

PROJEKTFINANZIERUNGS-ANLEIHE  
Mindestanlagesumme nur 1.000 €



# PHOENIX APARTMENTS

Hamburg - Harburg



FESTE VERZINSUNG <b>5,5 % p.a.</b> (endfällig)	MINDESTLAUFZEIT <b>31.12.2019*</b> (18 Monate)	MAXIMALLAUFZEIT <b>31.10.2020*</b> (28 Monate)
--	--	--

WKN  
**A2LQP4**

ISIN  
**DE000A2LQP44**

EXPORO-KLASSE\*\*



## HIGHLIGHTS

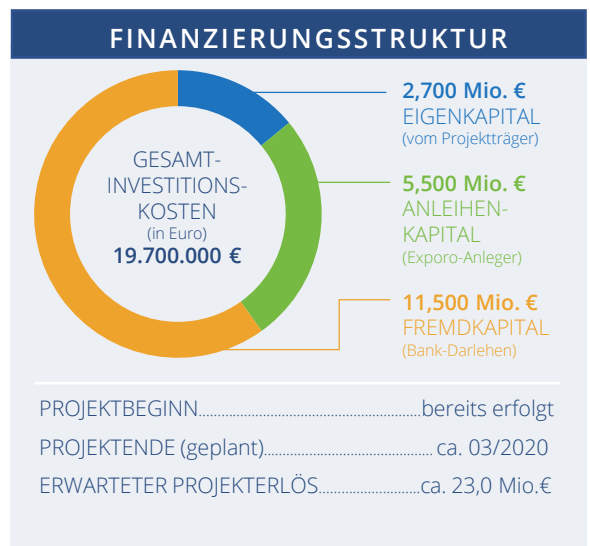
- **Grundschuld** in Darlehenshöhe im Range nach der finanzierenden Bank.\*\*\*
- **Abtretung** der Pächterlöse und Kaufpreisansprüche im Range nach der finanzierenden Bank.\*\*\*
- Projektentwickler **Sauer Real Estate** ist ein Familienunternehmen mit über 80 Jahren Erfahrung (über 500 Mio. € Projektvolumen allein in den letzten 30 Jahren realisiert).
- **Bauähnliche Vorhaben** sind an gleichem Standort bereits erfolgreich umgesetzt worden.
- Baugenehmigung ist Auszahlungsvoraussetzung.

## PROJEKTbeschreibung

- **Denkmalgeschützter** Gebäuderiegel im Zentrum Harburgs, der entkernt und zu **Micro Apartments** umgebaut wird.
- 4.442 m<sup>2</sup> geplante Mietfläche, insg. entstehen **225 Apartments**.
- Vor Fertigstellung soll das Objekt global mit endfälliger Kaufpreiszahlung veräußert werden.
- Baugenehmigung wird im Juli 2018 erwartet.
- Die Abbruchgenehmigung für den Gebäuderiegel wurde im Dezember 2017 erteilt, die **Entkernung des Gebäudes wurde im April 2018 abgeschlossen**.

## LAGEBESCHREIBUNG

- Hannoversche Straße 88, 21073 Hamburg-Harburg.
- **Phoenix-Areal:** historischer Industriestandort mit großem Einkaufszentrum.
- **TU Harburg:** Einer der besten Technischen Universitäten Deutschlands (U-Multirank) mit ca. 8.000 Studenten und 700 Mitarbeitern, in ca. 10 min. erreichbar.
- **Zentrale Lage:** Unmittelbar am Hbf Hamburg Harburg mit ICE Anschluss und direkter, schneller Verbindung ins Hamburger Zentrum.



\* Die Laufzeit der Anleihe beträgt 28 Monate. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf 18 Monate bis zum 31.12.2019 verkürzen.  
 \*\* 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.  
 \*\*\* Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Die Exporo Mezz 2 GmbH weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der Anleihe ausschließlich die Angaben im Wertpapierprospekt der Exporo Mezz 2 GmbH maßgeblich sind, der auf der Internetseite der Exporo Mezz 2 GmbH (<http://www.exporo.de/ir-harburg>) veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.

**ALLGEMEINER WARNHINWEIS**  
Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.



EXPORO

Auf einen  
Blick

## IMMOBILIENSTANDORT: HAMBURG - HARBURG

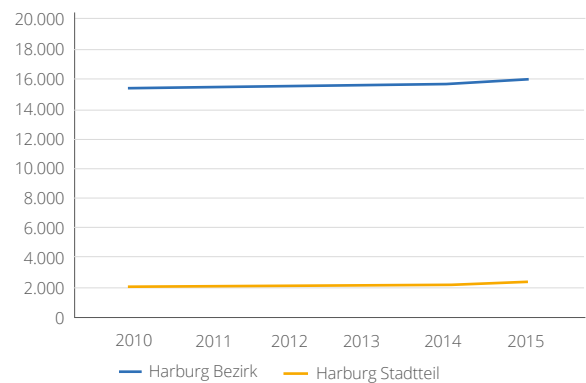
### ZUSAMMENFASSUNG

- 26.098 Einwohner (Stadtteil Harburg)
- Renommierete TU Hamburg-Harburg (ca. 8.000 Studenten und ca. 700 Mitarbeiter).
- Größtes zusammenhängendes Stadtentwicklungsgebiet nach der HafenCity.
- Eigener IC/ICE Bahnhof, S-Bahn sowie A1, A7, A 252 und A 261.
- Überdurchschnittlicher Anteil von Ein-Personen-Haushalten (62 % Single-Wohnungen).

### STADTENTWICKLUNG HARBURG

- **Hamburg Innovation Port (HIP)** im Binnenhafen Harburgs wird 60.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche bieten für Forschung, Büros und Co-Working-Spaces.
- Allein im HIP sollen insg. 2.500 neue Arbeitsplätze entstehen.
- TU Harburg will Studentenzahl auf 10.000 erhöhen.
- Mit TuTech, DLR, einem neuem Fraunhofer-Institut und Standorten von Beiersdorf und Daimler prägen namhafte Unternehmen die Wirtschaft vor Ort.
- Internationale Gartenschau 2013 hat Entwicklung mit „Sprung über die Elbe“ positiv unterstützt.
- **Phoenix-Viertel:** Gründerzeitliches Wohnquartier im Süden der Harburger Innenstadt mit rund 14 ha Größe, das für Familien und Singlehaushalte mit urban geprägten Wohnansprüchen erschlossen wird.

### HARBURG WÄCHST KONTINUIERLICH



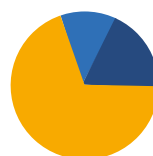
### IMMOBILIENMARKT

- Mieten für Neubauten:  
12,58 € / m<sup>2</sup> im Durchschnitt  
6,42 – 20,4 € / m<sup>2</sup> in der Preisspanne
- Mieten für Bestandswohnungen:  
9,22 € / m<sup>2</sup> im Durchschnitt  
6,93 - 11,59 € / m<sup>2</sup> in der Preisspanne

### WELCHE STANDORTFAKTOREN

- Bildung: TU HH, Elbcampus der Handwerkskammer Hamburg, 6 Gymnasien und 11 Stadtteilschulen.
- Großer Harburger Stadtpark mit See und Freizeitbad.
- Großes, zentrales Einkaufszentrum Phoenix-Center.
- Sehr gute Anbindungen durch Verkehrsinfrastruktur

### ALTERSTRUKTUR



- 0 - 17 JAHRE
- 18 - 64 JAHRE
- > 64 JAHRE

Quellen:

-Hamburger Stadtteil-Profil, 2016, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

-<https://www.abendblatt.de/hamburg/article214630177/Startschuss-fuer-Innovation-Port-in-Harburg.html>

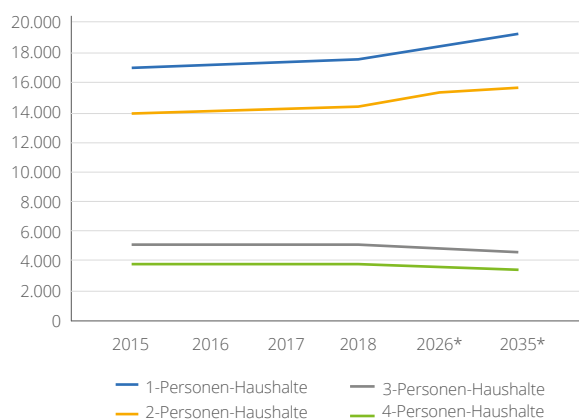
-Bezirksamt Harburg, Wohnungsbauprogramm 2017

## ANLAGEKLASSE: MICRO APARTMENTS

### ZUSAMMENFASSUNG

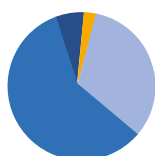
- Die Hälfte aller Großstädter wohnt allein.
- Anzahl der 1-Personenhaushalte nimmt in ganz Deutschland zu.
- Micro und Serviced Apartments in Großstädten für Studenten, Young Professionals, Geschäftsreisende und Fernpendler attraktiv.
- Mehr Pendler und mehr Studenten.
- Investmentvolumen in Anlageklasse wächst.

### IMMER MEHR SINGLE-HAUSHALTE



### TOP-TRENDS 2018 NACH NUTZUNG

„In Ballungszentren werden Neubauwohnungen kleiner und effizienter“



- ICH STIMME ZU
- ICH STIMME EHER ZU
- ICH STIMME EHER NICHT ZU
- ICH STIMME NICHT ZU

### EINE NEUE WOHNFORM

Micro-Apartments sind Wohneinheiten mit Größen von ca. 25 bis 35 m<sup>2</sup>, meist komplett möbliert und „all-inclusive“. Folgende Entwicklungen haben diese Wohnform begünstigt:

- Mehr Singles in Deutschland.
- Mehr Pendler und Geschäftsreisende, Zunahme an Einsatzwechseltätigkeiten.
- Mehr Studenten (ca. 0,9 Mio. mehr als vor 10 Jahren).
- Wohnraumknappheit und Mietkosten in Großstädten.
- „Boom im Hochpreissegment des studentischen, privat finanzierten Wohnens (IHK Sachverständiger Edenharter)

### SAVILLS: MIKRO-WOHNEN IM TREND

- „Weil das Segment des Mikro-Wohnens von diversen Langfristrends profitiert, suchen immer mehr langfristig agierende Akteure nach Investmentmöglichkeiten.“
- „Dementsprechend zeichneten Fondsmanager und offene Spezialfonds im bisherigen Jahresverlauf für etwa 49 % bzw. 40 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.“
- „Insgesamt entfielen 78 % des Volumens auf ausländische Käufer, was zeigt, dass deutsche Mikro-Wohnungen auch im Ausland sehr gefragt sind.“

Quellen:  
 -Ernst & Young Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018.  
 -Savills Investment Market monthly, Juli 2016.  
 -Statistisches Bundesamt