



Zins p.a.

5,8 %

23-26 Monate

Laufzeit

Modernes Wohnen am Nymphenburger Kanal

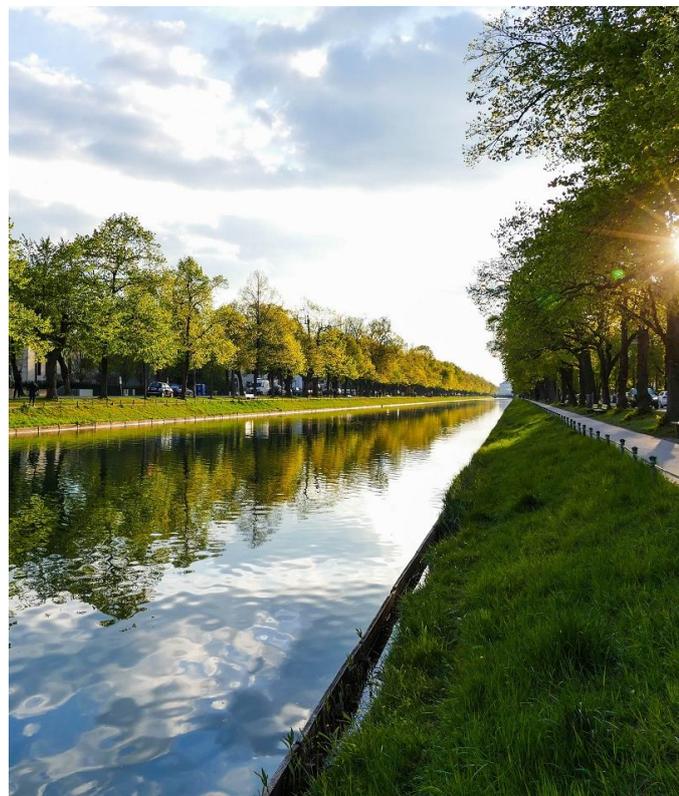
München

Stand 10.07.2020

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

| | |
|----|-----------------------|
| 03 | Überblick |
| 04 | Projekt |
| 05 | Lage |
| 06 | Umfeld |
| 07 | Analyse |
| 09 | Finanzierungsstruktur |
| 11 | Projektentwickler |



Überblick

Modernes Wohnen am Nymphenburger Kanal – München



Zins p.a.
5,8 %

Monate
ca. 23-26

Finanzierungsziel
3.630.000 €

Anlage-
klasse

AA

A

B

C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses in einem der vornehmsten Viertel Münchens, im historisch geprägten Neuhausen-Nymphenburg, eingesetzt. In der Südlichen Auffahrtsallee 29 realisiert die KiJu Immobilien GmbH 10 hochwertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 70 und ca. 194 m². Das ca. 1.266 m² große Grundstück bietet außerdem Platz für 10 Tiefgaragenstellplätze.¹⁾

Daten

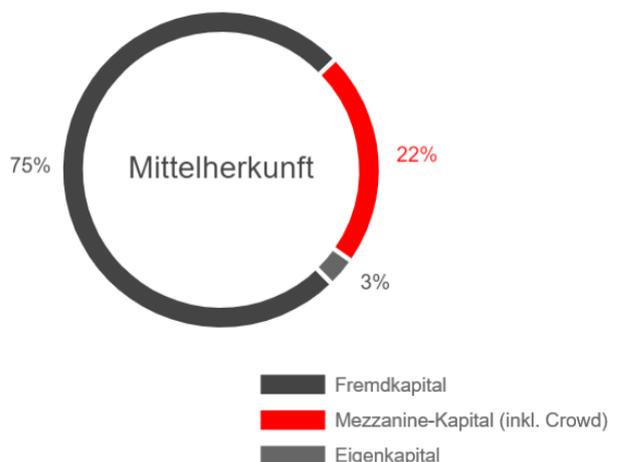
| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Grundstücksfläche: | ca. 1.266 m ² |
| Anzahl Wohnungen: | 10 |
| Wohnflächen | ca. 70 – 194 m ² |
| Anzahl Zimmer | 2 bis 4 |
| Anzahl Tiefgaragenstellplätze: | 10 |

Projektentwickler

Die Kiefer Vermögensverwaltung GmbH ist eine Holdinggesellschaft mit Sitz in Königsbrunn. Das Management der Gesellschaft verfügt über eine jahrelange Erfahrung in der Verwaltung eigener Gelder, der Beteiligung an Unternehmen, aber auch im Ankauf, der Sanierung, dem Neubau oder dem Handel hochwertiger Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnimmobilien wie auch Wohnanlagen. Das Unternehmensmanagement ist auf den Raum in und um München sowie Augsburg spezialisiert.

Finanzierungsstruktur

| | |
|--|-------------------------|
| Gesamtinvestitionskosten ²⁾ | 18.600.000 € |
| Geplante Erlöse ^{2)/3)} | 24.170.000 € |
| Erw. durchschnittlicher Preis/m ² | 19.343 €/m ² |



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 27.08.2022 (max. ca. 26 Monate; Verzinsung für mind. 23 oder 26 Monate abhängig vom Kündigungszeitpunkt des Darlehensnehmers)⁴⁾
- Besichert durch zwei nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften i.H.v. insgesamt 600.000 Euro.⁵⁾ Darüber hinaus wurde der Nachweis einer Beteiligung der Gesellschafter der Darlehensnehmerin am Projekt mit einem Eigenkapitalanteil i.H.v. mindestens 600.000 Euro erbracht.
- Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses mit 10 hochwertigen Eigentumswohnungen sowie 10 Tiefgaragenstellplätzen¹⁾
- Großzügig geschnittene Wohnungen mit Loggia, Balkon oder Terrasse
- Attraktive Lage in Neuhausen-Nymphenburg, unweit vom Schloss Nymphenburg und direkt am Nymphenburger Kanal
- Gute Verkehrsanbindung in die Münchner Innenstadt
- Auf hochwertige Büro- und Wohnimmobilien in München und Augsburg spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

Im vornehmen Viertel Neuhausen-Nymphenburg in München, direkt parallel zum Nymphenburger Kanal, errichtet die Projektgesellschaft KiJu Immobilien GmbH ein modernes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten im Luxussegment sowie mit 10 Stellplätzen. Das Management der Projektgesellschaft ist auf hochwertige Wohn- und Büroimmobilien in München und Augsburg spezialisiert.

Auf dem ca. 1.266 m² großen Grundstück in der Südlichen Auffahrtsallee 29 wird nach dem Abriss des Bestandsgebäudes ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage gebaut. Je Geschoss sind jeweils drei Wohneinheiten vorgesehen, nur im Dachgeschoss entsteht eine Penthouse-Wohnung mit nach Süden ausgerichteter, großzügig geschnittener Dachterrasse. Alle 2- bis-4-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 70 und ca. 194 m² sind luxuriös ausgestattet, zum Beispiel mit Olivenholzparkett. Außerdem verfügen sie jeweils über mindestens eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Die Stellplätze befinden sich im Untergeschoss und sind über eine moderne Tiefgarage mit Carlift zugänglich. Zusätzlich werden auf dem Grundstück noch 26 Fahrradstellplätze entstehen.¹⁾

Mit dem Erhalt der Baugenehmigung im Sommer 2020 soll auch der Baubeginn erfolgen. Geplant ist es, die Eigentumswohnungen im Einzelvertrieb zu veräußern. Die Fertigstellung des Neubaus ist für den Spätsommer 2022 vorgesehen.



Lage

Makrolage: München

München ist einer der begehrtesten Wohnstandorte Deutschlands. Derzeit leben hier rund 1,5 Millionen Menschen – Tendenz weiter steigend. Bis 2030 wird von einem weiteren Bevölkerungswachstum von bis zu 210.000 Einwohnern ausgegangen. Ursachen dieses Trends sind unter anderem die starke wirtschaftliche Performance des Standorts verbunden mit einer hohen Lebensqualität.

Außerdem ist die Messestadt München Sitz einer Vielzahl von börsennotierten und international agierenden Unternehmen. Das Lohnniveau in München liegt im nationalen Vergleich deutlich über dem Durchschnitt.

Darüber hinaus ist München bekannt für seine Sehenswürdigkeiten wie den Englischen Garten oder die Bayerische Staatsoper sowie für sein umfangreiches Kulturangebot. Aber auch das Münchner Umland mit den Alpen, dem Starnberger- und Tegernsee ist sehr attraktiv und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.



Infrastruktur

Das Projektgrundstück liegt in einem etablierten Wohngebiet mit guter Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs oder auch verschiedene Restaurants sind im Umfeld des wenige Fußminuten entfernten U-Bahnhof Gern zu finden. Eine Grundschule wie auch eine weiterführende Schule sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Das Krankenhaus Neuwittelsbach ist fußläufig in zwei Gehminuten erreicht.

Am Roman- oder Rotkreuzplatz gibt es ein noch umfangreicheres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor. Darüber hinaus besitzt das Projektumfeld viele Naherholungsflächen sowie Kultur- und Freizeistätten.

Mikrolage: Neuhausen-Nymphenburg

Westlich des Münchner Zentrums befindet sich der Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg. In dem historisch geprägten Bezirk leben bereits knapp 100.000 Einwohner. Trotzdem wächst Neuhausen-Nymphenburg durch seine attraktiven Standortbedingungen kontinuierlich weiter. Charakteristisch für den Bezirk sind das namensgebende 1664 erbaute Schloss Nymphenburg, gründerzeitliche Wohngebiete wie das Villenviertel Gern wie auch viele Park- und Grünanlagen.

Das Projektgrundstück in der Südlichen Auffahrtsallee liegt fast mittig zwischen der Schlossanlage und dem Hubertusbrunnen im vornehmen Nymphenburg, einer der schönsten und hochpreisigsten Lagen Neuhausen-Nymphenburgs.

Beliebte Ausflugsziele im Bezirk sind der 85 ha große Olympiapark, der kleine Wildpark Hirschgarten und der Botanische Garten, einer der größten Deutschlands.



Verkehrsanbindung

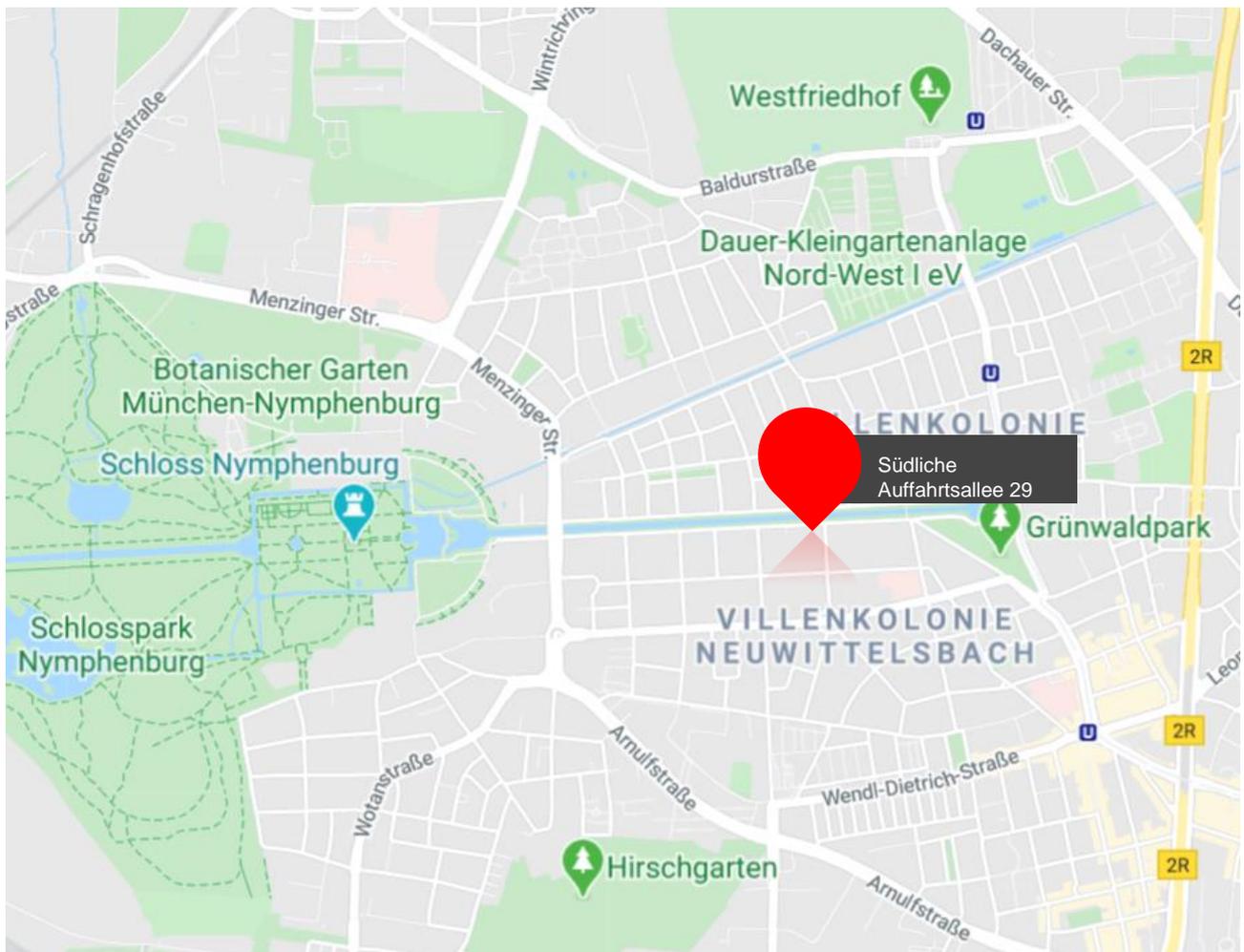
Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Hubertusstraße ist ca. 500 m vom Projektgrundstück entfernt. Mit der dort abfahrenden Linie 12 ist der Rotkreuzplatz in 12 min Fahrtzeit erreicht. Der Hauptbahnhof München ist über den ca. 900 m entfernten U-Bahnhof Gern nur etwa 6 Fahrminuten entfernt. In die Innenstadt benötigt man mit der U-Bahn ungefähr eine Viertelstunde.

Mit dem Auto sind die Auffahrten für die A99 im Norden und die A95 im Süden über den etwa 1 km entfernten Mittleren Ring erreichbar. Eine Fahrt in die Innenstadt kann je nach Verkehrslage 15 bis 20 Minuten dauern, zum Flughafen benötigt man in etwa eine halbe Stunde.

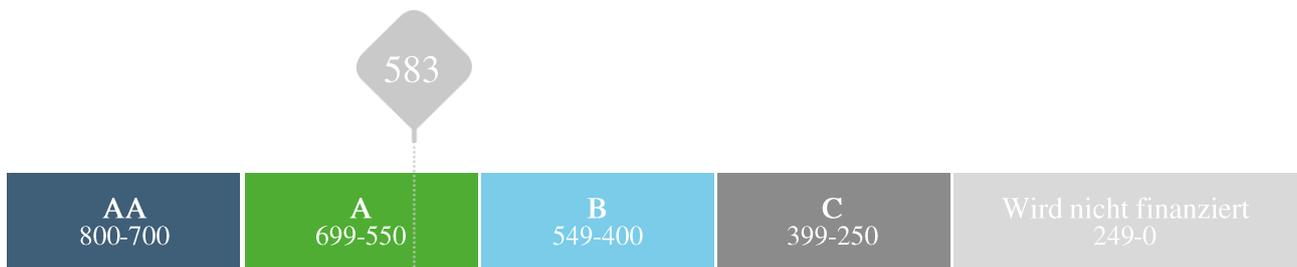
Umfeld

Entfernungen

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Straßenbahnhaltestelle Hubertusstr. | ca. 500 m |
| Bushaltestelle Hubertusstraße | ca. 650 m |
| U-Bahnhof Gern | ca. 900 m |
| Schloss Nymphenburg | ca. 1 km |
| Hauptbahnhof München | ca. 4 km |
| Karlsplatz (Stachus) | ca. 5 km |
| A99 Auffahrt | ca. 16 km |
| Flughafen München | ca. 37 km |



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die zentrumsnahe Lage in München, die hervorragenden Standortbedingungen, der hochwertige Ausbaustandard der Wohnungen sowie der realistische Bauzeitplan.

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| AA Markt 740 | AA Standort 783 |
| A Bauvorhaben 593 | B Wirtschaftlichkeit 490 |

Markt (15%)

Die Marktbedingungen in München sind für Neubauvorhaben hervorragend. Bundesweit besitzt die bayerische Landeshauptstadt den höchsten Nachfrage-Druck bei gleichzeitig herrschendem Angebotsmangel, deutlich erkennbar an der geringen Leerstandsquote. Bis mindestens 2030 wird aufgrund der dynamischen Wirtschaft und der überdurchschnittlichen Lebensqualität die Einwohnerzahl Münchens weiter ansteigen. In diesem Zeitraum wird mit ca. 9,9 % zusätzlich benötigten Haushalten gerechnet. Dementsprechend werden weiterhin steigende Preise für Eigentumswohnungen erwartet. (Score: 740)

Bauvorhaben (25%)

Das Grundstück in der Südlichen Auffahrtsallee eignet sich aufgrund seiner attraktiven Lage und seiner Beschaffenheit gut für die geplante Bebauung. Die Abbruchgenehmigung für das leerstehende Bestandsgebäude liegt vor, die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet. Auch die vorgesehene Flächenaufteilung der Wohnungen ist schlüssig. Positiv zu erachten ist ebenso der hochwertige Ausbau der Wohnungen. Da die Stellplatzsituation am Standort eingeschränkt ist, ist der Bau einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen als hervorragend zu werten. (Score: 593)

Standort (10%)

Der Stadtteil Nymphenburg ist eine begehrte Wohnlage in München, wodurch die durchschnittlichen Kaufpreise in den letzten 10 Jahren um rund 63 % gestiegen sind, in sehr guten Lagen sogar um mehr als 70 %. Das Projektgrundstück profitiert von seiner außergewöhnlichen Lage in einem etablierten Wohnviertel direkt am Nymphenburger Kanal, der gehobenen Bauweise der Nachbarbebauung sowie von der sehr guten Verkehrsanbindung in die Innenstadt. Insgesamt sind die Standortbedingungen für das Bauprojekt als sehr gut zu bewerten. (Score: 783)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Der vom Projektentwickler avisierte durchschnittliche Verkaufspreis von 19.343 €/m² ist als marktgerecht zu erachten. Die Kostenkalkulation für das Bauvorhaben ist solide und nachvollziehbar. Angesichts der sehr guten Marktlage in München und der gehobenen Stadtlage des Projektgrundstücks ist mit einer schnellen Vermarktung zu rechnen. Auch unter Einbezug der gutachterlicherseits höheren Gesamtkosten und niedrigeren Erträge ist ein Projektentwicklergewinn erzielbar. (Score: 490)

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 Roever Broenner Susat 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 Roever Broenner Susat 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**
Roever Broenner Susat 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.

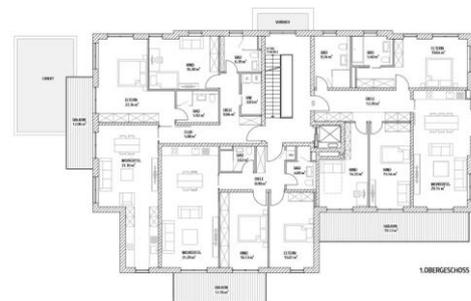
Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere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

Finanzierungsstruktur

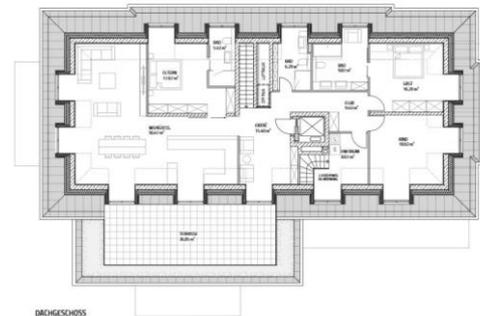
| | |
|--|---------------------|
| Gesamtinvestitionskosten²⁾ | 18.600.000 € |
| Grundstückskauf | 11.401.500 € |
| Herrichtung und Erschließung | 85.000 € |
| Bauwerk und Baukonstruktion | 3.843.000 € |
| Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten | 474.600 € |
| Finanzierungskosten | 1.619.955 € |
| Sonstige Kosten | 654.000 € |
| Unvorhergesehenes | 521.945 € |



| | |
|--|----------------------------------|
| Geplante Erlöse^{2)/3)} | 24.170.000 € |
| Erw. Ø-Preis pro m ² (ohne Stellplätze) | 19.343 €/m ² |
| Erw. VK-Preise Wohnungen (Spanne) | 18.500 - 21.500 €/m ² |
| Erw. VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz | ca. 48.000 € |



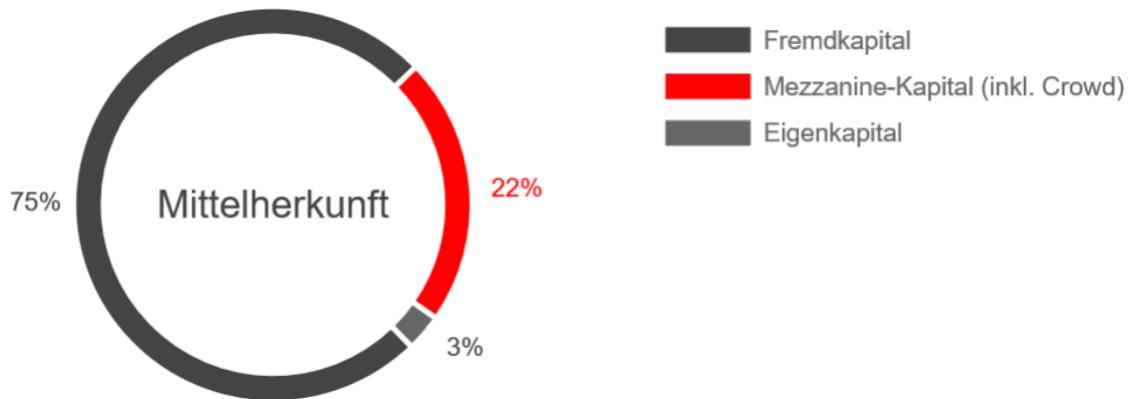
| | |
|--|----------------------------------|
| Prognostizierte Werte gemäß Analyse | |
| VK-Preise Wohnungen (Ø) | 17.100 €/m ² |
| VK-Preise Wohnungen (Spanne) | 16.500 - 19.500 €/m ² |
| VK-Preis je Tiefgaragen-Stellplatz | ca. 45.000 € |



Mittelherkunft

| | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|
| Fremdkapital | 14.000.000 € | 75 % |
| Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding | 4.000.000 € | 22 % |
| Eigenkapital | 600.000 € | 3 % |
| Gesamt | 18.600.000 € | 100 % |

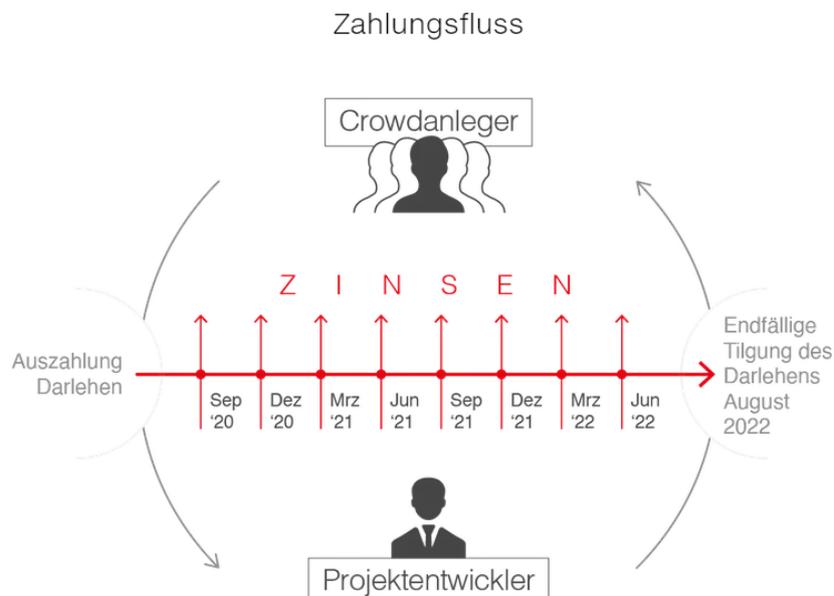
Mittelherkunft - grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für „Modernes Wohnen am Nymphenburger Kanal“ beträgt 18.600.000 Euro.

Für die Finanzierung des Neubaus ist geplant, 14.000.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 4.000.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 600.000 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



KIEFER
VERMÖGENSVERWALTUNG

Profil

Die Kiefer Vermögensverwaltung GmbH ist eine Holdinggesellschaft mit Sitz in Königsbrunn. Das Management der Gesellschaft verfügt über eine jahrelange Erfahrung in der Verwaltung eigener Gelder, der Beteiligung an Unternehmen, aber auch im Ankauf, der Sanierung, dem Neubau oder dem Handel hochwertiger Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnimmobilien wie auch Wohnanlagen. Das Unternehmensmanagement ist auf den Raum in und um München sowie Augsburg spezialisiert.

Die Objektgesellschaft KiJu Immobilien GmbH wurde 2018 mit dem Gesellschaftszweck gegründet, um die Bestandsimmobilie in der Südlichen Auffahrtsallee 29 zu erwerben, abzureißen und einen Neubau zu errichten.

Schwabmünchen - Palais Fuggerstrasse

- Neubau/Bestand
- Wohnen
- 9 Reihenhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten
- Ca. 2.303 m² Nutzfläche
- Hochwertige Ausstattung



Augsburg Göggingen - Walther-Rathenau-Straße.

- Neubau
- Wohnen
- 8 Reihenhäuser mit je 8 Wohneinheiten
- 5-Zimmer-Wohnungen mit Nutzflächen von 130 m² bis 142 m²
- Hochwertige Ausstattung



Projektentwickler

Steffen Bünger

Projektleiter „Modernes Wohnen am Nymphenburger Kanal“

Steffen Bünger ist bereits seit mehreren Jahren für die Kiefer Vermögensverwaltung GmbH als Projektleiter tätig. Der Betriebswirt verantwortet dort unter anderem die Projektsteuerung.

Steffen Bünger studierte in München Betriebswirtschaftslehre.



Emittent & Anbieter

KiJu Immobilien GmbH
Reichenberger Straße 8
86343 Königsbrunn
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 und Stellplätze 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 und Stellplätze entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Erlöse vor Steuern.
- 4) Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich 29.05.2022 sind die Zinsen bis einschließlich zum 29.05.2022 zu zahlen; oder b) nach dem 29.05.2022 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.08.2022 zu zahlen.
- 5) 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 in den Vertragsunterlagen sowie in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©KiJu Immobilien GmbH, ©Google Maps; ©pixabay

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:

KiJu Immobilien GmbH
Reichenberger Straße 8
86343 Königsbrunn
Deutschland

Anlagevermittler:

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