

7,00% Rendite p.a.

ROCHLITZSTRASSE LEIPZIG

Investment-Exposé | Stand Dezember 2017





Inhalt

4 Das Investment auf einen Blick

6 4 Gründe, warum Sie investieren sollten

7 Der Investmentstandort

- Deutschland
 - Leipzig
 - Schleußig
-

13 Die Immobilie

- Wesentliche Eckdaten
 - Objektbeschreibung
 - Grundrisse
 - Finanzierung
 - Mittelverwendung
-

24 Der Emittent

28 Das Investmentangebot

29 Chancen und Risiken

30 Die Plattform

31 iFunded-Risikoeinschätzung

Das Investment auf einen Blick

DAS INVESTMENTANGEBOT

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG
Darlehensnehmer	C. S. A. Development GmbH, Neumannstr. 10, 40235 Düsseldorf
Investoren-Zielgruppe	Private und institutionelle Anleger
Darlehensvolumen	530.000 Euro
Verwendungszweck	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	500 Euro
Zinsen	7,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate (+ 6 Monate Verlängerungsoption)
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig
Fundingphase	28. Februar 2018
Beginn der Fundingphase	13. Dezember 2017

Warnhinweis:

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

DIE IMMOBILIE | ROCHLITZSTRASSE LEIPZIG

Immobilie	Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Rochlitzstraße 55 04229 Leipzig
Baujahr	2018 / 2019
Grundstücksfläche	290 m ²
Geplante Einheiten	5 Wohneinheiten: 653 m ² 6 PKW-Parkplätze
Gesamtmietfläche	653 m ²
Gesamtinvestitinsvolumen	2.390.000 Euro
Fremdkapital (Banken)	1.610.000 Euro
Eigenkapital	250.000 Euro
Geplantes Mezzanine	530.000 Euro

4 Gründe, warum Sie investieren sollten

1 Der boomende Wohnungsmarkt in Leipzig

Laut dem Immobiliendienstleister JonesLangLasalle (JLL) besteht in Leipzig ein Neubaubedarf von 60.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Demgegenüber stehen gerade einmal 1.000 im Bau befindliche Wohnungen im Jahr 2016. Dieser offensichtliche Widerspruch bietet ein Idealszenario für Projektentwickler und Investoren, welche mit nachfrageorientierten Neubauvorhaben auf den Trend reagieren. Mit einer Investition in das Projekt ‚Rochlitzstraße Berlin‘ fördern Sie den Wohnungsbau und profitieren gleichzeitig von den Chancen, die dieser Zukunftsmarkt bietet.

2 Schleußig – eine der beliebtesten Lagen Leipzigs

Der von Gründerzeithäusern geprägte Stadtteil Schleußig ist Heimat von 13.000 Einwohnern und eine der nachgefragtesten Gegenden der Stadt. Er gehört zum Bezirk Südwest, welcher mit 4.200 Euro pro Quadratmeter im oberen Segment den zweit teuersten Wohnungsmarkt nach Mitte darstellt. Zurückzuführen ist dies auf die gute Erreichbarkeit der Innenstadt, großzügige Grünanlagen und Freizeitangebote sowie ein attraktives Stadtbild mit ansprechenden Einkaufsmöglichkeiten.

3 Abgetretene Gewinnverteilungsansprüche

Die Darlehensnehmerin hat ihre Gewinnverteilungsansprüche an einen Treuhänder zu Gunsten der Anleger abgetreten. Dadurch wird abgesichert, dass aus dem Projekt keine Gewinne abgeführt werden, bevor die Anlegergelder inklusive Zinsen komplett zurück- bzw. ausgezahlt wurden.

4 Attraktive Verzinsung

Die hohe Wirtschaftlichkeit des Projekts erlaubt dem Entwickler eine attraktive Verzinsung von 7 Prozent p.a. anzubieten. Das Projekt hat eine kurze Laufzeit von 18 Monaten. Macht der Projektentwickler von seiner einmaligen Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten Gebrauch, steigt die Verzinsung sogar auf 8,5 Prozent p.a.

DER INVESTMENTSTANDORT

DEUTSCHLAND

+24% ggü. Vorjahr

ANSTIEG DER
INVESTITIONEN IN
GEWERBE- UND
WOHNIMMOBILIEN

Der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt boomt seit einigen Jahren. Laut JLL, einem führenden Immobiliendienstleister, sind die Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland während der ersten neun Monate 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24 Prozent auf etwa 50 Mrd. Euro gestiegen. Der deutsche Gewerbeimmobilien-investmentmarkt hat seine starke Dynamik in den Sommermonaten weitgehend beibehalten.

Treiber

BREXIT UND
ZINSPOLITIK

In einer kürzlich von JLL durchgeführten Umfrage unter deutschen Investoren nannte die Mehrheit der Befragten den Brexit als das politische Ereignis mit dem größten Einfluss auf den deutschen Immobilienmarkt. Die meisten Investoren sehen den Brexit als einen Vorteil für Kontinentaleuropa, insbesondere für Deutschland, was zu einer weiterhin steigenden Nachfrage führen sollte. Als zweitwichtigster Treiber wird die Zinspolitik gesehen. Nach Ansicht vieler Anleger ist eine Zinswende in Europa in naher Zukunft nicht zu erwarten. Aufgrund der verglichen mit anderen Geldanlagen relativ hohen Rendite von Immobilien wird dies wohl auch in den kommenden Jahren den Markt stützen.

Steigende Preise

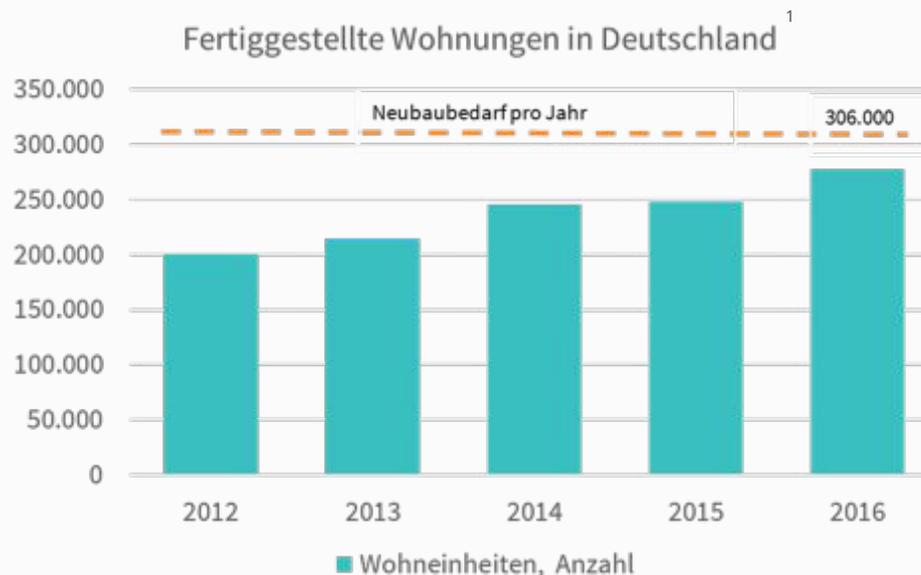
LÜCKE ZWISCHEN
ANGEBOT UND
NACHFRAGE

Wohnimmobilien werden laut den Experten von Dr. Lübke & Kelber Research auch zum Jahresende 2017 eine der beliebtesten Anlageklassen bleiben. Dennoch wird Wohnangebot vielerorts, vor allem bei Bestandsimmobilien, sehr knapp. Auch eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt solide. Weder ein Überbau noch ein Überangebot an Hypothekenkrediten wurden bis jetzt beobachtet. Das Risiko eines plötzlichen Preiseinbruchs wird daher als sehr gering eingeschätzt. Vor allem in den Großstädten besteht eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. In Verbindung mit niedrigen Hypothekenzinsen erscheinen starke Preissteigerungen plausibel.

306.000

**JÄHRLICHER
NEUBAUBEDARF AN
WOHNUNGEN**

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes sind Projektentwicklungen dringend notwendig und bleiben aufgrund fehlender Alternativen im Fokus der Investoren. Im Jahr 2016 wurden in Deutschland etwa 277.700 Wohnungen fertiggestellt, während der jährliche Neubaubedarf vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung auf rund 306.000 Wohnungen geschätzt wird. Somit liegt das Bauvolumen deutlich unter der prognostizierten Nachfrage trotz eines sichtbaren Anstiegs der Baugenehmigungen.



**+18% ggü.
Vorjahr**

**ANSTIEG DES
WOHNUNGSKAUF-
PREISES IN
DEUTSCHLAND**

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen begann der Trend zu steigenden Preisen in Deutschland im Jahr 2009. Hier stiegen die Preise oft doppelt so schnell als auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Kaufpreise sind laut Savills Research innerhalb des Jahres deutschlandweit um 18 Prozent auf den aktuellen Durchschnitt von 102.000 Euro pro Wohnung gestiegen. In A-Städten kostete eine Wohnung fast 153.000 Euro oder 8 Prozent mehr als vor einem Jahr. Wohninvestments in B-Lagen stehen aufgrund des günstigen Risiko-Rendite-Potenzials der Anleger weiterhin auf der Einkaufsliste.

¹ iFunded, Statistisches Bundesamt (2017)

LEIPZIG

Leipzig:

JUNG, HIP UND
DYNAMISCH

Leipzig ist derzeit die am schnellsten wachsende Großstadt in Deutschland. Die über 800-jährige Handels-, Messe und Universitätsstadt hat viel zu bieten – von einer Architektur im Gründerzeit-Charme, über eine lebendige Kulturszene bis hin zu idyllischen Grünflächen und Seelandschaften.

Begriffe wie „The better Berlin“ oder „Hypezig“ haben sich in der wachsenden Kreativszene etabliert. Als eine der ältesten Universitäten Deutschlands bildet Leipzig hochqualifizierte Fachkräfte für die Zukunft aus. Große Konzerne wie Porsche und BMW, Logistikzentren von der Deutschen Post und Amazon sowie der Flughafen tragen dazu bei, dass Leipzig zum Wirtschafts- und Jobmotor der Region zählt. Leipzig hat sich zu einem Magnet entwickelt, der vor allem junge Menschen aus dem ganzen Bundesgebiet anzieht. Prof. Harald Simons, Vorstandsmitglied des Empirica-Institutes, beschreibt Leipzig als Schwarmstadt. Junge Leute, so erklärt er, fänden sich wie Vögel als Schwarm zusammen und ziehen gemeinsam in Szenestädte.

+25%

VORAUSS. BEVÖLKE-
RUNGSZUWACHS
BIS 2030

Mit einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von mehr als 2 Prozent ist Leipzig gegenwärtig eine der am stärksten wachsenden Städte Deutschlands. Leipzigs Einwohnerzahl wuchs seit 2011 bis Ende 2016 um fast 62.000 auf 579.350. Diese Einwohnergewinne liegen im positiven Wanderungssaldo sowie in dem wachsenden Geburtenüberschuss begründet. Das ist tatsächlich eine kleine demographische Sensation. Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungszuwachs von ca. 25 Prozent auf ca. 722.000 Einwohner prognostiziert. Dies bedeutet im Umkehrschluss natürlich auch einen großen Bedarf an Wohnraum.

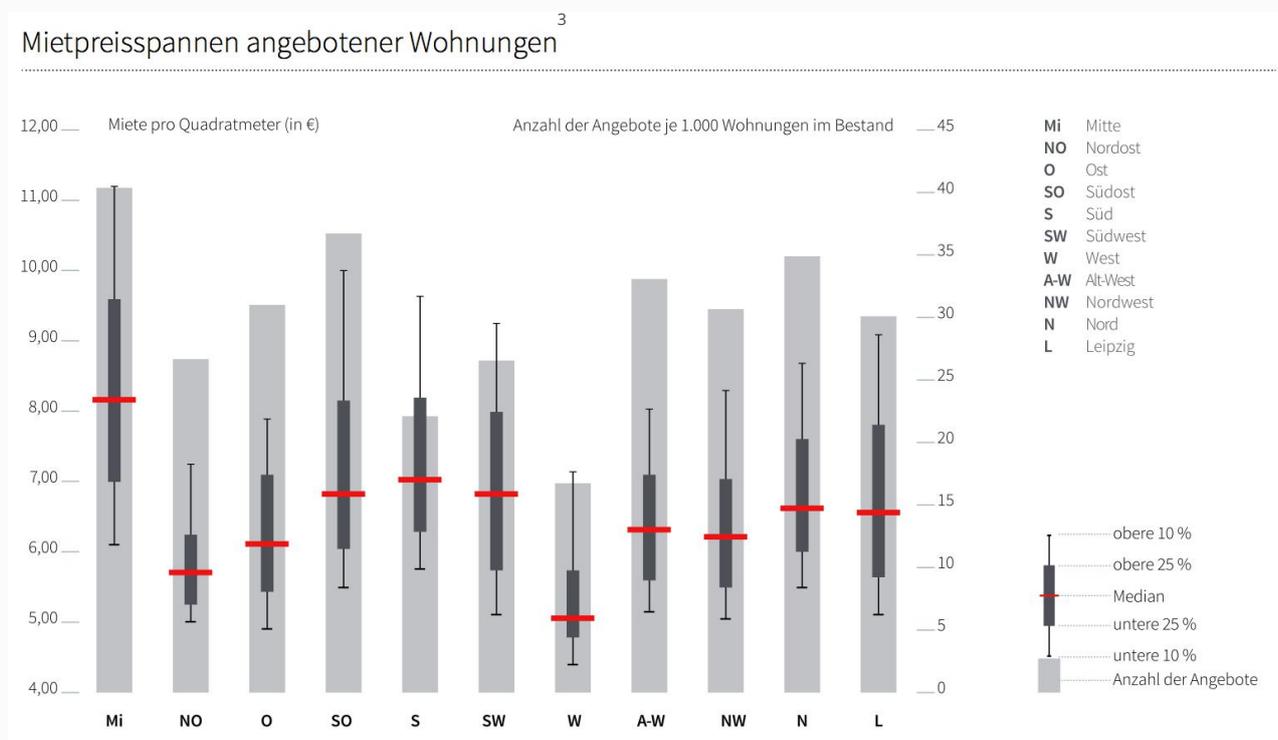
Kaufpreisentwicklung

Einhergehend mit der enormen Einwohnerentwicklung hat sich die Dynamik auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes in den vergangenen Jahren sichtbar erhöht. Laut JLL sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit dem Tiefpunkt im ersten Halbjahr 2011 um fast 70 Prozent gestiegen, insgesamt über 700 Euro pro Quadratmeter. Seitdem lag die jährliche Wachstumsrate bei 8,9 Prozent. Die Preisentwicklung im Neubau entspricht dem Trend im Gesamtmarkt. In guten Lagen bewegen sich die Preise zwischen 3.200 bis 4.500 Euro pro Quadratmeter.

Die Kaufpreisfaktoren liegen im mittleren bis guten Lagen zwischen dem 15- und 18-fachen, in sehr guten Wohnlagen werden Spitzenfaktoren von bis zum 23,5-fachen erzielt, unter anderem bedingt durch die zunehmende Angebotsverknappung bei deutlichem Nachfrageüberhang.² Ebenso setzt sich der aktuelle Trend für Bestandsimmobilien fort, hier wird ebenfalls mit steigenden Preisen gerechnet. Allerdings hat der Verkauf von Neubauwohnungen an Bedeutung gewonnen; ihr Anteil an den ausgewerteten Kauffällen ist von unter 10 Prozent Mitte der 2000er Jahre auf 22 Prozent angestiegen.

Mietpreisentwicklung

Laut einer Datenerhebung des Immobilienverbands Deutschland zu Neuvermietungsmiten, erzielen Neubauwohnungen zwischen 7,50 und 11,50 Euro pro Quadratmeter. Der Trend ist hierbei durchaus positiv, seit 2012 weist JLL eine jährliche Wachstumsrate von 5,5 Prozent aus.



² DAVE (2017): MARKTREPORT 2016/2017, S.30f

³ JLL (2017): Residential City Profile Leipzig - 1. Halbjahr 2017, S.5

Stadtteil Schleußig

Der Stadtteil Schleußig befindet sich ca. zwei Kilometer südwestlich der Innenstadt und grenzt an die Ortsteile Lindenau und Plagwitz. Im Osten bilden das Elsterflutbett und im Westen der Flusslauf der Weißen Elster die Grenze des Stadtteils. Somit ist Schleußig als einziger Stadtteil Leipzigs fast vollkommen von Wasser umgeben und daher ausschließlich über Brücken zu erreichen. Das Stadtbild Schleußigs ist von gründerzeitlichen Häusern geprägt und beherbergt ca. 13.000 Einwohner. Seine Lebensader ist die über einen Kilometer lange Könneritzstraße mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, die sich an eine anspruchsvolle Kundschaft richten. Die Nähe zu Naherholungsgebieten wie dem Clara-Zetkin-Park, dem Volkspark Kleinzschocher, dem Leipziger Auwald oder Cospudener See sowie zur Innenstadt machen Schleußig zu einer attraktiven Wohngegend, die insbesondere junge Familien und Studenten anzieht.

Die erwähnte Einkaufsmeile auf der Könneritzstraße ist in ca. eine Minute fußläufig vom Objekt zu erreichen. Nur vier Gehminuten entfernt liegt die Leipzig International School, was die Wohnlage äußerst attraktiv für junge Familien macht. Ebenfalls binnen weniger Minuten sind die Straßenbahnlinien 1 und 2 erreichbar, welche Schleußig mit der Innenstadt verbinden.



DIE IMMOBILIE

Wesentliche Eckdaten

Auf dem derzeit leerstehenden Grundstück in der Rochlitzstraße 55 in Leipzig soll der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im angesagten Stadtteil Schleußig, südwestlich der Innenstadt. Die Grundstücksgröße laut Grundbuch beträgt 290 m².

Immobilie	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Rochlitzstr. 55 04229 Leipzig (Schleußig)
Baujahr	2018 / 2019
Grundstücksfläche	290 m ²
Einheiten	5 Wohneinheiten: 653 m ² 6 PKW-Parkplätze
Gesamtmietfläche	653 m ²

Visualisierung der Innenansicht



Visualisierung der Fassade



Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt „Rochlitzstraße“ liegt direkt an der Könneritzstraße, der Lebensader dieses Stadtteils, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die sich an anspruchsvolle Kunden richten. Städtebaulich ist der Stadtteil von gründerzeitlichen Häusern geprägt.

Das Mehrfamilienwohnhaus – in massiver Bauweise – mit fünf Wohneinheiten und sechs Garagenstellplätzen (Doppelparker) wird voraussichtlich bis Q1 2019 fertiggestellt. Durch eine ansprechende, moderne und durchdachte Architektur werden helle und offene Grundrisse entstehen.

Es ist vorgesehen, die Wohnungen hochwertig auszurüsten. So wird jede Einheit über eine geflieste Küche und Bad, hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung sowie Jalousien verfügen. Jede Wohneinheit ist entweder mit einem Balkon oder einer Dachterrasse sowie einem Kellerraum ausgestattet. Ein Aufzug sorgt dafür, dass alle Wohnungen bequem zu erreichen sind und gewährleistet zudem altersgerechtes Wohnen. Die fünf Wohnungen eignen sich aufgrund der großzügig geplanten Wohnfläche von etwa 101 m² bis 137 m² insbesondere für den Erwerb und die Eigennutzung durch Familien und Paare. Aufgrund der Aufteilung der Räume und der Anzahl der Zimmer sind die Wohnungen zur Kombination von Wohnen und Arbeiten sehr gut geeignet.

Bestandsbeschreibung / Baukonstruktion

Vorbemerkung

In der Rochlitzstraße 55 in Leipzig wird eine Wohnanlage mit fünf Eigentumswohnungen in fünf Geschossen entstehen. Gemäß Planung verfügen die Wohneinheiten jeweils über einen Balkon bzw. eine Dachterrasse und werden über einen Fahrstuhl bzw. ein Treppenhaus erreichbar sein. Ebenfalls soll eine PKW-Tiefgarage mit Doppelparkplätzen (SUV-tauglich) entstehen.

Im Untergeschoss werden sich separate Kellerräume befinden. Das Wohngebäude wird entsprechend der Wärmebedarfsberechnung und der Energieeinsparverordnung 2016 ausgeführt. Der Schallschutz zwischen den Wohnungen soll den Anforderungen nach DIN 4109 zum erhöhten Schallschutz entsprechen. Als KfW-Effizienzhaus 70 erfüllt das Konzept des Neubaus in der Rochlitzstraße 55 die derzeit gültigen Anforderungen des Förderprogramms für energieeffizientes Bauen der KfW Bankgruppe.

Visualisierung der Rückseite



Erdarbeiten

Es erfolgt der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Hausanschlüsse für die Trinkwasserversorgung, die Anschlüsse für Telefon und Elektroenergie werden erstellt.

Dach

Das Gebäude wird mit einem Satteldach versehen. Auf der Straßenseite werden Dachgauben errichtet und auf der Hofseite entsteht im Penthouse eine Loggia.

Fassade

Die Fassaden des Baukörpers werden im Wesentlichen durch großzügige Fensterflächen gegliedert. Geschlossene Fassadenteile erhalten einen Putzauftrag und danach einen Farbanstrich nach dem Farbkonzept des Architekten.

Balkone, bodentiefe Fenster und Dachterrassen werden mit farbbeschichtetem Stahlgeländer versehen.

Decken

Die Decken werden in massiver Bauweise (Stahlbetondecken) ausgeführt und erfüllen die gültigen Brand- und Schallschutzbedingungen.

Innenwände

Die Deckenhöhen werden planungsgemäß folgende Maße betragen: Kellergeschoss ca. 2,70 m, Erdgeschoss ca. 3,10 m, Obergeschosse ca. 2,70 m sowie Penthouse ca. 2,50 bis 4,00 m.

Fenster

Es werden Holzfenster mit Dreifachverglasung eingebaut, teils mit Dreh-Kippbeschlägen, teils als festverglaste Elemente

Türen

Die Haustür wird als Aluminium-Konstruktion mit einem Glasausschnitt gefertigt. Die Wohnungseingangstüren werden als Röhrenspantüren mit ausreichendem Schallschutz in einer Höhe von ca. 2,25 m Höhe eingebaut. Die Brand- und Rauchschutzanforderungen werden gemäß bauaufsichtlichen Anforderungen erfüllt. Für die Haus- und Kellertüren, Türen der Gemeinschaftsräume sowie die Wohnungseingangstüren wird eine Schließanlage eingebaut.

Sonnenschutz

Alle Wohnungen erhalten hofseitig eine Verschattungsmöglichkeit durch die Verwendung hochwertiger Außenraffstores. Die Lammellenbreite wird ca. 60 mm betragen; die Mechanik erfolgt über Spannseilführung und elektrischen Antrieb.

Keller

Die Kellerräume, Abstell- und Technikräume und Flurbereiche erhalten einen Bodenbelag als geschliffenen Estrich mit einer trittfesten, einlagigen Beschichtung aus staubbindendem, feuchtigkeitsbeständigem Anstrich.

Haustechnik

Sanitärtechnik

Hinter der Wasserhauptuhr der kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL) im Untergeschoss werden Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrventile aus Rotguss eingebaut. Die Trinkwarmwasserversorgung erfolgt zentral.

Heizung

Das Gebäude wird zentral entsprechend der Heizlastberechnung und der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) 2016 mit Wärme versorgt. Die Wohnungen werden eine Fußbodenheizung, welche einzeln regelbar ist, erhalten. Die Hauptbäder erhalten noch zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Elektroinstallation

Die elektrische Versorgung der Wohnungen erfolgt über die Zählerhauptverteilung aus dem Hausanschlussraum. Jede Wohnung erhält einen eigenen separaten Zählerplatz im Hausanschlussraum. Außerdem erhält jede Wohnung eine Video-Gegensprechanlage mit Türöffner. Ein Kabelanschluss für TV und Radio wird in jede Wohnung integriert.

Aufzugsanlage

Es wird ein Personenaufzug (Deutsches Fabrikat) mit sieben Haltestellen im Treppenhaus, Türen mit einer Oberfläche aus geschliffenem Edelstahl oder gleichwertigem Material sowie Innenwände mit einer Edelstahlverkleidung installiert.

Außenanlagen

Der Außenbereich wird mit Rasenflächen und Strauchbepflanzung gestaltet. Die Wegeflächen werden mit Betonpflastersteinen ausgelegt. Des Weiteren entsteht ein Spielplatz mit Spielgeräten und einer Sitzbank. Ebenfalls soll eine Briefkastenanlage aufgestellt werden. Mülltonnenboxen sowie Edelstahlbügel für Fahrräder werden im Innenhof zu finden sein.

GRUNDISSE

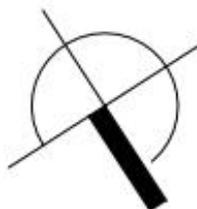
Grundriss* des 1. Obergeschosses



Rochlitzer Straße 55 - Leipzig

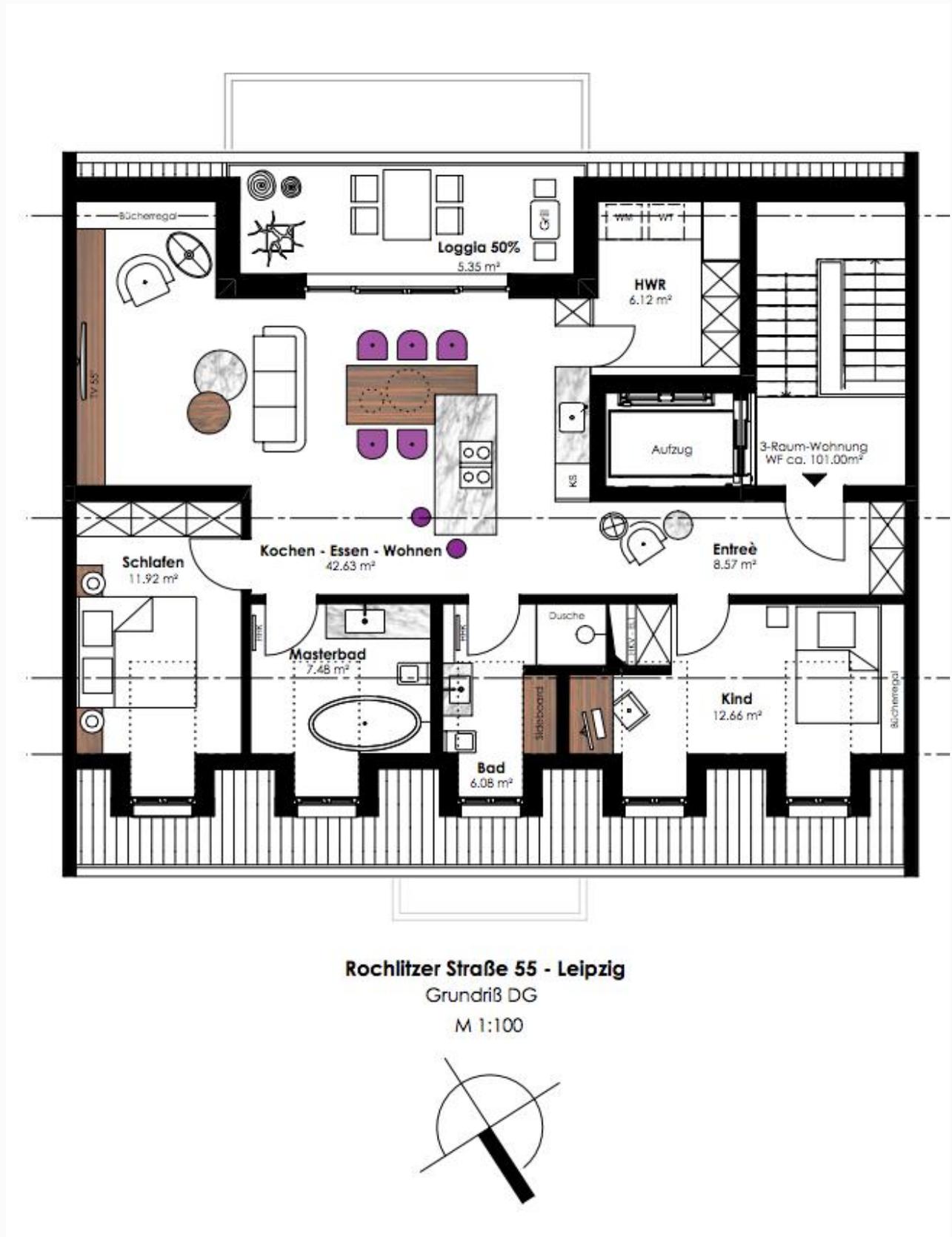
Grundriß 2.OG

M 1:100



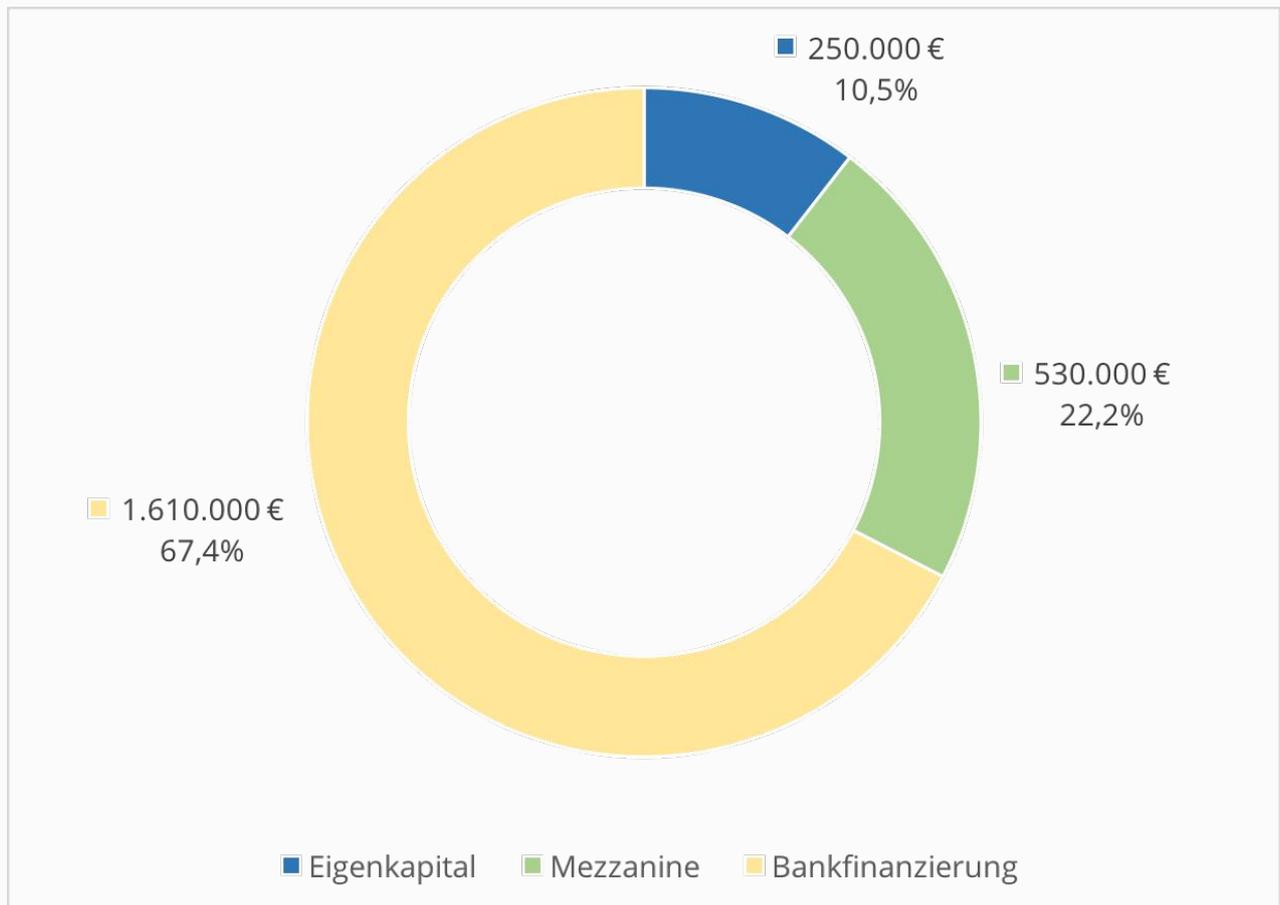
*Dieser Grundriss stellt lediglich eine unverbindliche Illustration des Geschosses dar.

Grundriss* des Dachgeschosses



*Dieser Grundriss stellt lediglich eine unverbindliche Illustration des Geschosses dar.

FINANZIERUNG



MITTELVERWENDUNG

Mit dem Nachrangdarlehen soll der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von etwa 2.390.000 Euro mitfinanziert werden.

Maßnahme	Kosten inkl. MwSt.
Kaufpreis Grundstück	660.000 Euro
Erwerbsnebenkosten	36.300 Euro
Baukosten	1.342.000 Euro
Baunebenkosten	118.500 Euro
Finanzierungskosten	126.560 Euro
Vertrieb	61.701 Euro
Sonstiges	45.939 Euro
Gesamtkosten	2.390.000 Euro

DER EMITTENT

C.S.A. Development GmbH

Der Darlehensnehmer/ Projektentwickler

Darlehensnehmer des Projekts ROCHLITZSTRASSE LEIPZIG ist die C.S.A. Development GmbH. Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter der C.S.A. Development GmbH ist Herr Andrzej Stanislaw Chmielewski, der seit 2009 auf dem deutschen und internationalen Immobilienmarkt als Projektentwickler tätig ist und bereits einige Projekte realisieren konnte.

Die Vita von Andrzej Stanislaw Chmielewski

Herr Chmielewski, geboren am 22.08.1953, wuchs in Israel auf und absolvierte während seiner aktiven Zeit bei der israelischen Luftwaffe einen B.A. in Civil Engineering. Anschließend betreute er diverse Bauprojekte bei den Israelischen Verteidigungsstreitkräften und sammelte so seine ersten praktischen Erfahrungen im Immobiliensektor. Im Jahr 2000 beendete Herr Chmielewski seine militärische Laufbahn als Oberstleutnants und wechselte zur Africa Israel Investments Ltd. – einer im internationalen Immobilien- und Baugeschäft tätigen Unternehmensgruppe. Dort bekleidete er in den Folgejahren, unter anderem bei den Tochterunternehmen, diverse Führungspositionen.

Im Jahr 2009 entwickelte Herr Chmielewski als selbstständiger Unternehmer Immobilienprojekte in Israel, Osteuropa und Deutschland. In den Jahren 2012 bis 2013 war er bereits mit einer Projektgesellschaft erfolgreich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig, bevor er sich wieder Projekten im Ausland zuwendete. Während dieser Zeit (2012-2013) entwickelte Herr Chmielewski erfolgreich insgesamt 5 Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem Projektvolumen von insgesamt rund 9,53 Mio. Euro. Aktuell fokussiert Herr Chmielewski seine unternehmerischen Tätigkeiten wieder auf den deutschen Immobilienmarkt.

Referenzen des Projektentwicklers



Berlin, Damerower Str. 60/60a

Projektvolumen: 2.600.000 Euro

Gesamtfläche: 2.925 m²

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 4

Anzahl der Wohnungen: 38



Berlin, Zillestr. 67

Projektvolumen: 1.780.000 Euro

Gesamtfläche: 1.872 m²

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 2

Anzahl der Wohnungen: 32



Berlin, Knesebeckstr. 6

Projektvolumen: 1.420.000 Euro

Gesamtfläche: 1.566 m²

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 3

Anzahl der Wohnungen: 11



Berlin, Binzstr. 51

Projektvolumen: 2.131.200 Euro

Gesamtfläche: 1.188 m²

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 2

Anzahl der Wohnungen: 12



Berlin, Damerower Str. 60/60a

Projektvolumen: 1.600.000 Euro

Gesamtfläche: 658 m²

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 4

Anzahl der Wohnungen: 7

Das Investmentangebot

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Nachrangdarlehen. Es sollen insgesamt bis zu 530.000 Euro bei Anlegern eingesammelt werden, die sich mit einem Mindestanlagebetrag von 500 Euro beteiligen können. Im Gegenzug erhalten sie eine endfällige Verzinsung von 7 % p.a. bei einer Laufzeit von 18 Monaten nach Funding-Ende. Darlehensnehmer ist die C. S. A. Development GmbH, die das Grundstück in der Rochlitzstraße erworben hat und deren Ziel ist, ein Mehrfamilienhaus zu bauen und die Einheiten mit Gewinn zu verkaufen.

Art der Vermögensanlage	Nachrangdarlehen
Darlehensnehmer	C. S. A. Development GmbH Neumannstraße 10, 40235 Düsseldorf
Darlehensvolumen	530.000 Euro
Verwendungszweck	Neubau eines Mehrfamilienhauses
Gebühren für Anleger	Keine
Crowdfunding-Plattform	iFunded.de
Einkunftsart für den Anleger	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagesumme	500 Euro
Zinsen	7,00 % p.a.
Laufzeit	18 Monate
Rückzahlung	Am Laufzeitende
Zinszahlungen	Endfällig

Warnhinweis:

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

Chancen und Risiken

CHANCEN

1. Feste Verzinsung von 7,00 % p.a.
2. Keine Gebühren für den Anleger: weder Agio noch laufende Managementfee
3. Keine Nachschusspflicht für Anleger
4. Gute Lage in wachsendem Leipziger Immobilienmarkt

RISIKEN

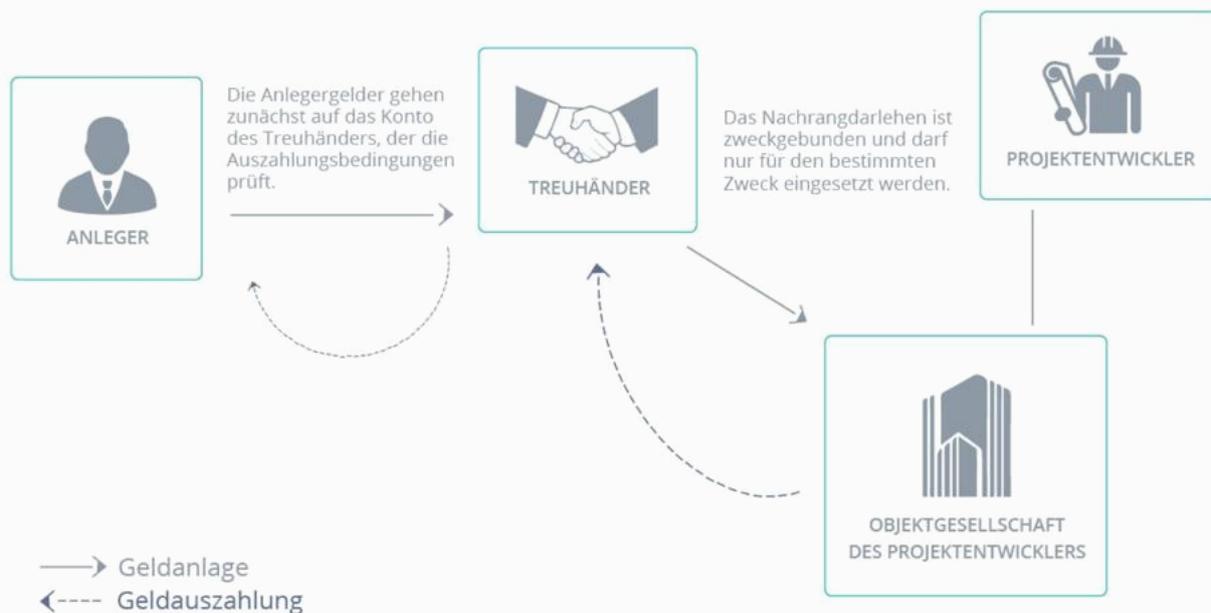
1. Die Kosten des Neubaus können durch unvorhergesehene Ereignisse höher ausfallen.
2. Es kann sein, dass die Nachfrage für den Wohnungsverkauf nachlässt und die Preise am Markt nicht mehr durchgesetzt werden können, was den Projektgewinn reduzieren würde.
3. Für den Anleger besteht das Risiko eines Totalverlusts hinsichtlich der von iEstate vermittelten Vermögensanlage.
4. 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.

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 jeden interessierten privaten sowie institutionellen Anleger und bringt sie mit führenden Investoren der Immobilienwirtschaft zur gemeinsamen Investition in ausgewählte Immobilienprojekte zusammen. Damit ermöglicht iFunded den Zugang zu exklusiven Projektfinanzierungen, die bislang nur institutionellen Anlegern vorbehalten waren.

Der Investmentvorgang läuft wie folgt ab:

SO FUNKTIONIERT IMMOBILIEN-CROWDINVESTING



Wie in der Grafik dargestellt, nimmt die iEstate GmbH als Betreiberin der Plattform iFunded.de keine Gelder von den Anlegern entgegen. Der Zahlungsverkehr zwischen dem Anleger und dem Darlehensnehmer wird komplett über einen gesonderten Treuhänder und dem Zahlungsdienstleister Lemon Way abgewickelt.

iFunded-Risikoeinschätzung

Für jedes Projekt auf iFunded wird das Risiko nach einem standardisierten Verfahren 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 eingeordnet. 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 ROCHLITZSTRASSE LEIPZIG kommt insgesamt auf 19 Risikopunkte und wird somit in die Risikoklasse C eingestuft. Diese Risikoeinschätzung setzt sich wie folgt zusammen:

Risikokriterium	Ausprägung	Risikopunkte
Fremdkapitalquote	67,4%	3
Eigenkapitalquote	10,5%	3
Makrostandort	Leipzig	2
Mikrolage	Rochlitzstraße in Leipzig-Schleußig	1
Entwicklungsphase	Neubau	4
Erfahrung Emittent	Gesamtinvestitions- volumen < 50 Mio. Euro	4
Sicherheiten	Persönliche Bürgschaft	0
	Grundschuld 2. Ranges	2
	Gewinnabtretungsansprüche	0
Insgesamt		19

ROCHLITZSTRASSE LEIPZIG



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 von iFunded

1 Wie hoch ist die Fremdkapitalquote?

0%	1%-49%	50%-59%	60%-69%	70%-79%
0	1	2	3	4

2 Wie hoch ist der Eigenkapitalanteil?

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

3 Wie gut ist der Makrostandort der finanzierten Immobilie?

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 der Mikrolage der finanzierten Immobilie?

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

5 In welcher Entwicklungsphase befindet sich die Immobilie?

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

6 Wie hoch ist das Gesamtinvestitionsvolumen, das der Projektentwickler bisher insgesamt gestemmt hat?

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

7 Welche Sicherheiten sind vorhanden?

Hat der Projektentwickler eine persönliche Bürgschaft hinterlegt?

Ja = 0; nein = 2

Gibt es eine Grundschuld zweiten Rangs als Sicherheit für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2

Gibt es Gewinnabtretungsansprüche für die Crowd?

Ja = 0; nein = 2

**ROCHLITZSTRASSE
LEIPZIG**

**C. S. A.
DEVELOPMENT GMBH**

Neumannstraße 10 | 40235 Düsseldorf