



EXPORO

STAND 20.05.2019



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# AM BÄKETAL

**STAHDNSDORF BEI BERLIN**



## DAS IMMOBILIENINVESTMENT

**AM BÄKETAL**

STAHDNSDORF BEI BERLIN

**RAHMENDATEN**Feste Verzinsung  
(endfällig)**5,5 %**  
P.A.Minimallaufzeit bis  
(ca. 11 Monate)**30.04.**  
2020<sup>1</sup>Maximallaufzeit bis  
(ca. 17 Monate)**31.10.**  
2020<sup>1</sup>Mindestanlage-  
summe**500 €**Exporo-Klasse<sup>2</sup>**B****HIGHLIGHTS**

- Erstrangige Grundschuld in Höhe von 1.600.000 €.<sup>3</sup>
- Verpflichtung der Darlehensnehmerin zur Eintragung einer weiteren Grundschuld in Höhe von 310.000 € im Rang hinter der erstrangigen Grundschuld nach Eigentumsumschreibung des Grundstücks auf die Darlehensnehmerin.<sup>3</sup>
- Abstraktes Schuldnerkenntnis der Gesellschafterin der Darlehensnehmerin Berit von Hören in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Gute Mikro- und Makrolage im Speckgürtel von Berlin.
- Erfahrener, ortsansässiger Projektentwickler, der bereits erfolgreich ein ähnliches Projekt auf einem benachbarten Areal durchgeführt hat.
- Kein Baurisiko, da nur die Projektierung des Grundstücks begleitet wird.

**PROJEKTBESCHREIBUNG**

- Ankauf, Zweitteilung und Projektierung eines Grundstücks mit der Größe von 3.819 m<sup>2</sup>.
- Auf dem Projektgrundstück befinden sich aktuell zwei Gebäude, die gewerblich vermietet sind.
- Nach erfolgreicher Projektierung soll auf dem ersten Projektgrundstück ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit 3 oberirdischen Geschossen mit 1.800 m<sup>2</sup> Wohn- und 350 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entstehen.
- Das Exporo-Darlehen soll vor Beginn des Hochbaus durch die für den ersten Bauabschnitt abzuschließende Hochbaufinanzierung zurückgezahlt werden.

**LAGEBESCHREIBUNG**

- Das Grundstück befindet sich im Nordosten der Gemeinde Stahnsdorf, nur rund 2 km von Berlin Zehlendorf und 5 km von Potsdam Babelsberg entfernt.
- Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Gemeinde Kleinmachnow und die Stadt Teltow, die über einen S-Bahn-Anschluss nach Berlin verfügt.
- Ca. 10 m von dem Grundstück entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die zu der S-Bahn-Anbindung nach Berlin oder Potsdam führt.
- Der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin führt zu erheblichen Preissteigerungen und gesteigelter Nachfrage, auch in den an die Hauptstadt angrenzenden Kommunen.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.04.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.10.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 11 Monate bis zum 30.04.2020 verkürzen.

<sup>2</sup> Die Exporo Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Trotz einer intensiven und sorgfältigen Vorprüfung durch Fachleute ist die Anlageform jedoch mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

**WARNHINWEIS**

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

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# AM BÄKETAL

WILHELM-KÜLZ-  
STRASSE 118,  
14532 STAHDSDORF  
BEI BERLIN

Bevor den Anlegern ein Investment vorgestellt wird, trifft Exporo anhand von festgelegten formalen Kriterien eine Auswahl, sodass nur ca. 3 – 5 % der angefragten Projekte als Investment angeboten werden.



## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAMEN	AM BÄKETAL
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTIMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER/ DARLEHENSNEHMER	PRO UND CONTRA PROJEKTENTWICKLUNGS II GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	ANKAUF UND PROJEKTIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	FREMDKAPITAL-VALUTIERUNG



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Am Bäketal von der Exporo Forderungshändler II GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler II GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Erstrangige Grundschuld in Höhe von 1.600.000 €.<sup>1</sup>
- Verpflichtung der Darlehensnehmerin zur Eintragung einer weiteren Grundschuld in Höhe von 310.000 € im Rang hinter der erstrangigen Grundschuld nach Eigentumsumschreibung des Grundstücks auf die Darlehensnehmerin.<sup>1</sup>
- Abstraktes Schuldnerkenntnis der Gesellschafterin der Darlehensnehmerin Berit von Hören in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

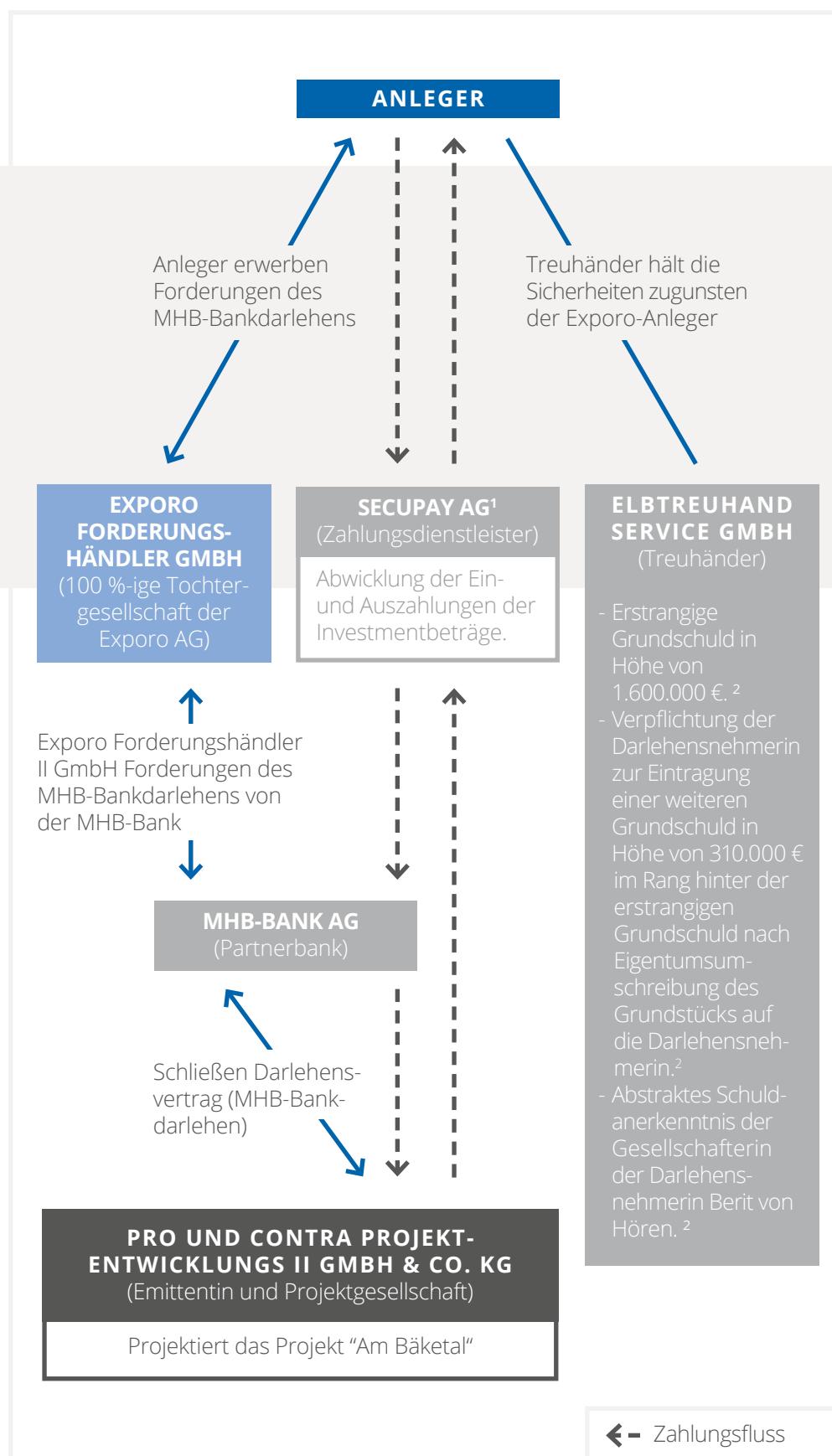
## WARNHINWEIS

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

DIE  
**STRUKTUR**  
DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts Am Bäketal erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Am Bäketal von der Exporo Forderungshändler II GmbH.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzlichen Sicherheiten vorgesehen sind, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



<sup>1</sup> Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstaufsichtsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graueindorfstr. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

<sup>2</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

STAHDNSDORF BEI BERLIN

# AM SÜDLICHEN STADTRAND VON BERLIN

ZWISCHEN TELTOW UND KLEINMACHNOW



Berlin ist mit circa 3,61 Millionen Einwohnern die größte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Diese enorme Bevölkerungszahl begründet sich vor allem in dem hohen Attraktivitätsgrad der Hauptstadt: Der positive Wanderungssaldo der Stadt liegt bei knapp 40.000 Personen pro Jahr. Anerkannte Prognosen gehen davon aus, dass die Gesamtbevölkerung der Stadt bis 2035 sich um rund 275.000 Einwohner erhöhen wird. Zweifelsohne: Eine wachsende Haushaltzahl und eine zunehmende Wohnungsnotfrage sind dabei gesichert.

In etwa nur 2 km von der Metropole Berlin und wenige Autominuten von Potsdam entfernt, liegt die Gemeinde Stahnsdorf, in welcher sich das Projektgrundstück befindet. Es grenzt unmittelbar an die Gemeinde Kleinmachnow und die Stadt Teltow, die über einen S-Bahn-Anschluss nach Berlin verfügt. Ca. 10 m von dem Grundstück entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle, die zu der S-Bahn-Anbindung nach Berlin oder Potsdam führt. Dank einer Vielzahl an Kitas, Grund- sowie weiterführenden Schulen und guter medizinischer Versorgung erfreut sich die Gemeinde am südwestlichen Stadtrand Berlins größter Beliebtheit bei Familien. Durch den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin kommt es zu erheblichen Preissteigerungen auch in den umliegenden Kommunen, was zunehmend die Attraktivität von neuen wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen im Speckgürtel um die Berliner Hauptstadt steigert.



## ■ STAHDNSDORF BEI BERLIN

Einwohner  
**15.448**

Fläche  
**49,47 KM<sup>2</sup>**

Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren  
**CA. + 16%**

Sehenswürdigkeiten  
**SÜDWESTKIRCHHOF  
STAHDNSDORF, SCHLOSS GÜTERFELDE**

Bundesland  
**BRANDENBURG**

Foto: bluejayphoto, iStock



DAS PROJEKT  
**AM BÄKETAL**  
 IM SÜDEN VON BERLIN

In der Gemeinde Stahnsdorf, im Landkreis Potsdam-Mittelmark, kaufte die Projektgesellschaft das Grundstück in der Wilhelm-Külz-Straße mit einer Größe von 3.819 m<sup>2</sup> an. Auf dem Projektionsgrundstück befinden sich aktuell zwei Gebäude, die gewerblich an einen Baumarkt, eine Reinigung, eine Werkstatt und an die Niederlassung des Projektentwicklers vermietet sind. Im Laufe des Projekts soll das Grundstück zweigeteilt und für einen ersten Bauabschnitt projektiert werden. Im Rahmen dessen wird auf einem Grundstücksteil, der voraussichtlich ca. 1.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche betragen wird, das bestehende Objekt zurückgebaut und ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude realisiert.

Das Gebäude soll über drei oberirdische Geschosse sowie eine Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen, Kellerabteilen und Lagerflächen verfügen. In dem Wohn- und Geschäftsgebäude werden 25 Wohneinheiten, verteilt auf rund 1.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 350 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche entstehen. Das Exporo-Darlehen wird vor Beginn des Hochbaus durch die für den ersten Bauabschnitt abzuschließende Hochbaufinanzierung zurückgezahlt.

## FAKten

### AM BÄKETAL

PROJEKTART	ANKAUF UND PROJEKTIERUNG
NUTZUNGSART	WOHNEN UND GEWERBE
EINHEITEN	25
WOHNFLÄCHE	RUND 1.800 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	3.819 M <sup>2</sup>
BAUGENEHMIGUNG (GEPLANT)	Q4 / 2019
PROJEKTERLÖS (NACH HOCHBAU)	17,6 MIO. €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



150.000 €  
**EIGENKAPITAL**  
 (Projektentwickler)

250.000 €  
**EIGENKAPITAL \***  
 (Projektentwickler)

1,850 MIO. €  
**INVESTMENTKAPITAL**  
 (Exporo-Anleger)

\* Voraussichtlich weiteres Eigenkapital, das im Laufe des Projekts eingebracht werden soll.

DER PROJEKTENTWICKLER

# PRO UND CONTRA PROJEKTENTWICKLUNGS II GMBH & CO. KG

WWW.PUNDCIMMOBILIEN.DE

Die pro und contra Projektentwicklungs II GmbH & Co. KG gehört zur pro und contra Immobiliengruppe und vereint als mittelständisches Familienunternehmen unterschiedliche Erfahrungen und wertvolle Dynamik.

Projektentwicklung und -steuerung inklusive Bauträgerschaft sowie die klassische Maklerei mit Immobilienvermittlung, Marktwertanalyse und fachlicher Hilfe bei An- und Verkauf von Immobilien sind die Hauptgeschäftstätigkeiten. Diese durch innovative Ideen immer wieder zu optimieren und oft auch neu zu entwickeln, gelingt dem Unternehmen generationsübergreifend.

Kurze Wege, klare Verantwortlichkeiten und der Einsatz der Stärken jedes Einzelnen ergibt eine erfolgreiche Mischung.



## REFERENZPROJEKTE PRO UND CONTRA PROJEKTENTWICKLUNGS II GMBH & CO. KG



### KIELER STRASSE

LAGE	STAHDNSDORF
PROJEKTART	GEWERBE
NUTZFLÄCHE	10.740 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2018
PROJEKTVOLUMEN	CA. 1,1 MIO. €

### WILHELM-KÜLZ-STRASSE 120

LAGE	STAHDNSDORF
PROJEKTART	WOHNEN
WOHNFLÄCHE	2.531 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	08/2019
PROJEKTVOLUMEN	9,4 MIO. €

### FRIEDRICH-WOLF-STRASSE

LAGE	POTSDAM
PROJEKTART	ENTWICKLUNG
WOHNFLÄCHE	1.520 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2020
PROJEKTVOLUMEN	CA. 1,6 MIO. €



**7 EICHEN**  
Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



**HOLZ 5 ½**  
Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



**MEIN OHMOOR**  
Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



**OSTSEEHEILBAD ZINGST**  
Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



**DROSSELGÄRTEN**  
Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



**VIS A VIS**  
Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



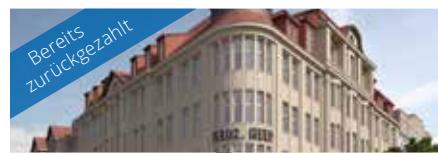
**BARrio E**  
Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



**FELDBRUNNENSTRASSE**  
Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



**GLOBUS VILLA**  
Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



**KAUFAUSHEDL**  
Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



**FRIEDRICHSTRASSE**  
Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



**RIEHLUFER**  
Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



**ZÜLPICHER STRASSE**  
Köln - 778.949 € investiertes Kapital



**AM TAUNUS**  
Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



**STUDENTS LIVING**  
Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



**NEU FAHRLAND**  
Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



**KASTANIENPARK**  
Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



**GALERIE GIFHORN**  
Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



**RADERBERGER STRASSE**  
Köln - 852.575 € investiertes Kapital



**TUCHFABRIK**  
Malchow - 867.400 € investiertes Kapital



Eine vollständige Übersicht der  
Exporo-Referenzen finden Sie auf:  
[WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE](http://WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE)

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



**E X P O R O**

**EXPORO AG**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. info@exporo.de

**VERTRETEREN DURCH DEN VORSTAND**

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

Die Angaben und Zahlen in dieser Unterlage wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für den Eintritt der Renditeprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen kann trotzdem nicht übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Fotografien, Pläne und Zeichnungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Der Prospekt kann für den Nachrangdarlehensgeber nur eine Informationsgrundlage über das Investitionsangebot und die Investitionsstruktur darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch Experten beraten zu lassen.