



Zins p.a.  
5,8 %

21 Monate  
Laufzeit

## STADTVILLA JÄGERSTRASSE

Mehrfamilienhaus in Berlin-Lichterfelde

Stand 24.07.2018

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

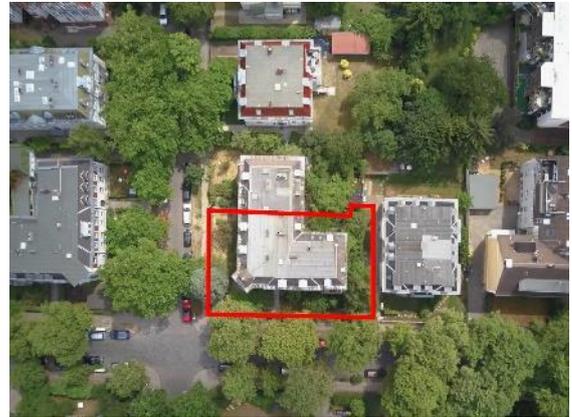
## Inhalt

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



# Überblick

## Stadtvilla Jägerstraße - Mehrfamilienhaus in Berlin



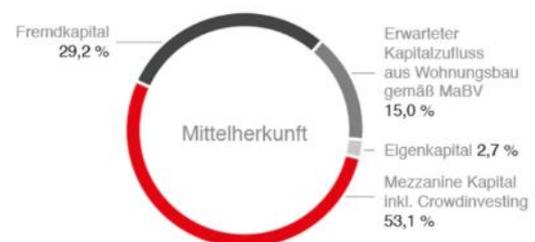
Zins p.a. <b>5,8%</b>	Laufzeit (Monate) <b>21</b>	Finanzierungsziel <b>2.000.000 €</b>	Anlage- klasse
			AA <b>A</b> B C

### Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Sanierung einer 1878 erbauten Villa in der Jägerstraße 12A in Berlin-Lichterfelde eingesetzt. Das Projekt umfasst den Ankauf des Gebäudes und die umfangreiche Sanierung des Gebäudeinneren. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen werden komplett neu konzipiert. Durch die Sanierung entstehen insgesamt sieben Wohnungen mit je drei bis vier Zimmern.

### Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 735 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 790 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	7



### Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten <sup>1)</sup> :	3.766.277 €
Geplante Erlöse <sup>1/2)</sup> :	4.176.728 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> :	5.270 € / m <sup>2</sup>

### Projektentwickler

Das Projekt wird vom Berliner Unternehmen Crest Invest in Kooperation mit dem Projektentwickler SAC Service Asset Concept GmbH geplant. Das Angebot der auf Berliner Wohnimmobilien spezialisierten SAC umfasst den gesamten Kauf- und Verkaufsprozess von Immobilien.

# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 14. April 2020 (ca. 21 Monate)
- Besichert durch nachrangige Grundschuld auf das Projekt-Grundstück<sup>3)</sup>
- Bestandssanierung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 790 m<sup>2</sup>
- Sanierungsbeginn für November 2018 geplant; geplante Fertigstellung November 2019
- Grüne und stadtnahe Lage im Berliner Ortsteil Lichtenfelde, Bezirk Steglitz-Zehlendorf
- Sehr gute Verkehrsanbindung und etablierte Infrastruktur
- Auf die Sanierung von Berliner Bestandsimmobilien spezialisierter Projektentwickler

## Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück "Jägerstraße 12A" in 12209 Berlin-Lichtenfelde wird eine Stadtvilla aus wilhelminischer Epoche saniert (Baujahr 1878). Während der historische Stuck-Altbau der Fassade erhalten bleibt, wird eine umfangreiche Sanierung des Gebäudeinneren vorgenommen. Dabei erfolgen Instandsetzungsmaßnahmen der Wand- und Bodenoberflächen sowie vereinzelte Erneuerungsmaßnahmen, zum Beispiel der Elektroleitungen und Etagentherme. Ergänzend sind Grundrissänderungen geplant sowie Ausbau einer Teilfläche im Dachgeschoss.

Insgesamt entstehen durch den Umbau sieben 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 90 und ca. 165 m<sup>2</sup>.<sup>4)</sup> Die Maisonette-Wohnungen verfügen jeweils über eine eigene Gartenfläche, die Wohnungen in den Ober- und Dachgeschosswohnungen verfügen bis auf eine Ausnahme über Balkon oder Dachterrasse. Die Wohneinheiten werden im veredelten Rohbau veräußert. Somit erfolgt der abschließende Innenausbau durch die späteren Eigentümer.

Die Sanierungsarbeiten sollen im November 2018 starten. Im November des Folgejahres sollen alle Wohnungen komplett fertiggestellt sein. Der Vertriebsstart für die Wohnungen ist für Oktober 2018 geplant, bis August 2020 sollen alle Wohnungen verkauft worden sein.



### Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 735 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 790 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	7

Denkmalgeschützte Fassade, historische Stuck-Elemente, Verkauf im veredelten Rohbau

# Lage

## Makrolage: Berlin

Berlin ist mit 3,6 Mio. Einwohnern die größte und eine der am schnellsten wachsenden Städte in Deutschland. Aktuell werden in Berlin jährlich knapp über 10.000 Wohnungen gebaut - es werden jedoch auch mehr als 150.000 neue Wohnungen in den nächsten 20 Jahren benötigt.

Die große Nachfrage nach Immobilien führt bereits seit einigen Jahren zu einem signifikanten Preisanstieg. Neben den zentrumsnahen Stadtteilen profitieren mittlerweile auch die Randbezirke von der Entwicklung.



## Infrastruktur

Das nähere Umfeld des Wohnstandortes ist durch einen Mix aus Mehrfamilienhäusern sowie Reihen- und freistehenden Einzelhäusern geprägt. Kitas und Schulen sind auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und einen Wochenmarkt im fußläufigen Projektumfeld.

Lichterfelde verfügt durch seine Naherholungsgebiete, Restaurants, Kinos und ein umfassendes Vereinsangebot über einen hohen Freizeitwert. Es gibt Spielplätze für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen. Wer gern spazieren geht, kann die vielen gepflegten Parkanlagen des Stadtbezirks nutzen.

## Mikrolage: Lichterfelde-Ost

Lichterfelde ist ein Ortsteil im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Lichterfelde grenzt im Nordwesten an Dahlem, im Nordosten an Steglitz, im Westen an Zehlendorf und im Osten an Lankwitz sowie im Süden an das Land Brandenburg. Herrschaftliche, phantasievolle Villen der Gründer- und Jugendstilzeit prägen das Stadtbild in Lichterfelde, außerdem große Gärten, kleine Alleen, Gasbeleuchtung und gepflasterte Straßen.

Im Projektumfeld gibt es viele Wasser- und Grünflächen und demzufolge jede Menge Erholungsmöglichkeiten. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, mit einer Fläche von 102,5 km<sup>2</sup> der drittgrößte in Berlin, bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

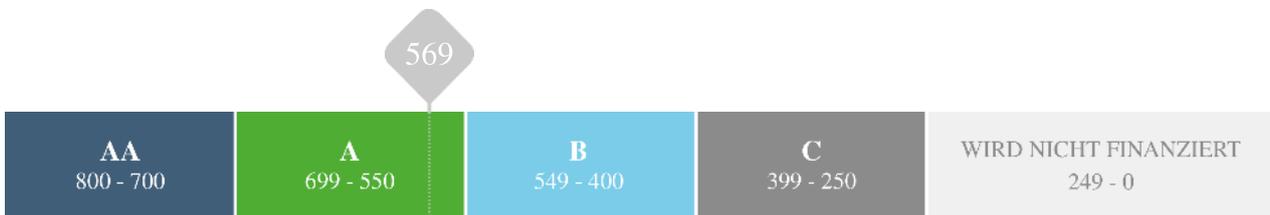
Die Villenkolonie Lichterfelde entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und ist als eines der ältesten Villenviertel Berlins bekannt. Die Villen in Lichterfelde zeichnen sich durch eine große Vielfalt zum Teil phantasievoller Baustile aus.

## Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der S- und Regional-Bahnhof Lichterfelde ist nur ca. 600 Meter vom Objekt entfernt. Von hier aus fährt man mit dem Regionalexpress nur zehn Minuten bis zum Potsdamer Platz und 13 Minuten zum Hauptbahnhof. Die S-Bahn fährt hier alle zehn Minuten. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien.

Die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist gut, da über die Bundesstraße 101 Anschlüsse an diverse weitere Bundes- und Autobahnen bestehen. Bis zur Anschlussstelle der A 103 am Rathaus Steglitz benötigt man mit dem Auto ca. zehn Minuten.

# Analyse



**Zusammenfassung der Analyse:** Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Berlin, die hervorragende Lage in einer hochwertigen Wohngegend, das durchdachte Konzept für das Bauvorhaben und die solide Kalkulation führen - in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung - zum dargestellten Analyse-Ergebnis.

AA Markt 770	AA Standort 785
B Bauvorhaben 544	B Wirtschaftlichkeit 478

## Markt

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist generell sehr hoch, dadurch sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der vergangenen Dekade auch im Stadtteil Steglitz stetig gestiegen: Allein von 2013 bis Ende 2017 ist im Marktdurchschnitt ein Preiszuwachs von 26,5 % zu verzeichnen. Im Umfeld des Projekts besteht nur ein geringer Wettbewerb von sanierten Eigentumswohnungen. Die soziodemografischen Daten belegen die generell positive Entwicklung des Stadtbezirks und insbesondere von Lichtenfelde. Für das Objekt sind insgesamt sehr gute Marktchancen erkennbar.

Score: 770

Gewichtung: 15 %

## Standort

Der Projektstandort liegt in einer hochwertigen und ruhigen Wohngegend, das durch Mehrfamilienhäuser verschiedenster Baustile in lockerer, durchgrünter Reihenbebauung geprägt ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist aufgrund der Nähe zum S- und Regional-Bahnhof Lichtenfelde Ost und der häufig bedienten Bushaltestellen als sehr gut zu bewerten. Auch die Versorgungssituation mit Waren und Dienstleistungen sowie das Angebot an Ärzten, Schulen und Kitas ist hervorragend. Insgesamt ist der Projektstandort für eine Wohnnutzung somit sehr gut geeignet.

Score: 785

Gewichtung: 10 %

## Bauvorhaben

Das Eckgrundstück ist klar strukturiert und gut zugänglich. Das Bestandsgebäude wird saniert und die Wohnungsgrundrisse komplett neu strukturiert. Die geplante Aufteilung der Wohneinheiten wird insgesamt als gut beurteilt. Aufgrund des hohen Alters der Bausubstanz sind umfassende Sanierungsarbeiten notwendig. So hat z.B. die elektrische Verkabelung ihre Lebensdauer überschritten und muss weitgehend erneuert werden. Der Entwickler kann durch langjährige Kooperationen nachweislich kostengünstig ausbauen.

Score: 544

Gewichtung: 25 %

## Wirtschaftlichkeit

Die Bau- und Baunebenkosten werden als nachvollziehbar bewertet. Dies gilt, sofern die geplanten Kooperationen mit Drittdienstleistern zum Tragen kommen, wovon aufgrund der Referenzprojekte auszugehen ist. Insgesamt ist die Wirtschaftlichkeit des Projektes positiv zu beurteilen. Die zeitliche Planung für die Sanierungsarbeiten wird jedoch als ambitioniert eingeschätzt. Allerdings ist auch in einem Szenario mit höheren Kosten und niedrigeren Erträgen grundsätzlich noch ein Gewinn zu erwarten, der dann entsprechend geringer ausfällt.

Score: 478

Gewichtung: 50 %

## Analysekonzept

Das Projekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Projektfinanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an spezialisierten Partnern analysiert.

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest GmbH alleinverantwortlich verfasst. Die Einschätzung basiert auf dem Expertenwissen von Engel & Völkers Capital sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars. .

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität. Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

# Finanzierungsstruktur

## Kosten<sup>1)</sup>

<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>3.766.277 €</b>
Grundstück - Kauf	2.348.010 €
Bauwerk/Baukonstruktion	778.625 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	15.000 €
Finanzierungskosten	547.334 €
Marketing/Vertrieb	5.000 €
Sonstige Kosten	72.308 €



## Erlöse<sup>1)</sup>

<b>Geplante Erlöse (gesamt)<sup>2)</sup></b>	<b>4.176.728 €</b>
Erw. Ø-Preis pro m <sup>2</sup>	5.270 €/m <sup>2</sup>



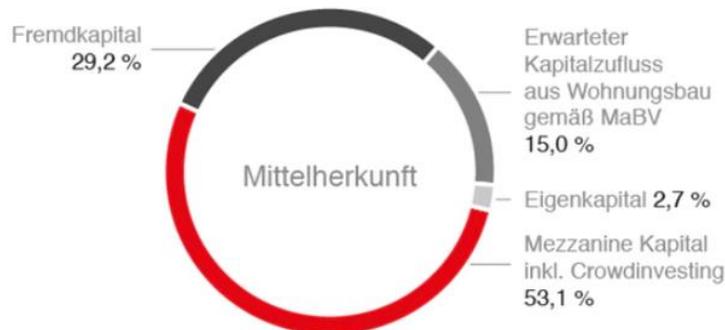
## Prognostizierte VK-Preise gemäß Analyse

VK-Preise Wohnungen (Ø)	5.100 €/m <sup>2</sup> €
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	4.000 - 6.400 €

## Mittelherkunft

Eigenkapital	100.000 €	2,7 %
Mezzanine Kapital inkl. Crowdfunding	2.000.000 €	53,1 %
Fremdkapital	1.100.000 €	29,2 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Wohnungsabverkauf gemäß MaBV	566.277 €	15,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>3.766.277 €</b>	<b>100 %</b>

## Mittelherkunft - grafische Darstellung

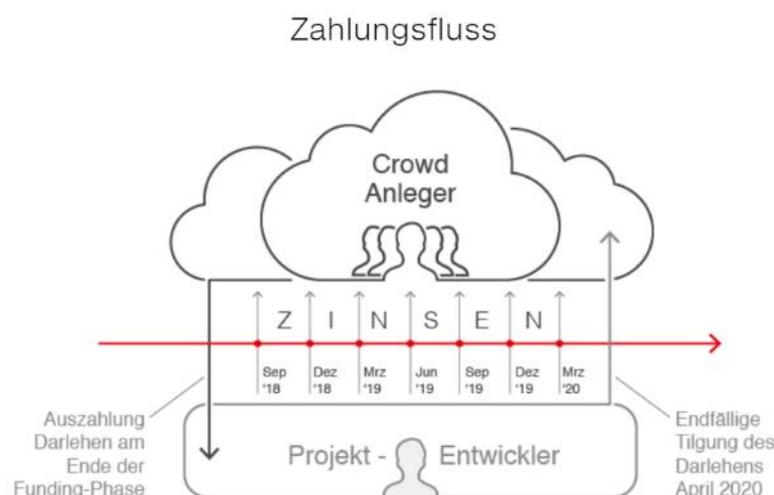


## Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Stadtvilla Jägerstraße beträgt rund 3.766.277 Euro. Dafür wurden 1.100.000 Euro Fremdkapital aufgenommen. 2.000.000 Mio. Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 100.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.

Für die über die Crowd finanzierte Summe wird eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projektgrundstück eingetragen. Wird eine Wohnung verkauft, wird die Grundschuld für die Wohnung gelöscht, nachdem der Kaufpreis gezahlt wurde. Die Grundschuld für die Crowd wird von einem Treuhänder gehalten.

566.277 Euro werden aus dem Abverkauf der Wohnungen erwartet, wobei die Kaufpreise entsprechend dem Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig werden.



Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen bis Laufzeitende zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuführen.

# Projektentwickler



**SAC BERLIN**  
SERVICE ASSET CONCEPT GMBH

## Profil

Die SAC Service Asset Concept GmbH ist im Bereich Liegenschaftsverwaltung und Asset Management tätig und entwickelt, optimiert und verwaltet Immobilien. Der Schwerpunkt sind Immobilien in Berlin.

Das ganzheitliche Angebot der SAC umfasst den gesamten Kauf- und Verkaufsprozess von Immobilien mit den zugehörigen Optimierungs- und Verwertungsprozessen. Zudem kümmert sich die SAC als Full-Service-Unternehmen bei langfristigem Bestandserwerb um die Vermietung von Wohneinheiten und Gewerbe sowie um die Beratung von Investoren, Kapitalanlegern und Unternehmen. Das Management der Firma kann auf mehr als 20 Jahre Immobilienerfahrung insbesondere im Bereich der Liegenschaftsverwaltung verweisen.

Die SAC wurde 2012 gegründet und hat sich auf Objekte in Berlin mit unter 3.000 Quadratmeter Wohnfläche spezialisiert, die sie saniert und anschließend im Einzelverkauf vertreibt. Allein in den vergangenen vier Jahren hat die SAC zehn solcher Objekte in Berlin erfolgreich auf den Markt gebracht.

Die Crest Invest GmbH wurde 2018 zur Realisierung des Bauvorhabens in der Jägerstraße 12A gegründet und plant die Projektentwicklung in Kooperation mit der SAC.



Referenzobjekt „Zwei Am Park“



Referenzobjekt Dieffenbachstraße

## Ansprechpartner



### **Markus Stein**

Projektleiter der SAC Service Asset Concept GmbH

Markus Stein ist ausgebildeter Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und hat nach seinem Abschluss als Immobilienfachwirt zunächst als Makler und Immobilienverwalter gearbeitet. Anschließend übernahm er für verschiedene Unternehmen mehrere Beratungsmandate für die Restrukturierung und Neuorganisation großer Immobilienportfolios in Berlin, Brandenburg und Leipzig.

In den Jahren 2002 bis 2010 hatte Markus Stein mit seinen damaligen Teams 10.000 Wohneinheiten unter Management und bewegte ein Transaktionsvolumen von 245 Mio. Euro.

Seit 2014 ist er für die SAC Service Asset Concept GmbH für den Bereich der Projektentwicklung und Vertriebssteuerung zuständig.

### **Emittent & Anbieter**

**Crest Invest Beteiligungs GmbH**

Lassenstraße 23 · 14193 Berlin

Deutschland

E-Mail: [info@crest-invest.de](mailto:info@crest-invest.de)

## Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Innenansichten stammen aus Referenzprojekten und sind illustrativ. Sie sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können aber vom späteren Design abweichen.

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Wohnungen entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) Erlöse über alle Wohnungen vor Steuern.
- 3) Die Nachrang sicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Grundschild nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Grundschild ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationenblatt (VIB).
- 4) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.

Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG:

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

Verantwortlich für den Inhalt des Exposés:

**Crest Invest Beteiligungs GmbH**

Lassenstraße 23

14193 Berlin

E-Mail: [info@crest-invest.de](mailto:info@crest-invest.de)

Anlagevermittler:

**EVC Crowdinvest GmbH**

Joachimsthaler Straße 10

10719 Berlin

Telefon: +49 30 403 691 550

E-Mail: [info@ev-capital.de](mailto:info@ev-capital.de)

Lizenzpartnerkontakt

**Engel & Völkers Capital AG**

Stadthausbrücke 5

20355 Hamburg