



EXPORO

STAND 09.09.2019



EXPORO
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNEN IM WESERBERGLAND

VLOTHO BEI BIELEFELD





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

WOHNEN IM WESERBERGLAND

VLOTHO BEI BIELEFELD

RAHMENDATEN

Feste Verzinsung
(endfällig)

5,0 %
P.A.

Minimallaufzeit bis
(ca. 13 Monate)

30.09.
2020¹

Maximallaufzeit bis
(ca. 24 Monate)

30.08.
2021¹

Mindestanlage-
summe

500 €

Exporo Klasse²

A

HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe. ³
- Professioneller Bestandshalter mit rd. 10.000 Einheiten im Bestand.
- Zusammen mit dem Projektentwickler hat Exporo bisher vier Projekte finanziert, von denen bereits zwei zurückgezahlt wurden.
- Kein Baurisiko, da es sich nur um die Sanierung von Einheiten eines Bestandsportfolios handelt.
- Seit dem 30.06.2019 konnten von den zu dieser Zeit noch 40 leerstehenden Einheiten bereits sechs renovierte Wohnungen wieder vermietet werden.

PROJEKTbeschreibung

- Revitalisierung eines Bestandsportfolios bestehend aus fünf wohnwirtschaftlich genutzten Projektgrundstücken.
- Die Gesamt-Grundstücksfläche beträgt 28.090 m², die Gesamt-Nutzfläche von rund 12.176 m² verteilt sich auf 199 Wohneinheiten.
- Nach der Bestandsoptimierung in 2019 wird eine Vollvermietung des Portfolios angestrebt.
- Anschließend sollen die Projektgrundstücke im Wege des Verkaufs veräußert werden.

LAGEBeschreibung

- Vlotho ist eine ostwestfälische Kleinstadt mit knapp 20.000 Einwohnern im Nordosten des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen an der Weser.
- Die Stadt liegt im Osten des Kreises Herford zwischen Bielefeld und Hannover und gehört zum Regierungsbezirk Detmold.
- Bielefeld und Hannover liegen ca. 30 bzw 60 Autominuten entfernt.
- Die Bundesautobahn 2 kann über die unmittelbar an der Stadtgrenze gelegenen Anschlussstellen Porta Westfalica, Kreuz Bad Oeynhausen und Herford-Ost erreicht werden; ferner verbindet die Bundesstraße 514 Vlotho mit der A 30.
- Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Hannover und Paderborn/Lippstadt.

¹ Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.09.2020 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 30.08.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 13 Monate bis zum 30.09.2020 verkürzen.

² 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.

³ 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 IM WESER- BERGLAND

ADLERSTRASSE 15-19
DROSSELSTRASSE 1-11A
WESERBLICK 1-10
WINTERBERGSTRASSE 97-103
BERLINER STRASSE 1-2
32602 VLOTHO
BEI BIELEFELD

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 IM WESERBERGLAND
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	NW NEUE WOHNEN GMBH
DARLEHENSNEHMER	VLOTHOER WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH
MITTELVERWENDUNG	REVITALISIERUNG
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	VERKAUF DER PROJEKTGRUNDSTÜCKE



IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Wohnen im Weserbergland 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. ¹

¹ 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).

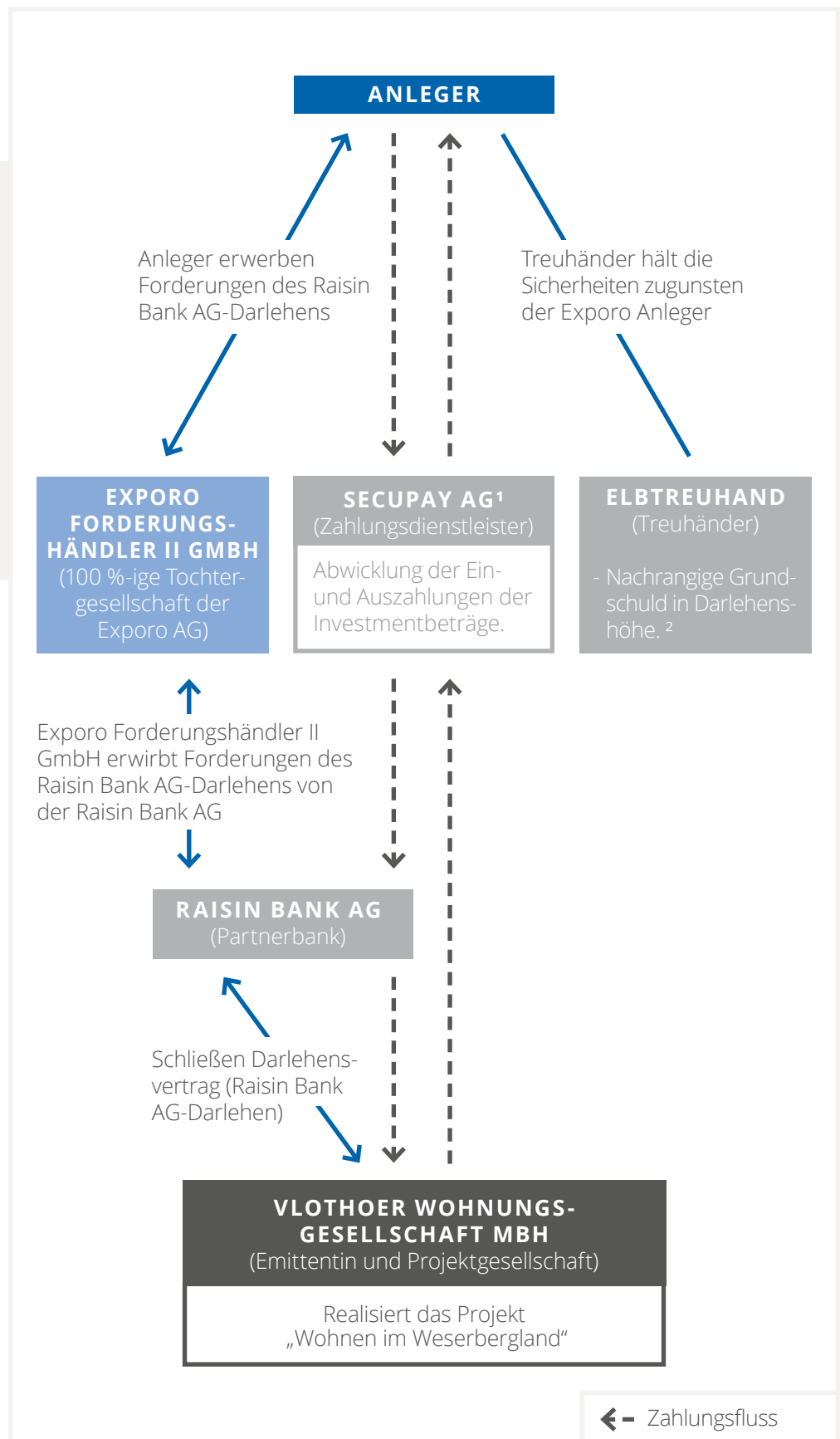
WARNHINWEIS

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 im Weserbergland“ erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts Wohnen im Weserbergland 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.



¹ 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).

² 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).

VLOTHO AN DER WESER

ZWISCHEN BIELEFELD UND HANNOVER

KREIS HERFORD



Vlotho ist eine ostwestfälische Kleinstadt mit knapp 20.000 Einwohnern im Nordosten des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen an der Weser. Sie liegt im Osten des Kreises Herford und gehört damit zum Regierungsbezirk Detmold. Seit 1978 sind Teile von Vlotho als Luftkurort mit Kurmittelgebiet ausgewiesen. Während es um 1850 noch 594 Zigarrenmacher in Vlotho, einem Zentrum der deutschen Tabakindustrie gab, ist diese einseitige Wirtschaftsstruktur seitdem durch vorausschauende, kluge Ansiedlungspolitik von einer breitgefächerten Palette von Industrie- und Gewerbebetrieben (Maschinenbau, Metallverarbeitung, Möbelherstellung, Kunststoffverarbeitung, Kosmetik usw.) abgelöst worden. Daneben konnten aber auch in den einzelnen, zum Teil ländlich geprägten Stadtteilen, die spezifischen landwirtschaftlichen, handwerklichen und mittelständischen Grundstrukturen erhalten werden.

1753 entdeckte man im Stadtteil Valdorf heilkräftige Quellen, die den Ruf Vlothos als Kurort begründeten. Begünstigt durch diese Quellen, ein Moorkommen und gesundes Klima eröffneten vor mehr als 100 Jahren hier die ostwestfälischen „Bauernbäder“ Seebruch und Senkelteich ihre Pforten.

Die Weser hat ihre Bedeutung für Handel und Verkehr zwar verloren, sie ist aber unabdingbarer Bestandteil des hohen Freizeitwertes der Stadt. So befindet sich auf der rechten Weserseite mit Zugang zum Fluss die Freizeitanlage Borlefzen (ca. 42 ha) mit zwei modernen Campingplätzen, die über alle notwendigen Freizeiteinrichtungen verfügen.



■ VLOTHO BEI BIELEFELD

Einwohner (2018)
18.429

Fläche
76,93 KM²

Bundesland
NORDRHEIN-WESTFALEN

Wirtschaftsschwerpunkte
INDUSTRIE- UND GEWERBEBETRIEBEN - MASCHINENBAU, METALLVERARBEITUNG, MÖBELHERSTELLUNG, KUNSTSTOFFVERARBEITUNG, KOSMETIK

Entfernungen
**BIELEFELD: 32 KM;
HANNOVER: 80 KM;
DORTMUND: 130 KM**

Foto: Martina Berg, Adobe Stock

* Quelle: www.vlotho.de/



DAS PROJEKT

WOHNPORTFOLIO FRISCH SANIERT

IM WESERBERGLAND

Die Vlothoer Wohnungsgesellschaft m.b.H mit Sitz in Hannover ist Eigentümerin der 5 Projektgrundstücke in Vlotho an der Weser mit einer Gesamt-Grundstücksfläche von rund 28.090 m². Dort befinden sich Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 199 Wohneinheiten und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 12.176 m². Alle Objekte werden ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt und verfügen über eine gute Mieterstruktur.

Nach einer Bestandsoptimierung in 2019, im Sinne einer Revitalisierung und Sanierung der leerstehenden Einheiten aller Objekte, werden diese nun aufvermietet und eine Vollvermietung des Portfolios angestrebt. Sechs der revitalisierten Einheiten konnten bereits erfolgreich vermietet werden. Die kalkulierte SOLL-Jahresnettokaltmiete liegt bei rund 728.400 €, was bei der derzeitigen IST-Jahresnettokaltmiete einer Steigung in Höhe von rund 27% entspricht.

Nach erfolgreicher Aufvermietung sollen die Projektgrundstücke verkauft werden.

FAKTEN

WOHNEN IM WESERBERGLAND

PROJEKTART	BESTANDSPORTFOLIO
NUTZUNGSART	WOHNEN
EINHEITEN	199
NUTZFLÄCHE	CA. 12.176 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	CA. 28.090 M ²
GRÖSSE DER WOHN EINHEITEN	1 - 4 ZIMMER
JNKM (IST)	573.384 €
JNKM (SOLL)	728.426 €

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



**2,620 MIO.€
EIGENKAPITAL**
(Stille Reserven)

**2,450 MIO.€
INVESTMENTKAPITAL**
(Exporo Anleger)

**4,000 MIO.€
FREMDKAPITAL**
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

NW NEUE WOHNEN GMBH

Das Unternehmen gehört zu einer Unternehmensgruppe, die in Deutschland zu den führenden eigentümergeführten Wohnungsunternehmen zählt und derzeit mehr als 10.000 Einheiten in Niedersachsen und NRW im Bestand hält. Unter anderem gehört zur eigentümergeführten Unternehmensgruppe auch die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG.

Das Kerngeschäft der Unternehmung liegt in der Vermietung des eigenen, langfristig gehaltenen Immobilienvermögens sowie im Erwerb und der Entwicklung von neuen Immobilien für die langfristige wohnwirtschaftliche Bestandshaltung.

Eine weiterer Fokus wird zudem auf den konstanten Ausbau des Immobilienbestandes als auch die damit im Zusammenhang stehende Wertsteigerung der Bestände des Unternehmens sowie auf weitere Investitionsvorhaben gelegt.

Des Weiteren engagiert sich das Unternehmen mit hohen Investitionen in die Quartiersentwicklung und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität und zugleich für den sozialen Ausgleich mit bezahlbarem Wohnraum in den städtischen Wohnquartieren.

REFERENZPROJEKTE DER NW NEUE WOHNEN GMBH



KAMEN

PROJEKTART	BESTANDSOBJEKT
NUTZUNGSART	MIETE
WOHNEINHEITEN	143
WOHNFLÄCHE	8.996 M ²
IST-JAHRESNETTOMIETE	444.648 €
IST-MARKTWERT	CA. 10,79 MIO. €



BAD KREUZNACH

PROJEKTART	BESTANDSOBJEKT
NUTZUNGSART	MIETE
WOHNEINHEITEN	48
WOHNFLÄCHE	3.492 M ²
IST-JAHRESNETTOMIETE	226.680 €
IST-MARKTWERT	CA. 4,20 MIO. €



DORTMUND

PROJEKTART	BESTANDSOBJEKT
NUTZUNGSART	MIETE
WOHNEINHEITEN	25
WOHNFLÄCHE	1.380 M ²
IST-JAHRESNETTOMIETE	55.248 €
IST-MARKTWERT	CA. 1,65 MIO. €



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

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.