



**immotausch**

Proptech | Insurtech | Fintech



# Business Case & Investmentexposé

Investieren Sie in das Immobilienunternehmen der Zukunft und werden ein Teil bei der Etablierung des Immobilienverzehr, einer Immobilientauschplattform und einer Immobilienblockchain mit immobilienbasierter Digitalwährung in Deutschland und Europa  
Angebot für Immobilienverkäufer für eine Beteiligung am Immotausch-Gesamtkonzept durch Einbringung der eigenen Immobilie oder Investition eines Teils des Verkaufserlöses.

Detaillierte Informationen zur Herleitung des Konzeptes finden Sie im Immotausch-Whitepaper, welches auch Grundlage für die Buchreihe „Finanzmarkt im Wandel“ ist.

© Patrick Riehl, Immotausch

## 3 Vorteile

### einer Beteiligung an der Immotausch GmbH über Wandelanleihen oder Genussrechte.

- 1. Start-Up-Investment in der Pre-IPO-Phase.**  
In einer Phase, in der normalerweise nur große institutionelle Investoren die Möglichkeit einer Beteiligung erhalten, können Sie investieren.
- 2. Genussrechte oder Start-Up-Wandeldarlehen.**  
Entweder Gewinnbeteiligungen ab 1:25.000 des ausschüttungsfähigen Gewinns oder die Unternehmenentwicklung abwarten: Sie erhalten Ihr mit 8 % verzinstes Darlehen zurück oder profitieren vom inneren Wert der Bezugsrechte.
- 3. Mezzanine-Kapital, oder Asset-Backed-Convertibles.**  
Statt in eine Start-Up-Anleihe zu investieren, können Sie
  - als Mezzaninekapitalgeber für Immobilien auftreten
  - in Asset-Backed-Wandelanleihen oder
  - in Immobilienwandelanleihen mit Grundschuldbesicherung im ersten und zweiten Rang investierenAuch hier nutzen Sie die Vorteile von Wandeldarlehen

**Haben wir mit diesen Punkten Ihr Interesse geweckt? Dann lassen Sie uns im Folgenden weitere Details einer Partnerschaft beleuchten.**

**Übrigens: Immobilien\*in können Sie den Wert Ihrer Immobilie im Rahmen einer Sacheinbringung gegen Anteile, Wandelanleihen und Genussrechte aus dem Investmentexposé eintauschen.**



### Patrick Riehl

\*18.04.1984 in Koblenz

#### Geschäftsführender Alleingesellschafter

- Immobilienkaufmann (IHK)
- Sachverständiger für die Verkehrswertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken
- Versicherungsfachmann (IHK)
- Finanzanlagenfachmann (DVA)
- Autor der Fachbuchreihe „Finanzmarkt im Wandel“, 2020



# Die Revolution beginnt

## Die Immotausch-Idee

### Finanzmärkte im Umbruch

Eine Marktübersicht

### Unser Asset-Coin

Von der Immo-Tokenisierung zum Immotausch Blockchain-Modell

### Die lebenslange Immobilienreise

Vom Immobiliensparen bis zum Immobilienverzehr

### Immotausch-Algorithmus

Ein neuer Parallelmarkt für Millionen Marktteilnehmer entsteht

### Das Lebenszyklus-Modell

Eine neue langfristige Säule der Altersvorsorge

### Investitions-Möglichkeiten

Wahlmöglichkeit zwischen Kreditvergabe und Investment bei Immotausch

### Investitionsübersicht

Identifiziertes Potenzial für Immobilien-Tokenisierung von über 1 Milliarde Euro

## Die strategischen Köpfe hinter Immotausch



**Patrick Riehl**  
*Gründer von Immotausch*  
Chief Executive Officer



**Paul Isenrath, LL.M.**  
Chief Financial Officer  
Chief Legal Officer



**Steffen L. Schlatter**  
*Dipl.-Kfm.*  
Chief Sales Officer



**Jan Möller**  
*Wirtschaftsinformatiker*  
Chief Technical Officer



**Sven-Olaf Jung**  
*Markenentwicklungsexperte*  
Chief Marketing Officer

## Finanzmarkt im Wandel

### Entwicklung mit dem Potential, daran zu partizipieren

#### Hohe Nachfrage am Immobilienmarkt bei geringem Angebot - Immobilitätsaustausch

Immotausch bietet eine Immobilitätsaustausch-, Crowdlending- und Crowdinvestingplattform für Makler, institutionelle und Endkunden an. 4 - 12 Millionen Menschen suchen nach einer Immobilienveränderung, bei ca. 83.000 Wohnimmobilienangeboten. Das Verhältnis von 1:50 könnte auf bis zu (ca.) 1:1 verbessert werden, indem Tauschprofile aufgenommen und veröffentlicht werden. **Das Umsatzpotential des Tauschportals beträgt: 400 Millionen bis 1 Milliarde Euro pro Jahr**  
(Nach Etablierung des Wohnimmobilitätsaustauschs folgt die Gewerbesparte)

#### Cross-Selling: Strom/Gas, Internet/Kabel und Versicherungen

In allen Fragen rund um das Thema Umzug kann Immotausch als Vermittler und Makler auftreten. Das dadurch entstehende Umsatzpotential pro Haushalt beträgt durchschnittlich 400 € einmalig zuzüglich 150 € pro Jahr, also **bis 1 Milliarde / Jahr**.

#### Tätigkeit als Projektentwickler und Bauträger

Mit Aufnahme der Suchprofile wissen wir, was die Menschen suchen. Durch eigene Immobiliensparprodukte und Wandeldarlehen generieren wir Investoren für Immobilienprojekte. Gewinnpotential: **ca. 1 Milliarde € / Jahr**

#### Hausreich, aber geldarm

Über 50% der Rentner besitzen eine bezahlte Immobilie, möchten sie weiter bewohnen oder planen den Wechsel in eine barrierefreie Alternative. Das Problem: Verbraucherpreise steigen, Renten stagnieren – Rücklagen fehlen. Die Freisetzung des in der Immobilie gebundenen Kapitals über eine Umkehrhypothek als Einmalzahlung, Kreditlinie, Leibrente oder in Form eines Teil- oder Vorabverkaufs (Immobilienverzehr) gewinnt für diese Gruppe an Bedeutung.

#### Immotausch als Fannie Mae für Europa

Die junge Generation könnte in die Immobilien der Älteren investieren, sich das Risiko der Immobilienpreiskorrektur bzw. Chance auf Wertsteigerung teilen und das niedrige Zinsniveau untereinander weitergeben. Der deutsche Markt liefert ein 30-Jahres-Potential von **800 Mrd. Euro bzw. 4 Milliarden Umsatz pro Jahr bei einer Darlehensmarge von 0,5 % p.a. auf Immobilienverzehrprodukte**

Im Weiteren stellen wir die Geschäftsfelder in Übersicht und einzeln vor. Schauen Sie sich die hinter den rot markierten Links hinterlegten Videos an, um ein besseres Verständnis zu bekommen.

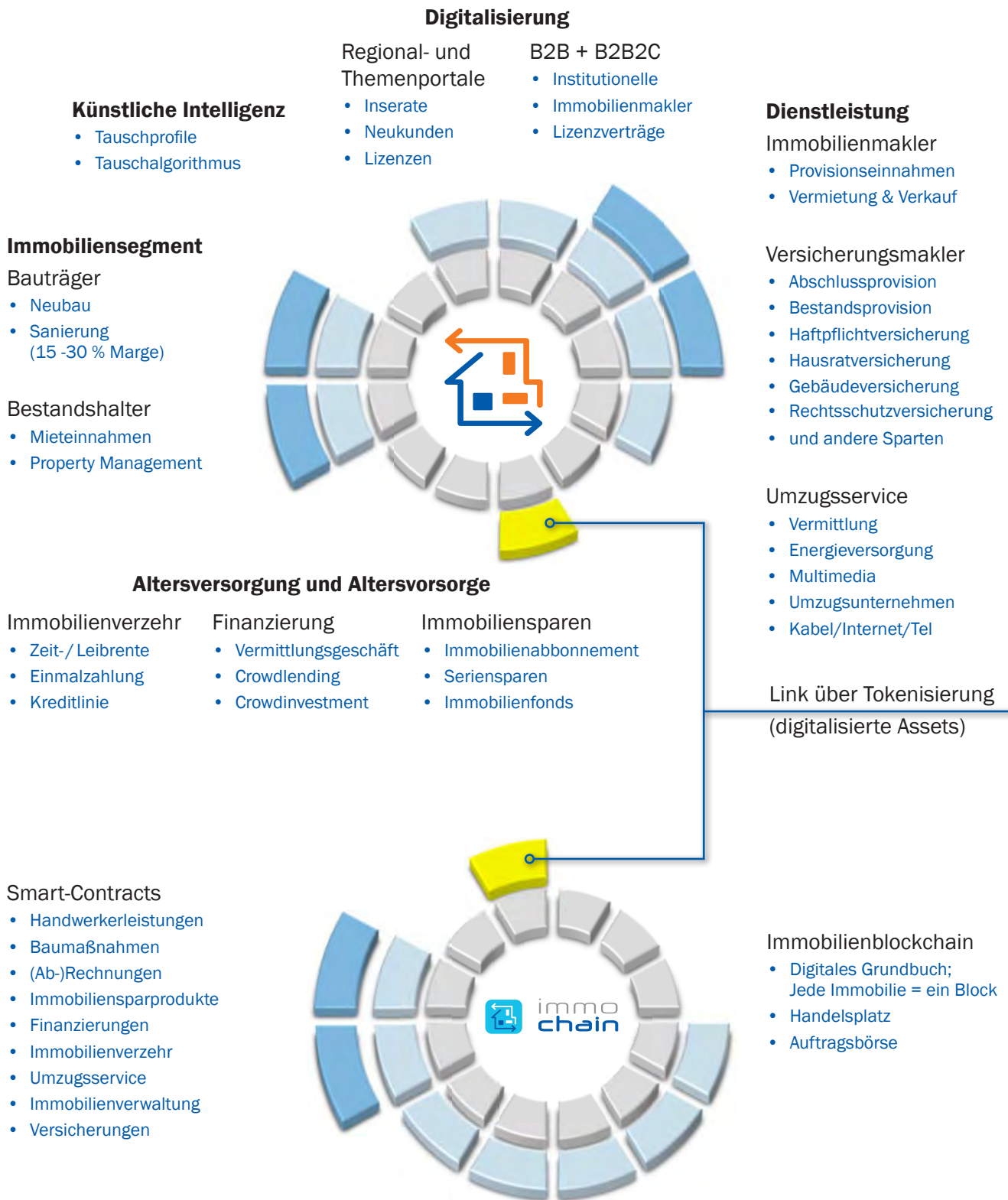
**Erwerbsnebenkosten reduzieren - Intro-Video - Spekulations- oder Erbschaftssteuer sparen**

### Quickreader

- Immobilitätsaustauschplattform mit erstem Ringtauschalgorithmus.
- Das Modell der kapitalbildenden Lebensversicherung und des Bausparens sind überholt.
- Intransparenz bei Immobilienpreisbildung, kein Schutz vor Wucher
- Jetzt ist die Zeit für
  - » die Etablierung eines Immobilienverzehr- und eines Immobilitätsaustauschsystems
  - » Aufbau einer Immobilienblockchain
  - » Etablierung einer immobilienbesicherten digitalen Währung
  - » Erwerbsnebenkosten und Steuern sparen durch Tauschpreis beim Immobilitätstransfer

# Integriertes Immotausch-Geschäftsmodell

## Einzigartige Kombination von Tokenisierung mit Immobiliendienstleistungen



# Das Immotausch-Konzept

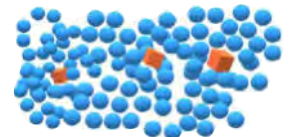
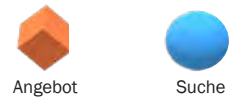
[Video ansehen](#)

## Lösung für den deutsche Immobilienmarkt

In Deutschland herrscht seit Jahren ein enormer Nachfrageüberhang.

### **(Miss-)Erfolgsbilanz**

Aktuell verläuft die Suche nach der geeigneten Immobilie für die meisten als eine mehrjährige Odyssee, oft auch ohne Ergebnis oder als Kompromiss. Regelmäßig stehen Interessenten und Anbieter unter Zeitdruck. Themen wie Vermeidung von Leerstand, rechtzeitige Kaufpreiszahlung, Wettstreit im Bieterverfahren und Finden des meistbietenden Käufers, um das neue Objekt finanzieren zu können, gehören in diesem Markt zum Tagesgeschäft.



### **Besser: Tauschprofile**

(Was machst du frei, wenn du gefunden hast, was du suchst?)

Statt zuerst auf das passende Objekt zu warten, bis man verrät, welches Angebot nach der eigenen erfolgreichen Suche frei wird, wäre es besser, Gesuche und Angebote in Tauschprofilen zusammenzufassen. Innerhalb des Kollektivs wird dies auch sehr einfach für Mieteinheiten möglich sein.



### **Zwischenbilanz**

Suche und Angebot laufen gleichzeitig. Es entsteht zunächst ein Parallelmarkt mit Tauschangeboten. Dies wird mit Hilfe des Immotausch-Kollektivs beschleunigt. Statt Kompromissen werden Wunschimmobilien gefunden. Die Dauer der Suche nach der Wunschimmobilie sinkt mit der Größe des Kollektivs. Aus diesem Grund sind beträchtliche Investitionen in Marketing und Neukundenboni vorgesehen, um eine große Nutzerzahl zu gewinnen. Zusätzlich bauen wir ein Maklernetzwerk auf.



### **Den Blick auf das Ganze behalten**

Die geplante Softwarearchitektur sieht einen Algorithmus vor, der den Überblick über alle (Ring-)Tauschoptionen anzeigt, die durch getätigte Anfragen oder sogar noch vor der Ausführung der Anfrage durch Auswertung der hinterlegten Daten durchführen lassen zu können. Allein anhand der hinterlegten Such- und Angebotsparameter können wir unseren Kunden die mögliche Zukunft prophezeien. Statt nur ein Makler zu sein, bringen wir die Schicksalsfäden der Immobilientransaktionen in Übersicht.



### **Algorithmus**

Der Immotausch-Ringtausch-Algorithmus wertet Angebote und Anfragen aus, um konkrete (Ring-) Tauschoptionen darzustellen. Immotausch liefert eine gute Übersicht über die tatsächliche Nachfrage und Angebote über einen großen Zeithorizont.



### **Erfolgsbilanz**

Bei Immotausch soll kein Wunsch unerfüllt bleiben. Wir wissen, was frei wird, kennen die Nachfrage und bauen, was die Mitglieder des Kollektivs sich wünschen.

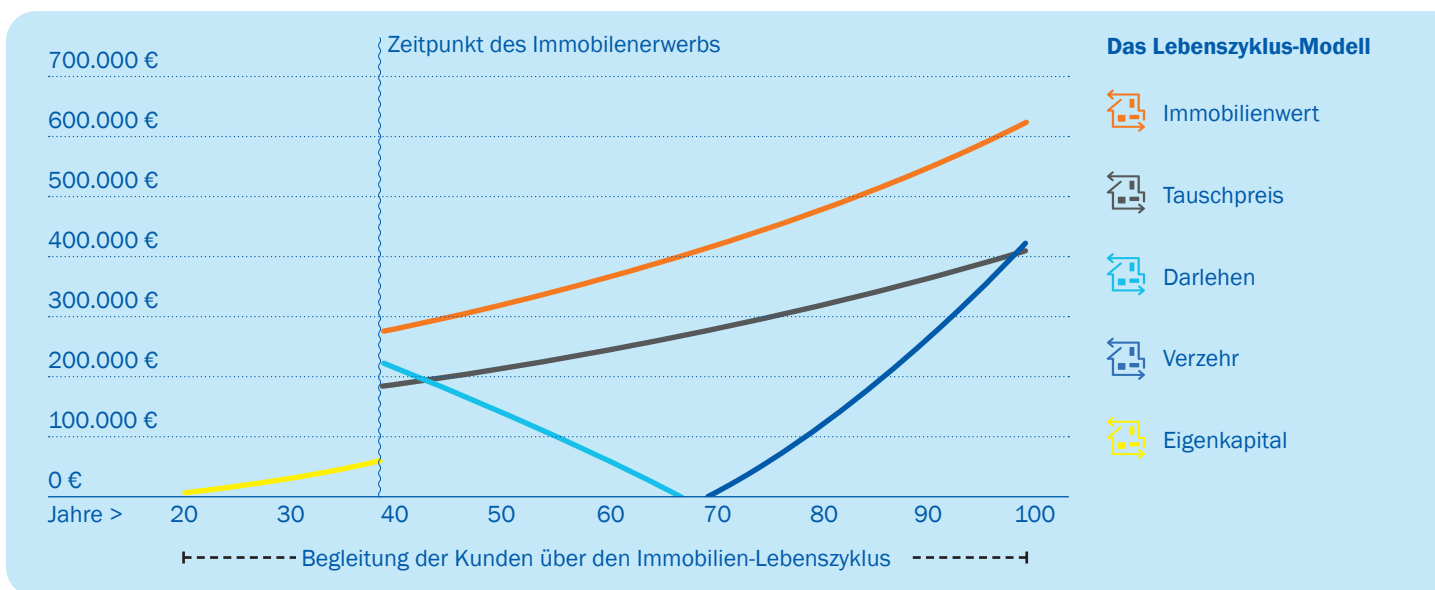
## Das Lebenszyklus-Modell

### Vom Immobiliensparen bis zum Immobilienverzehr

Wie alle großen Finanzsysteme wird auch die Immotausch GmbH den gesamten Lebenszyklus begleiten. Statt als Immobilienmakler zu hoffen, den Kunden zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs durch die Veröffentlichung der geeigneten Immobilie zu erreichen, steht eine ganzheitliche Beratung und Begleitung im Vordergrund.

### Eine neue Säule der Altersvorsorge - der Immobilienverzehr

Auf die Ansparphase in jungen Phasen folgt der Immobilienerwerb und die Abzahlung des Immobiliendarlehens. Reichen andere Arten der gesetzlichen und Privaten Altersvorsorge nicht aus, müssen Immobilieneigentümer nicht gleich die Immobilie verkaufen. Das Lebenszyklusmodell sieht eine Verrentung des vorhandenen Immobilienvermögens vor.



#### Beispielrechnung, für die unten stehende Grafik:

- Sparbeginn im Alter von 20 Jahren
- Ansparbeitrag 200€/Monat, Garantieverzinsung 2,13 % p.a.
- Immobilienerwerb im Alter von 38 Jahren, Angespartes Eigenkapital ca. 51.263 €
- Kaufpreisanteil pro Person beträgt 250.000 €

Das Lebenszyklus-Modell sieht vor, die Darlehensschuld aus dem Immobiliendarlehen bis zum Rentenbeginn vollständig zu tilgen (4,5% Annuität p.a.).

- Modell-Eckdaten: monatliche Rate 745 € / Zinssatz 1,5% / Anfangstilgung 3%.

Je nach finanzieller Situation erfolgt dann eine erneute Beleihung für eine Leibrente im Rentenalter.

- Monatliche Leibrente von 800€ ab 67 Jahren. (Immobilienwertsteigerung von 1,5% berücksichtigt)

Je nach Lage und Anfangsbewertung kann auch eine höhere Immobilienpreissteigerungsrate angenommen werden. Dadurch würde sich die mögliche auszuzahlende Leibrente entsprechend erhöhen. Die Leibrente fällt außerdem umso höher aus, je später sie in Anspruch genommen wird.

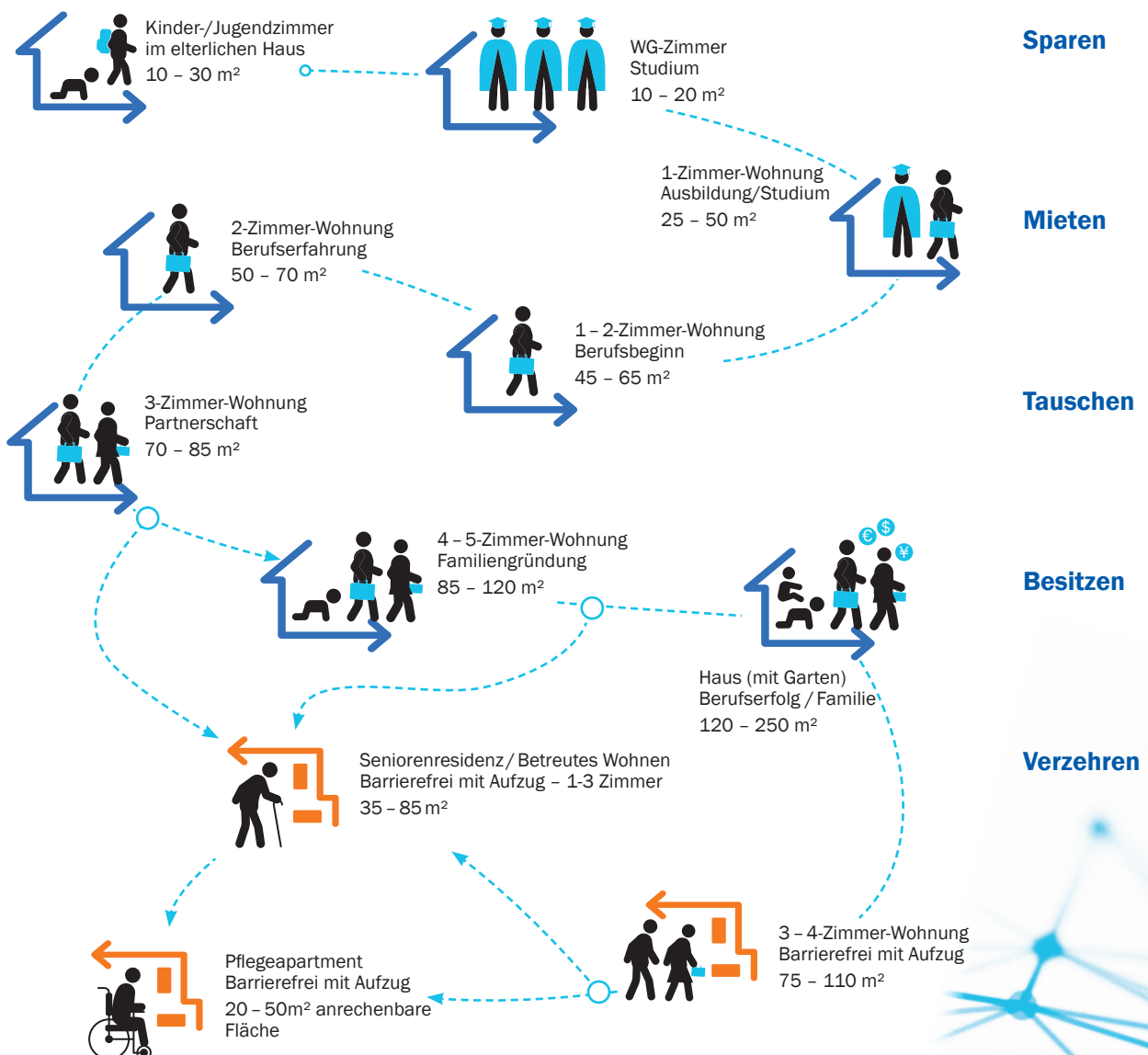
# Die lebenslange Immobilienreise

## Abomodell für ein dauerhaftes Immobilienkollektiv

Immotausch begleitet Menschen auf der lebenslangen Immobilienreise vom Immobiliensparen in jungen Jahren bis hin zum Immobilienverzehr im Alter.

Wir bieten ein flexibles Immobilienabomodell an, bei dem Immobilienguthaben aufgebaut und gesteigert werden kann. Unser Konzept sieht vor den Immobilienwert, der nicht durch Immobilienguthaben gedeckt ist, über unser Partnerinstitut zu finanzieren. Unsere Mitglieder nehmen bei diesem Konzept Immobilienguthaben von der einen zur nächsten Immobilie mit.

### Die lebenslange Immobilienreise verstehen [Video ansehen](#)





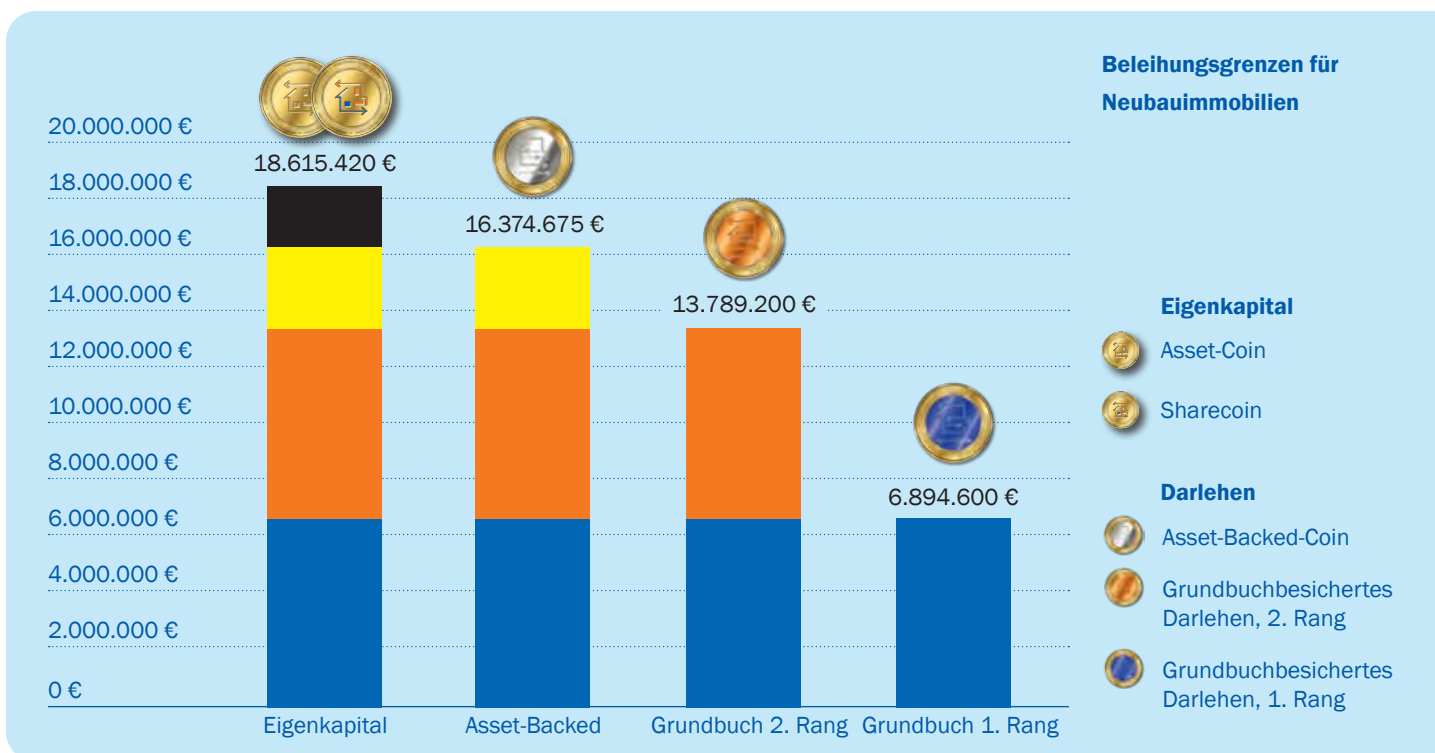


## Die Zukunft der Finanzierung

### Crowdlending + Crowdinvest

Die Grafik stellt das Immotausch-Schema für Beleihungen und Investitionen von Neubauimmobilien in Relation zum Verkaufspreis. Kaufinteressenten können wählen, ob sie als Käufer oder für den Tausch der Gesamtimmobilie auftreten möchten, Bruchteilseigentum (Asset-Coins) erwerben oder in Kollektivanteile (Sharecoins) investieren. Falls das für eine Finanzierung notwendige Eigenkapital in Form von Equity-

Coins eingesammelt wurde, kann die Immotausch-Gruppe den Rest fremdfinanzieren. Es werden jedoch grundsätzlich alle Anteile als Bruchteilseigentum zum Verkauf angeboten.



## Die Welt der Coins

### Ihre Renditechance – der Genesis Block

#### Anfangsinvestition mit Verwässerungsschutz

Der First Equity Coin bietet einen Verwässerungsschutz bei 25.000 Anteilen. Dieser und die anderen besonderen Darlehens- und Beteiligungsoptionen bieten die Grundlage, einen Block pro Immobilie zu errichten, der die Erstellung einer Vielzahl von Clustern ermöglicht.

Beispielrechnung



Genesis-Coins

### Das Cluster

#### Immobilienanteil als Bruchteilseigentum – Der Asset-Coin

Preis pro Stück (Zahlung mit Fiatgeld)	125 €
Einsatz von Token	100 € zzgl. 1 IT-Coin
Stückzahl	steigt mit der Portfoliogröße
Voraussichtlicher Rücknahmepreis nach 20 Jahren	200 €



Asset-Coin

Investieren in eine Kryptowährung ohne intrinsischen Wert, nein danke. Unsere Kunden können mit einer Investition von gerade einmal 125 € Immobilien(bruchteils-)Eigentümer werden. Die Tokenisierung der Immobilien erfolgt über unsere eigene Immobilienaustauschplattform per Kaufanfrage auf Einheiten, Objekte oder Portfolien.

Das aktuelle Wertverlustrisiko übernehmen wir, indem wir mehrere Exit-Strategien bei einer Laufzeit von 20 Jahren entwickeln können. Statt Mieteinnahmen oder Zinsen, garantieren wir einen Rücknahmepreis in Höhe von 200 € je Asset-Coin.

Call Option  
+ 25 €

### Wandlung in einen virtuelle Immotausch-Anteil oder -Akte

#### Call Option für ein Upgrade zum Convertible Asset-Equity-Coin benötigt

Stückzahl	Entspricht der Anzahl der Asset-Coins
Wandlung ab Stammkapital	40.000.000 €
Verwässerungsschutz ab	64.000.000 Anteile



Convertible  
Asset-Equity-Coin

Die erworbenen Asset-Coins können im zweiten Schritt untereinander getauscht oder gehandelt werden. Dazu bedarf es keiner Banklizenz, da Immotausch als Immobilien(bruchteils-)vermittler auftritt. Um eine richtige, immobilienbasierte Digitalwährung zu erschaffen, suchen wir eine Bank als strategischen Partner.

### Der Equity-Token – Der Sharecoin (Virtueller Anteil)

Startwert bei 25.000 Geschäftsanteilen	2,560 €
Preis	2,000 € zzgl. 2 Tauschcoins
Startmenge	Entspricht der Anzahl an Geschäftsanteilen



400.000.000 € Anteilskapital  
bis zu 16.000 Cluster

Sharecoins stehen für virtuelle Geschäftsanteile an der Immotausch GmbH und somit auch für Anteile am Immotausch-Immobilienkollektiv.

## Immobilien-Know-how mit Weitblick

**Wir selektieren Objekte mit langfristiger und nachhaltiger Rendite.**

Portfolio (Stand 3. Quartal 2020)

### **Bau-, Entwicklungs-, Abrissgrundstücke**

**20**

Gesamtgrundstücksfläche	ca. 53.246 m <sup>2</sup>
Neu entstehende Wohneinheiten	> 1,000 Einheiten
Gesamtangebotspreis aktuell	239.450.000 €
Gesamtinvestitionssumme Grundstücke	263.447.000 €
Investitionssumme Bauvorhaben bis 2024	> 250.000.000



### **Neubauimmobilien und Kernsanierung**

**1,400**

Wohneinheiten	701
Eigentumswohnungen (abgeschlossene Einheiten)	> 13.000.000 € p.a.
Wohnfläche	> 700
Mieteinnahmen Soll	135
Tiefgaragenstellplätze (+2 Garagen)	ca. 440.000.000 €
Außenstellplätze	ca. 480.000.000 €
Gesamtangebotspreis	
Investitionsvolumen Neubau und Kernsanierung	



### **Anzahl der Bestandsobjekte**

**38**

Gesamtgrundstücksgröße	> 43,000.00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	> 30,000.00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche gesamt	> 64.705.00 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	ca. 400
Anzahl Gewerbeeinheiten	> 35
Mieteinnahmen	> 25.000.000 €
Angebotspreis	ca. 480.000.000 €
Investitionsvolumen	> 510.000.000 €





immotausch

Proptech | Insurtech | Fintech

Ihr Kontakt zu uns:

**Immotausch GmbH**

Tower 185

Friedrich-Ebert-Anlage 35

60327 Frankfurt a. M.

T 069 - 505 04 74 44

M 0176 - 34 66 50 01

E [Partner@immotausch.net](mailto:Partner@immotausch.net)