



EXPORO



Immobilieninvestment
(Stand 27.05.2016)

HAYNS PARK

Hamburg-Eppendorf



ALLGEMEINER WARNHINWEIS

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



Das Immobilieninvestment „Hayns Park“ in Hamburg-Eppendorf

Anschrift

Lokstedter Weg 41+43, Wendloher Weg 2
20251 Hamburg

Objektbeschreibung

- Revitalisierung einer 6-geschossigen Bestandsimmobilie
- Gesamtwohnfläche von ca. 2.052m²
- 32 Wohneinheiten mit Flächen von ca. 29 bis zu 69m² und eine Gewerbeeinheit mit ca. 240m²

Lagebeschreibung

- Beliebter Stadtteil Hamburg-Eppendorf
- 500m bis zum Hayns Park und zum Alsterlauf
- Sehr gute Infrastruktur
- Miet- und Grundstückspreise im oberen Preissegment

Rahmendaten zum Investmentangebot

Die Investition in das Immobilienprojekt „Hayns Park“ erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die

Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Für das zweckgebundene Nachrangdarlehen erhalten die Investoren folgende Konditionen:

Feste Verzinsung	5,5% p.a. (endfällig)
Laufzeit bis	30.11.2017 (ca. 1,5 Jahre)
Minstdarlehenssumme	500€

Nachrangigkeiten

- Projektgewinne sind – bis auf 100.000€ unter klar definierten Voraussetzungen – an den Treuhänder zugunsten der Investoren abgetreten.*
- Nachrangdarlehensnehmer ist ein erfahrener Projektentwickler, der auf die Revitalisierung von Immobilien im Großraum Hamburg spezialisiert ist
- Zahlungsverkehr erfolgt mittels Treuhänder

* Genauere Informationen zu den Voraussetzungen der Vorauszahlung entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Die Struktur der Nachrangigkeiten“ und den Angebotsunterlagen.



Das Immobilieninvestment „Hayns Park“

Das Investmentangebot richtet sich an Investoren, die kurzfristig in den deutschen Immobilienmarkt investieren und an dem Erfolg eines nachfragegerechten Immobilienprojekts partizipieren möchten.

- Die Investition in das Immobilienprojekt „Hayns Park“ erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg.
- Wie im Projektträgergeschäft üblich, wurde die Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH von den Geschäftsführern des erfahrenen Projektträgers, der Conversio Unternehmensgruppe, zur Revitalisierung des Immobilienprojekts „Hayns Park“ und dem Ziel des Abverkaufs des Dachgeschosses, der Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit gegründet.
- Die Investoren profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,5% pro Jahr sowie einer kurzen Laufzeit von etwa 1,5 Jahren. In dieser Zeit wird das Immobilienprojekt „Hayns Park“ revitalisiert. Die Rückzahlung inklusive der Verzinsung erfolgt zum 30.11.2017.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags.
- Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden für die Revitalisierung einer Bestandsimmobilie mit 32 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.052 m².
- Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Revitalisierung des Projektes „Hayns Park“ zu optimieren, soll ein Teil der Gesamtfinanzierung über nachrangige Darlehen abgedeckt werden.

Struktur der Nachrangdarlehen

Bevor wir Ihnen ein Investment vorstellen, treffen wir anhand von unserem Investmentfokus und bestimmten formalen Kriterien eine Auswahl, sodass wir nur ca. 3 – 5% der Anfragen zur Projektfinanzierung als Investment anbieten. Der Einsatz folgender Nachrangssicherheiten ist vorgesehen:

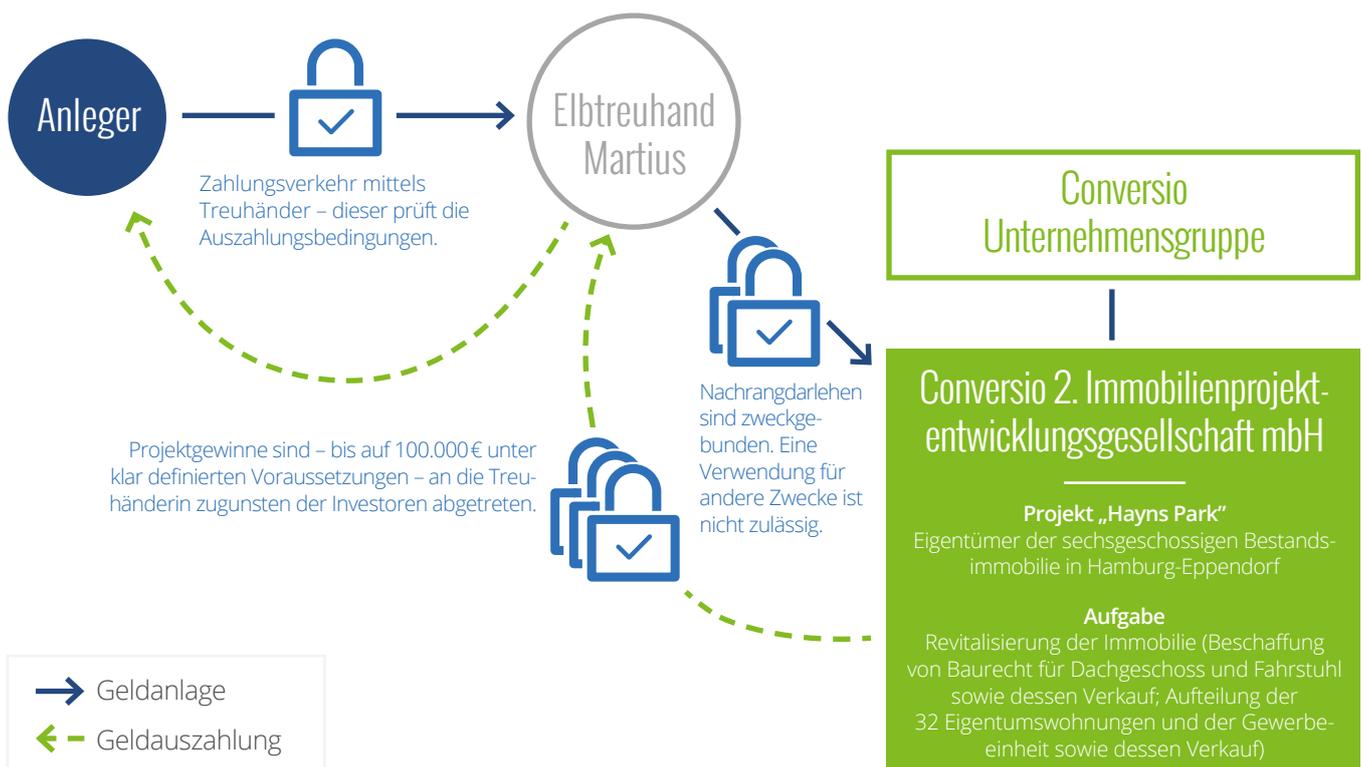
- Die Erlöse aus dem Verkauf des Projektes „Hayns Park“ sind, nachrangig der finanzierenden Bank, an die Treuhänderin zugunsten der Investoren abgetreten. Einzig unter den folgenden Voraussetzungen ist den Gesellschaftern der Nachrangdarlehensnehmerin eine Vorauszahlung i.H.v. insg. max. 100.000€ erlaubt:
 - Das Dachgeschoss wurde global mit positivem Bauvorbescheid veräußert;
 - 50% des Wohn- und Teileigentums wurden verkauft; und
 - die finanzierende Bank und der Treuhänder stimmen dieser Auszahlung zu.

Darüber hinaus darf dementsprechend, abgesehen von der finanzierenden Bank, niemand Gewinne aus der Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH entnehmen, bevor nicht alle Nachrangdarlehen an die Investoren zurückgezahlt worden sind.*

- Der gesamte Zahlungsverkehr zwischen Investoren und Nachrangdarlehensnehmerin (Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH) erfolgt über einen Treuhänder, welcher die Gelder erst an den Projektträger auszahlt, wenn die Auszahlungsbedingungen erfüllt sind (Gewinnabtretungs-erklärung liegt vor).
- Die Investoren stellen Ihr Kapital zur Revitalisierung einer bereits bestehenden Immobilie zur Verfügung.

* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz der Nachrangssicherheiten mit Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

Die folgende Grafik soll Ihnen den Zahlungsfluss sowie den Einsatz der Nachrangssicherheiten noch einmal verdeutlichen:



Die Hansestadt Hamburg

Hamburg ist mit seinen 1,76 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 der sehr gut ausgebauten Eisenbahn- und Autobahn-anbindung machen die Hansestadt zu einem weltweiten Handels- und Verkehrsknotenpunkt.

Mit einer Kaufkraft von 23.469€ pro Einwohner ergibt sich in Hamburg, bezogen auf die Einwohnerzahl, ein Kaufkraftindex der 10,8 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt und damit auf Platz 1 in Deutschland liegt. Damit bietet Hamburg, neben einer hohen Standortqualität, viel Wohlstand. Aber auch in Bezug auf andere Wirtschaftsfaktoren liegt Hamburg weit vorn, so liegt das BIP je Einwohner mit 53.611€ deutlich über dem Durchschnitt der übrigen Bundesländer, was vor allem auf die Stärke des Dienstleistungssektors und des Einzelhandels zurückzuführen ist.

Der Hamburger Wohnungsmarkt gilt traditionell als solide und auch langfristig als einer der aussichtsreichsten Märkte in Deutschland.

Der Immobilienmarkt in Hamburg ist ein Wachstumsmarkt. Die Einwohnerzahl der Hansestadt steigt jährlich und damit auch die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum. Dementgegen steht die relative Knappheit an Wohnimmobilien. Um diese Lücke zu schließen, ist das Ziel der Stadtverwaltung, 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten. Im Jahr 2014 sind in Hamburg insgesamt 6.974 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 619.790 m² fertiggestellt worden. Das sind 8,9% mehr im Vergleich zum Vorjahr.

Mit der steigenden Nachfrage wächst auch der Quadratmeterpreis - aktuell liegt er durchschnittlich bei 4.044€. Das sind die Einwohner jedoch auch bereit zu zahlen, denn Luxusimmobilien ab einem Kaufpreis von 750.000 € sind in Hamburg begehrt denn je. Hamburg liegt auf Platz drei der wichtigsten Großstädte im Bereich der Luxusobjekte in Deutschland.



Hamburg-Eppendorf

Eppendorf ist ein besonders beliebter Stadtteil der Hansestadt und befindet sich im Bezirk Hamburg-Nord. Bekannt ist er vor allem für das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE), das zu den führenden Kliniken in Europa gezählt wird. Die rund 24.000 Einwohner finden in Eppendorf einen sehr attraktiven Wohnstandort vor. Gemeinsam mit den Stadtteilen Harvestehude, Hohefluft Ost, Winterhude, Rotherbaum und Uhlenhorst zählt es zu den besten innerstädtischen Lagen der Stadt, nicht zuletzt durch die Nähe zur Alster.



Foto: © Vitavia, Wikimedia Commons

Der Isebekkanal und der kleine Fluss Tarpenbek münden im Eppendorfer Stadtgebiet in die Alster, kurz bevor diese zur großen Außenalster wird. Zahlreiche Grünflächen um die Gewässer herum laden zur Naherholung ein. Sehr beliebt ist der direkt an dem Alsterlauf gelegene Hayns Park: entweder, um einfach die Seele baumeln zu lassen oder als Start für eine Bootstour auf oder eine Wanderung um die Alster. Das Holthusenbad mit Spa und Saunen rundet das hochwertige Naherholungsangebot ab.

Mitten in Eppendorf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere die Einkaufsstraßen Eppendorfer Baum und Eppendorfer Landstraße laden zum gemütlichen Flanieren und Shoppen ein. Eine Besonderheit ist der Isemarkt, der sich über 600 m unterhalb der Hochbahn erstreckt und damit Deutschlands längster Wochenmarkt ist. Hinzu kommen erstklassige Restaurants und Bars.

Die Verkehrsanbindung von Eppendorf ist überdurchschnittlich gut. Mit dem Auto erreicht man in nur 10 Minuten den internationalen Hamburger Flughafen und in 10 Minuten den Dammtorbahnhof sowie die Innen-

stadt. Der große Stadtpark ist in nur wenigen Minuten mit dem Rad oder dem Auto zugänglich. Der öffentliche Nahverkehr wird durch gleich zwei U-Bahnlinien

besonders gut abgedeckt, dadurch gelangen Eppendorfer Bewohner in kürzester Zeit in den Norden, Osten und ins Zentrum Hamburgs.

Der Leerstand in Eppendorf liegt unter 2 Prozent und untermauert damit die Attraktivität des Standorts.



Foto: © Claus-Joachim Dickow, Wikimedia Commons

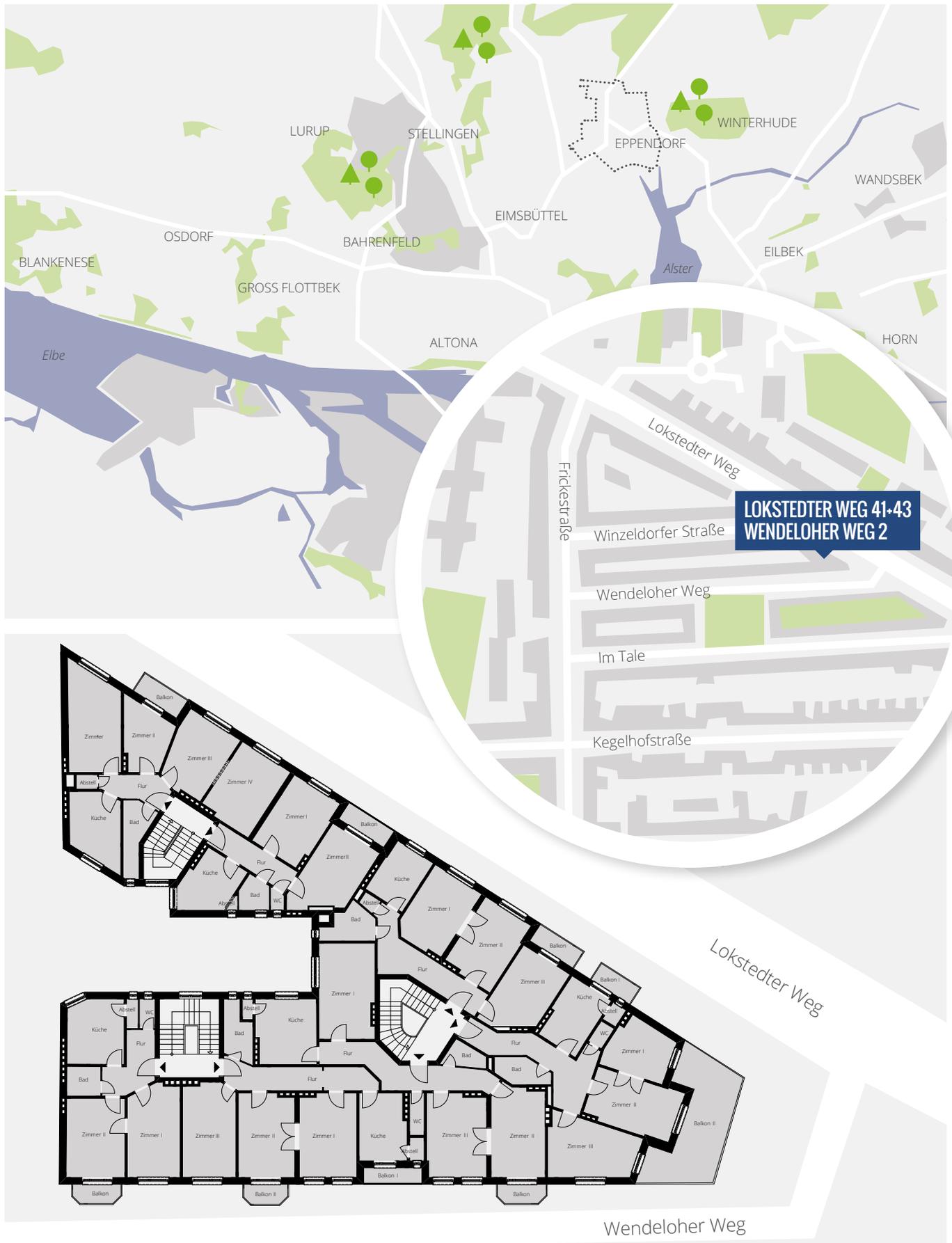
Immobilien in diesem Stadtteil sind sowohl von großen, wilhelminischen Altbauten als auch durch seine zentrale Lage von urbanem Flair geprägt. Hier sind daher auch Mietpreise von 13 Euro pro Quadratmeter der Durchschnitt.

WUSSTEN SIE SCHON?

Info

Im Eppendorfer Mühlenteich, der direkt mit der Alster verbunden ist, überwintern Jahr für Jahr die Alsterschwäne. Dazu wird die natürliche, kleine Stauung des Tarpenbek-Gewässers extra mit einer Umwälzpumpe eisfrei gehalten. Ein beliebter Rückzugsort daher auch für viele andere Wasservögel.

DIE GRUNDSTÜCKSLAGE





Beliebte Altbauwohnungen in Alsternähe

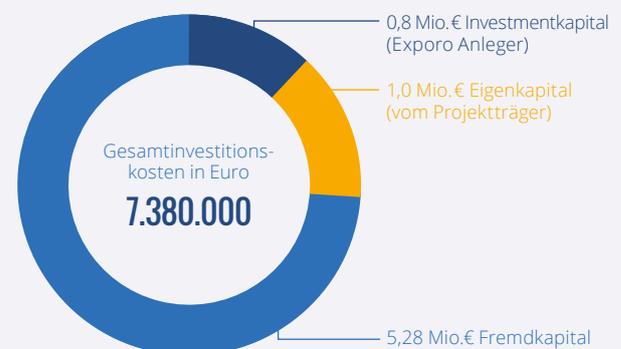
Die Immobilie des Projekts „Hayns Park“ wurde im Jahr 1912 im neoklassizistischen Stil erbaut und befindet sich zwischen dem Lokstedter und dem Wendloher Weg. Die verputzten Fassaden des Eckgebäudes sind teilweise mit Stuck verziert. Bevor die Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH das Gebäude im zentralen Hamburger Stadtteil Eppendorf erwarb, befand es sich in Privatbesitz.

Im Zuge der Revitalisierung haben Anleger die Gelegenheit, in eine attraktive Bestandsimmobilie im zentrumsnahen, beliebten Stadtteil Eppendorf zu investieren. Im Rahmen des Projekts „Hayns Park“ wird das Baurecht zum Ausbau des Dachgeschosses auf 405 m² Fläche sowie für einen Fahrstuhl geschaffen. Dieses wird im Laufe des Projekts global an einen Bauträger, alle weiteren Wohneinheiten und die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss werden jeweils einzeln an neue Eigentümer veräußert.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt ca. 2.052 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem Grundstück von 737 m². Die größtenteils vermieteten Wohneinheiten bestehen in der Regel aus 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon. Der Energieausweis nach EnEV2009 liegt vor.

Der Abschluss des Projekts „Hayns Park“ ist für November 2017 geplant. Die Nachrangdarlehen der Investoren des Projekts „Hayns Park“ werden aus den Verkaufserlösen der Wohneinheiten, der Gewerbeeinheit und des Dachgeschosses zurückgezahlt.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



Erwarteter Projekterlös	8,82 Mio. €
Verkaufsstart (geplant)	06/2016
Projektabschluss (geplant)	11/2017

Conversio Unternehmensgruppe



Die Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg wurde 2016 zum Erwerb und Betrieb des Projekts „Hayns Park“ gegründet. Die in der Conversio Unternehmensgruppe wirkenden Personen verfügen über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Immobiliengeschäft und sind auf die strategische Entwicklung (Kauf, Aufteilung und Verkauf) und Revitalisierung von Immobilienprojekten im Großraum Hamburg spezialisiert.

Zusammen mit einem professionellen Netzwerk aus Handwerkern, Architekten, Juristen, Notaren und weiteren Beratern ist die Conversio der ideale Ansprechpartner für Immobilienvorhaben unterschiedlicher Couleur.

Barbara Krankenberg und Karsten Stümpel führen gemeinsam die Geschäfte der Conversio 2. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft mbH. Karsten Stümpel ist seit über 20 Jahren im Immobilien- und Anlagenmarkt tätig, mit besonderem Fokus auf Projektierung und dem Aufteilungsgeschäft von Immobilien.

Das Team der Conversio Unternehmensgruppe hat in der Vergangenheit bereits diverse Immobilienprojekte erfolgreich umgesetzt. Im Verbund mit seinen Partnern kann die Conversio Unternehmensgruppe daher ihre Stärke aus langjähriger erfolgreicher Projektarbeit ziehen.

Referenzprojekte



PROBSTEIER STRASSE 6

Hamburg-Dulsberg

Wohneinheiten 21
Projektart Revitalisierung
Projektvolumen ca. 2,5 Mio. €
Projektende März 2012



EICHENSTRASSE 11 / EPPENDORFER WEG 100-102

Hamburg-Eppendorf

Wohneinheiten 32
Projektart Revitalisierung
Projektvolumen ca. 6 Mio. €
Projektende August 2012



STRESOWSTRASSE 18-28

Hamburg-Rothenburgsort

Wohneinheiten 52
Projektart Revitalisierung & Neubau
Projektvolumen ca. 8 Mio. €
Projektende Juni 2006



EMILIENSTRASSE 47

Hamburg-Eimsbüttel

Wohneinheiten 8
Projektart Revitalisierung
Projektvolumen 1,8 Mio. €
Projektende November 2010

Bereits zurückgezahlt



7 EICHEN
Lage Hamburg
Investiertes Kapital.....914.000€

Bereits zurückgezahlt



HOLZ 5¼
Lage Hamburg
Investiertes Kapital.....402.500€

Bereits zurückgezahlt



MEIN OHMOOR
Lage Hamburg
Investiertes Kapital.....755.000€



ÄRZTEHAUS
Lage Hamburg
Investiertes Kapital..... 1.350.000€



DROSSELGÄRTEN
Lage Hamburg
Investiertes Kapital..... 1.266.000€



OSTSEEHEILBAD ZINGST
Lage Zingst
Investiertes Kapital.....850.275€

Bereits zurückgezahlt



BARRIO E
Lage Hamburg
Investiertes Kapital..... 1.815.000€



FELDBRUNNENSTRASSE
Lage Hamburg
Investiertes Kapital..... 2.116.200€



HOLSTEINER CHAUSSEE
Lage Hamburg
Investiertes Kapital.....1.269.500€



MÜLLENHOFFPARK
Lage Hamburg
Investiertes Kapital..... 1.165.557€



RIEHLUFER
Lage Berlin
Investiertes Kapital..... 756.432€



GLOBUS VILLA
Lage Leipzig
Investiertes Kapital..... 402.750€



KAUFHAUS HELD
Lage Leipzig
Investiertes Kapital..... 1.109.850€



MARIANNEUM
Lage Leipzig
Investiertes Kapital.....964.284€



VIS A VIS
Lage Potsdam
Investiertes Kapital.....395.500€

Mehr erfahren Sie auf
www.exporo.de



E X P O R O

Exporo AG

Großer Burstah 31 | 20457 Hamburg | Tel. 040 210 91 73-0 | Mail. info@exporo.de

Vertreten durch den Vorstand

Dr. Björn Maronde, Simon Brunke, Julian Oertzen, Tim Bütecke

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 Beteiligungsdarlehensgeber 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.