



EXPORO

STAND 11.11.2019



EXPORO  
**FINANZIERUNG**



IMMOBILIENINVESTMENT

# WOHNEN AM BRABANDKANAL

**HAMBURG**



DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# WOHNEN AM BRABANDKANAL

HAMBURG

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**5,5 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 20 Monate)

**30.06.**  
2021<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 24 Monate)

**31.10.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**500 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>

**B**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der Norman Holding GmbH in Darlehenshöhe.<sup>3</sup>
- Sehr gute Makro- und Mikrolage in naturnaher Wohnlage der Hansestadt Hamburg.
- Erfahrener Projektentwickler mit sehr gutem Track-Record (ca. 20 Mio. € realisiertes Projektvolumen).

## PROJEKTbeschreibung

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 740 m<sup>2</sup>.
- Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 624 m<sup>2</sup> mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 65 m<sup>2</sup> – ca. 155 m<sup>2</sup>.
- Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse.
- Zudem werden 4 Stellplätze in Form von Carports errichtet.
- Die Wohnungen und Stellplätze werden im Zuge des Verkaufs veräußert.

## LAGEBeschreibung

- Das Objekt wird im Norden der Metropole Hamburg im Stadtteil Alsterdorf realisiert.
- Die beliebten Grün- und Naherholungsflächen Alsterlauf und Brabandkanal liegen in unmittelbarer Nähe.
- Sehr gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt über Buslinien, U- und S-Bahn.
- Der Hamburger Flughafen ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen finden sich in fußläufiger Entfernung.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 31.10.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 20 Monate bis zum 30.06.2021 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 einem Risiko 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

# WOHNEN AM BRABAND- KANAL

SENGELMANNSTRASSE 95,  
22335 HAMBURG

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

PROJEKTNAME	WOHNEN AM BRABANDKANAL
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	NORMAN WOHNBAU GMBH
DARLEHENSNEHMER	NORMAN CITYBAU GMBH
MITTELVERWENDUNG	NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF (WEG)



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Wohnen am Brabandkanal 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.
- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe.<sup>1</sup>
- Abstraktes Schuldanerkenntnis der Norman Holding GmbH 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).

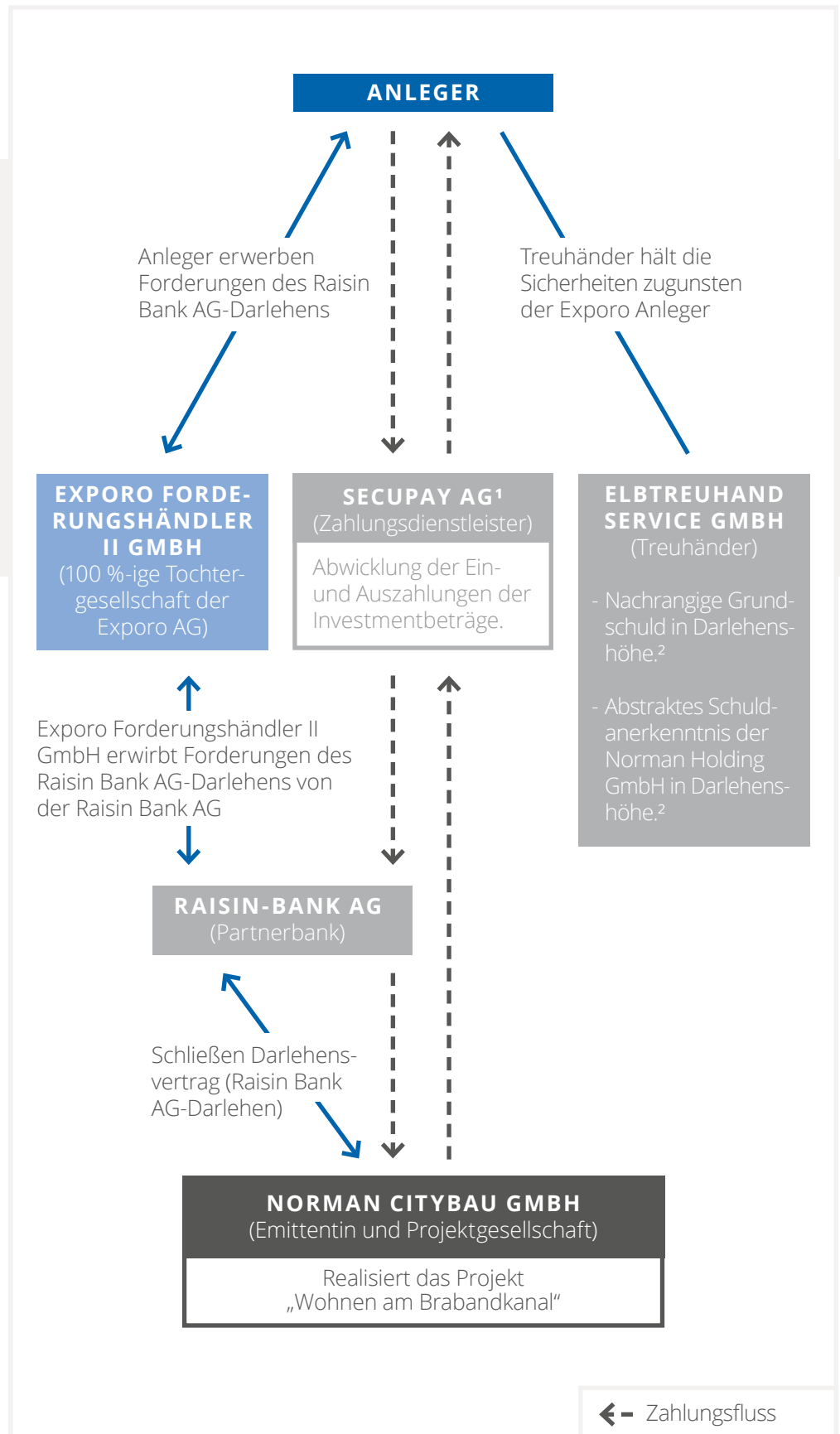
## WARNHINWEIS

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 Wohnen am Brabandkanal erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Wohnen am Brabandkanal 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 Zahlungsdienstleistungsaufsichtsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Grauheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

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

HAMBURG

# ATTRAKTIVE WOHNLAGE

IN ALSTERNÄHE



Die Hansestadt Hamburg ist mit rd. 1,8 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und die achtgrößte in der Europäischen Union. Infrastruktur, Transport- und Handelswege sowie das Arbeitskräftepotential sind in Hamburg erstklassig. Die Kombination aus Flughafen, dem großen Hafen und einer sehr gut ausgebauten Eisenbahn- und Autobahnanbindung machen die Hansestadt zu einem weltweiten Handels- und Verkehrsknotenpunkt. Die Einwohnerzahl wächst stetig – laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft erreicht Hamburgs Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 die Grenze von 2 Millionen. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.

Der Stadtteil Alsterdorf liegt im Norden Hamburgs und zeichnet sich durch viel Grün und seine Nähe zur Alster aus, die sich quer durch das Viertel schlängelt. Im Süden grenzt der Stadtteil an Winterhude und Eppendorf, im Osten an Ohlsdorf und im Westen an Groß Borstel. Über die U-Bahnlinie U1 sowie verschiedene Buslinien ist eine sehr gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt gewährleistet. Das Straßenbild zeigt sich als Mix aus Gründerzeithäusern, Rotklinkersiedlungen im Bauhaus-Stil, Einfamilienhäusern, Neubauglasfronten sowie einigen Fachwerk- und Reetdachhäusern.

Das Neubauprojekt wird in der Sengelmannstraße, Ecke Maienweg realisiert. Der Alsterlauf sowie der Brabandkanal liegen in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, eine Schule, eine Kita, Restaurants sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen finden sich im Stadtteil. Die Haltestelle ‚Sengelmannstraße‘ der U1 ist ebenso wie verschiedene Bushaltestellen fußläufig erreichbar. Auch der Flughafen Hamburg ist mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt.



Foto: mf-guddyx, iStock

\* Quelle: Stadtteilprofile Hamburg, Statistikamt Nord (Stand August 2019)

**HAMBURG**

Einwohner  
**RD. 1.840.000 (STAND  
DEZ. 2018)**

Fläche  
**755,2 KM<sup>2</sup>**

Sehr gute Makrolage  
**METROPOLE HAMBURG**

Beliebte Wohnlage  
**ALSTERLAUF, GUTE  
ANBINDUNG AN DIE  
INNENSTADT**

Verkehrsanbindungen  
**U1, S1, VERSCHIEDENE  
BUSLINIEN**



## WOHNEN

# BELIEBTE WOHLNLAG

## DIREKT AM ALSTERLAUF

Im beliebten Stadtteil Alsterdorf im Norden von Hamburg realisiert der Projektentwickler den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf einem ca. 740 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es entstehen 6 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 624 m<sup>2</sup>. Geplant ist ein Mix aus 2,5–5 Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen ca. 82 m<sup>2</sup> bis ca. 148 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine (Dach-) Terrasse. Zusätzlich werden PKW-Stellplätze in Form von Carports errichtet.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Wohnhaus, welches im Zuge des Projektes abgerissen werden soll. Der Baubeginn ist für Sommer 2020 geplant, die Fertigstellung soll Ende Q3 2021 erfolgen. Die Wohnungen und Stellplätze sollen im Zuge des Verkaufs veräußert werden.

## FAKTEN

**WOHNEN AM BRABANDKANAL**

PROJEKTART	NEUBAU
NUTZUNGSART(EN)	WOHNEN
WOHNEINHEITEN	6
CARPORTS	4
GESAMTNUTZFLÄCHE	CA. 624 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 740 M <sup>2</sup>
PROJEKTÜBERSCHUSS	RD. 703.000 €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**160.000 €**  
**EIGENKAPITAL**  
(Projektentwickler)

**1.080.610 €**  
**INVESTMENTKAPITAL**  
(Exporo Anleger)

**1.365.000 €**  
**REINVESTITIONEN**  
(aus MaBV-Zahlungen)

**500.000 €**  
**MEZZANINEKAPITAL**  
(Andere)

DER PROJEKTENTWICKLER

# NORMAN WOHNBAU GMBH

NORMANBAU.COM

Die Norman Wohnbau GmbH ist ein 2010 gegründetes Bauträgerunternehmen, das auf langjährige Management-erfahrung zurückgreifen kann. Der Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Hans-Jürgen Maute ist seit über 30 Jahren erfolgreich im Immobiliengeschäft tätig und bringt als Gründer von zwei Steuerberatungskanzleien die gewünschte finanzwirtschaftliche Fachkenntnis ein.

Im Immobiliensektor kann er auf den Neubau zahlreicher Wohn- und Geschäftshäuser sowie diverser Discountermärkte, die Denkmalschutzsanierungen von über 300 Wohnungen sowie den Erwerb verschiedenster Mehrfamilienhäuser, deren Aufteilung und den profitablen Verkauf als Wohnungseigentum verweisen.

Zusammen mit einem starken Partnernetzwerk operiert die Norman Wohnbau GmbH im Bereich des Neubaus von Immobilien entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Identifizierung geeigneter Baugrundstücke über Planung, Projektierung und Errichtung der Objekte bis hin zur anschließenden Vermarktung. Indem sich das Unternehmen ausschließlich auf Großstädte mit massivem Wohnungsfehlstand spezialisiert, sind sowohl die Vermietung zu attraktiven Konditionen als auch ein gewinnbringender Verkauf der Immobilien gesichert.

## REFERENZPROJEKTE DER NORMAN WOHNBAU GMBH



### ADAM-KUCKHOFF-STRASSE 14

LAGE HALLE (SAALE)

PROJEKTART REVITALISIERUNG

NUTZFLÄCHE 1.206 M<sup>2</sup>

FERTIGSTELLUNG 2016

PROJEKTVOLUMEN 2.030.000 €



### KASSELER-STRASSE 48

LAGE LEIPZIG

PROJEKTART NEUBAU

NUTZFLÄCHE 682

FERTIGSTELLUNG 2019

PROJEKTVOLUMEN 1.851.000 €



### RICHARD-WAGNER-STRASSE 50

LAGE HALLE (SAALE)

PROJEKTART REVITALISIERUNG

NUTZFLÄCHE 492 M<sup>2</sup>

FERTIGSTELLUNG 2018

PROJEKTVOLUMEN 1.013.000 €



Bereits zurückgezahlt

**7 EICHEN**

Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**HOLZ 5¼**

Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**MEIN OHMOOR**

Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**OSTSEEHEILBAD ZINGST**

Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**DROSSELGÄRTEN**

Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**VIS A VIS**

Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**BARRIO E**

Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**FELDBRUNNENSTRASSE**

Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**GLOBUS VILLA**

Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**KAUFHAUSHELD**

Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**FRIEDRICHSTRASSE**

Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**RIEHLUFER**

Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**ZÜLPICHER STRASSE**

Köln - 778.949 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**AM TAUNUS**

Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**STUDENTS LIVING**

Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**NEU FAHRLAND**

Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**KASTANIENPARK**

Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**GALERIE GIFHORN**

GIFhorn - 803.992 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**RADERBERGER STRASSE**

Köln - 852.575 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**TUCHFABRIK**

Malchow - 867.400 € investiertes Kapital



Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf:  
**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](mailto:info@exporo.de)

**VERTRETEN 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.*