

6,0 %
Rendite p.a.

WOHNEN AM HOFANGER MÜNCHEN

INVESTMENT-EXPOSÉ

STAND: OKTOBER 2020



4

Das Investment auf einen Blick

5

3 Gründe, warum Sie investieren sollten

6

Der Investmentstandort

- Deutschland
- München
- Mikrolage

12

Die Immobilien

- 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	FORMHAUS Wohnbau Hofangerstraße GmbH & Co. KG Südliche Münchner Str. 8a, 82031 Grünwald
Funding-Schwelle	400.000 Euro
Funding-Ziel	850.000 Euro
Funding-Limit	1.000.000 Euro
Verwendungszweck	Neubau eines Mehrfamilienhauses in München
Gebühren für Anleger	Keine
Mindestanlagebetrag	15 Euro
Festverzinsung	6,0 % p.a.
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig
Beginn der Fundingphase	13.10.2020

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

TOP LAGE IM A-STANDORT

München gehört nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa zu den herausragenden Immobilienstandorten. In Europa sind die Immobilien in München nach Paris, Basel und Genf am teuersten. Das eingeschränkte Angebot und die gute Wirtschaftsdynamik lassen die Münchner Immobilienpreise seit Jahren kräftig steigen. Das macht München weiterhin zu einem äußerst attraktiven Investmentstandort.

2

ATTRAKTIV VERZINST

Für Wohnimmobilien stellen 6,0 % p.a. eine sehr gute Rendite dar - insbesondere in Kombination mit der extrem guten Lage der Immobilie. Ein ideales Investment für Anleger, die an einem wertstabilen Standort wie München investieren möchten.

3

ERFAHRENE EMITTENTIN

Die Emittentin FORMHAUS Wohnbau Hofangerstraße GmbH & Co. KG ist ein Mitglied der FORMHAUS Gruppe. FORMHAUS entwickelt Wohnimmobilien im wirtschaftsstarken München. Seit 2015 beträgt das Projektentwicklungsvolumen bereits über 500 Mio. €. Bislang wurden 215 Objekte realisiert.

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 INVESTMENTSTANDORT



STANDORT

Deutschland

Gemäß einer Meldung des Immobilienverbands Deutschland IVD werden sich auf dem Wohnungsmarkt nach der Corona-Krise die Fundamentaldaten nach ersten Einschätzungen 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

14,7 Mrd. Euro in Q2 2020

INVESTMENTMARKT

Mit einem Transaktionsvolumen von 42,5 Mrd. Euro übertraf das erste Halbjahr 2020 das Ergebnis des Vorjahres um 31 %. Dabei lag das Plus mit über 80 % in den ersten drei Monaten. Die Monate April bis Juni hatten einen Anteil von 35 % – Beleg dafür, dass die Corona-Pandemie und deren Folgen auch den Investmentmarkt erreicht hat. Dennoch ist für das erste Halbjahr ein deutliches Plus gegenüber 2019 zu notieren mit einem Volumen von 24,4 Mrd. Euro (JLL Report 2. Quartal 2020).

3,2 Mrd. Euro in Q2 2020

WOHNINVESTMENTS

Am deutschen Wohninvestmentmarkt wurden im ersten Halbjahr des laufenden Jahres Wohnimmobilien für etwa 12,5 Mrd. Euro gehandelt. Damit lag das Transaktionsvolumen fast doppelt so hoch wie im gleichen Vorjahreszeitraum. Das zweite Quartal war mit 3,2 Mrd. Euro Volumen und 18.300 verkauften Wohnungen unterdurchschnittlich. Es ist der drittniedrigste Quartalswert der letzten fünf Jahre. Der Investmentberater Savills prognostiziert eine steigende Nachfrage von Investoren nach Wohnimmobilien, was für stabile oder sogar steigende Preise sorgen würde (Savills Report Juli 2020).

93 % halten Deutschland für attraktiv

TRENDBAROMETER 2019

Dem Trendbarometer 2020 von EY Real Estate zufolge halten 93 % der befragten Investoren Deutschland für einen attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Für das Barometer wurden im Oktober 2019 rund 250 Investoren befragt, die in den vergangenen Jahren am Markt aktiv waren.

München

“Basis des mehr als zehn Jahre anhaltenden Booms bleibt die geringe Neubauaktivität. Unserer Einschätzung nach wird sich das Ungleichgewicht erst einmal eher weiter verschärfen als entspannen.” (Marktbericht Deutsche Bank Research am 10.9.2020, S.1)



Münchener Innenstadt

Großer Nachfrageüberhang

Die städtebaulichen Möglichkeiten, das Wohnungsangebot in München auszuweiten, sind begrenzt. In München leben pro Haushalt durchschnittlich lediglich 1,72 Personen, was unter den Metropolen nur von Berlin unterboten wird. Damit wurde in München vom Jahr 2009 bis 2019 für rund 108.600 Menschen neuer Wohnraum geschaffen, während sich die Einwohnerzahl um 155.700 erhöhte.

Entsprechend fehlen für rund 47.000 Menschen mehr als 27.000 Wohnungen, um die neuen Einwohner mit Wohnraum zu versorgen. Auch ohne Berücksichtigung der Abgänge aus dem Wohnungsbestand fehlen in München über den Zeitraum vom Jahr 2009 bis 2019 rund 17.000 Wohnungen.

Die mehr als 10.000 Baugenehmigungen im Jahr 2019 deuten nur auf den ersten Blick eine kräftigere Bauaktivität an. So sind die Genehmigungen seit dem Jahr 2017 rückläufig. Zudem sind über den gesamten Zyklus seit dem Jahr 2009 mehr als 24.000 Baugenehmigungen, das sind über diesen Zeitraum in etwa ein Drittel, erteilt, die Objekte aber nicht fertiggestellt worden.

Im Jahr 2019 fiel der Neubau auf nur noch 7.500 Wohnungen, während in den beiden Vorjahren 9.400 und 8.300 Wohnungen fertiggestellt wurden. Über den gesamten Zyklus vom Jahr 2009 bis 2019 ist der Wohnungsbestand um 63.100 Wohnungen angestiegen und damit um nur rund 12% mehr als in den elf Jahren von 1998 bis 2008, in denen die Preise mit der Inflationsrate wuchsen.

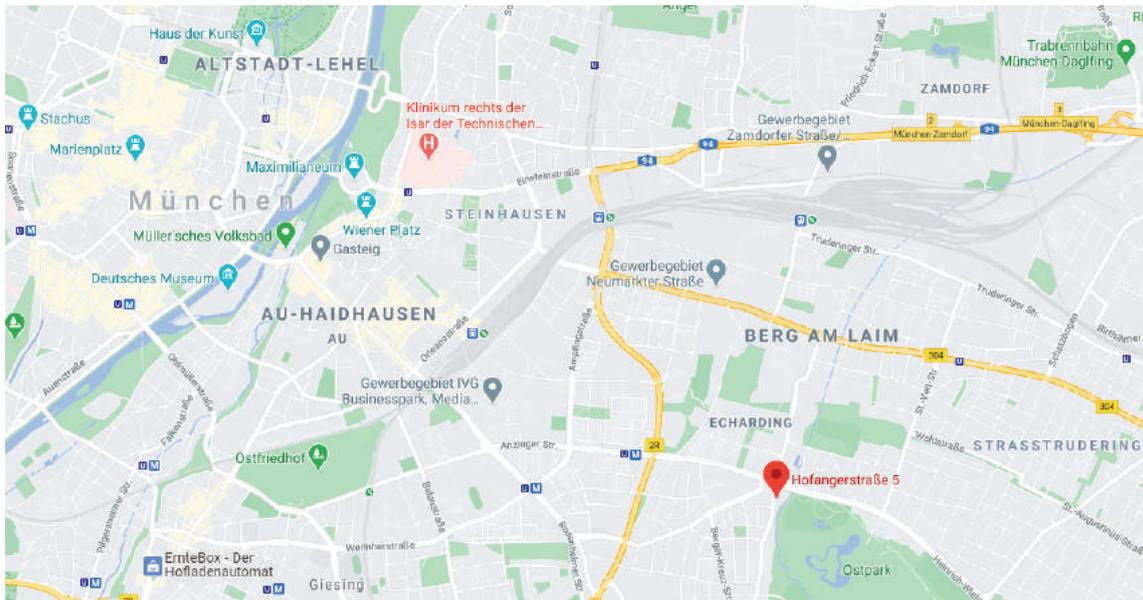
Europas viertteuerste Stadt

Das eingeschränkte Angebot und die gute Wirtschaftsdynamik lassen die Münchner Immobilienpreise seit Jahren kräftig steigen. Die Neubau-Wohnungspreise stiegen seit dem Jahr 2009 um fast 130%. Im Jahr 2019 erhöhten sich die Preise für neue Wohnungen um 5,4%.

Aus internationaler Sicht fallen die Wohnungspreise in München, Deutschlands teuerster und vermutlich wirtschaftsstärkster Stadt, nicht aus dem Rahmen. Laut Numbeo liegen Münchens durchschnittliche Quadratmeterpreise im September 2020 außerhalb der Innenstadt bei EUR 7.800, ein Plus von rund 3,5% gegenüber dem Jahr 2019. Im europäischen Vergleich schiebt sich München damit auf Rang 4 vor. Lediglich Paris, Genf und Basel sind aktuell teurer bewertet. Im Jahr 2016 lag München mit EUR 5.250 noch auf Rang 14.

Hervorragende Lage in München

Das Neubauprojekt "Wohnen am Hofanger | München" befindet sich in der Hofangerstraße 5 im Münchner Bezirk Perlach. Die Lage direkt am Ostpark ist äußerst attraktiv. Biergarten, See und das Michaelibad bilden ein herrliches Naherholungsgebiet. Durch die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station "Michaelibad" ist die Immobilie optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mit der Bahn sind es nur 13 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Die attraktive Lage schlägt sich in den Preisen nieder: In der Gegend werden für Neubauwohnungen Quadratmeterpreise von durchschnittlich 8.411 Euro erzielt.



DIE IMMOBILIE



Wesentliche Eckdaten

Adresse	Hofangerstraße 5, 81735 München
Baujahr	Q3 2021
Wohnfläche	ca. 837 m ²
Grundstücksfläche	ca. 945 m ²
Wohneinheiten	10
Tiefgaragen-Stellplätze	10
Wohnungsflächen	ca. 67 bis 115 m ²
Vollgeschosse	3-geschossiges Wohngebäude
Vertriebsstrategie	Einzel- oder Globalverkauf



Warnhinweis:

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

Finanzierung

370.000 €

EIGENKAPITAL



850.000 €

MEZZANINE-KAPITAL



Gesamtsumme
7.620.000 €

6.400.000 €

FREMDFINANZIERUNG



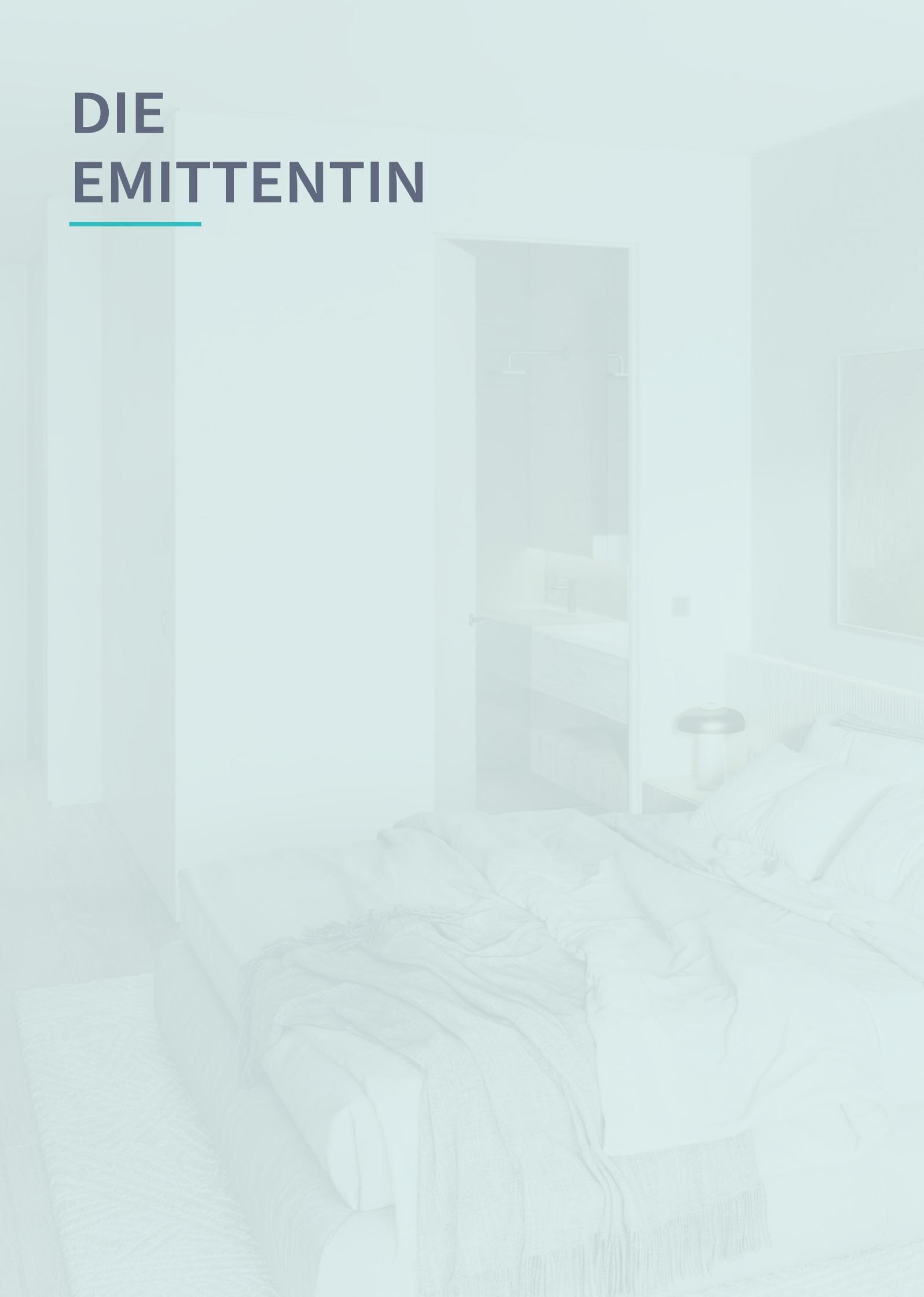
Mittelverwendung

Das Kapital der Anleger wird für den Bau der Wohnanlage und den anschließenden Verkauf verwendet. Die untenstehende Tabelle zeigt die genaue Aufschlüsselung der Kosten.

MASSNAHME	KOSTEN*
Kaufpreis Grundstück	2.700.000 €
Ankaufsnebenkosten	330.000 €
Baukosten	3.133.000 €
Baunebenkosten	365.000 €
Zinsen, Fremdkapital Bank	206.000 €
Vertriebskosten Verkauf	210.000 €
Marketing / Gemeinkosten	340.000 €
Sonstiges / Reserve	140.000 €
Kosten Mezzaninefinanzierung	196.000 €
Summe	7.620.000 €

* Die Kostenangaben entsprechen vorläufigen Annahmen und können in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung abweichen.

DIE EMITTENTIN



Die Emittentin



Die Emittentin ist ein Unternehmen der Formhaus Gruppe. Seit über 40 Jahren und in zweiter Generation werden mit einem engagierten Team aus kompetenten Architekten, Ingenieuren, Projektleitern und Immobilienexperten Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Stadthäuser und Wohnungen in ausgesuchten Lagen Münchens und Umgebung entwickelt.

Durch Marktkenntnis und langjährigen Beziehungen ist Formhaus in der Lage, wertbeständige Grundstücke zu identifizieren und nachhaltig zu entwickeln.

Hohe Ansprüche an Qualität und Ästhetik, Liebe zum Detail und eine auf die Wünsche des Kunden zugeschnittene Planung schaffen optimale Voraussetzungen.

Weitere Infos unter: www.formhaus.de

DAS INVESTMENT



Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Es sollen insgesamt 1.000.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 15 Euro beteiligen können.

Im Gegenzug erhalten sie eine Verzinsung von 6,0% p. a. bei einer Laufzeit von 24 Monaten. Emittentin ist die Formhaus Wohnbau Hofangerstraße GmbH & Co. KG, welche das Darlehen zur Finanzierung des Baus der Wohnanlage verwendet.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emittentin	FORMHAUS Wohnbau Hofangerstraße GmbH & Co. KG Südliche Münchner Str. 8a, 82031 Grünwald
Investoren-Zielgruppe	Private und semiprofessionelle Anleger
Funding-Schwelle	400.000 Euro
Funding-Ziel	850.000 Euro
Funding-Limit	1.000.000 Euro
Verwendungszweck	Bau eines Mehrfamilienhauses in München
Gebühren für Anleger	Keine
Investmentplattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	15 Euro
Festverzinsung	Ab 15 Euro: 6,0 % p.a
Reguläre Laufzeit	24 Monate
Mindestlaufzeit	18 Monate (mit 2,0% Bonuszins bei vorzeitiger Rückzahlung)
Maximallaufzeit	30 Monate: 1 x 6 Monate Verlängerungsoption mit 1,5% Zusatzzins
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig
Beginn der Fundingphase	13.10.2020

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 München 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 acht 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 eingestuft.

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 Wohnen am Hofanger | München kommt insgesamt auf 16 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse C eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	84 %	4 ●●●●
Eigenkapitalquote	5 %	4 ●●●●
Makrostandort	München	0 ●●●●
Mikrolage	Innerstädtische Lage mit hervorragender Anbindung	0 ●●●●
Vorverkaufsquote *	25 %	3 ●●●●
Wohnungsanzahl	10	1 ●●●●
Entwicklungsphase	Neubau	4 ●●●●
Erfahrung Emittentin	Gesamtinvestitionsvolumen > 250 Mio. €	0 ●●●●
INSGESAMT		16



* Im Bauträgergeschäft versteht man unter einer „Vorverkaufsquote“ die Anzahl an verkauften Objekten, die vom Kreditinstitut, das den Bau des Projektes erstrangig finanziert, als Voraussetzung für die Auszahlung der Kreditmittel zur Begleichung der Baukosten vertraglich festgelegt wurde. Bis zum Erreichen der Vorverkaufsquote muss Formhaus also den Bau des Hauses aus Eigenmitteln bezahlen, erst ab Erreichen der Vorverkaufsquote zahlt die Bank dann ihre Kreditmittel aus.

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% und mehr
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

WIE HOCH IST DIE VORVERKAUFSQUOTE DER IMMOBILIE?

> 90 %	70 % - 89 %	40 % - 69 %	19 % - 39 %	< 19%
0	1	2	3	4

6

WIE VIELE WOHNUNGEN HAT DIE IMMOBILIE?

> 10	6 - 10	2 - 5	1	0
0	1	2	3	4

7

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

8

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



Formhaus

**Formhaus Wohnbau
Hofangerstraße
GmbH & Co. KG**

Südliche Münchner Str. 8a
82031 Grünwald
