



EXPORO

STAND 29.04.2019



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# JARDIN DU SOLEIL

**BADEN-BADEN**

**STEPHANIENSTRASSE 9 & 11, 76530 BADEN-BADEN**





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# JARDIN DU SOLEIL

KURSTADT BADEN-BADEN

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**6,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 21 Monate)

**31.01.**  
2021<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 27 Monate)

**30.07.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>

**C**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Baugenehmigung bereits vorhanden.
- Eine Vorverkaufsquote von 40 % ist Auszahlungsvoraussetzung (Vertrieb bereits begonnen).
- Erfahrener Projektentwickler aus der Mussler-Unternehmensgruppe, die als Muttergesellschaft auf eine 50-jährige Geschichte zurückblickt.
- Sehr gute Mikrolage in der Innenstadt von Baden-Baden nahe des Kurhauses.

## PROJEKTBESCHREIBUNG

- Neubau von 35 Luxus-Apartments und einer Tiefgarage mit 62 Pkw-Stellplätzen.
- Dabei entsteht eine Gesamtwohnfläche von ca. 4.970 m<sup>2</sup>.
- Die Baugenehmigung wurde erteilt und mit dem Vertrieb der Wohneinheiten wurde bereits begonnen.
- Die Baumaßnahmen sind gestartet, die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

## LAGEBESCHREIBUNG

- Baden-Baden ist der kleinste Stadtkreis Baden-Württembergs und liegt im Westen des Landes.
- Der Ort im Schwarzwald ist als Kur- und Bäderstadt sowie als Medien-, Kunst- und internationale Festspielstadt bekannt.
- Das Grundstück in der Innenstadt Baden-Badens verfügt über einen einzigartigen Blick über die traditionsreiche Kurstadt mit leichter Hanglage.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 31.01.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.07.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 21 Monate bis zum 31.01.2021 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-klaesse](http://www.exporo.de/investment-klaesse).

<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

# JARDIN DU SOLEIL

STEPHANIENSTRASSE  
9 & 11,  
76530 BADEN-BADEN

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	JARDIN DU SOLEIL
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTS
PROJEKTENTWICKLER	IDEAL WOHNBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
DARLEHENSNEHMER	JDS IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
PROJEKTGESELLSCHAFT	JDS IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
MITTELVERWENDUNG	NEUBAU VON 35 LUXUS-APARTMENTS SOWIE EINER TIEFGARAGE MIT 62 PKW-STELLPLÄTZEN
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DER WOHNINHEITEN



## IHRE SICHERHEITEN

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts "Jardin du Soleil" von der Exporo Forderungshändler GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die Exporo Forderungshändler GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Nachrangige Grundschuld 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

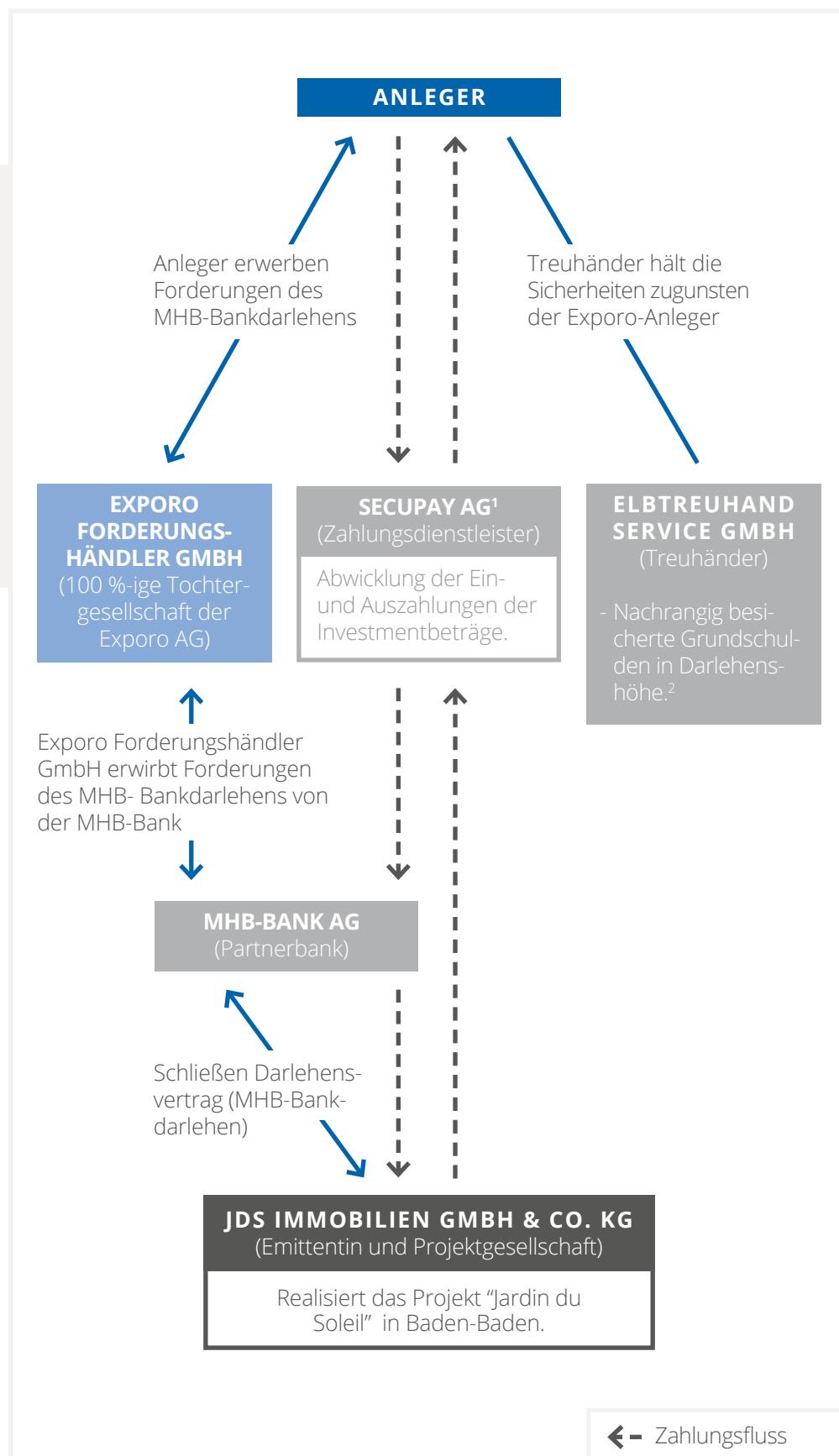
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

DIE

# STRUKTUR

DES INVESTMENTS

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), Grauerndorfer Str. 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).



BADEN-BADEN

# BEDEUTENDER KURORT

MIT WIRTSCHAFTLICHEM WACHSTUMSPOTENZIAL

Baden-Baden, weltbekannter Kurort im Westen des Bundeslandes Baden-Württemberg, profiliert sich durch viele Vorteile in unterschiedlichen Bereichen. Als Mineralheilbad, beliebter Urlaubsort, international anerkannte Festspielstadt und Stadt der Medien und der Kunst, überzeugt die rund 56.000 Einwohner zählende Stadt durch ihre Urbanität. Das produzierende Gewerbe, Handwerksbetriebe, der Tourismus und verstärkt der Dienstleistungssektor bestimmen über den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt am Rande des Schwarzwaldes.

Ergänzt werden all diese wichtigen Standortfaktoren durch eine optimale Verkehrsanbindung zur A5 Karlsruhe-Basel und mehrere Bundesstraßen. Darüber hinaus überzeugt auch der Bahnhof Baden-Baden als Intercity-Express-Haltepunkt, der eine Vielzahl an kontinuierlichen Verbindungen verfügt.

Das Projekt befindet sich in der Innenstadt in leichter Hanglage nahe des Kurhauses mit einzigartigem Blick über die traditionsreiche Kurstadt. Restaurants, Supermärkte und weitere Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

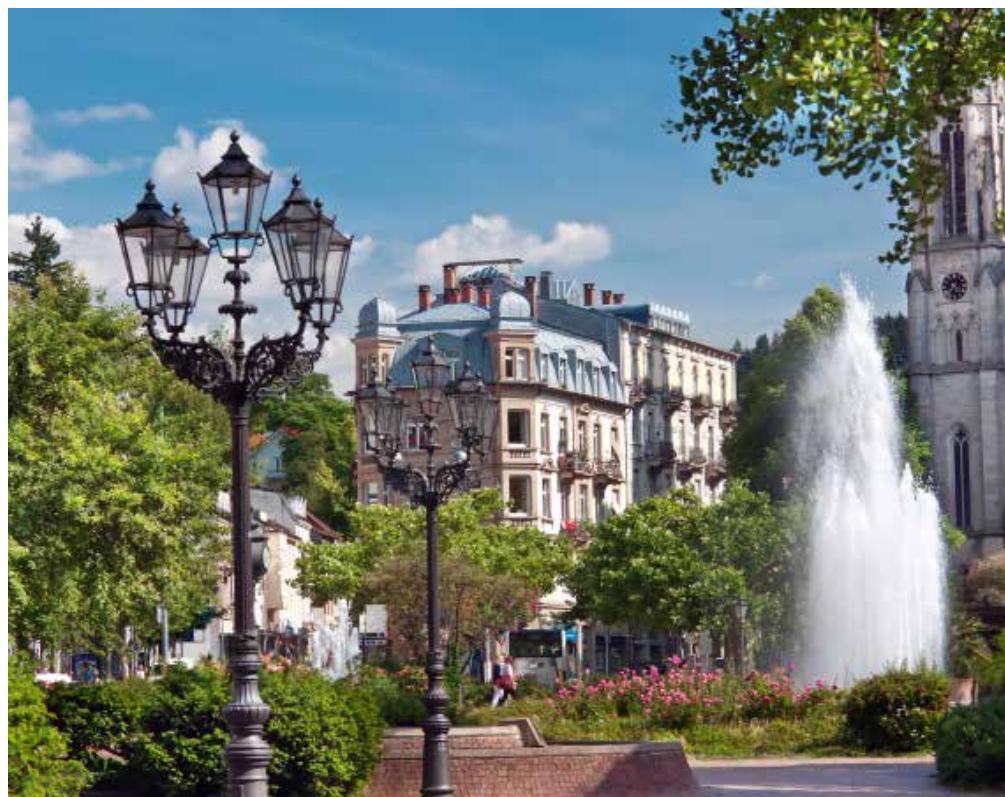


Foto: g215, Shutterstock

\* Quelle: <https://www.baden-baden.de>

## BADEN-BADEN

Einwohner

**55.882**

(STAND DEZEMBER 2018)

Durchschnittsalter  
**46,5 JAHRE**Bevölkerungsentwicklung  
(letzte 7 Jahre)  
**4,2 %**Fläche  
**106,9 KM<sup>2</sup>**Wohnfläche pro Person  
**49,7 M<sup>2</sup>**Anbindung  
**A5, B 500, B3**Besonderheiten  
**61,8 % DER GESAMTFLÄCHE  
BESTEHT AUS WALD: DAMIT  
IST DIE KURSTADT GRÖSSTER  
KOMMUNALER WALDBESITZER  
DEUTSCHLANDS. NACH  
STUTTGART UND FREIBURG  
BESITZT BADEN-BADEN DIE  
DRITTGRÖSSTE WEINANBAU-  
FLÄCHE IN BADEN-WÜRT-  
TEMBERG. BADEN-BADEN  
BESITZT RUND 500 KM WAN-  
DERWEGE.**



## DAS PROJEKT

# JARDIN DU SOLEIL

GRÜNES SCHMUCKSTÜCK IM HERZEN DER STADT

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks in der Stephanienstraße, mitten in Baden-Baden, mit einer Größe von 6.022 m<sup>2</sup>. Dort wird der Neubau von 35 Luxus-Apartments mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.970 m<sup>2</sup> sowie eine Tiefgarage mit 62 Pkw-Stellplätzen realisiert. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde bereits erteilt und die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

Das Objekt befindet sich in bester Stadtlage: An einem leichten Hang und ganz in der Nähe des Kurhauses gelegen, verfügt das Grundstück über einen einzigartigen Blick über die traditionsreiche Kurstadt. Mehr Informationen zum Projekt finden sie auch auf der Projektwebsite: [www.jardin-du-soleil.de](http://www.jardin-du-soleil.de)

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden die einzelnen Apartments im Zuge des Verkaufs veräußert. Der Vertriebsstart dazu hat bereits begonnen.

## FAKten

**JARDIN DU SOLEIL**

PROJEKTART	WOHNEN
EINHEITEN	35
PKW- STELLPLÄTZE	62
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	6.022 M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	4.970 M <sup>2</sup>
VKP WOHNENHETEN	6.560,00 € / M <sup>2</sup>
VKP TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	25.000 €
BAUFERTIGSTELLUNG (GEPLANT)	12 / 2020

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



1,00 MIO. €  
EIGENKAPITAL  
(Projektentwickler)

1,750 MIO. €  
INVESTIMENTSKAPITAL  
(Exporo Anleger)

25,160 MIO. €  
FREMDKAPITAL  
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

# IDEAL WOHNBAU

Die Ideal-Wohnbau ist seit 1964 als zuverlässiger und erfolgreicher Bauträger in der Region Sinzheim / Baden-Baden bekannt und wird derzeit vom Geschäftsführer Christian Mussler geleitet.

Das Portfolio reicht von exklusiven Eigentumswohnungen und durchdachten Siedlungskonzepten bis hin zu systematisch geplanten Reihen- und Doppelhäusern sowie individuellen Einfamilienhäusern. Aber auch Büro- und Geschäftsmobilien oder Seniorenwohnanlagen wurden bereits erfolgreich verwirklicht. Mit einer

Vielzahl realisierter Projekte, hat das Bauunternehmen das Stadtbild von Baden-Baden und Umgebung sichtlich mitgeprägt und so Werte für Generationen geschaffen.



## REFERENZPROJEKTE DER IDEAL WOHNBAU



### AM BEUTIG

LAGE	BADEN-BADEN
PROJEKTART	WOHNEN
MIET/NUTZFLÄCHE	2051 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	12
FERTIGSTELLUNG	2008
PROJEKTVOLUMEN	CA. 6,05 MIO. €

### BERNHARDSTRASSE

LAGE	BADEN-BADEN
PROJEKTART	WOHNEN
MIET/NUTZFLÄCHE	3991 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	21
FERTIGSTELLUNG	2006
PROJEKTVOLUMEN	CA. 12,2 MIO. €

### LICHTENTALERSTRASSE

LAGE	BADEN-BADEN
PROJEKTART	WOHNEN
MIET/NUTZFLÄCHE	2500 M <sup>2</sup>
EINHEITEN	44
FERTIGSTELLUNG	2014
PROJEKTVOLUMEN	CA. 6,0 MIO. €



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



**HOLZ 5½**  
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. Das Expose 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.