



Zins p.a.

5,7 %

23 Monate

Laufzeit

## Über den Dächern von Kreuzberg

Berlin

Stand 17.11.2020

**ENGEL & VÖLKERS**  
**DIGITAL INVEST**

# Inhalt

03	Überblick
04	Projekt
05	Lage
06	Umfeld
07	Analyse
09	Finanzierung
11	Projektentwickler



# Überblick

## Über den Dächern von Kreuzberg – Wohnen mit Panoramablick auf Berlin



Zins p.a.  
5,7 %

Monate  
ca. 23

Finanzierungsziel  
1.300.000 €

Anlage-  
klasse

AA

A

B

C

### Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau von vier modernen Penthousewohnungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verwendet. Die Wohneinheiten in der Falckensteinstraße 44a werden durch die Aufstockung eines bisher sechsstöckigen Bestandsgebäudes geschaffen. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für Dezember 2021 geplant.

### Daten<sup>1)</sup>

- Grundstücksgröße ca. 838 m<sup>2</sup>
- Neubau Dachgeschoss
- 4 Eigentumswohnungen
- Gesamtwohnfläche ca. 463,4 m<sup>2</sup>
- Panoramablick auf Friedrichshain-Kreuzberg

### Finanzierung

Gesamtinvestitionskosten <sup>2)</sup> :	3.4000.000 €
Geplante Erlöse <sup>2)/3)</sup> :	3.939.070 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> :	8.500 €/m <sup>2</sup>

### Projektentwickler

Die Berlinka Alpha Immobilien GmbH ist Teil der Berlinka Group in Berlin, die Immobilien in ganz Deutschland entwickelt. Das Management verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Projektentwicklung. Innerhalb der Gruppe wird die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette abgedeckt.

Die Objektgesellschaft Berlinka Alpha Immobilien GmbH ist eine 100%ige Tochter der Berlinka Holding GmbH und wurde gegründet, um Grundstücke zu kaufen, weiterzuentwickeln und zu bebauen sowie für die Bewirtschaftung und Bebauung eigener und fremder Immobilien.



# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,7 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 15.10.2022 (ca. 23 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbürgschaft des mittelbaren Gesellschafters des Darlehensnehmers i.H.v. 300.000 Euro.<sup>4)</sup> Darüber hinaus haben die Gesellschafter Eigenkapital i.H.v. mindestens 320.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Neubau von 4 Penthousewohnungen mit Balkon und Dachterrasse
- Panoramablick auf Friedrichshain-Kreuzberg
- Stark gefragte Lage im Berliner Szenebezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit sehr guter Verkehrsanbindung durch fußläufig erreichbare U- und S-Bahn-Station
- In Berlin ansässiges Projektentwicklungsunternehmen, dessen Management mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien hat

## Projektbeschreibung

Im Berliner Szenebezirk Friedrichshain-Kreuzberg, nur rund 100 m von der Spree entfernt, entstehen in der Falckensteinstraße 44a vier moderne Penthousewohnungen, jeweils mit Balkon und Dachterrasse. Die Eckwohnung verfügt zusätzlich über ein Galeriegeschoss und eine Aufdachterrasse.

Die Wohneinheiten werden durch die Aufstockung des bisher sechsstöckigen Bestandsgebäudes geschaffen. Teil der Baumaßnahmen ist auch der Einbau eines gläsernen Aufzugs im Innenhof. Die Wohnungen sind zwischen ca. 65,2 m<sup>2</sup> und 180,2 m<sup>2</sup> groß.<sup>1)</sup> Der Innenhof erhält 30 Fahrradstellplätze. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, vier Tiefgaragenstellplätze zu errichten, diese sind aber nicht Teil des Planungsszenarios. Parallel zu den Dachgeschossarbeiten der Berlinka Group saniert die Eigentümergemeinschaft des in den 50er Jahren errichteten Gebäudes die Bestandswohnungen sowie die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Der Baubeginn ist im November 2020 erfolgt. Die Fertigstellung ist nach einer Bauzeit von 13 Monaten für Dezember 2021 geplant. Aufgrund des Nachfragedrucks und fehlender gleichwertiger Angebote ist mit einer sehr schnellen Vermarktung zu rechnen. Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten durch die Corona-Situation kalkuliert der Projektentwickler jedoch mit einem umfangreichen zeitlichen Puffer: Die Darlehenstilgung ist für Oktober 2022 angesetzt.



# Lage

## Makrolage: Berlin

Berlin ist mit ihren rund 3,7 Mio. Einwohnern die größte und gleichzeitig die am stärksten wachsende Stadt in Deutschland. Das internationale Flair, das vielfältige Kiezleben in den unterschiedlichen Stadtteilen und das wirtschaftliche Wachstum in Kombination mit noch immer vergleichsweise geringen Lebenshaltungskosten machen die Spreemetropole als Wohnort sehr beliebt.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit Jahren deutlich höher als das Angebot, gleichzeitig werden weiterhin nicht ausreichend Baugenehmigungen erteilt. Das führt bereits seit einigen Jahren zu einem signifikanten Kaufpreisanstieg, der mittlerweile fast alle Bezirke der Bundeshauptstadt erfasst hat.



## Infrastruktur

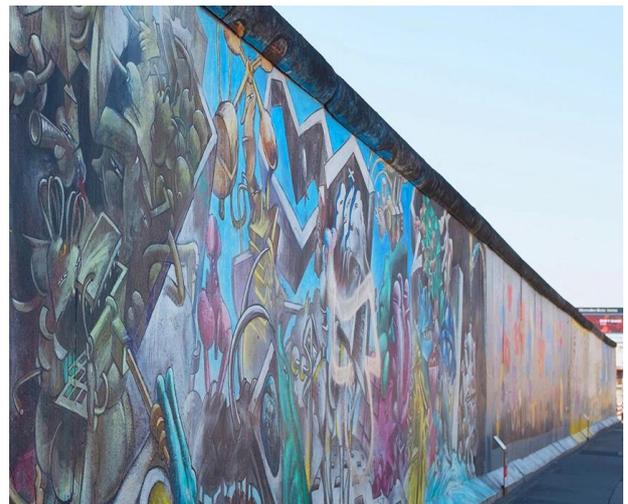
Das Projektgrundstück liegt in einem guten Wohnviertel mit etablierter Infrastruktur: Hier gibt es zahlreiche Restaurants, die ein breites internationales Angebot bieten. Maximal 10 min läuft man bis zu den nächst gelegenen Supermärkten und Discountern. Auch eine Bäckerei und eine Apotheke befinden sich im direkten Projektumfeld. Weitere Geschäfte und Dienstleister sind im rund 800 m entfernten Einkaufszentrum East Side angesiedelt.

Ärzte, Kindertagesstätten sowie mehrere Schulen sind fußläufig gut erreichbar. Darüber hinaus besitzt das Projektumfeld auch eine Vielzahl an Freizeit- und Naherholungsflächen, unter anderem an der Spree und in mehreren Parks.

## Mikrolage: Friedrichshain-Kreuzberg

Friedrichshain-Kreuzberg ist einer der bekanntesten und beliebtesten Stadtbezirke der deutschen Hauptstadt. Die Bevölkerung ist zwischen 2010 und 2019 um mehr als 11 Prozent gewachsen und steigt voraussichtlich weiter, allerdings stehen aufgrund der Innenstadtlage kaum zusätzliche Flächen zur Verfügung.

Der Szenebezirk zeichnet sich durch seine Internationalität sowie sein facettenreiches Kunst- und Kulturleben aus. Sein Wahrzeichen ist die Oberbaumbrücke, die die beiden Stadtteile verbindet. An der Brücke beginnt auch die international bekannte East Side Gallery. Vis-a-vis der East-Side-Gallery haben Großunternehmen wie Zalando oder Daimler-Benz modernste Büroräume und tausende Jobs geschaffen.



## Verkehrsanbindung

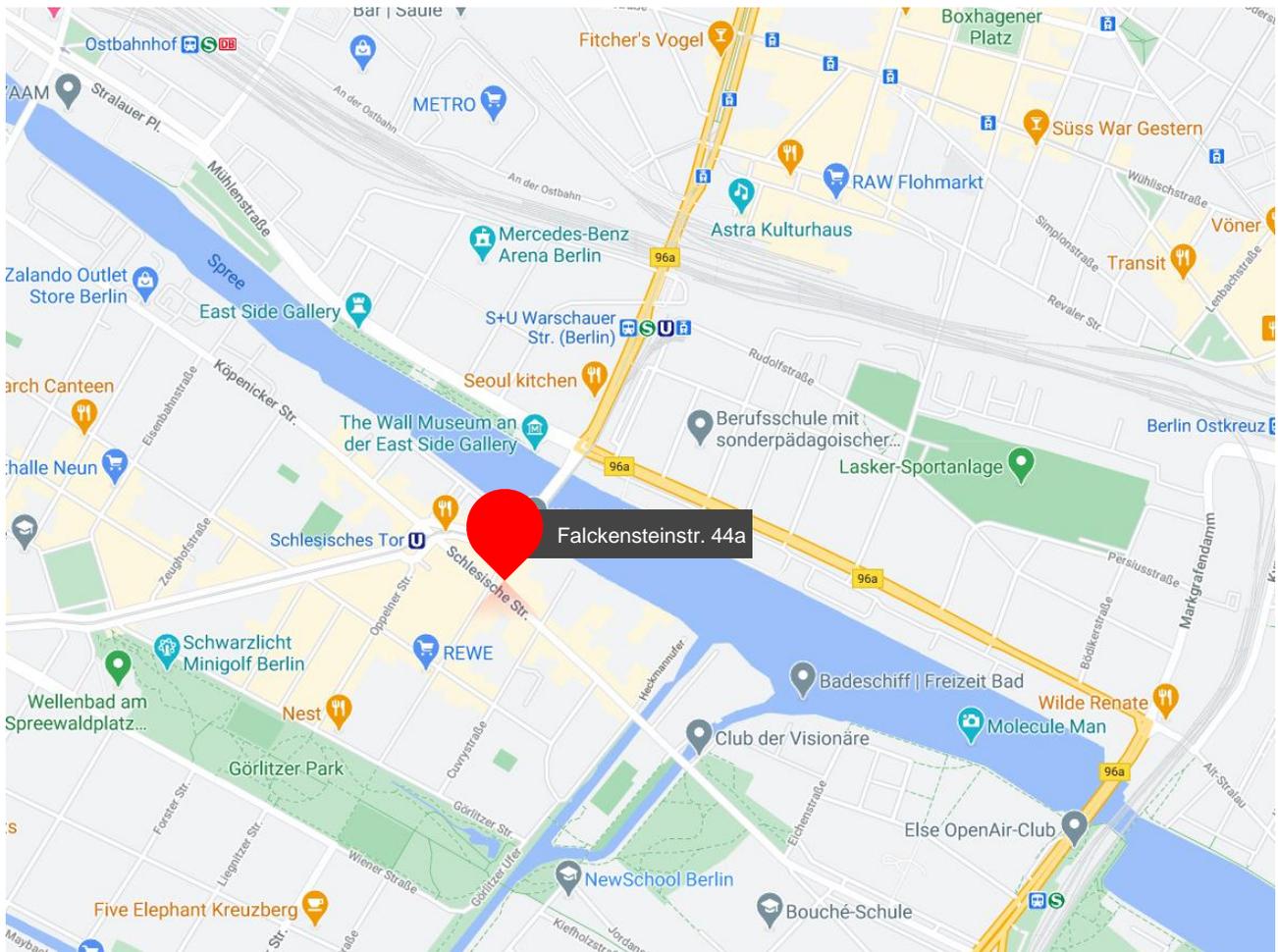
Der Standort ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Der nur rund 200 m entfernte U-Bahnhof Schlesisches Tor bietet mit der U1 und U3 Anbindung an das Berliner U-Bahnnetz. Die S- und U-Bahnstation Warschauer Straße in etwa 600 m Entfernung gewährleistet eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof (13 min) sowie zum BER, dem Flughafen Berlin Brandenburg (20 min). Die Bushaltestelle „Falckensteinstraße“ befindet sich direkt am Objekt.

Mit dem Auto erreicht man den Alexanderplatz in weniger als 15 min. Bis zur nächsten Autobahnauffahrt der A100 und A113 benötigt man etwa eine Viertelstunde, bis zum BER etwa eine halbe Stunde.

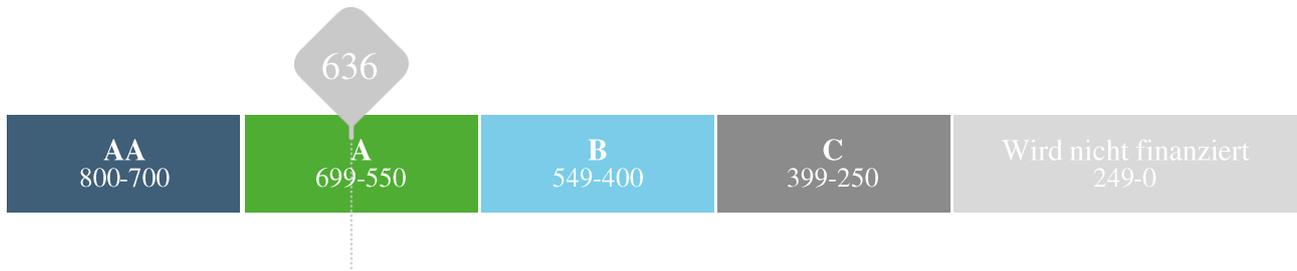
# Umfeld

## Entfernung

Bushaltestelle Falckensteinstr.	ca. 60 m
Spree-Ufer	ca. 100 m
U-Bahnhof Schlesisches Tor	ca. 200 m
S-Bahnhof Warschauer Straße	ca. 600 m
Alexanderplatz	ca. 4 km
Auffahrt A100 / A113	ca. 6 km
Hauptbahnhof Berlin	ca. 7 km
Flughafen Berlin-Brandenburg (BER)	ca. 22 km



# Analyse



## Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die verkehrsgünstige Lage in Spreenähe, die bereits vorliegende Baugenehmigung sowie die plausible Kalkulation.

AA Standort 740	AA Standort 773
A Bauvorhaben 696	B Wirtschaftlichkeit 548

### Markt (15%)

Seit 2015 sind die Kaufpreise für sanierte oder Neubau-Eigentumswohnungen in Berlin stark gestiegen (+46 %), wobei Kreuzberg einen stark überdurchschnittlichen Anstieg verzeichnete (+82 %). Im Mittel liegen die Preise pro Quadratmeter mehr als 1000 Euro über dem Berliner Durchschnitt. Die Wohnungsnachfrage wird durch die wachsende Bevölkerung forciert – bis 2024 wird infolge der Corona-Pandemie aber nur mit leichten Preisanstiegen gerechnet. Es gibt nur einen geringen Wettbewerb vergleichbarer Projekte mit ähnlichen Lagequalitäten. (Score: 740)

### Standort (10%)

Der Projektstandort befindet sich im beliebten Berliner Stadtteil Kreuzberg und ist aufgrund der Spreenähe und der hervorragenden Anbindung an U- und S-Bahn als sehr gute Wohnlage zu werten. Die Umgebung ist durch größere Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre geprägt. Der multikulturell geprägte Standort zeichnet sich durch zahlreiche kulturelle Einrichtungen, ein sehr gutes Nahversorgungsangebot und ein lebendiges Kiezleben aus. Parkplätze für Autos können im Umfeld angemietet werden. (Score: 773)

### Bauvorhaben (25%)

Durch die Dachgeschossaufstockung entstehen vier unterschiedlich große Wohnungen in hochwertiger Bauweise, mit denen die bebaubare Fläche optimal ausgenutzt wird. Positiv zu werten ist, dass die in Teilen flexiblen Grundrisse und die verschiedenen Wohnungsgrößen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Die Baugenehmigung wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren bereits erteilt. Die vorgesehene Bauzeit von 13 Monaten ist als ambitioniert, aber machbar einzuschätzen. (Score: 696)

### Wirtschaftlichkeit (50%)

Die Kalkulation ist plausibel. Lediglich die Gewinnmarge des Projektes fällt gutachterlicherseits etwas geringer aus als beim Projektentwickler, da dieser mit leicht niedrigeren Kosten und etwas höheren Einnahmen rechnet als die Gutachter. Die Wohnungen werden im Einzelvertrieb veräußert, hier ist aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Berlin mit einem zügigen Verkauf zu rechnen. Durch den Verkauf gemäß MaBV und den geplanten Baustart sind erste Ertragseinnahmen zeitnah zu erwarten. (Score: 548)

# Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EV Digital Invest GmbH alleinverantwortlich verfasst.

Diese basiert auf dem Expertenwissen des Netzwerkes an den zahlreichen von Engel & Völkers bearbeiteten Standorten sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen CBRE sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars.

Folgende Teilbereiche lässt Engel & Völkers extern detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (u.a. anderem Wirtschaftlichkeit, Standort, Grundstück sowie der jeweilige Markt) erhalten die Anlageprojekte eine Punktzahl zwischen 0 und 800.

Mit Hilfe dieses Scorings schätzen wir das Risiko der Kapitalvergabe ein und legen die Höhe der Zinsen entsprechend fest (je höher das mit einer Investition verbundene Risiko, desto höher der Zins). Projekte, die in der Analyse weniger als 250 Punkte erreichen, bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

**ENGEL & VÖLKERS**  
**DIGITAL INVEST**

 **bulwiengesa**  
appraisal GmbH

**CBRE**

**mazars**

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.

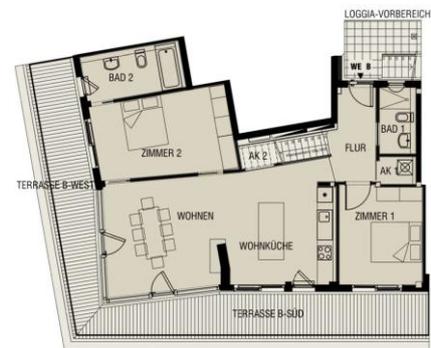
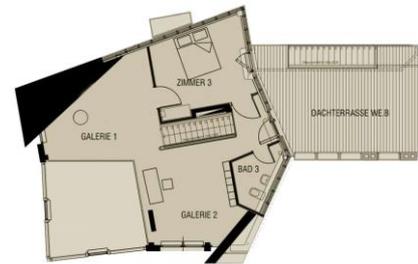
Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

# Finanzierung

<b>Gesamtinvestitionskosten<sup>2)</sup></b>	<b>3.400.000 €</b>
Grundstückskauf	1.501.480 €
Bauwerk und Baukonstruktion	992.646 €
Technische Anlagen	204.600 €
Außenanlagen	6.951 €
Baunebenkosten	101.623 €
Unvorhergesehenes/Liquiditätspuffer	78.991 €
Finanzierungskosten	513.709 €

<b>Geplante Erlöse (gesamt)<sup>2)/3)</sup></b>	<b>3.939.070 €</b>
Erw. VK-Preis Wohnungen (Ø)	8.500 €/m <sup>2</sup>

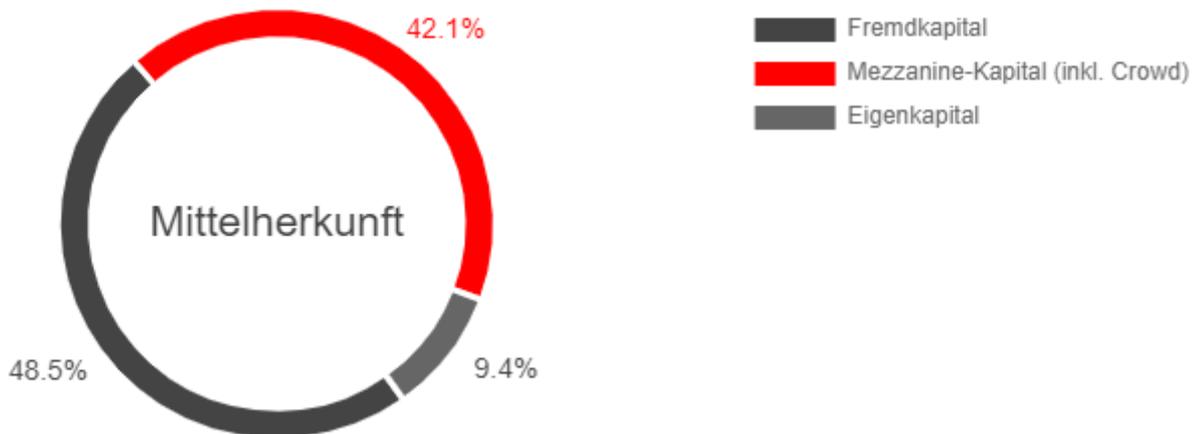
<b>Prognostizierte Werte gemäß Analyse</b>	
VK-Preis Wohnungen (Ø)	8.360 €/m <sup>2</sup>
VK-Preis Wohnungen (Spanne)	8.100 - 8.900 €/m <sup>2</sup>



## Mittelherkunft

Fremdkapital	1.650.000 €	48,5 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	1.430.000 €	42,1 %
Eigenkapital	320.000 €	9,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>3.400.000 €</b>	<b>100 %</b>

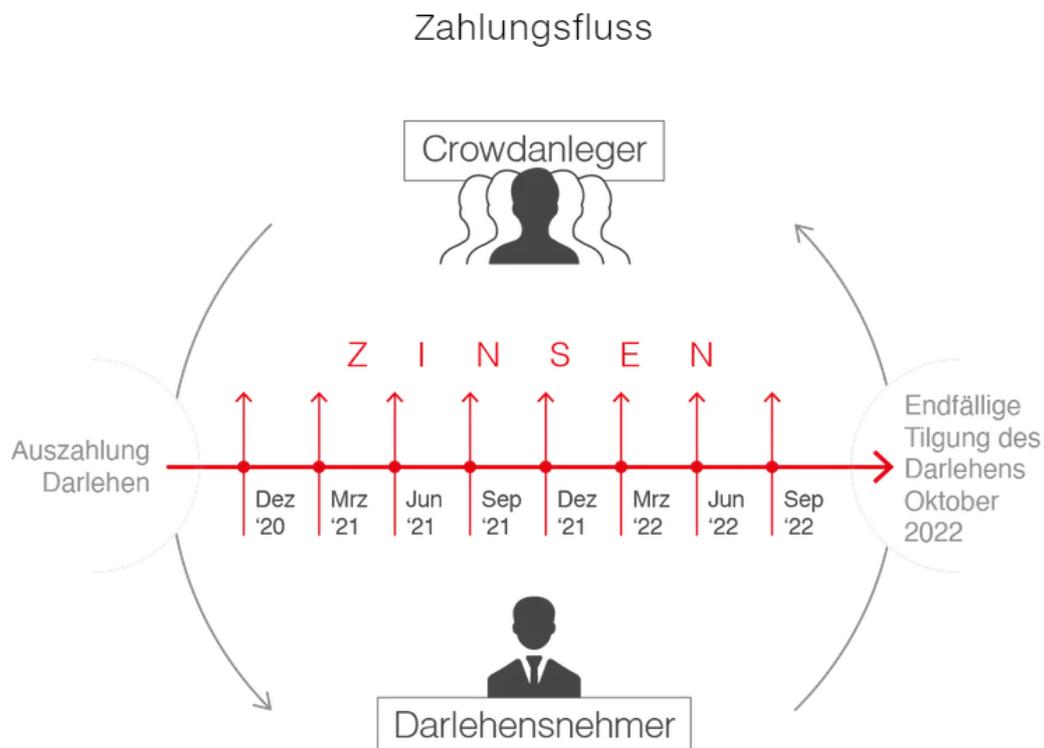
# Mittelherkunft - grafische Darstellung



## Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Neubau-Vorhaben „Über den Dächern von Kreuzberg“ beträgt 3.400.000 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 1.650.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 1.430.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 320.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.



**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 auszuzahlen.

# Projektentwickler



## BERLINKA GROUP

### Profil

Die Berlinka Alpha Immobilien GmbH ist Teil der Berlinka Group, die von ihrem Sitz in Berlin aus Wohn- und Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland entwickelt. Das Management verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilienprojektentwicklung. Innerhalb der Gruppe wird die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette von der Idee über die Projektentwicklung bis hin zur schlüsselfertigen Realisierung abgedeckt.

Die Objektgesellschaft Berlinka Alpha Immobilien GmbH ist eine 100%-ige Tochter der Berlinka Holding GmbH und wurde gegründet, um Grundstücke zu kaufen, weiterzuentwickeln und zu bebauen sowie für die Bewirtschaftung und Bebauung eigener und fremder Immobilien. Zur Berlinka Group gehören auch die Tochterunternehmen Berlinka Immobilien GmbH und Berlinka Bau GmbH.

Das Management der Berlinka Group hat eine Vielzahl hochwertiger Immobilienprojekte umgesetzt. Eine Auswahl der Projekte stellen wir Ihnen hier vor:

### Yachthafen 75, Werder (Havel)

- Neubau Wohnen
- BGF: 1.300 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: 2016



### Warschauer Straße, Berlin

- Neubau Gewerbe und Wohnen
- BGF: 2.800 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: 2018



### Düsseldorfer Straße 31, Berlin

- Dachaufstockung Wohnen (im Bau)
- 4 Wohneinheiten mit Balkon/Dachterrasse
- 418 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche



# Projektentwickler

## **Fritz Dahl**

*Geschäftsführer Berlinka Alpha Immobilien GmbH*

Fritz Dahl ist seit 2019 für die Berlinka Group tätig und Geschäftsführer der Berlinka Alpha Immobilien GmbH. Der ausgebildete Datenverarbeitungskaufmann ist außerdem seit mittlerweile fast 30 Jahren selbstständig tätig, davon etwa 20 Jahre als Bauleiter im Bereich Immobilienprojektentwicklung.

Fritz Dahl hat zahlreiche Immobilienprojekte in Deutschland sowie international erfolgreich realisiert, u.a. exklusive Wohnimmobilien in Abu Dhabi (Vereinigte Arabische Emirate) und mehrere hundert Einfamilienhäuser im Einzugsgebiet von Moskau (Russland). Zuvor war der Unternehmer als selbstständiger Auftragnehmer im Bereich Schallschutz für Daimler, Ford, Audi und weiteren Automobilherstellern tätig.



## **Emittent & Anbieter**

Berlinka Alpha Immobilien GmbH  
Landsberger Allee 366  
12681 Berlin  
Deutschland

## Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können im Detail aber vom späteren Design abweichen.

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen sowie die Zahl der Wohnungen zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) 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.
- 3) Erlöse vor Steuern.
- 4) Die Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachranglichkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen- Informationsblatt (VIB).

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©Berlinka Group; @Pexel; @Unsplash

**Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG:** Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

### Verantwortlich für den Inhalt des Exposés:

Berlinka Alpha Immobilien GmbH  
Landsberger Allee 366  
12681 Berlin  
Deutschland

### Anlagevermittler:

EV Digital Invest GmbH  
Joachimsthaler Straße 12  
10719 Berlin  
Telefon: +49 30 403 691 550  
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de