



GRÜNES GEWÖLBE SPANDAU BERLIN

www.achtstein-invest.de



GRÜNES GEWÖLBE SPANDAU BERLIN

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	12
Finanzierung	14
Impressum	16

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

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

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Projekt-Überblick

Denkmalobjekt „Grünes Gewölbe – Haus 9“ in Berlin im westlichen Bezirk Spandau auf ehemaligem Flugplatz Staaken

Bei diesem Projekt handelt es sich um den Erwerb des zusammenhängenden und bebauten Grundstücks, der Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Bestandsobjekts aus dem Jahr 1935 im Metropolitan Park 40–44, Haus 9, 13591 Berlin. Nach Sanierung, Modernisierung und Teilung, sollen 24 Wohneinheiten und 21 Stellplätzen veräußert werden. Die Gesamtgröße der sanierten und modernisierten Immobilien beträgt 4.278 m². Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 4.866 m².

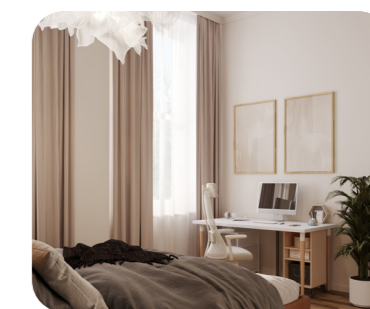
Das Kasernenareal aus dem Jahr 1935 liegt unmittelbar neben dem ehemaligen Flugplatz Staaken. Die elf Kasernengebäude, die um eine halbrunde Erschließungsstraße angeordnet sind, zeigen eine städtebaulich markante und der Moderne zuzuordnende Architektursprache. Nach 1945 wurde die Anlage bis in die 1950er Jahre als Krankenhaus genutzt, seit 1998 steht sie leer.

Im Inneren des Scheitelpunktes der halbrunden Erschließungsstraße befindet sich das Haus 9, das sogenannte zweigeschossige und mit einem Walmdach ausgestattete „Hindenburghaus“. Es befindet sich direkt am Eingang zum Flugplatz. Zusammen mit den anderen Gebäuden gruppiert es sich in einem Halbkreis um die Sportanlage am östlichen Rand des Flugfeldes. Erbaut wurde es 1935 und als Offiziers-Kasino des Fliegerhorstes Staaken genutzt. Die Adresse damals lautete: Brunsbütteler Damm 401, die heutige aktuelle Adresse lautet Metropolitan Park 40 bis 44.

Berlin steht für eine bewegte Geschichte. Für uns einer von vielen Gründen, warum wir im westlichen Bezirk Spandau ein attraktives Denkmalobjekt sanieren und modernisieren werden. Geplant ist ein Stadtquartier mit 24 Wohnungen, die modernsten Ansprüchen gerecht werden.

Kennzahlen

Fundinglimit 1.000.000,00 €	Min. Investment 250,00 €	Zins p.a. 7,75 %	Early Bird Zins p.a. -
Fundingschwelle 0,00 €	Regellaufzeit 30.06.2025	Min. Laufzeit 31.12.2024	Max. Laufzeit 31.12.2025
Emittent 4A Immo GmbH & Co. KG	Projektart Bestand	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung jährlich



Investment-Highlights

- ✓ Denkmalgeschütztes Gebäude-Ensemble
- ✓ Denkmalabschreibung und KfW-Förderung
- ✓ Hochwertige und moderne Ausstattung
- ✓ attraktive Verzinsung
- ✓ kurze Laufzeit
- ✓ guten Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

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

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



MAKROLAGE

Bundesland, Landkreis: Berlin, Spandau

Stadt: Berlin, Staaken

Einwohnerzahl: ca. 3.755.000 Einwohner
(davon Bezirk Spandau ca. 254.000 Einwohner, Stadtteil Staaken ca. 46.000 Einwohner)

(Quelle: Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 2022)

Demografische Entwicklung:

Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin ist in den letzten Jahren positiv verlaufen. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 lag der Wert bei 10,3 %. Die aktuelle Bevölkerungsprognose weist für die Stadt Berlin für den Zeitraum 2012 bis 2030 einen relativen Bevölkerungsanstieg von 10,3 % aus. (Quelle: wegweiserkommune.de)

Berlin ist ein wichtiger Knotenpunkt im internationalen Fernverkehr, insbesondere für Züge zwischen West- und Osteuropa. Neben den vier Berliner Universitäten, die größte davon die Humboldt-Universität, sind zahlreiche weitere Hochschulen sowie insgesamt ein umfangreiches Bildungsangebot vorhanden. Des Weiteren verfügt die Stadt über ein großstädtisches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen.

Entfernung zu größeren umliegenden Städten (Zentrum) ca.:

- Berlin-Mitte 19 km
- Potsdam 22 km
- Magdeburg 150 km
- Leipzig 191 km
- Dresden 207 km

Fernverkehrsanbindung: Entfernung zur Immobilie ca.:

- Bundesstraße B5 2 km
- Autobahn A10 12 km
- Hauptbahnhof Berlin 18 km
- Flughafen Berlin Brandenburg 41 km

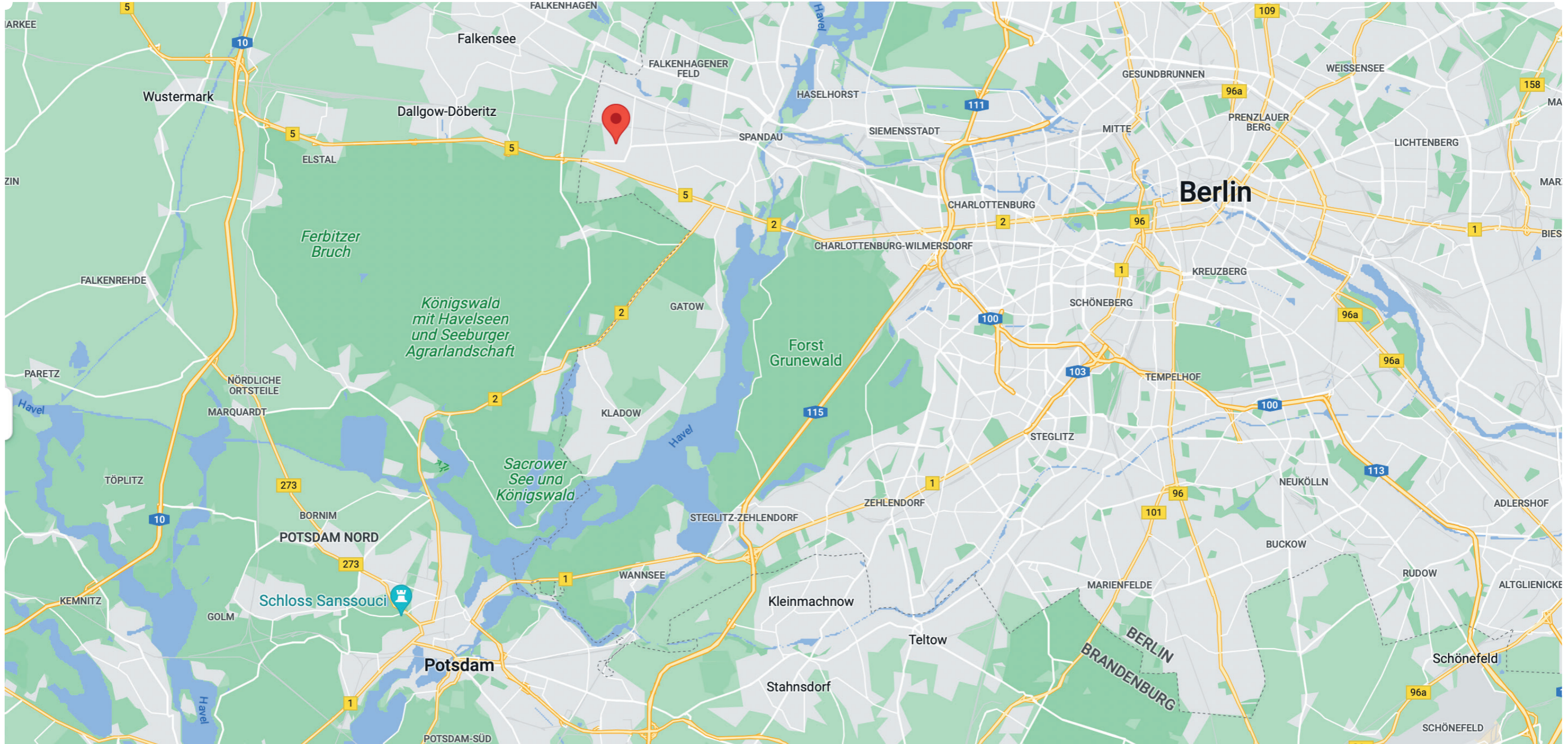
MIKROLAGE

Das Immobilienvorhaben liegt im Ortsteil Staaken im Bezirk Spandau. Die umgebende Bebauung ist geprägt von vergleichbaren Mehrfamilienhäusern, weiterhin sind eine Schule, eine Kita und ein Sommerbad vorhanden. Die Straße „Metropolitan Park“ ist eine innerörtliche Verbindungsstraße dieses Teils von Staaken. Die Mikrolage wird hinsichtlich der Wohnnutzung als zukunftssträftig beurteilt.

Nahverkehrsanbindung: Haltstellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in einem Umkreis von ca. 500 m.

Nahversorgung: Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 km vom Objekt.





Emittent

Denkmalschutz und Modernisierung im Einklang.

„Die Wiederherstellung von Denkmalobjekten, wie dem ‚Grünen Gewölbe – Haus 9 in Berlin-Spandau‘, ist für mich etwas Besonderes. Den Prozess von der Planung bis zur Schlüsselübergabe zu gestalten und die Bedürfnisse des Mieters mit den Ansprüchen des Kapitalanlegers in Einklang zu bringen, bereitet mir Freude!“

– Andrea Stilp



Andrea Stilp
Geschäftsführerin

Emittent

4A Immo GmbH & Co. KG

Das Bad Abbacher Familienunternehmen, mit einer Zweigniederlassung in Leipzig, um seine Geschäftsführerin Andrea Stilp verfügt über ein fundiertes und ausgereiftes Portfolio für Kapitalanleger. Die RMC Rendite Management Concept GmbH arbeitet deutschlandweit mit Partnern vor Ort zusammen, die sich über lange Jahre hinweg als fachlich hoch kompetent und als zuverlässig bewährt haben.

Immobilien galten und gelten weiterhin als eine ideale Kapitalanlage. Denn: Häuser und Wohnungen sind nicht nur wertbeständig, sondern eine Investition in eine sichere Zukunft. Eine Zukunft, für die die RMC Rendite Management Concept GmbH auf dem Immobilienmarkt seit fast 30 Jahren steht. Im selben Haus ist auch die Projektgesellschaft 4A Immo GmbH & Co. KG beheimatet.

Das Angebot der Firmengruppe im Schulterschluss mit verschiedenen langjährigen Partnerunternehmen für ein gemeinsames Ziel umfasst:

Neubau, Sanierung und Vermittlung, Objektauswahl, Finanzierung, Hausverwaltung und Vermietung von denkmalgeschützten Immobilien, Bestands- oder Neubauimmobilien. Traditionelle Werte wie Zuverlässigkeit und Verantwortungsbewusstsein bilden dabei die Basis der Arbeit der RMC Rendite Management Concept GmbH.

Finanzierung

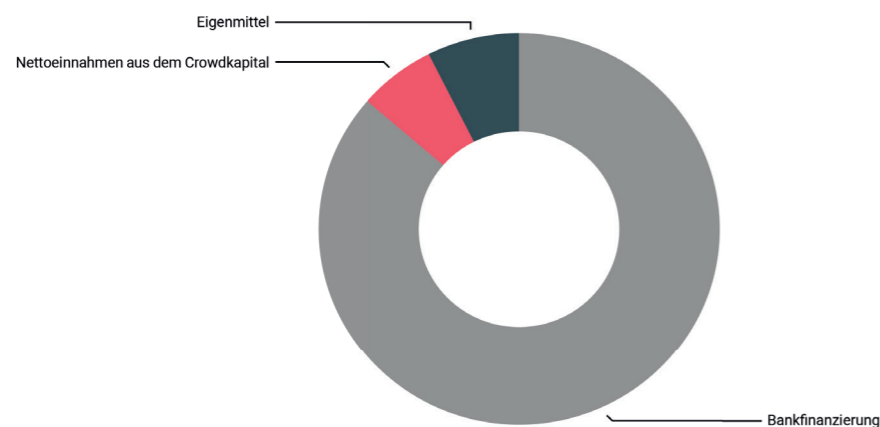
Bei diesem Projekt handelt es sich um ein Denkmalgeschütztes Bestandsobjekt aus dem Jahr 1935. Nach Sanierung und Modernisierung beabsichtigt die Emittentin die 24 Wohneinheiten nebst 21 Stellplätzen zu veräußern. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar. Das Bankdarlehen steht im Erstrang.

Die Gesamtkosten für die Umsetzung des Projektes betragen insgesamt 14.827.384,53 €. Eine Finanzierung in Höhe von 12.800.000,00 € wird durch eine Bank bereitgestellt. Das Eigenkapital der Emittentin beträgt bei diesem Vorhaben aktuell 1.102.057,03 €. Es ist geplant, bis zu 925.327,50 € (exkl. Transaktionskosten) durch Nachrangdarlehen von Anlegern mittels Crowdfunding zu finanzieren. Die Rückführung der gesamten Finanzierungsmittel, insbesondere des Crowd-Kapitals, erfolgt aus dem Verkauf aller Wohnungen und Stellplätze.

Die Zinsen für den Anleger betragen 7,75 % p.a. Die Zinsen sind planmäßig vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt jährlich, erstmalig zum 30.06.2024 fällig. Die Tilgung erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt zum 30.06.2025 oder bei Inanspruchnahme des Rückzahlungsfensters innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor oder nach dem Rückzahlungstag, frühestens zum 31.12.2024 spätestens jedoch zum 31.12.2025.

MITTELHERKUNFT

Nettoeinnahmen aus dem Crowdkapital	925.327,50 €
Eigenmittel	1.102.057,03 €
Bankfinanzierung	12.800.000,00 €
Gesamt	14.827.383,53 €



MITTELVERWENDUNG

Erwerbs-, Bau- und Sanierungs- / Modernisierungskosten	12.227.969,63 €
Planungs-, Vertriebs- und Vermarktungskosten	1.799.414,90 €
Finanzierungskosten	800.000,00 €
Gesamt	14.827.384,53 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO), Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise: Eigene, Unsplash



www.achtstein-invest.de