



**Sehr geehrte Leserinnen und Leser**

Wir freuen uns über Ihren Besuch auf unserer Webseite und Ihr Interesse an unserem Unternehmen und unseren Produkten und Dienstleistungen.

Bei Interesse zu unserem SMALL-CAPITAL-BETEILIGUNG BETEILIGUNGSEXPOSE und Zusendung der relevanten Unterlagen, nutzen / klicken Sie bitte auf folgenden Link:

<http://www.sp-immobilien.com/kontakt/>

Mit Versenden einer Anfrage gibt der Interessent ausdrücklich sein Einverständnis zur Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail zwecks Erbringung einer Beratung oder eines Angebots.

VORWORT

## **Untermauern Sie Ihr Kapital mit Immobilien**

**Sehr geehrte Anleger und Interessenten**

Echte Werte schaffen: Anleger sind stets auf der Suche nach einer Investition, bei der sie ihr Geld mit möglichst hoher Rendite und gleichzeitig möglichst geringem Risiko einsetzen können. Um dies zu erreichen, stehen ihnen grundsätzlich Geldwerte und Sachwerte zur Auswahl.

Die Erfahrung aus der Finanzkrise, ein historisch niedriges Zinsniveau, Wohnungsmangel in deutschen Großstädten, anziehende Immobilienpreise, berechtigte Inflationsangst. Mit einer Investition in die richtigen Immobilien können Anleger zum einen eine hohe Rendite erzielen, andererseits der

schleichenden Inflation trotzen. Letztere ist ein aktuelles Thema, denn: die gerade überwundene Finanzkrise wurde vor allem mit neu gedrucktem Geld bekämpft. Und in vielen Ländern nutzen die Regierungen auch jetzt noch fleißiger die Druckerpressen. Da sich das Volumen des Geldes viel schneller vergrößert als das von Waren und Dienstleistungen, ist gesteigerte Inflation die Folge. Und Inflation ist ein Faktor, der von vielen Anlegern unterschätzt wird.

**Es spricht vieles dafür, sein Geld jetzt in „Immobilien“ anzulegen.**

Doch nicht jeder, der eine Kapitalanlage mit dauerhaftem Wertsteigerungspotenzial sucht, kann oder will geeignete Immobilien selbst erwerben. Wer die Gunst der Stunde dennoch nutzen möchte, findet in SP Immobilien GmbH den richtigen Partner. Spezialisiert auf Neubau, steueroptimierte Denkmalschutzsanierung und das Projektentwicklungsgeschäft an ausgewählten Standorten, bietet SP Immobilien GmbH einem begrenzten Investorenkreis an, von einigen der rentabelsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes zu profitieren. Die Finanzderivate von SP Immobilien GmbH bieten Ihnen die Chance auf weit überdurchschnittliche Renditen. Unsere Sachwerte, Expertenwissen und verantwortungsvolles Wirtschaften sichern Ihre Anlage ab

Warum gerade unsere Strategie / Leistungsbilanz / bestehende Projekte beste Voraussetzungen für Ihren Anlageerfolg mitbringen, lesen Sie bitte auf den folgenden Seiten.

**Werden Sie jetzt Erfolgsteilhaber an SP Immobilien GmbH!**

Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten, wichtigsten und sichersten Wachstumsbranchen der deutschen Wirtschaft.

Wir freuen uns auf eine langfristige Partnerschaft und sind sehr optimistisch, Sie nach der Lektüre in unserem Unternehmen begrüßen zu dürfen.

Herzlichst Ihre Heike Schmidt  
- Geschäftsführerin -

## Zweck und Grundlagen SMALL CAPITAL Beteiligung

Das Geschäftsjahr 2015 soll dazu genutzt werden, die Kapitalbasis des Unternehmens zu stärken mit Fremdkapital von Anlegern. Das eingebrachte Kapital der Anleger stärkt die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft erheblich (von 30 % bis zu 100 % der jeweiligen Projektfinanzierungen), so dass damit zinsgünstige Darlehen von Finanzinstituten akquiriert werden können. Andererseits können auch attraktive Projekte konkurrenzlos schnell ohne Bankfinanzierung zu günstigen Einkaufspreisen erworben werden.

Das operative Geschäft Kerngeschäft von SP Immobilien GmbH wird in den nächsten Jahren geprägt sein von der Umsetzung des Projektes Calw. Aus dieser gestärkten Position heraus hat die SP – IMMOBILIEN GmbH nun mit Ihrem Kompetenzteam die lukrative Expansion im Geschäftsfeld der Projektentwicklungen vollzogen, in dem große Gewinnpotentiale liegen.

Die solide Eigenkapitalbasis erspart SP Immobilien GmbH daher erhebliche Fremdfinanzierungskosten, so dass wir stets die günstigen Hypothekenzinsen in Anspruch nehmen können. Da eine Eigenkapitalquote in Relation zur Bilanzsumme von bis zu 50 % eines unserer fixen Unternehmensziele ist, sind sachwertbezogene Sicherheiten für die Investoren stets vorhanden.

Zur Realisierung des Ankaufs, der Nutzbarmachung und des Verkaufs der Immobilien sind erhebliche Kapitaleinsätze erforderlich, die durch Private Equity Maßnahmen eingeworben werden sollen.

Im Rahmen der beiden hier vorgestellten Small-Capital-Beteiligungsformen wird einem begrenzten Investorenkreis die Möglichkeit geboten, am wirtschaftlichen Erfolg der SP Immobilien GmbH zu partizipieren. Anleger lassen ihr Kapital punktgenau in einigen der rentabelsten Immobiliensegmente in Deutschland für sich arbeiten, ohne selbst im Markt aktiv werden oder die Gesamtinvestition für ein renditestarkes Immobilienobjekt aufbringen zu müssen. Privatinvestoren können Nachrangdarlehen ab Euro 10.000,- bei einer Laufzeit von 3 Jahren mit einer Verzinsung von 5,25 % der SP Immobilien GmbH zeichnen. Für sicherheitsorientierte Anleger wird zudem eine zweijährige Anleihe ab einer Mindesteinlage von Euro 100.000,- mit einer Festverzinsung von 5,75 % p.a. angeboten. Emissionserlöse wird SP Immobilien GmbH praktisch vollständig in die Finanzierung von lukrativen Immobilien investieren. Allen Investitionsentscheidungen liegen strengste Auswahlkriterien zu Grunde, die stets die Interessen der beteiligten Anleger berücksichtigen.

## SP Immobilien Projekt Calw



Abbildung 1\*: Bestandsgebäude im Istzustand



Abbildung 2\*: projektierter Neubau mit 15 WE

**Abbildung 1\***: links: Bestandsgebäude für den Umbau in ca. 40 WE im Sanierungsverfahren gem. § 142 BauGB mit erheblichen Abschreibungsvorteilen auf ca. 70 % der Sanierungskosten gemäß § 7 EStG (8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 %) **Abbildung 2\***: rechts: Teilansicht des vom Verfasser bereits realisierten Neubaus mit 15 WE in DORTMUND, welches als Prototyp für die aktuelle Projektentwicklung dient.



Abbildung 3: Bebauungsplan gem. § 34 BauGB



Abbildung 4: Aussicht vom Grundstück über die Kernstadt

**CALW** (23.966 Einwohner, Kernstadt: 5.620 Einwohner)  
 Nach dem berühmtesten Sohn der Stadt nennt sich Calw heute mit Stolz „Die Hermann-Hesse-Stadt“.

Die Hesse-, Fachwerk- und Schwarzwaldstadt Calw präsentiert sich als eine attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität, die immer mehr Menschen für sich entdecken. Vor allem für Familien mit Kindern hat die Stadt in vielerlei Hinsicht etwas zu bieten. Neben einem umfangreichen Bildungsangebot schätzen die Calwer die vielfältigen Möglichkeiten im Bereich Musik, Sport, Freizeit und Kultur.

Harmonisch fügen sich die kleinen Läden, Straßencafés, Galerien und Kneipen in das historische Fachwerkensemble der Innenstadt und sorgen so für ein stimmungsvolles Ambiente. Die Altstadt lädt ein zum Einkaufen, Bummeln und Verweilen und bietet gleichzeitig eine beeindruckende Kulisse für Veranstaltungen wie den »Gerbersauer Lesesommer«, die »KulturNacht« oder »Calw rockt« auf dem Marktplatz – jedes Jahr mit über 5.000 Zuschauern und so bekannten Künstlern wie Udo Lindenberg.

Abbildung 5: Informationen über CALW



Abbildung 6: Grundriss - Übersicht ERDGESCHOSS (unmaßstäblich)

**LAGE des OBJEKTES**

CALW liegt optimal im Städtedreieck der Zentren STUTTGART (33 km), PFORZHEIM (17 km), KARLSRUHE (45 km) und BADEN – BADEN (50 km), der wirtschaftsstärksten Region BADEN – WÜRTEMBERGS. Die Zentren dieser nahe liegenden Großstädte sind in ca. 20 - 45 Autominuten oder mit der Bahn gut erreichbar. Das ca. 11.261 qm große Grundstück liegt in fußläufiger Entfernung ca. 600 m von der ansprechenden Fußgängerzone der Calwer City mit allen Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstückes. Der Bahnhof mit Anschluss der Nagold – Bahn (Pforzheim – Tübingen) ist 700 m entfernt. Die Reaktivierung der S-Bahn – Verbindung (Herman-Hesse-Bahn) nach Stuttgart ist in zwei Jahren geplant und bereits vorbereitet.

## OBJEKTBSCHREIBUNG Calw

Die SP – IMMOBILIEN GmbH ist zu 50 % an der INGENIUM – GRUNDBESITZ GbR beteiligt, die schuldenfreie Eigentümerin des u. g. Grundstückes mit ca. 11.261 qm ist. Die Projektentwicklungs-Arbeit steht mit der Erlangung der Baugenehmigungen für den Umbau des Bestandsgebäudes in ca. 30 barrierefreie Wohnungen / Gewerbeeinheiten (erhöhte Sanierungs-Abschreibung gem. & 7 EStG) und den Neubau von ca. 60 ebenfalls barrierefreien Wohnungen kurz vor dem Abschluss (ca. 30.10.2015).

**Nach Erteilung der Baugenehmigung wird das Gesamtgrundstück einen Verkaufswert von 3.600.000,00 € haben.**

Der Bodenrichtwert des Grundstückes betrug vor der Projektentwicklung 1.700.000,00 €, so dass durch die Projektentwicklungsarbeit eine Wertsteigerung von 1.900.000,00 € eingetreten ist! Da die Nachfrage nach derartigen Grundstücken in der Großen Kreisstadt CALW, die als Mittelzentrum einen Einzugsbereich von ca. 85.000 Einwohnern hat, sehr groß ist, liegen bereits entsprechende Kaufangebote renommierter Bauträger – Aktiengesellschaften für die Grundstücke bzw. für das Bestandsgebäude vor. Die Nachfrage ist deshalb sehr groß, weil es in der Kernstadt von CALW kein vergleichbares Grundstück mehr gibt.

### **SP Immobilien GmbH hat 2 Optionen für das Projekt Calw:**

- A) Verkauf der einzelnen Grundstücksflächen und des Bestandsgebäudes (30 Wohnungen) kann ab Oktober 2015 (s. Baugenehmigung) erfolgen, die entsprechenden Erlöse werden aus dem o. g. Verkehrswert ab dem IV. Quartal 2015 zurückfließen können
- B) SP Immobilien GmbH agiert als Bauherr / Bauträger und erstellt ca. 100 Wohnungen und kann ab Oktober 2015 (s. Baugenehmigung) beginnen, mit dem Verkauf von ca. 30 barrierefreie Wohnungen / Gewerbeeinheiten (erhöhte Sanierungs-Abschreibung gem. & 7 EStG)

Die Option B ist dann sinnvoll, wenn die Kapitalbasis des Unternehmens ausreichend mit Fremdkapital von Anlegern gestärkt worden ist. Das eingebrachte Kapital der Anleger stärkt die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft erheblich für das Projekt Calw (von 30 % bis zu 60 % der Projektfinanzierung), so dass damit zinsgünstige Darlehen von Finanzinstituten akquiriert werden können für den Bau von ca. 100 Wohnungen. Eine erstrangige Grundschuld in Höhe von 700.000,00 € zu Gunsten der SP Immobilien GmbH, wurde bei dem

beurkundenden Notar Schütz in Berlin beantragt. Im Zuge der Neubau- und Sanierungsarbeiten aufgenommenen Bankdarlehen wird dieser Grundschuldbrief den Rang wie üblich für die finanzierende Bank räumen und nachrangig eingetragen werden. Allerdings wird das Bankkapital die Wertsteigerung durch Sanierung erheblich verbessern. Beispiel Ertragspotenzial der Alten Akademie (Fläche ca. 3000 qm):

- kalkulierte Sanierungskosten / Anschaffungswert pro qm<sup>2</sup> von 1.600,00 €-
- geplanter Verkaufspreis pro qm<sup>2</sup> von 2.950,00 €-
- **Ertragsprognose\* bei ca. 3000qm Fläche von ca. 4 Mio. €.** -

\*Von dieser Ertragsprognose müssen noch die weichen Kosten / Vertriebskosten abgezogen werden.

**Hinweis:** Auch der Kauf einer Wohnung für den Kapitalanleger ist möglich, da es sich hier um eine sehr interessante Kapitalanlage handelt. Denkmalsanierte Immobilien sind heute das mit Abstand attraktivste Steuersparmodell: Modernisierungskosten können bei vermieteten Objekten zu 100 % auf zwölf Jahre abgeschrieben werden (acht Jahre mit 9 % und vier weitere Jahre mit 7 %). Auch die Anschaffungskosten für die Altbausubstanz lassen sich steuerlich geltend machen (40 Jahre lang 2,5 % für Gebäude bis Baujahr 1924, 50 Jahre lang 2,0 % ab 1925), daher:

**Denkmalschutz ähnliche Abschreibung für das Projekt Calw, ohne den Nachteil (der Auflagen) des Denkmalschutzes.**

Details zum Kauf einer Wohnung erhalten Sie unter:

<http://www.sp-immobilien.com/kontakt/>

## Kompetenz Team Projekt Calw

**Herr Udo Niedballa:**

Nach seinem Vollabitur 1978 mit großem Latinum und 2-jährige Tätigkeit als Bauwerker machte er 1986 seinen Abschluss des Studiums der Architektur und des Bauingenieurwesens. Mit seinem Eintritt als Bauleiter in eine mittelständische Dachdecker – und Fassadenbaufirma und seit 1988 technische Betriebsleiter dieser Firma bis 1990 erwarb er 1989 den Abschluss des nebenberuflichen Studiums Wirtschaftsingenieurwesen. 1990 – 2007 Geschäftsführer einer mittelständischen Bauunternehmung mit bis zu 25 Mitarbeitern und seit 2008 – 2015 Geschäftsführer einer Ingenieurgesellschaft mit den Schwerpunkten Projektentwicklung, Bauplanung, Bauleitung u. Gutachterwesen. Aktive Beratung

mit seiner Kernkompetenz als Dipl.-Bauing. + Dipl.-Wirt.-Ing. seit 2015 für SP – IMMOBILIEN GmbH.

**Herr Thang:**

Studierte Architektur an der Universität Hanoi und von 2004-2009 an der technischen Universität Dortmund, Fakultät Bauwesen. 2009 Abschluss: Diplom-Ingenieur Bauwesen, Gesamtnote: gut. Mitarbeit als Bauingenieur bei verschiedenen Projektentwicklungs-gesellschaften und seit März 2015 Mitarbeiter für das Projekt Calw bei SP Immobilien GmbH. Mit seinen Zusatzqualifikationen Archicad, Autocad, Photoshop, Cinema 4D Allplan, InDesign, Orca AVA wird Herr Thang zum Erfolg des Projektes Calw beitragen.

**Herr Markus Schneider:**

Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Seine Schwerpunkte befanden- und befinden sich in der strukturierten Privatisierung mit Finanzierungs- und Steuerkonzepten für Immobilienprojekte.

**SMALL CAPITAL Beteiligungsangebot**

Im Rahmen der hier vorgestellten Small-Capital-Beteiligung wird einem begrenzten Investorenkreis (max. 20 Zeichnern) die Möglichkeit geboten, am wirtschaftlichen Erfolg durch 3 verschiedene Beteiligungsformen von SP Immobilien GmbH zu partizipieren:

**Stille Beteiligung**

Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20)

**Ausgestaltung:** Typisch stilles Gesellschaftskapital / Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin / Anspruch auf Dividendenzahlung / Anspruch auf Überschussdividende / Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Ende der Laufzeit oder Kündigung

**Laufzeit:** Mindestens 2 volle Jahre

**Emissionsvolumen:** 2,5 Mio. Euro

**Kündigungsfrist:** 6 Monate zum Ende des Geschäftsjahres

**Mindestzeichnung:** Einmaleinlage ab 20.000,- Euro

**Emissionskosten:** Agio 1 % aus der Zeichnungssumme

**Anlaufverluste:** keine

**Dividende / Bonus:** Grunddividende: 4,25 % p.a. des Beteiligungsbetrages / Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

**Zahlung der Dividende:** 1 x jährlich

### **Nachrangdarlehenskapital**

**Art:** Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung

**Festverzinsung:** 5.25% p. a.

**Laufzeit:** 3 volle Jahre (feste Laufzeit)

**Agio:** 1 %

**Mindestzeichnung:** Einmaleinlage ab 10.000,- Euro

### **Anleihekapital**

**Art:** Anleihe; Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung

**Ausgestaltung:** Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit

**Festverzinsung:** 5,75 % p.a.

**Laufzeit:** 2 volle Jahre (feste Laufzeit)

**Emissionsvolumen:** 2,0 Mio. Euro

**Mindestzeichnung :** Einmaleinlage ab 100.000,- Euro

**Emissionskosten:** kein Agio

**Anlaufverluste:** keine

**Zahlung der Zinsen :** 1 x jährlich

**Angabenvorbehalt**

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder – Verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

**Haftungsvorbehalt**

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

**Risikobelehrung**

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechtskapital, Anleihekaptal und/oder Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.

**Angaben zum Beteiligungs-Exposé Small Capital: Stand 4/2015**

Herausgeberin ist SP Immobilien GmbH, im Exposé auch kurz „SP“ genannt.  
45468 Mülheim a. d. Ruhr / Eppinghofer Str. 31 – 37 Duisburg / HRB 20518  
Tel.: 0208 – 302 509 85  
Fax: 0208 – 299 904 9

Nachdruck und / oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung. Änderungen aufgrund von Weiterentwicklungen sind vorbehalten.