

6,0 %  
Rendite p.a.

# DORTMUND

PORTFOLIO

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: MAI 2021



4

Das Investment auf einen Blick

5

3 Gründe, warum Sie investieren sollten

8

Der Investmentstandort

- Deutschland
- Dortmund
- Mikrolage

12

Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
- Fotos
- Finanzierung
- Mittelverwendung

15

Die Emittentin

17

Das Investment

- Das Investmentangebot
- Chancen und Risiken
- Die Plattform

21

iFunded Risikoeinschätzung

# INHALT

---



## Das Investment auf einen Blick

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	BAWOAG GmbH & Co. KGaA Nöckerstraße 37f, 44879 Bochum
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	300.000 Euro
Funding-Limit	350.000 Euro
Verwendungszweck	Renovierung von Gewerbe- und Wohnflächen und der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6,0 % p.a.
Reguläre Laufzeit	36 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Am Laufzeitende
Beginn der Fundingphase	06.05.2021

### Warnhinweis

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

## 3 Gründe, warum Sie investieren sollten

1

### STANDORT MIT POTENZIAL

Viele verbinden Dortmund noch mit dem Bergbau. Doch das ist längst Geschichte. Die Ruhrpott-Stadt hat den Strukturwandel erfolgreich eingeleitet und schaffte es Ende 2020 unter die Top-20-Städte des Dynamik-Rankings des Instituts der Wirtschaft. Diese positive Entwicklung hat Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. In Dortmund sind die Preise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 28,7% gestiegen.

2

### ATTRAKTIV VERZINST

Für Wohnimmobilien stellen 6,0 % p.a. eine sehr gute Rendite dar. Ein ideales Investment für Anleger, die ihr Kapital nur für einen überschaubaren Zeithorizont binden möchten.

3

### ERFAHRENE EMITTENTIN

Die BAWOAG GmbH & Co. KGaA ist eine Gesellschaft mit Sitz in Bochum, die in öffentlich geförderte Wohnungen und freifinanzierten Wohn- und Gewerberaum in eigener Verwaltung investiert. Zielmarkt ist das Ruhrgebiet, vorzugsweise in Dortmund und Witten. Dabei wird mittelfristig angestrebt, den Bestand auf 100 Mio. € auszubauen und durch hochwertige Projektentwicklungen in sehr guten Lagen zu ergänzen.

Dies ist eine Bewertung von iFunded und erfolgte ohne Gewähr und versteht sich nicht als Empfehlung oder Beratung. Andere mögen zu einer anderen Bewertung des Investments kommen. Jeder Anleger muss sich daher ein eigenständiges Bild von dem Investment vor der Investition machen.

# DER STANDORT

---



## STANDORT

# Deutschland

Gemäß einer Meldung des Immobilienverbands Deutschland IVD werden sich auf dem Wohnungsmarkt nach der Corona-Krise die Fundamentaldaten nicht großartig geändert haben. Die Nachfrage wird weiterhin hoch, der Wohnraum weiterhin knapp sein. Es wird zu keinen dramatischen Preiseinbrüchen kommen. Es gibt auch keinerlei Anzeichen für eine Blase. Es gibt keine Übertreibungen weder bei Bautätigkeiten noch bei kreditfinanzierten Transaktionen. Somit kommt der IVD zu folgendem Resümee: „Wohnimmobilien sind eine extrem sichere Anlageform. Sie werden deshalb als Anlageobjekt mehr denn je gefragt sein.“



Berliner Skyline

## Weltweit Nummer 2

### INVESTMENTMARKT

Das Pandemiejahr 2020 hat gezeigt, dass der deutsche Immobilien-Investmentmarkt sehr robust und stabil ist. Im Umsatzranking von JLL landet Deutschland mit 72 Mrd. USD auf Platz 2 hinter den USA mit 312 Mrd. USD. Auf den Plätzen 3 und 4 folgen Großbritannien (54 Mrd. USD) und Japan (42 Mrd. USD).

## Weiter steigende Preise

### WOHNINVESTMENTS

Am deutschen Transaktionsmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser konnte im vergangenen Jahr mit 36,5 Mrd. Euro nicht nur das zweitbeste Ergebnis nach dem Rekordjahr 2019 erreicht werden, in dem 37,7 Mrd. Euro erzielt wurden. Die Angebotspreise sind sogar noch stärker gestiegen als in den Vorjahren. Das ist das Ergebnis einer Studie von Engel & Völkers.

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Zinshäuser sind aber laut Bericht noch stärker gestiegen als in den Jahren zuvor. Bestandsobjekte hätten sich um rund 10,7% verteuert. In den Vorjahren waren es durchschnittlich 7,2%.

Das Maklerhaus registriert zwischen 2012 und 2020 einen Preisanstieg von 80% bei Wohn- und Geschäftshäusern.

## Investmentklima deutlich verbessert

### DEUTSCHE-HYPO-IMMOBILIENKLIMA-INDEX

Wenn es nach dem Deutsche-Hypo-Immobilienklima geht, hat der Immobilienmarkt den Schock der Corona-Pandemie überwunden.

Zu Beginn der Pandemie war das ermittelte Immobilienklima deutlich abgerutscht und blieb das gesamte restliche Jahr 2020 mehr oder weniger auf demselben Niveau.

Im März stieg der Index dann um 11,3% auf 79,1 Zählerpunkte. Das Deutsche-Hypo-Immobilienklima wird monatlich von Bulwiengesa im Auftrag der Bank in einer Umfrage unter 1.200 Fachleuten ermittelt.

# Dortmund

Die Ruhrpott-Stadt hat den Strukturwandel vom Bergbau- zum Dienstleistungsstandort erfolgreich eingeführt.



Dortmund

## Technologie-Standort

Mit etwa 53.500 Studierenden an sechs Hochschulen, darunter die Technische Universität Dortmund und 19 weiteren wissenschaftlichen Einrichtungen gehört Dortmund zu den zehn größten Hochschulstädten Deutschlands und ist auch ein bedeutender Wissenschafts- und Hochtechnologie-Standort.



Dortmund bei Nacht

## Bei Dynamik unter Top 20

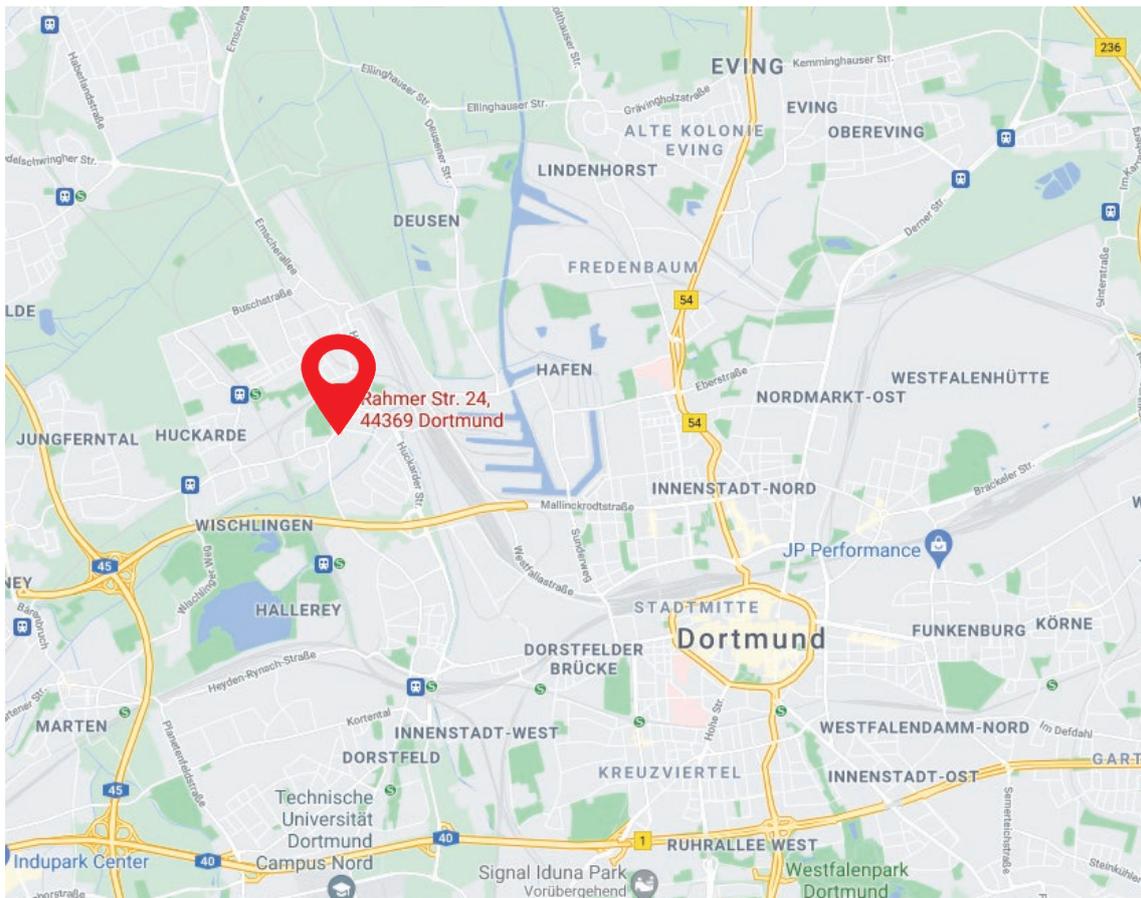
Die Ruhrpott-Stadt hat den Strukturwandel erfolgreich eingeleitet und schaffte es Ende 2020 unter die Top-20-Städte des Dynamik-Rankings des Instituts der Wirtschaft. Das war eine Verbesserung von zehn Plätzen auf Rang 16.

## Hohe Preisanstiege

Die positive Entwicklung hat Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. In Dortmund sind die Preise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 28,7% gestiegen. Das war deutschlandweit Platz 2.

## Attraktive Lage in Dortmund

Das Portfolio befindet sich in der Rahmer Straße 24, 26 und 36 sowie in der Roßbachstraße 1, wo der Neubau entstehen wird.



# DIE IMMOBILIEN

---





Warnhinweis:

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

## Finanzierung

330.000 €

EIGENKAPITAL



350.000 €

MEZZANINE-KAPITAL



5.950.000 €

FREMDFINANZIERUNG

**Gesamtsumme**  
**6.630.000 €**

## Mittelverwendung

Der Emittent beabsichtigt die Renovierung von Gewerbe- und Wohnflächen, Fassaden, Eingangsbereichen, Hausfluren sowie der Haustechnik an den Objekten in der Rahmerstraße 24, 44369 Dortmund, Rahmerstraße 26, 44369 Dortmund und Rahmerstraße 36, 44369 Dortmund vorzunehmen. Zudem soll der Neubau in der Roßbachstraße 1, 44369 Dortmund umgesetzt werden. Geplant sind 6 Wohneinheiten sowie 1 Gewerbeeinheit. Weitergehend sollen die angefallenen Kosten für die Refinanzierung und Finanzierung der im Zeitraum von September 2020 bis zur Fertigstellung anstehenden Kosten durch die Aufnahme der Mittel gedeckt werden. Aus den anvisierten Verkaufserlösen sowie den laufenden Mieterträgen soll ein Ertrag erwirtschaftet werden.

# DIE EMITTENTIN

---



## Die Emittentin



Die BAWOAG GmbH & Co. KGaA ist eine Gesellschaft mit Sitz in Bochum, die in öffentlich geförderte Wohnungen und freifinanzierten Wohn- und Gewerberaum in eigener Verwaltung investiert. Zielmarkt ist das Ruhrgebiet, vorzugsweise in Dortmund und Witten. Dabei wird mittelfristig angestrebt, den Bestand auf 100 Mio. € auszubauen und durch hochwertige Projektentwicklungen in sehr guten Lagen zu ergänzen.

# DAS INVESTMENT

---



# Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es sollen insgesamt 350.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine Verzinsung von 6,0% p. a. bei einer Laufzeit von 36 Monaten. Emittentin ist die BAWOAG GmbH & Co. KGaA.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	BAWOAG GmbH & Co. KGaA, Nöckerstraße 37f, 44879 Bochum
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	250.000 Euro
Funding-Ziel	300.000 Euro
Funding-Limit	350.000 Euro
Verwendungszweck	Renovierung von Gewerbe- und Wohnflächen und der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Festverzinsung	6,0 % p.a
Reguläre Laufzeit	36 Monate
Mindestlaufzeit	24 Monate (mit 1,0% Exitzins bei vorzeitiger Rückzahlung)
Maximallaufzeit	39 Monate: 1 x 3 Monate Verlängerungsoption mit 2% Zusatzzins
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Am Laufzeitende
Beginn der Fundingphase	06.05.2021

## Warnhinweis:

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

# Chancen und Risiken

## CHANCEN

- + Feste Verzinsung von 6,0 % p.a.
- + Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Management-Fee
- + Keine Nachschusspflicht für Anleger

## RISIKEN

- Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt in Dortmund zurückgeht und die einzelnen Wohneinheiten nicht im geplanten Zeitfenster oder zu einem sehr viel niedrigeren Preis verkauft werden können.
- Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlustes hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.
- Es ist denkbar, dass der Investor beispielsweise den jeweiligen Anlagebetrag individuell fremd finanziert (z.B. durch Bankdarlehen), wodurch Zahlungsverpflichtungen entstehen können. Dies kann individuell bis zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen, wenn dieser nicht mehr in der Lage ist, seine individuellen Zahlungsverpflichtungen zu bedienen.
- Ein geregelter Zweitmarkt existiert für diese Vermögensanlage nicht. Sie ist somit grundsätzlich nicht handelbar.

## DIE PLATTFORM

Das Investment kann nur über die Plattform iFunded.de getätigt werden, die von der iEstate GmbH in Berlin betrieben wird. iFunded öffnet die Welt der Immobilien für interessierte Anleger und bringt sie mit führenden Bauträgern und Immobilienentwicklern zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht iFunded den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegern vorbehalten waren.



# iFunded Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren von unseren Immobilienexperten ermittelt.

Dabei gibt es insgesamt sieben Kriterien, mithilfe derer das Projektrisiko eingeschätzt wird. Je nach Ausprägung der einzelnen Risikokriterien werden Risikopunkte vergeben und am Ende addiert. Je nach Anzahl der Risikopunkte wird das Immobilienprojekt in eine der fünf Risikoklassen eingeteilt.

Es gibt die Risikoklassen A bis E, wobei A für risikoarm und E für risikoreich steht. Das Bewertungsschema befindet sich auf den nachfolgenden Seiten. Das Projekt DORTMUND-PORTFOLIO kommt insgesamt auf 20 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse C eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	90 %	4 ● ● ● ●
Eigenkapitalquote	5 %	4 ● ● ● ●
Makrostandort	Dortmund (ca. 587.000 Einwohner)	2 ● ● ● ●
Mikrolage	In der Nähe zu innerstädtischer Lage	1 ● ● ● ●
Entwicklungsphase	Portfolio aus Bestand und Neubau	3 ● ● ● ●
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen = 100 Mio. €	2 ● ● ● ●
Sicherheiten	Keine Bürgschaft und keine Grundschuld	4 ● ● ● ●
<b>INSGESAMT</b>		<b>20</b>



**Hinweis:** iFunded erbringt keine Anlageberatung und trifft mit der vorstehenden Risikoeinschätzung keine Aussage dazu, ob die Vermögensanlage der individuellen Risikoneigung eines Anlegers entspricht. Eine eigene Risikobewertung muss grundsätzlich durch den Anleger selbst erfolgen und wird durch die Risikobewertung von iFunded nicht ersetzt. Die Risikoeinschätzung basiert auf standardisierten Kriterien, die bei Auflegung der Vermögensanlage bewertet werden. Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage in der Zukunft kann ungünstiger ausfallen. Auch bei einer niedrigen Risikoeinstufung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.

# Risiko-Bewertungsschema

## 1

WIE HOCH IST DIE FREMDKAPITALQUOTE?

0%	1% - 49%	50% - 59%	60% - 69%	70% and more
0	1	2	3	4

## 2

WIE HOCH IST DIE EIGENKAPITALQUOTE?

>40%	30% - 39%	20% - 29%	10% - 19%	0% - 9%
0	1	2	3	4

## 3

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MAKROSTANDORTES?

Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt	Alle anderen Landeshauptstädte	Stadt mit mindestens 200.000 Einwohnern	Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern	Alle anderen Städte
0	1	2	3	4

## 4

WIE GUT IST DIE QUALITÄT DES MIKROSTANDORTES?

Innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung.	In unmittelbarer Nähe zu innerstädtischer Lage.	Gute Wohngegend mit guter Versorgung.	Am Stadtrand mit Anbindung an ÖPNV.	Am Stadtrand ohne Anbindung an ÖPNV.
0	1	2	3	4

# Risiko-Bewertungsschema

## 5

IN WELCHER ENTWICKLUNGSPHASE BEFINDET SICH DIE IMMOBILIE?

Bestandsimmobilie ohne Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit wenig Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit viel Instandhaltungsstau	Bestandsimmobilie mit Kernsanierungsbedarf	Neubau
0	1	2	3	4

## 6

WIE HOCH IST DAS GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN, DAS DER PROJEKT-ENTWICKLER BISHER GESTEMMT HAT?

> 250 Mio. Euro	200 - 249 Mio. Euro	100 - 199 Mio. Euro	50 - 99 Mio. Euro	< 50 Mio. Euro
0	1	2	3	4

## 7

HAT DAS INVESTMENT SICHERHEITEN?

> 3	3	2	1	keine
0	1	2	3	4



Nöckerstraße 37f  
44879 Bochum

---