350	1.667	+12,0	4.744	+5,8	2.780	+4,9
<b>Berlin gesamt</b>	<b>27.046</b>					<b>2.100–6.000</b>	<b>1.832</b>	<b>+17,2</b>	<b>6.960</b>	<b>+11,4</b>	<b>3.706</b>	<b>+12,7</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

<sup>7</sup> Guthmann Immobilien (2018): Immobilienmarktbericht Berlin 2018

<sup>8</sup> Deutsche Bank Research (2018): Wohnungsmarkt Q1 2018 Newsletter, S.5 ff.

<sup>9</sup> CBRE GmbH und Hyp AG (2018): Wohnmarktreport Berlin 2018 mit Wohnkostenatlas, S. 14

## Wohnungsmieten steigen weiter in Berlin

Laut CBRE-Research beschleunigte sich das Mietwachstum 2017 erneut auf fast 9 Prozent p.a. Die grundlegenden Faktoren sind ein starkes Bevölkerung- und Beschäftigungswachstum sowie sinkende Arbeitslosenquoten, die die Nachfrage antreiben. Das Angebot blieb hingegen während des gesamten Wirtschaftszykluses gleich. Der Preis- und Mietanstieg dürfte 2018 im gleichen Tempo weitergehen. Zahlreiche Faktoren deuten daher auf einen "Superzyklus" in Berlin hin, der weit über 2020 hinausgehen könnte.<sup>10</sup>

11

**Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2017**

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat	Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
			Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2016 in %
Charlottenb.-W.	4.278	8,18–15,55	7,19	+3,9	17,20	+10,9	11,23	+10,0
Friedrichshain-K.	3.332	8,14–15,60	6,99	+5,7	17,04	+9,6	11,91	+7,9
Lichtenberg	2.291	6,89–11,90	6,25	+5,9	13,05	+6,4	9,10	+7,2
Marzahn-H.	2.364	5,58–10,00	5,30	+1,9	11,10	+11,0	7,34	+9,6
Mitte	5.321	7,61–17,03	6,72	+7,2	18,51	+6,0	11,83	+12,9
Neukölln	2.757	6,74–13,90	6,18	+4,6	15,11	+10,5	9,83	+3,8
Pankow	5.295	7,16–14,21	6,50	+2,2	15,48	+6,9	10,06	+5,1
Reinickendorf	2.383	6,66–11,11	6,21	+6,7	12,41	+15,3	8,62	+9,1
Spandau	3.016	6,00–10,00	5,61	+3,3	11,00	+9,9	7,95	+9,1
Steglitz-Z.	3.410	7,42–12,97	6,99	+7,5	14,07	+7,4	9,80	+5,9
Tempelhof-S.	2.946	6,94–13,51	6,47	+6,4	15,00	+13,6	9,70	+10,2
Treptow-Köpenick	3.723	6,80–11,87	6,35	+5,7	12,51	+4,3	8,98	+10,6
<b>Berlin gesamt</b>	<b>41.125</b>	<b>6,82–14,29</b>	<b>6,17</b>	<b>+5,7</b>	<b>16,00</b>	<b>+10,7</b>	<b>9,79</b>	<b>+8,8</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

<sup>10</sup> Deutsche Bank Research (2018): Wohnungsmarkt Q1 2018 Newsletter, S.5 ff.

<sup>11</sup> CBRE GmbH und Hyp AG (2018): Wohnmarktreport Berlin 2018 mit Wohnkostenatlas, S. 13

# Der Bezirk Reinickendorf

Im Berliner Bezirk Reinickendorf leben heute knapp 262.000 Einwohner. Der Stadtteil, der sich 1920 aus sechs verschiedenen Dörfern bildete, zeichnet sich durch seine Vielfalt aus. Parkanlagen, Kleingartenkolonien und mondänes Villenviertel, Seen, geschäftige Industrie, Handel, quirliges Leben und Großstadtflair – Reinickendorf ist ein bunter Mix. Neben Schulen und Kitas bietet der Bezirk viele Einkaufsmöglichkeiten wie den Borsigwerken, die Altstadt Tegel und den Kurt-Schumacher-Platz. Typische Berliner Kneipen runden das praktische und reizvolle Wohnen und Leben in Reinickendorf ab. Prägend für den Bezirk Reinickendorf sind vor allem die architektonischen Bauten: Der Borsigturm, Berlins erstes Hochhaus, welches auch gleichzeitig Wahrzeichen der Borsigwerke ist, das Schloss Tegel mit seiner klassizistischen Architektur und die Siedlung "Schillerpromenade", welche zugleich eine Siedlung der Berliner Moderne als auch UNESCO-Weltkulturerbe ist. Beliebte Ausflugsziele sind der Tegeler See, die Borsigwerke und die "Ur-Teile" der ehemaligen Berliner Mauer nahe dem S-Bahnhof Schönholz.

Als traditioneller Industriestandort trägt Reinickendorf auch heute noch mit über 9.000 ansässigen Unternehmen wesentlich zum Sozialprodukt Berlins mit wachsender Beschäftigungsentwicklung bei. Gewerbe- und Industriestandorte finden sich vor allem an der Flohr- und Kühnemannstraße, der Quickborner und Oranienburger Straße und am Kurt-Schumacher-Platz wieder. Die namenhaften Unternehmen in der Flottenstraße wie OTIS, der Süßwarenhersteller Storck und ALBA und das Technologie- und Gründerzentrum "Am Borsigturm" als guter Standortfaktor für mehr als 250 Unternehmen bietet die besten Voraussetzungen für Synergien und Kooperationen. Die Büromieten in Reinickendorf stellen die geringsten Mieten im Berliner Vergleich dar. Mit einem moderaten Wachstum von 1,3 Prozent (2014: 7,50 pro m<sup>2</sup> / 2015: 7,60 pro m<sup>2</sup>) spiegelt die wirtschaftliche Entwicklung des Bezirks Reinickendorf den positiven Wandel dessen wieder.<sup>12</sup> Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erwartet bis 2030 in Reinickendorf einen Bevölkerungszuwachs von etwa 9,4 Prozent. Betrachtet man die Wohnungspreise in dem Bezirk Reinickendorf, so ist ein stetiges Wachstumsniveau zu erkennen. Trotz des direkt angrenzenden Flughafens Tegel sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten in den Gegenden um den Eichborndamm, den Kurt-Schumacher-Damm und der Residenzstraße um knapp 3,5 Prozent im Vergleich zum letzten Jahr gestiegen. Diese Bereiche sind zunehmend interessanter für die Wohnungssuchenden, die die im Vergleich wesentlich höheren Mieten in der Berliner Innenstadt nicht zahlen, jedoch Citynah wohnen möchten.

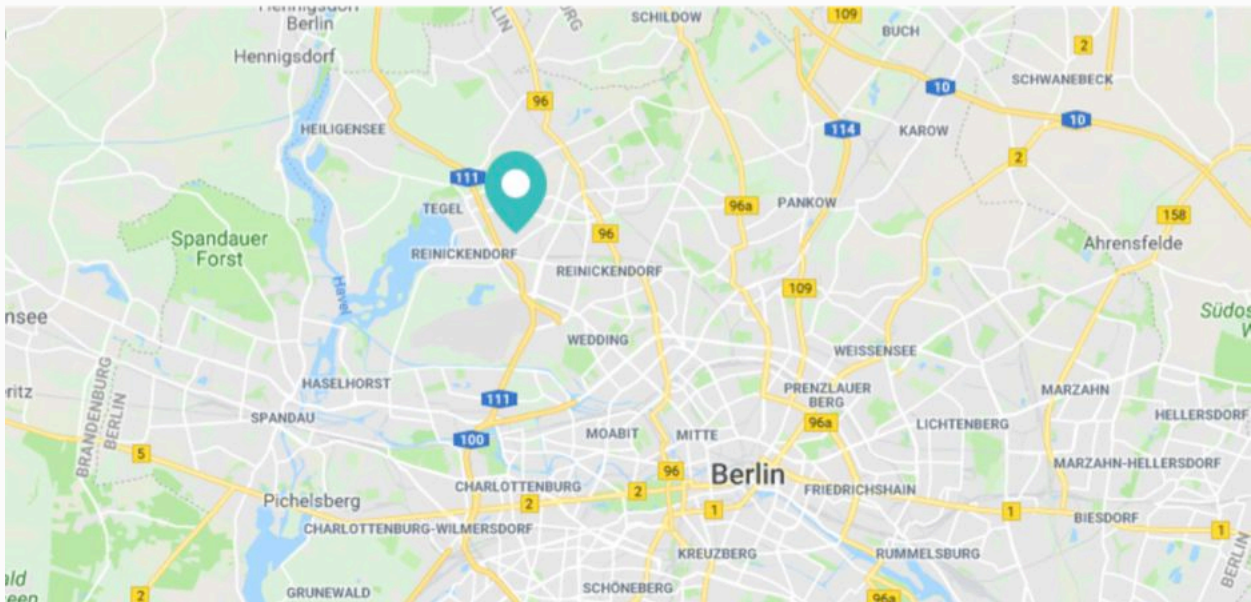
Die Hochhausquartiere des Märkischen Viertels Ost und West weisen die mit Abstand niedrigsten Mieten pro Quadratmeter auf. Die durchschnittliche Wohnungsgröße dieser Quartiere ist mit rund 83 m<sup>2</sup> relativ groß. Westlich der Residenzstraße und in Alt-Tegel befinden sich kleinere Mietwohnungen mit durchschnittlich 59 m<sup>2</sup>. Der Reinickendorfer Norden (Frohnau, Hermsdorf, Heiligensee und Konradshöhe) hat nachwievor einen sehr kleinen Mietmarkt. Dominierend sind in diesen sehr grünen Ortsteilen Einfamilienhäuser und Villen. Zudem verfügt Frohnau über das zweithöchste Nettohaushaltseinkommen (4.450 Euro) in Berlin.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S. 52 ff.

<sup>13</sup> CBRE/Berlin Hyp (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S. 52 ff.

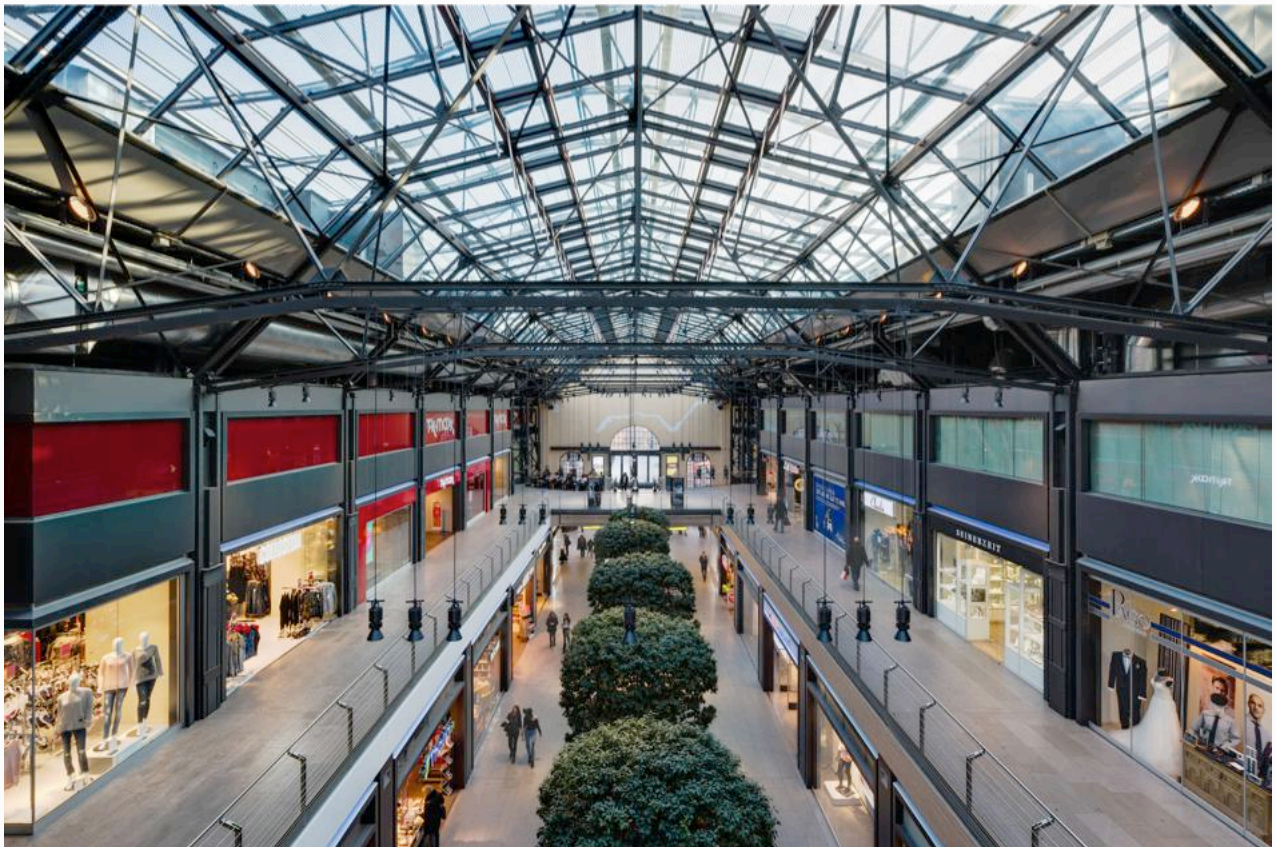
# Der Ortsteil Borsigwalde

Im Jahr 1898 wurde das Borsigwerk in Tegel errichtet. Im gleichen Zuge entstanden in dem gleichnamigen Ortsteil Borsigwalde für rund 5.000 Mitarbeiter Wohnsiedlungen. Anfang der 1990er Jahre stellte man die Metallverarbeitung ein und die ehemaligen Lokomotivbauhallen wurden 1999 zu dem heute unter Denkmalschutz stehenden Einkaufszentrum "Hallen am Borsigturm" umgewandelt. Mit seinem umfangreichen Bildungs- und Schulangebot verfügt Borsigwalde über eine sehr gute soziale Infrastruktur und gilt als familienfreundliche Wohngegend. Zudem stehen mehr als 50 Prozent der Borsigwalder Immobilien unter Denkmalschutz. Borsigwalde grenzt nordwestlich an den Ortsteil Tegel und südlich an den Ortsteil Reinickendorf. Östlich bildet der Nordgraben eine geografische Grenze zum historischen Zentrum von Wittenau. Verschiedene Buslinien sowie die S- und U-Bahn bilden eine direkte Verbindung in das Zentrum von Berlin. Schnell zu erreichen ist der Flughafen Tegel über die A111, welche direkte Anbindung zur A100 (dem Berliner Ring) und der A115 bietet. So sind auch der Süden und Osten der Stadt Berlin schnell erreichbar. In nur wenigen Autominuten gelangt man in den wunderschönen grünen Norden Berlins. Aktuell verfügt die in den 60er Jahren erbaute Siedlung Borsigwalde über ca. 1.807 Wohnungen in den verschiedensten Größen und Lagen. Zur immer weiter wachsenden Attraktivität von Borsigwalde tragen sowohl die Nähe zu den Erholungsgebieten Tegeler Forst und Tegeler See als auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an Autobahn (Zufahrt Eichborndamm, Seidelstraße oder Holzhauser Straße), U-Bahn (U-Bahnhöfe Seidelstraße und Scharnweberstraße) und S-Bahn (S-Bahnhof Eichborndamm) bei.



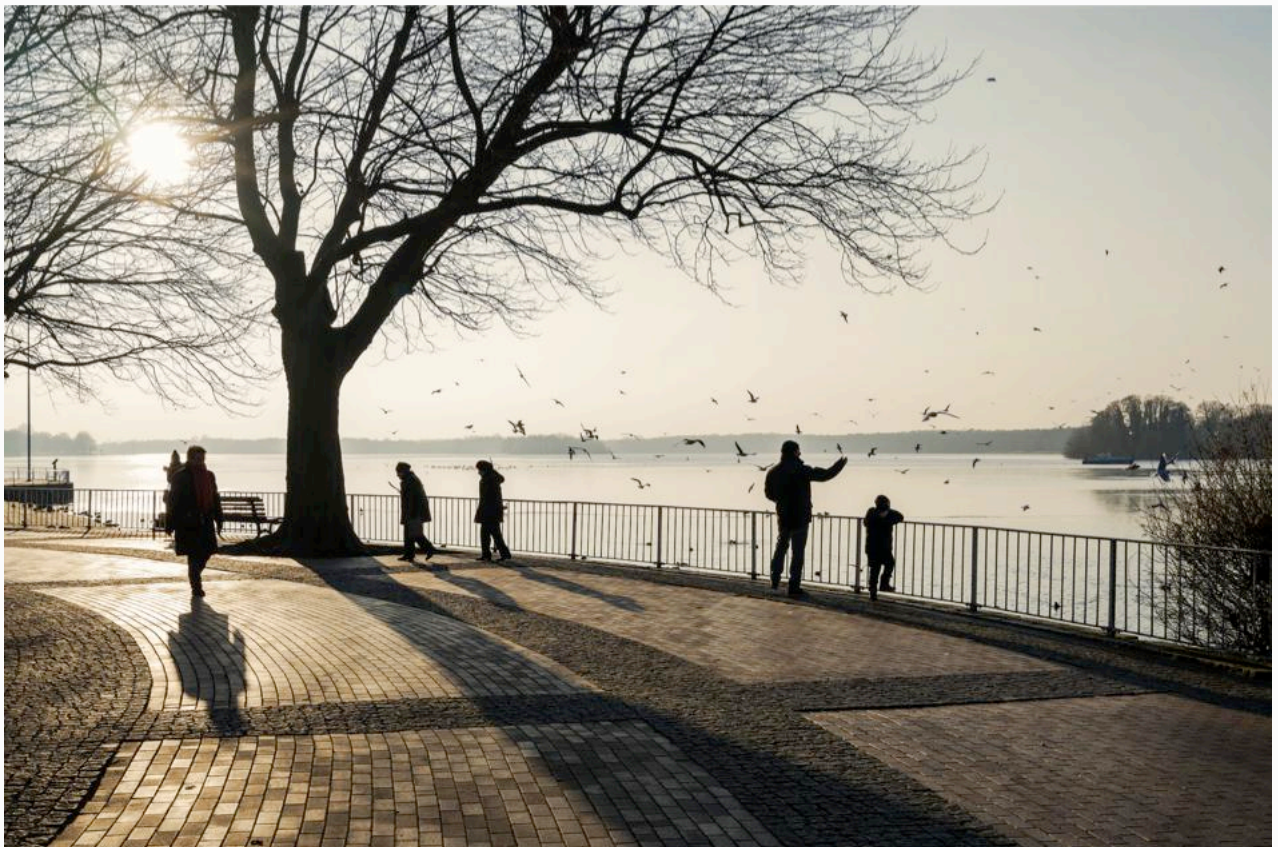
## *Ein kurzer Blick in die Zukunft: Tegel*

Eine positive Entwicklung für die Stadt Berlin stellt die Nachnutzung des heutigen Flughafenareals in Tegel dar. Sobald der Flugverkehr in Berlin-Tegel (nach Eröffnung des BER) eingestellt wird, ergibt sich ein großflächiges Flächenpotenzial für eine Neunutzung. Unter dem Leitbild "Urban Technologies" soll hier ein Industrie- und Forschungspark entstehen. Das Gelände mit seinen rund 490 Hektar soll der Forschung, Entwicklung und Produktion von umweltverträglichen Technologien dienen, was wiederum mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung Berlins übereinstimmt. Daher liegt es nah, dass sich vor allem Unternehmen und Forschungsinstitutionen, deren Fokus auf Nachhaltigkeit liegt, auf dem Areal ansiedeln sollen. Durch die kurze Distanz zum Berliner Westen sowie die gut ausgebaute Infrastruktur gilt Tegel – unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Stadtentwicklungskonzeptes – als der bedeutendste Standort für die wirtschaftliche Entwicklung.<sup>14</sup>



<sup>14</sup> Guthmann-Immobilien: Wohnmarktreport Reinickendorf (<https://guthmann-immobilien.de/marktreport-berlin/bezirke/reinickendorf/>).

## Der Tegeler See



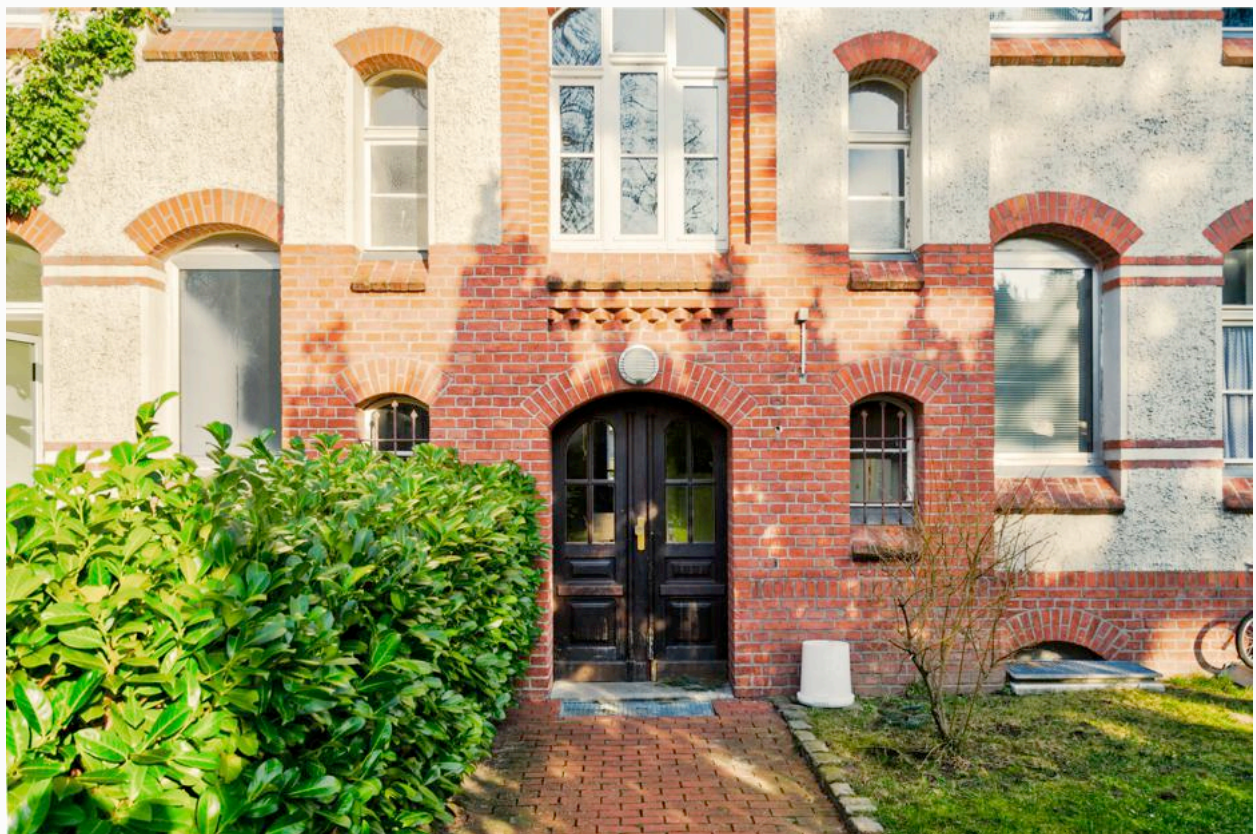
# DIE IMMOBILIE



## Wesentliche Eckdaten

Das Objekt an der Schubartstraße 45 befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf im Ortsteil Borsigwalde. Die Grundstücksgröße laut Grundbuch beträgt 510 m<sup>2</sup>.

Immobilie	Bestehende Wohnimmobilie in der Schubartstraße 45   13509 Berlin
Baujahr	1899
Grundstücksfläche	510 m <sup>2</sup>
Einheiten	7 Wohneinheiten
Gesamtmietfläche	384 m <sup>2</sup>



## ***Objektbeschreibung***

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Bestandteil eines Gebäudeensembles, das sich im Stadtteil Borsigwalde des Bezirkes Reinickendorf von Berlin befindet. Das 1899 errichtete Objekt wurde Mitte der 1990er Jahre saniert und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Immobilie besteht aus 7 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche (inkl. Dachgeschoss) von 384 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Sanierung wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Die darunterliegenden 3 Vollgeschosse beinhalten ebenfalls ausschließlich Wohnungen. Das Gebäude selbst wurde in klassischer Mauerwerksbauweise errichtet, wobei die Putzfassade von großflächigen Klinkerflächen in gotisch-barocker Stilmischung geprägt ist. Die Stürze sind weitestgehend als Bögen gemauert, die Deckenkonstruktion besteht in den Obergeschossen aus Holzbalkendecken, die Kellerdecke ist eine sogenannte preußische Kappe. Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Satteldach oder Berliner Flachdach, welches straßenseitig mit Glauben ausgestattet wurde.

Die Wärmezuführung erfolgt zentral durch eine Ölheizung. Die Elektrik in den Wohnungen wurde innerhalb der letzten 10 Jahre erneuert. Im Innenhof befindet sich ein großer Garten, wobei die beiden Wohnungen im Erdgeschoss ein Sondernutzungsrecht an diesem haben.

## ***Bestandsbeschreibung / Baukonstruktion***

### ***Dach***

Bei dem Dach handelt es sich um eine Steildachkonstruktion als Satteldach oder Berlin Dach, welches im Rahmen der Sanierung zu Wohnraum ausgebaut wurde. Die Eindeckung wurde mittels hochwertiger glasierter Dachziegel vorgenommen.

### ***Fassade***

Die Fassade wurde vorwiegend als Klinker-/Backsteinkonstruktion ausgeführt und weist handwerklich eine sehr gute Qualität auf. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist die Fassade überwiegend mit einem Schlepplputz in sehr rauer Oberfläche ausgebildet. Hofseitig sind auch im Erdgeschoss-Bereich Putzflächen in einem guten Erhaltungszustand vorhanden.

Rückseite des Objekts

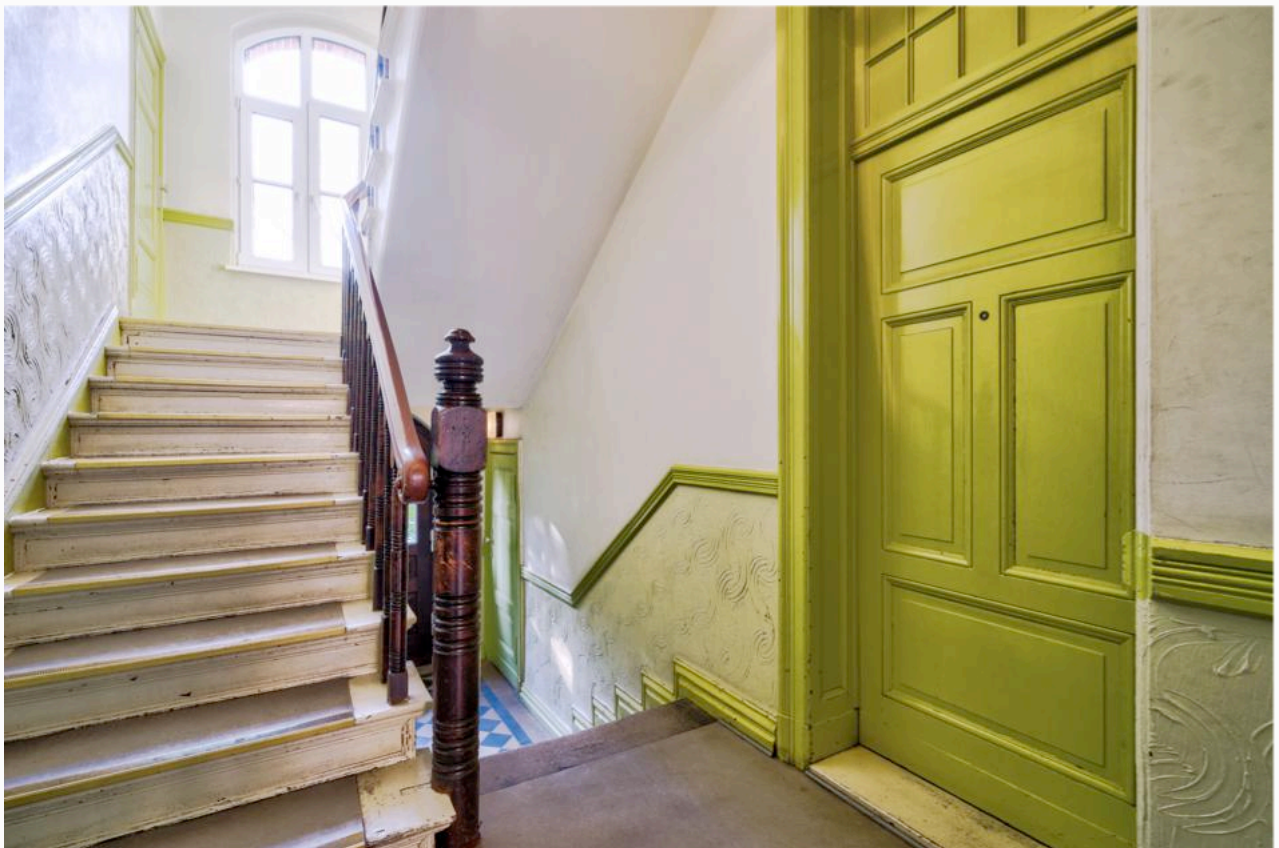


Vorderseite des Objekts



## *Treppenhaus*

Das Treppenhaus ist rückseitig angeordnet und wurde samt Eingangsbereich in den 1990er Jahren saniert. Es wird im Rahmen des Projekts ebenfalls modernisiert. Im Hauseingangsbereich sind im unteren Wandbereich eine Paneele mit einer Zierspachtelung vorhanden, welche farblich anders gestaltet wurde. Alle übrigen Flächen im Hauseingangs- und Treppenhausbereich wurden glatt gespachtelt und augenscheinlich mit einem scheuerbeständigen Acrylanstrich beschichtet. Die Treppenläufe und Podeste sind Holzkonstruktionen, welche derzeit mit einem Linoleumbelag versehen sind und im Rahmen des Projekts durch einen Sisalbelag ausgetauscht werden. Diese weisen einen guten Erhaltungs- und Pflegezustand auf.



## ***Haustechnik***

### ***Sanitärtechnik***

Die sanitäre Ausstattung wurde im Rahmen der Sanierung in den 1990er Jahren erneuert.

### ***Heizung***

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahre 1995. Es handelt sich um eine Ölheizungsanlage mit entsprechenden Tankeinrichtungen.

### ***Elektroinstallation***

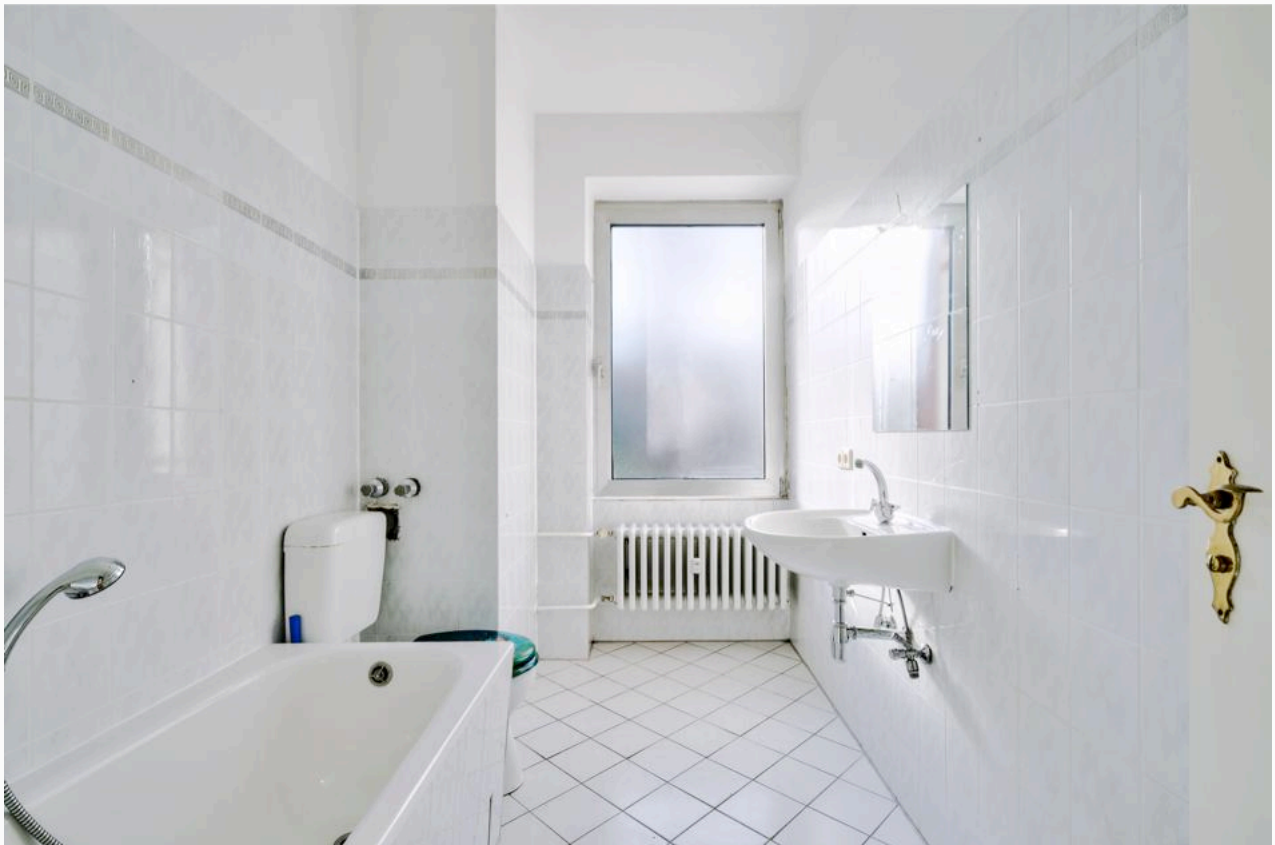
Die Elektroinstallation wurde ebenfalls in den 1990er Jahren erneuert. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Zählerzentralisation im Keller vorgenommen.

## Treppenhaus



## Garten im Innenhof

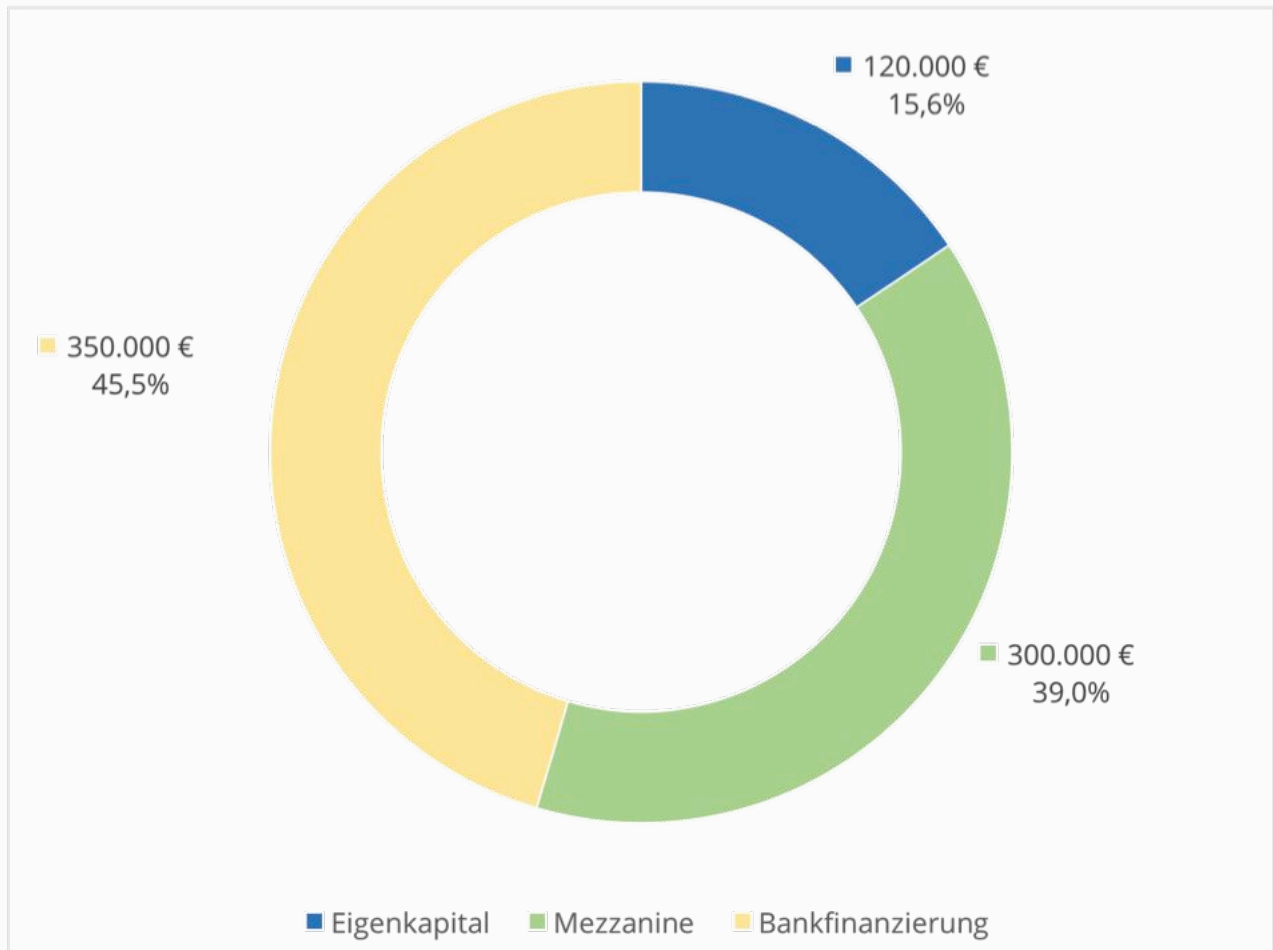








# FINANZIERUNG



# MITTELVERWENDUNG

Mit dem Nachrangdarlehen in Höhe von 300.000 Euro soll die Sanierung der Immobilie und der Verkauf der Einheiten als Eigentumswohnungen finanziert werden.

<b>Maßnahme</b>	<b>Kosten inkl. MwSt.</b>
Sanierung von zwei Wohnungen	50.000 Euro
Herrichtung Treppenhausebenkosten	30.000 Euro
Herrichtung Müllplatz/Außenanlage	10.000 Euro
Fassade: Reinigung Frontfassade und Anstrich Fenster Front	5.000 Euro
Baubetreuung	5.000 Euro
Marketing/Vertrieb	20.000 Euro
Refinanzierung	180.000 Euro
<b>Summe</b>	<b>300.000 Euro</b>

# DER EMITTENT

# Origo Berlin Invest GmbH

## ***Der Darlehensnehmer/ Projektentwickler***

Darlehensnehmer des Projekts 'SCHUBARTSTRASSE BERLIN' ist die Origo Berlin Invest GmbH. Geschäftsführender Gesellschafter der Projektgesellschaft, Origo Berlin Invest GmbH, ist Herr Yngvar Titterud, der seit über 30 Jahren auf dem norwegischen und internationalen Immobilienmarkt als Projektentwickler tätig ist und eine Vielzahl von Immobilienprojekten realisieren konnte. In dieser Zeit hatte er diverse Führungsrollen bei Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaften inne.

## ***Berufliche Stationen von Yngvar Titterud:***

- CEO und alleiniger Gesellschafter der norwegischen Immobilieninvestmentgesellschaft, Origo Holding AS.
- CEO der Immobilienentwicklungsgesellschaft "Fagerstad Utvikling AS" seit 2001. Entwicklungen von Wohn- und Gewerbeprojekten in Norwegen.
- Geschäftsführer der Immobilienentwicklungsgesellschaft "FSØ Eiendom og Etablering AS" von 1998 bis 2001. Entwicklung des Einkaufszentrums "Lambertseter Senter" in Oslo.
- Leiter der technischen Abteilung und Partner von 1986 bis 1998 in der norwegischen Projektverwaltungsgesellschaft "F Holm AS", Høvik.

## ***Auszug aus dem Track Record:***

- Paletten, Lillestrøm, Norwegen: 125 Wohneinheiten sowie Einzelhandelsflächen
- Hagan, Nittedal, Norwegen: 65 Wohneinheiten sowie Einzelhandelsflächen
- Mysen bysenter, Norwegen: 36 Wohneinheiten sowie Einzelhandelsflächen
- Gotaasgården Jessheim, Norwegen: 64 Wohneinheiten sowie Einzelhandelsflächen
- Sæter Torg, Norwegen: 54 Wohneinheiten sowie Einzelhandelsflächen

# Gesellschaftsstruktur

Die Origo Berlin Invest GmbH ist die Darlehensnehmerin und die Käuferin der Immobilie in der Schubartstraße 45 | 13509 Berlin. Sie ist zu 100% im Eigentum der norwegischen Gesellschaft, Origo Holding AS, deren alleiniger Gesellschafter Yngvar Titterud ist.

**Yngvar Titterud**

100%

**Origo Holding AS**

100%

**Origo Berlin  
Invest GmbH**

# Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt bis zu 300.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine endfällige Verzinsung von 5 % p.a. bei einer Laufzeit von 18 Monaten nach Funding-Ende. Darlehensnehmer ist die Origo Berlin Invest GmbH, die das Objekt erworben hat und deren Ziel ist, die Immobilie zu sanieren und die Einheiten mit Gewinn als Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	Origo Berlin Invest GmbH   Kurfürstendamm 216, 10719 Berlin
Darlehensvolumen	300.000 Euro
Verwendungszweck	Sanierung der Immobilie und Vermarktung der Einheiten als Eigentumswohnungen
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	500 Euro
Festverzinsung	5,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate nach Funding-Ende
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig

## 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 5,00 % p.a.
2. Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Managementfee.
3. Keine Nachschusspflicht für Anleger.
4. Boomender Berliner Immobilienmarkt.

## RISIKEN

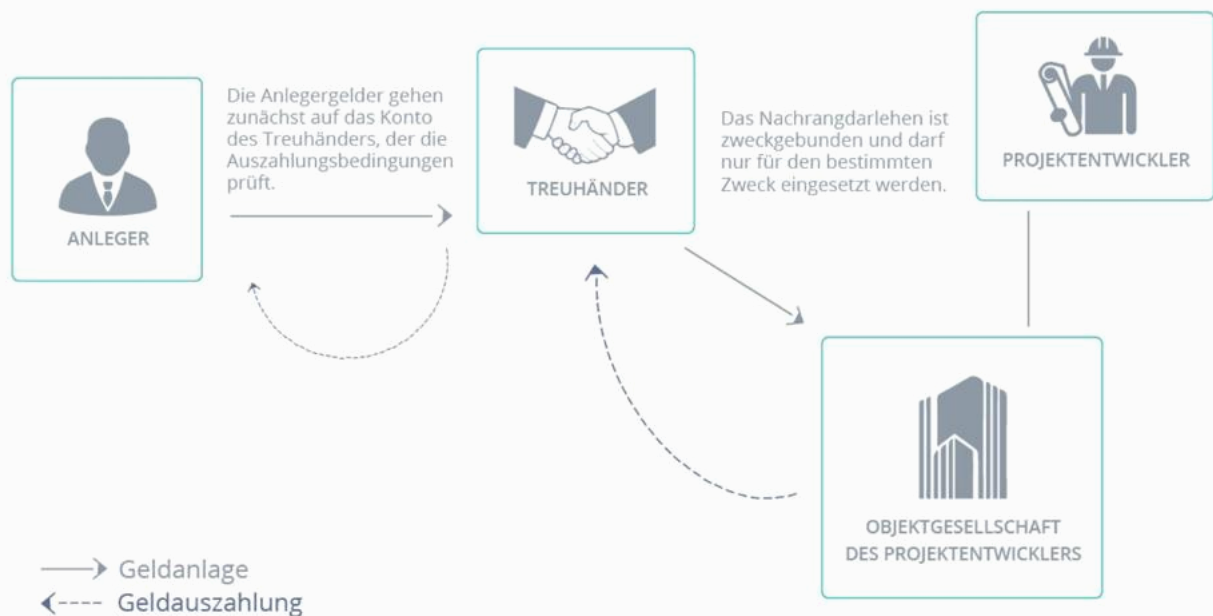
1. Die Kosten der Sanierung können durch unvorhergesehene Ereignisse höher ausfallen.
2. Es kann sein, dass die Nachfrage für den Wohnungsverkauf nachlässt und die Preise am Markt nicht mehr durchgesetzt werden können, was den Projektgewinn reduzieren würde.
3. Für den Anleger besteht das Risiko eines 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 Aufteilung der Einheiten in Eigentumswohnungen sind 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 acht 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 SCHUBARTSTRASSE BERLIN kommt insgesamt auf 14 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse B eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	45,5%	1
Eigenkapitalquote	15,6%	3
Makrostandort	Berlin	0
Mikrolage	Borsigwalde in Berlin-Reinickendorf	2
Mieteranzahl	7	1
Entwicklungsphase	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	1
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitions- volumen > 100 Mio. Euro	2
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	2
	Grundschuld 2. Ranges	2
	Gewinnabtretungsansprüche	0
<b>Insgesamt</b>		<b>14</b>

## SCHUBARTSTRASSE 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 viele Mieter hat die Immobilie?

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

## 6 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

## 7 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

## 8 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

# SCHUBARTSTRASSE BERLIN

ORIGO BERLIN  
INVEST GMBH

Kurfürstendamm 216 | 10719 Berlin