



EXPORO

STAND 17.10.2018



EXPORO
BESTAND

- ✓ Mieter: Institut für Deutsche Sprache (IDS)
- ✓ Einmalige und begehrte Lage in der Quadratestadt
- ✓ Quartalsweise Ausschüttungen

- ✓ Beteiligung an der Wertentwicklung
- ✓ Grundschuld über Sicherheitentreuhänder
- ✓ Handelbar ab Vollplatzierung

IMMOBILIENINVESTMENT

INSTITUT MANNHEIM

MANNHEIM - INNENSTADT

R5 6-13, 68161 MANNHEIM





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

INSTITUT MANNHEIM

MANNHEIM - INNENSTADT

- ✓ Renditeausschüttungen alle 3 Monate.
- ✓ Beteiligung an 80 % der möglichen Wertsteigerung.
- ✓ Handelbar nach Vollplatzierung.
- ✓ Mindestanlage 1.000 €

IN ZAHLEN

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(10-Jahres-Durchschnitt)

CA. 4,5 %
P.A.*

Erwartete
Ausschüttungsrendite
(1. volles Jahr)

CA. 4,0 %
P.A.*

Erwartete
Gesamtrendite (IRR**)

CA. 6,7 %
P.A.*

1. Zinstermin

15.01.
2019

Laufzeit

10
JAHRE

DIE BESONDERHEITEN

- Denkmalgeschütztes Bürogebäude, das zuletzt 2012 umfangreich modernisiert wurde.
- Büroflächenmarkt Mannheim: Niedriger Leerstand und vor allem in den Quadraten strukturell begrenztes Angebot.
- Grundschuld über Sicherheitstreuhänder im Range nach der finanzierenden Bank.
- Der Mieter wird je zur Hälfte vom Bund und dem Land Baden-Württemberg (unter Beteiligung aller Länder) finanziert.

DAS OBJEKT

- 5-geschossiges Bürogebäude mit 4.609 m² Mietfläche zzgl. 12 PKW-Stellplätzen über eine Grunddiensbarkeit auf dem Nachbargrundstück.
- DEKRA Gutachten bescheinigt einen sehr guten und laufend gepflegten Zustand.
- Die Modernisierung der Büroflächen und Anpassung an aktuelle Erfordernisse erfolgte laufend, so wurde zuletzt im Jahre 2016 eine Servergroßanlage auf eigene Kosten des Mieters in das Gebäude eingebaut.

DIE LAGE

- Das Objekt befindet sich in zentraler und begehrter Lage von Mannheim, im Quadrat R5.
- Drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit positiver Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar.
- Die Universitätsstadt zählt rund 29.000 Studenten, zzgl. ca. 3.200 Einschreibungen pro Jahr am Goethe-Institut.
- Mannheim verfügt über einen der bedeutendsten Binnenhäfen Europas, hier fließen Rhein und Neckar zusammen.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

** Der interne Zinsfuß, der auch als IRR bezeichnet wird, ist eine Möglichkeit der Renditeberechnung für Kapitalanlagen. Hierbei wird auch der Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit mit berücksichtigt.

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Mannheim R5 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Mannheim R5 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Mannheim R5 GmbH (www.exporo.de/ir-mannheimr5) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

DAS OBJEKT

INSTITUT MANNHEIM

R5 6-13, 68161 MANNHEIM

ARCHITEKTUR UND ZUSTAND

Die 5-geschossige Immobilie steht unter Denkmalschutz und ist voll unterkellert. Nach wechselnder Nutzung (Volksküche, Krankenhaus etc.) wurde das im 2. Weltkrieg zerstörte Gebäude 1991/92 als Bürogebäude wiederaufgebaut, wobei die nicht zerstörten Gebäudeteile mit integriert wurden.

Der Zustand des Objekts ist laut unabhängigem technischen Gutachten der DEKRA als sehr gepflegt, laufend instand gesetzt und gut zu bewerten und weist keine wesentlichen Mängel auf. Die Kellerflächen werden als Archiv und Lager benutzt. Zuletzt wurden durch den Verkäufer der Immobilie Verbesserungen, unter anderem an der Brandschutzanlage, durchgeführt.

Das denkmalgeschützte Gebäude ist im Innern mit der weltweit größten Präsenzbibliothek zur germanistischen und allgemeinen Sprachwissenschaft ausgestattet. Im Innenhof befindet sich eine kleine Grünanlage sowie ein Carport für Fahrräder. In dem benachbarten Parkhaus sind zudem 12 PKW-Stellplätze fest der Immobilie über eine Grunddiensbarkeit dem "Institut Mannheim" zugeordnet.



AUF EINEN BLICK

NUTZUNG	BÜRO
BAUJAHR	CA. 1750 - 1850
SANIERUNG U. UMBAU	1992
MODERNISIERUNG:	2012
GESAMTMIETFLÄCHE	4.609 M ²
BÜROFLÄCHE	3.848 M ²
LAGER, ARCHIV, TECHNIK	761 M ²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.448 M ²
KAUFPREIS (O. NEBENKOSTEN)	12.500.000 €
JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN*	694.000 €
KAUFSFAKTOR	18-FACH
VERKEHRSWERT LT. GUTACHTEN	12.900.000 €

* Für das erste volle Jahr

MIETER: INSTITUT FÜR DEUTSCHE SPRACHE

Das Gebäude im Quadrat R5 ist 1991 und 1992 für das Institut für Deutsche Sprache (IDS) saniert und umgebaut worden. Seitdem hat das Institut seinen Sitz im Herzen der Quadratestadt und ist eng mit der Immobilie verbunden. Das Mietverhältnis mit dem IDS besteht noch bis mindestens zum 30.06.2022. Sollte das Mietverhältnis wider Erwarten nicht darüber hinaus verlängert werden, wird frühzeitig eine Neuvermietung erzielt. Lesen Sie dazu auch den Absatz "Besonderheiten".

Das IDS nimmt bundesweit eine besondere Stellung in der Bewahrung und Erforschung der deutschen Sprache ein: Als Stiftung öffentlichen Rechts ist das Institut die zentrale außeruniversitäre Einrichtung zur Erforschung und Dokumentation der deutschen Sprache in ihrem gegenwärtigen Gebrauch und in ihrer neueren Geschichte.



Das IDS besteht seit 1964 und wird je zur Hälfte vom Bund und vom Bundesland Baden-Württemberg (unter Beteiligung aller Länder) finanziert.

Insgesamt beschäftigt das Institut für Deutsche Sprache 164 Mitarbeiter, ist Mitglied der Leibnitz-Gemeinschaft, richtet regelmäßig Veranstaltungen sowie Tagungen aus und dokumentiert, archiviert, erforscht und fördert vom IDS in Mannheim aus die deutsche Sprache, bis weit über die Grenzen Deutschlands hinaus. Seit 2018 ist Prof. Dr. Henning Lobin Direktor des Institut für Deutsche Sprache. Er war zuvor Vizepräsident der Universität Gießen und Vorsitzender der Gesellschaft für Sprachtechnologie und Computerlinguistik.

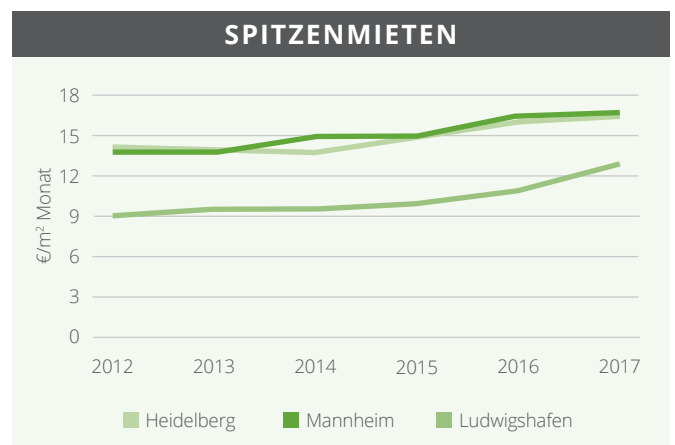
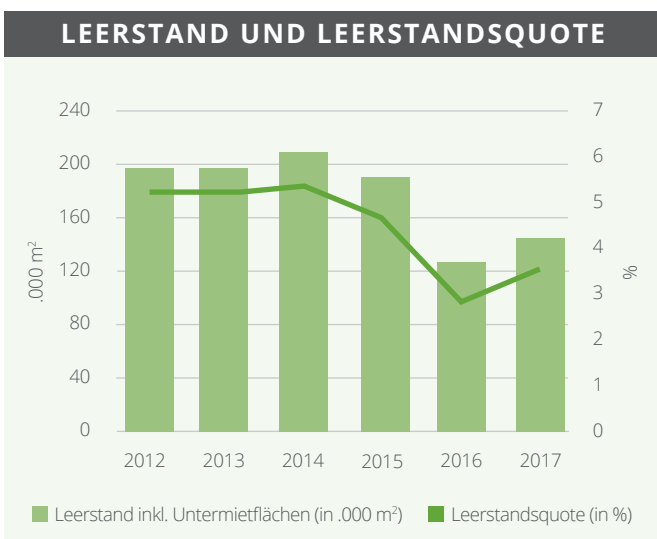
BESONDERHEITEN: KERNGEBIET R5 UND KNAPPHEIT

Die Stadt Mannheim ist im 17. Jahrhundert als Quadratestadt errichtet worden und weist damit noch heute in der Innenstadt, den sogenannten Quadraten, eine einzigartige Anordnung von Immobilien auf: Die Straßen sind schachbrettartig angeordnet und haben Namen von A1 bis U7, sodass insgesamt 144 Quadrate in Mannheim zur Verfügung stehen.

Damit ist das Immobilienangebot innerhalb dieser Quadrate, die vom Parkring, Luisenring, Friedrichsring und Kaiserring umschlossen werden, im wahrsten Sinne des Wortes begrenzt. Insbesondere das Quadrat R5 hat durch seine Ausweisung als Kerngebiet eine besondere Stellung, da diese laut §7 Baunutzungsverordnung "vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen". In der Umgebung ist ausschließlich Allgemeines oder Besonderes Wohngebiet zu finden. Laut Wertgutachten kann sich "dies künftig als vorteilhaft bei der Vermietung und somit mietpreiserhöhend erweisen".

Mannheim ist im Rhein-Neckar-Raum einer der wichtigsten Kernmärkte für Gewerbeflächen. Der für das Bewertungsobjekt relevante Büroflächenmarkt der Stadt umfasst ca. 2,3 Mio. m² und weist einen Leerstand von 3,8 % auf. (Stand: Q4/2017). Steigende Mieten und niedriger Leerstand kennzeichnen den Markt. Für 2019 sind laut "Office Market Profile" von JLL sogar weniger als 10.000 m² noch freier Flächen verfügbar.

Quellen: Verkehrswertgutachten; Office Market Profile "Rhein-Neckar", JLL, 03/2018.



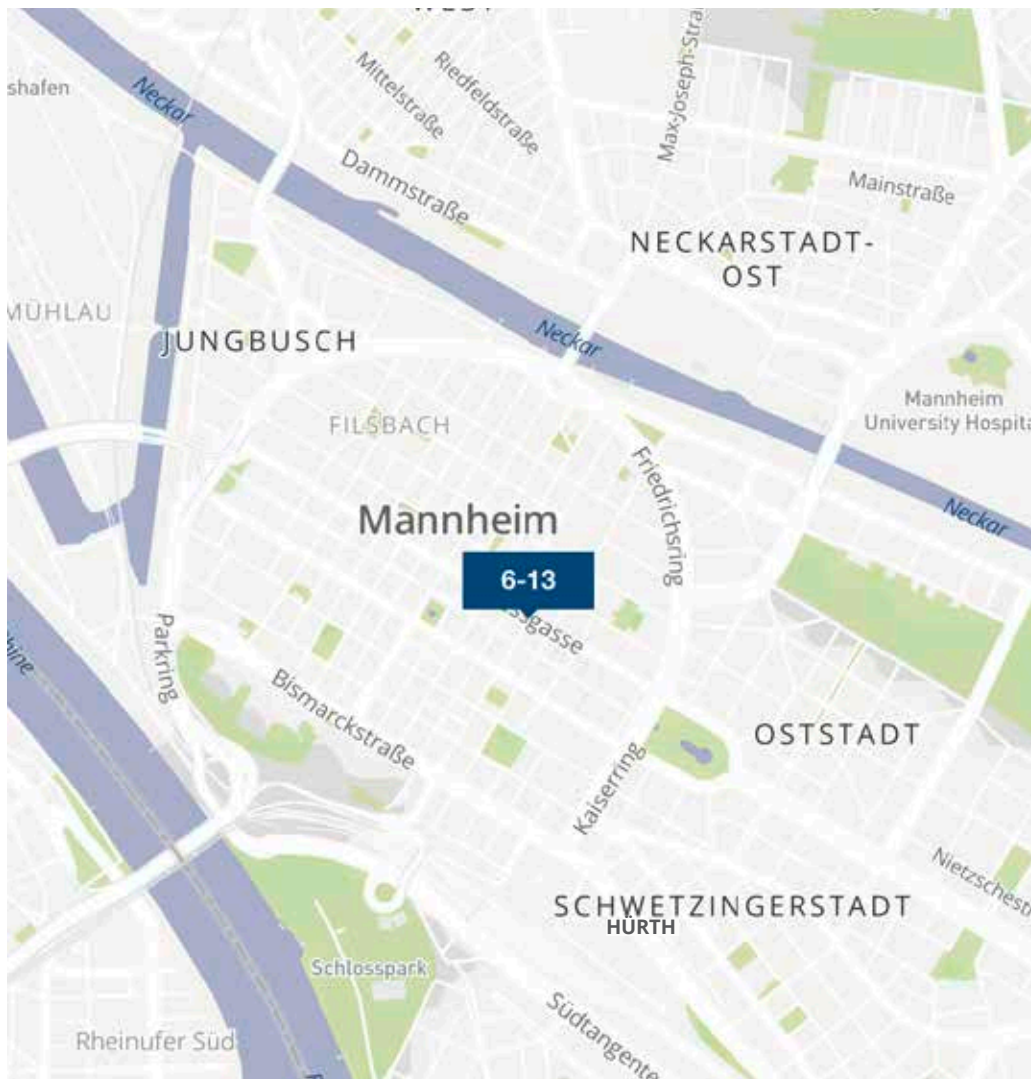
MANNHEIM

IN DEN QUADRATEN GEHT'S RUND

DIE DRITTGRÖSSTE STADT VON BADEN-WÜRTTEMBERG IST EIN UNIKAT

Die einstige Residenzstadt der Kurpfalz stellt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar dar und erlaubt eine hohe Lebensqualität. Mannheim bildet mit der Schwesterstadt Ludwigshafen ein gemeinsames Stadtgebiet, welches nur durch den Rhein voneinander getrennt ist. In der geschichtsträchtigen Stadt wurden diverse bahnbrechende Erfindungen herausgebracht: das Zweirad von Karl Drais, der erste elektrische Aufzug von Siemens, das erste Automobil von Carl Benz und der Lanz Bulldog.

Als Kulturzentrum des Bundeslandes Baden-Württemberg besitzt Mannheim ein umfangreiches Angebot an Museen, Theatern und Veranstaltungen. Mannheim zählt als eine von vier deutschen Städten zum UNESCO Programm "Creative Cities".



■ MANNHEIM

Einwohner
307.997

Infrastruktur
**A5, A6, A61, A67, A65,
EC/ICE/RE-KNOTEN-
PUNKT, FLUGHAFEN
FRANKFURT/M.**

Wirtschaftsschwerpunkte
**KRAFTFAHRZEUG- UND
MASCHINENBAU, ELEKTRO-
UND CHEMIEINDUS-
TRIE, NAHRUNGS- UND
GENUSSMITTELPRODUK-
TION**

Kaufkraft / Einwohner
21.836 €

Arbeitslosenquote
4,8 %

■ BÜROMARKTDATEN RHEIN-NECKAR 2017

Spitzenmieten
16,8 €/M²/MONAT

Leerstandsquote
3,8 %

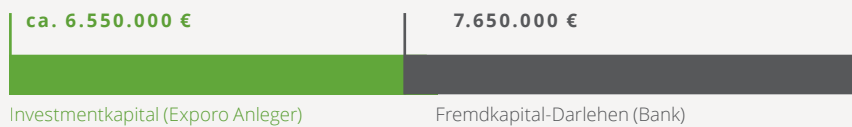
Flächenumsatz
144.800 M²

INVESTITIONSKOSTEN



KAUFPREIS IMMOBILIE (ANKAUFSFAKTOR 18,66)	12.500.000 €
KAUFNEBENKOSTEN	1.457.500 €
Gründerwerbsteuer (5,0 %)	625.000 €
Notarkosten (0,85 %)	106.250 €
Maklerkosten (2,38 %)	297.500 €
Strukturierungskosten (3,43 %)	428.750 €
(Prospektkosten, Marketing, Due-Diligence (extern), Zahlstelle, Steuerberater, Treuhänder, Sourcing und Vertriebsprovision)	
VORFINANZIERUNGSKOSTEN	68.451 €
LIQUIDITÄTSRÜCKLAGE	175.000 €

FINANZIERUNG



PROGNOSTIZIERTE JAHRESRECHNUNG* (10-JAHRES-DURCHSCHNITT)

EINNAHMEN / AUSGABEN

NETTOMIETEINAHMEN	706.000 €
MANAGEMENT	- 73.000 €
Davon für Steuerberater	- 3.927 €
Davon für Sicherheitentreuhänder	- 6.547 €
Davon für Zahlstelle KAS BANK	- 1.500 €
Davon für Anlegerbetreuung	- 6.550 €
Davon für Asset Management	- 54.263 €
PROPERTY MANAGEMENT	- 25.000 €
ZINSAHLUNGEN	- 122.825 €
INSTANDHALTUNGSKOSTEN (LT. PLAN)	- 44.000 €

ERGEBNIS DER IMMOBILIE **441.000 €**

KAPITALRENDITE (ERGEBNIS DER IMMOBILIE / ANLEIHENVOLUMEN)	6,73 %
TILGUNGSZAHLUNGEN	- 144.925 €

AUSSCHÜTTUNG **296.075 €**

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE (AUSSCHÜTTUNG / ANLEIHENVOLUMEN)	4,52 %
---	--------

PROGNOSTIZIERTE WERTSTEIGERUNG (Mietsteigerung: 1,15 % p.a. - Verkaufsfaktor: 20,8)*

NACH 10 JAHREN

WERT DER IMMOBILIE	15.450.000 €
IRR **	6,74 %

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

** Der interne Zinsfuß, der auch als IRR bezeichnet wird, ist eine Möglichkeit der Renditeberechnung für Kapitalanlagen. Gemeint ist damit, dass die Zinsen nach dem gebundenen Kapital in der Anlage berechnet werden und sich somit ein realistischerer Verzinsungssatz ergibt. Hierbei wird auch der Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit mit berücksichtigt.



DIE WICHTIGSTEN

FINANZ-KENNZAHLEN

AUF EINEN BLICK

Auf Grundlage einer Bestandslaufzeit von 10 Jahren sind sämtliche Kosten, die für den Kauf, die Emission und die Bewirtschaftung anfallen, berechnet worden.

Diese Kennzahlen sind nach bestem Wissen und Gewissen kalkuliert und beinhalten bereits Puffer Instandhaltungskosten und nicht umlagefähige Kosten. Die Nettomieteinnahmen sollen im Verlauf der Jahre erhöht werden.



PROGNOSEN ZUR RÜCKFÜHRUNG

IHRES INVESTMENTS

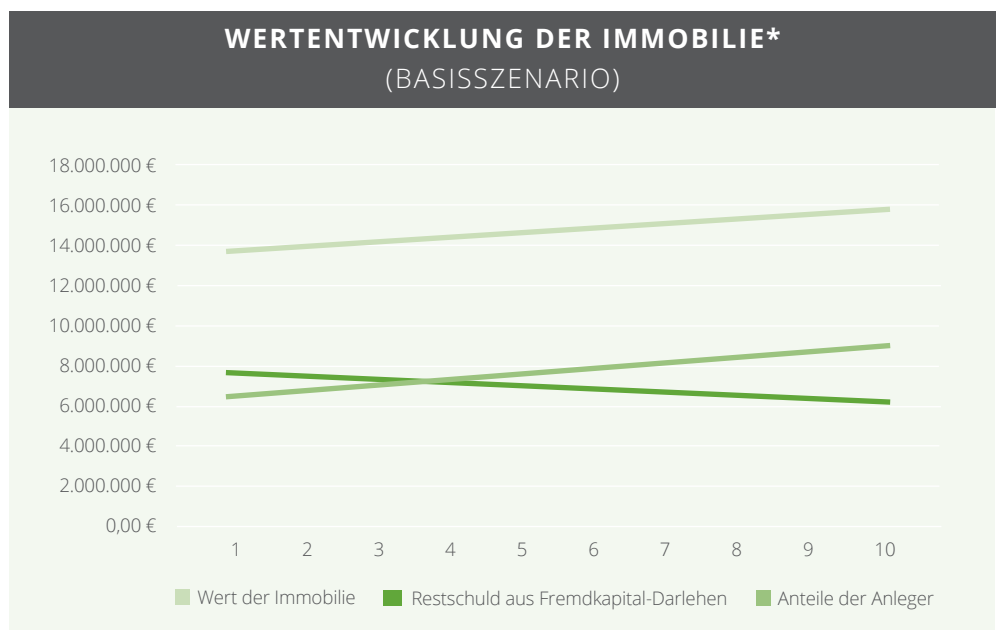
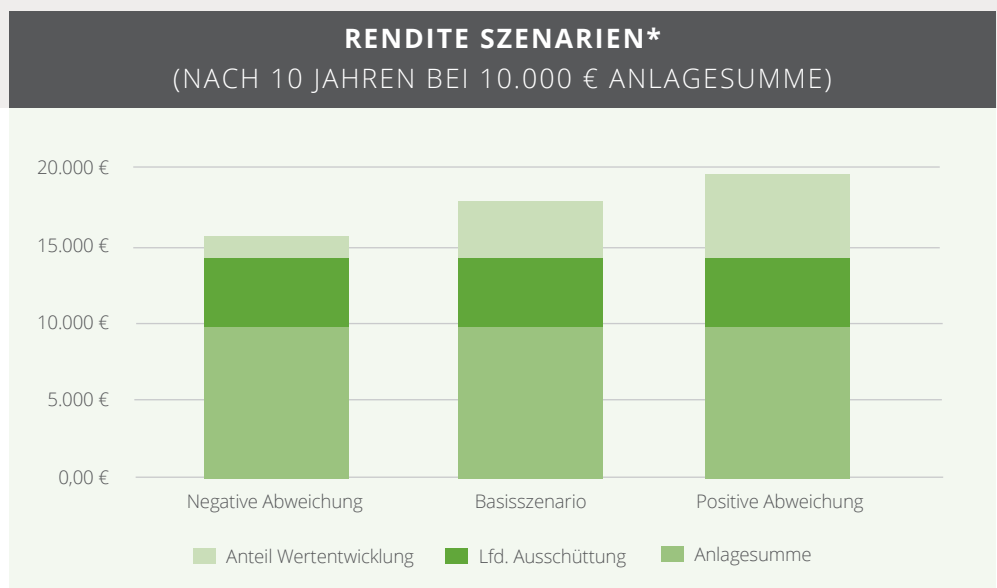
Um Ihnen zu verdeutlichen, welche Möglichkeiten ein Investment in die Bestandsimmobilie "Institut Mannheim" bietet, haben wir nach bestem Wissen und Gewissen drei Rendite-Szenarien berechnet.

Um einen Ausblick auf die Entwicklung Ihres Investments zu geben, haben wir mit einem Abweichungsfaktor von 10 % die drei Rendite Szenarien für Sie dargestellt.

Hier weichen die prognostizierten Quadratmeterverkaufspreise der Immobilie jeweils um 10 % ab.

Neben den laufenden Ausschüttungen sind die Wertentwicklung der Immobilie und die laufende Tilgung des Fremdkapitals zwei wesentliche Erfolgsfaktoren von Exporo Bestand Projekten.

Für das "Institut Mannheim" sieht die Prognose von Wertentwicklung und Tilgung in Verbindung mit der Entwicklung der Anteile der Exporo Anleger im Basisszenario wie folgt aus.



* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.



MIT DEM OBJEKT

INSTITUT MANNHEIM

WIE EIN EIGENTÜMER INVESTIEREN

Mit dem Immobilieninvestment „Institut Mannheim“ haben Sie die Möglichkeit, wie ein Eigentümer von den laufenden Mieteinnahmen sowie dem Immobilienwert selbst zu profitieren. Sie investieren Ihr Geld in ein attraktiv gelegenes und repräsentativ errichtetes Bestandsobjekt und partizipieren wie ein Eigentümer an regelmäßigen Zinszahlungen auf Ihr Konto, die von den Mieterlösen der Immobilie abhängig sind.

✓ CHANCEN

- + Quartalsweise Mietüberschuss-Auszahlungen und attraktive Renditeaussicht von durchschnittlich ca. 4,52 % pro Jahr.*
- + Zusätzliche Teilhabe an 80 % der Wertentwicklung der Immobilien.
- + Erwartete Gesamtrendite durch Mietausschüttungen und Verkaufsgewinnbeteiligung i.H.v. ca. 6,74 % pro Jahr.*
- + Hohe Transparenz über Finanzkennzahlen sowie einmalige und laufende Kosten.
- + Treuhänder überwacht, kontrolliert und hält nachrangige Sicherheiten für die Anleger.
- + Investitionsform ist eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibung), die handelbar ist.

⚠ RISIKEN

- Kosten (z.B. Instandhaltung) können sich negativ auf die Renditeausschüttungen auswirken.
- Über die zukünftige Wertentwicklung gibt es keine gesicherten Prognosen. Hier können nur Schätzungen abgegeben werden.
- Eintritt der Prognosen ist abhängig von ausreichenden Mieteinnahmen, Verlängerung des Mietvertrages zu gleichen Konditionen und der Wertentwicklung der Immobilien.
- Mehr Transparenz ist kein Kriterium für eine höhere Sicherheit, erleichtert aber die eigene Entscheidungsfindung.
- Trotz des Einsatzes von Treuhänder und nachrangigen Sicherheiten ist das Investment mit Risiken verbunden.
- Verkauf der einzelnen Anleihen der Anleger vor Ablauf der Laufzeit bei Kaufinteresse eines Dritten möglich.

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

WARNHINWEIS

Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Mannheim R5 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Mannheim R5 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Mannheim R5 GmbH (www.exporo.de/ir-mannheimr5) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

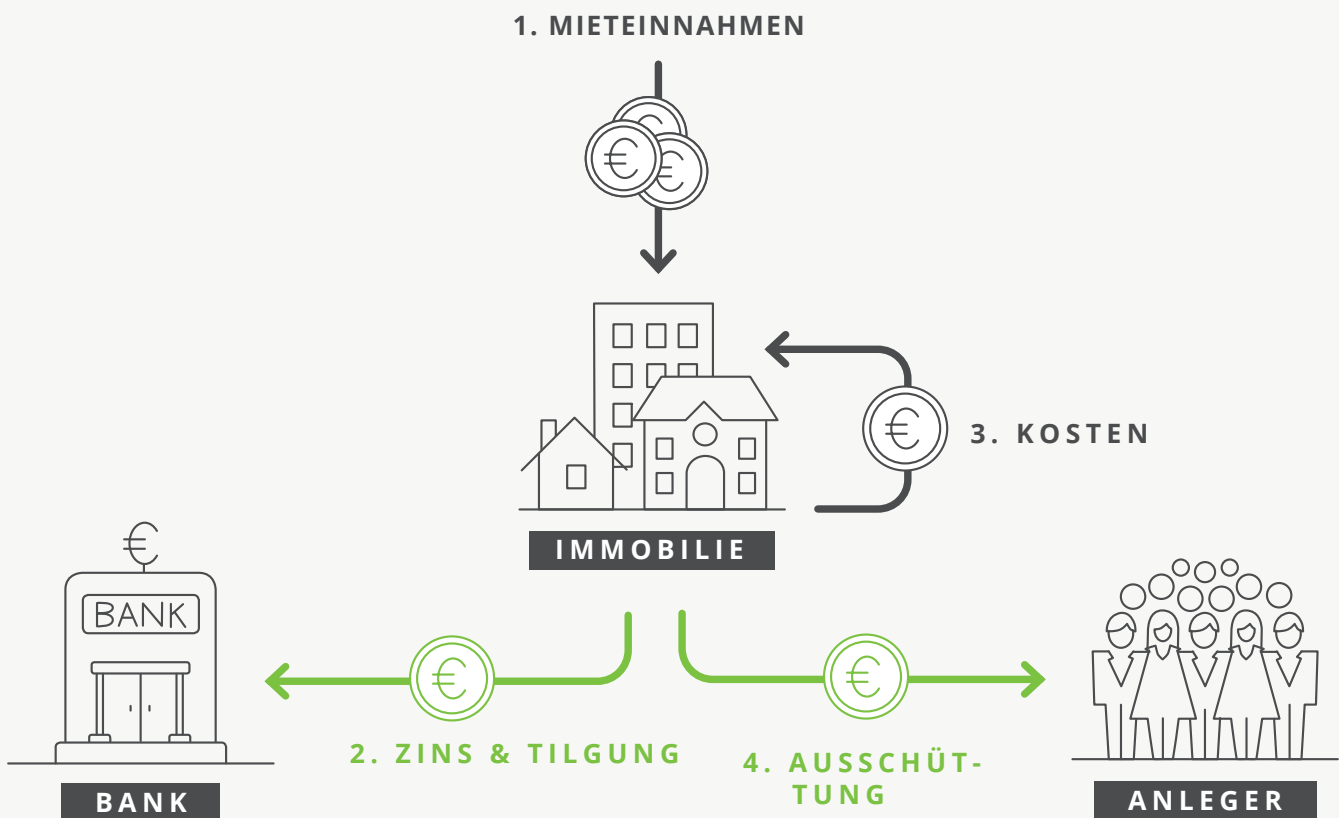
INSTITUT MANNHEIM

STRUKTUR DES INVESTMENTS

SO FUNKTIONIERT DAS INVESTIEREN WIE EIN EIGENTÜMER

Immobilien bei Exporo Bestand werden jeweils etwa zur Hälfte durch die Exporo Anleger und durch ein Bank-Darlehen finanziert.

Aus den **laufenden Mieteinnahmen (1)** werden quartalsweise **Renditeausschüttungen (4)** und gleichzeitig das **Bank-Darlehen getilgt (2)** sowie die professionelle **Entwicklung und der Erhalt der Immobilie (3)** sichergestellt.



Exporo Bestand bietet neben den Erlösen aus vermieteten Bestandsimmobilien zwei ganz neue Vorteile gegenüber klassischem Immobilieneigentum:

1. Als Anleger in ein Exporo Bestand Projekt haben Sie **keinen Aufwand**, Sie müssen sich nicht um die Weiterentwicklung, Vermietung und Instandhaltung kümmern.
2. Sie sind grundsätzlich nicht an die Immobilie gebunden, jederzeit können Sie auf dem Exporo Handelsplatz Ihre **Anteile wieder veräußern**. Damit wird die Renditeimmobilie erstmals zu einem liquiden und einfach handelbaren Investment.

ERFAHRUNG UND KOMPETENZ

DIE BEITEILIGTEN

BEIM IMMOBILIENINVESTMENT „INSTITUT MANNHEIM“

EXPORO



**EXPORO
MANNHEIM R5 GMBH**
(Eigentümer)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. BJÖRN MARONDE
PROKURIST: TOMAS LANGE

Die Exporo Mannheim R5 GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und dient allein dem Zweck des An- und Verkaufs des Bestandsobjekts des Immobilieninvestments „Institut Mannheim“.



**EXPORO
AM GMBH**
(Asset Management)

GESCHÄFTSFÜHRER: JULIAN OERTZEN
PROKURIST: TOMAS STADLER

Die Exporo AM GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und verwaltet die von der Exporo Zweckgesellschaft angekauften und gehaltenen Immobilien.



**EXPORO
INVESTMENT GMBH**
(KWG 32 Finanz-
dienstleistungsinstitut)

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. KNUT RIESMEIER
PROKURIST: PATRICK HARTMANN

Die Exporo Investment GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG und als Finanzdienstleistungsinstitut nach §32 KWG durch die BaFin reguliert. Im Rahmen Ihrer Lizenz als Abschlussvermittler nimmt Sie die Rolle des Vermittlers der Anleihe auch bei dem Projekt „Institut Mannheim“ ein.

EXTERNE BETEILIGTE

HMCS TREUHAND

Die Exporo Mannheim R5 GmbH hat mit der HmcS Treuhand einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Sie sichert die Eintragung der Grundschuld für die Anleihegläubiger, hält die Grundschulden im Namen der Anleihegläubiger über die Laufzeit und hat eine Kontrollfunktion inkl. Austauschmöglichkeit der Leistungen der Exporo AM GmbH als Asset-Manager anhand vorher definierter Kennzahlen der Immobilien. Die Pflichten des Treuhänders bestehen außerdem darin, die Sicherheiten im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten und im Verwertungsfall zu verwerten.

BAADER BANK

Die Baader Bank AG ist eine der führenden Investmentbanken im deutschsprachigen Raum. Als familiengeführte Vollbank mit Sitz in Unterschleißheim bei München und 450 Mitarbeitern ist sie in den Geschäftsfeldern Market Making, Capital Markets, Multi Asset Brokerage, Asset Management Services, Banking Services und Research aktiv. Im Zuge des Investments in das Projekt „Institut Mannheim“ beauftragt der Anleger die Exporo Investment GmbH damit, ein Depot bei der Baader Bank zu eröffnen, die vorbezeichnete Anleihe auf seine Rechnung zu kaufen und in das Depot einliefern zu lassen.

Mehr erfahren Sie auf
WWW.EXPORO.DE



E X P O R O

EXPORO MANNHEIM R5 GMBH

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 22 86 86 990 | E-Mail. ir@exporo.de

VERTRETEN DURCH

Dr. Björn Maronde

Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der Anleihe der Exporo Mannheim R5 GmbH noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der Anleihe der Exporo Mannheim R5 GmbH dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Exporo Mannheim R5 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Mannheim R5 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Mannheim R5 GmbH (www.exporo.de/ir-mannheimr5) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.