EXPORO

WvM IMMOBILIEN | 222

Immobilieninvestment
(Stand 03.08.2016)

ZÜLPICHER STRASSE

Köln-Sülz

IMPRESSIONEN

EXPORO

Das Immobilieninvestment „Zülpicher Straße“ in Köln-Sülz

Anschrift

Zülpicher Straße 222
50937 Köln

Objektbeschreibung

- Sanierung, Umbau und Aufstockung eines Bestandsgebäudes um 2 Stockwerke zu dann 6 Geschossen (Vorderhaus)
- Neubau eines 6-geschossigen Mehrfamilienhauses im Hinterhof (Hinterhaus)
- Vorder- und Hinterhaus werden durch eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen verbunden
- Insgesamt 46 Wohneinheiten, verteilt auf rund 3.517 m² Wohnfläche
- 39 Wohnungen verfügen über Terrasse mit Garten, Loggia oder Balkon
- Mehr Informationen unter www.wvm222.de

Lagebeschreibung

- Stadtteil Köln-Sülz am südwestlichen Rand der Kölner Altstadt
- Zentrumsnah und lebendig mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten, abwechslungsreicher Gastronomie und zahlreichen Bars und Cafés
- Gute Naherholungsmöglichkeiten mit dem Stadtwald und dem Beethovenpark in der Nähe
- 700 m zur Universität zu Köln und zur Uniklinik
- 13 Minuten mit der Straßenbahn in die Altstadt, 18 Minuten zum Dom

Rahmendaten zum Investmentangebot

Die Investition in das Immobilienprojekt „Zülpicher Straße“ erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Köln. Für das zweckgebundene Darlehen erhalten die Investoren folgende Konditionen:

Feste Verzinsung	5 % p.a. (endfällig)
Laufzeit bis	28.02.2018 (ca. 1,5 Jahre)
Mindestdarlehenssumme	500 €

Nachrangsicherheiten

- Gewinne aus dem Projekt „Zülpicher Straße” sind an die Investoren abgetreten
- Selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft des geschäftsführenden Gesellschafters der Nachrangdarlehensnehmerin
- Nachrangdarlehensnehmer ist einer der größten Kölner Projektentwickler
- Zahlungsverkehr erfolgt mittels Treuhänder

Das Immobilieninvestment „Zülpicher Straße“

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

- Die Investition erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Köln.
- Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Köln haftet mit ihrer gesamten Substanz, einschließlich der Erträge aus anderen Bauprojekten, für die Rückzahlung der Nachrangdarlehen.
- Die Investoren profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5 % pro Jahr sowie einer kurzen Laufzeit von etwa 1,5 Jahren. Die Rückzahlung inklusive der Verzinsung erfolgt zum 28.02.2018.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags.
- Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden für das Immobilienprojekt „Zülpicher Straße“, bestehend aus Umbau und Aufstockung eines Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Neubaus und einer Tiefgarage.
- Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Realisierung des Projekts „Zülpicher Straße“ zu optimieren, soll ein Teil der Gesamtfinanzierung über nachrangige Darlehen abgedeckt werden.

DIE STRUKTUR DER NACHRANGSICHERHEITEN

Struktur der Nachrangdarlehen

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

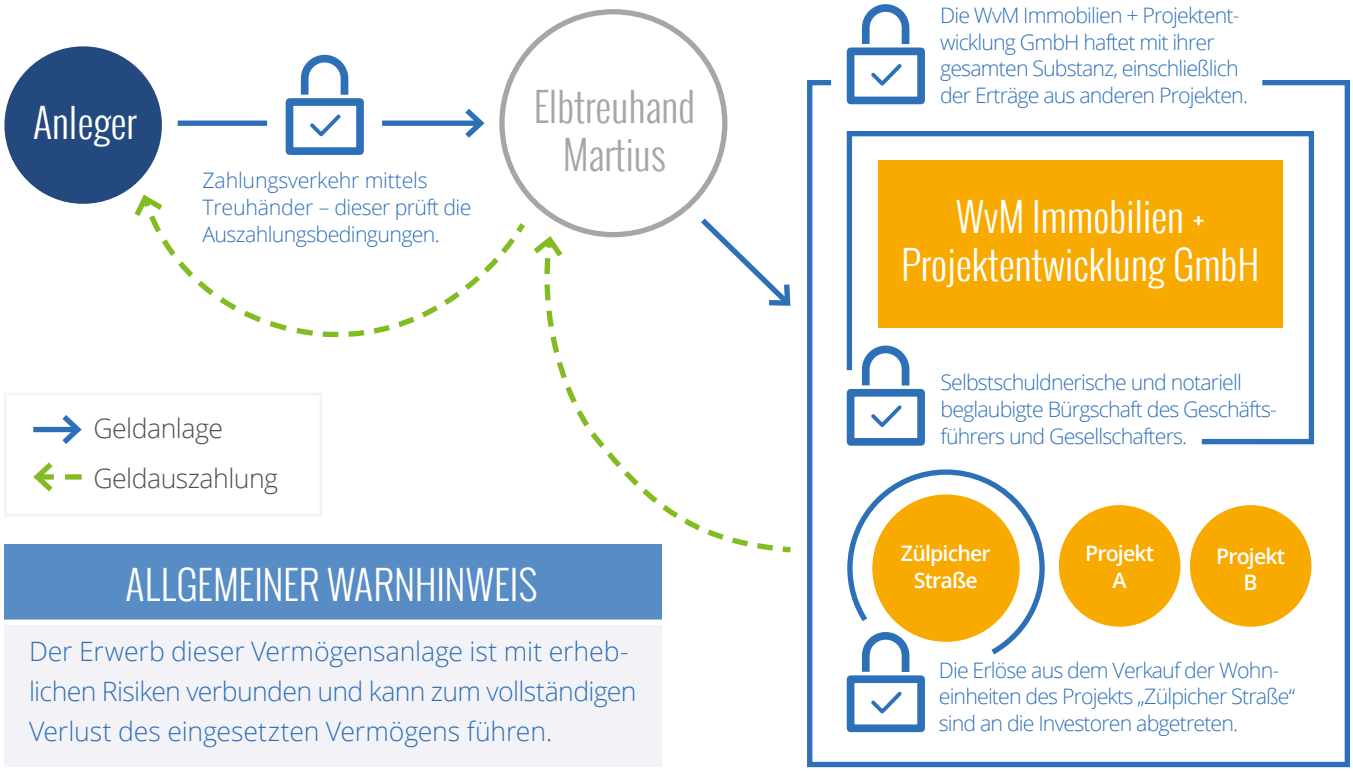
- Die Erlöse aus dem Verkauf der Wohneinheiten des Projekts „Zülpicher Straße“ sind an die Investoren abgetreten. Abgesehen von der finanzierenden Bank darf dementsprechend niemand Gewinne aus dem Projekt entnehmen, bevor nicht alle Nachrangdarlehen der Investoren samt Zinsen zurückgezahlt worden sind.*

- Dem Treuhänder liegt von dem geschäftsführenden Gesellschafter der Nachrangdarlehensnehmerin, Herrn Wolfgang von Moers, eine selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft über die Gesamtsumme des Investmentkapitals der Exporo-Investoren zzgl. Zinsen vor.*

- Der gesamte Zahlungsverkehr zwischen Investoren und Nachrangdarlehensnehmerin erfolgt über einen Treuhänder, welcher die Gelder erst an den Projektträger auszahlt, wenn die Auszahlungsbedingungen erfüllt sind (Gewinnabtretungserklärungen, Baugenehmigung und selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft liegen vor).*

* Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Nachrangdarlehensvertrag, dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) und den Risikohinweisen.

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



ALLGEMEINER WARNHINWEIS

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

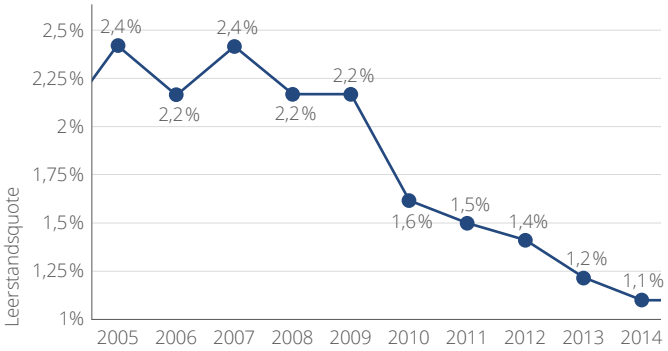
Köln - zwischen rheinländischer Tradition und Medienmetropole

Köln ist mit rund 1,05 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt in Nordrhein-Westfalen und gleichzeitig die viertgrößte Kommune Deutschlands. Die im Jahre 50 n. Chr. von den Römern gegründete Stadt ist heute eine wichtige Wirtschafts- und Kulturmetropole mit internationalem Ansehen und hat sich zu einem der führenden Standorte des weltweiten Kunsthandels entwickelt. Darüber hinaus ist Köln ein bedeutender Standort vieler Medienunternehmen, Musikproduzenten und Verlagshäuser.

Durch den Kölner Dom, den Karneval sowie zahlreiche weitere kulturelle Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten zählt Köln zu einem der wichtigsten Reiseziele innerhalb Europas. Gleichermaßen trägt auch die 2.000 Jahre alte Stadtgeschichte, kombiniert mit kulinarischen Highlights und dem modernen Großstadtflair, zu dem großen touristischen Interesse bei. Auch unter Akademikern ist die Stadt Köln durchaus bekannt: Mit der Universität zu Köln und zahlreichen anderen renommierten Hochschulen bildet Köln den größten Bildungs- und Forschungsstandort der Metropolregion Rhein-Ruhr. Angesichts der infrastrukturellen Anbindung der Stadt ist es kaum verwunderlich, dass Köln die Stadt mit einem der höchsten Straßen- und Schienenverkehrsaufkommen im Personen- und Güterverkehr in Deutschland ist. Mit zahlreichen Autobahnanbindungen, dem internationalen Flughafen Köln/Bonn und dem zweitgrößten Binnenhafen Deutschlands ist Köln nahezu perfekt mit allen deutschen, europäischen und interkontinentalen Knotenpunkten vernetzt.

So liegt es auch nahe, dass Köln eine beliebte Stadt zum Wohnen und Arbeiten ist: Durch eine stetig steigende Einwohnerzahl ist die Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern auf einem sehr hohen Niveau. Dies spiegelt sich auch in dem Mangel an Wohnungsneubauten wider: Bis 2020 fehlen Köln im Schnitt etwa der Neubau von 2.200 Wohnungen – und das jedes Jahr. Diese Entwicklung schlägt sich ebenso in der stetig gesunkenen Leerstandsquote nieder, in 2014 angekommen bei 1,1 %. Nur in München, Hamburg und Frankfurt standen in Deutschland weniger Wohnungen leer. Da in der Folge die Miet- und Kaufpreise kontinuierlich steigen, sind Kölner Immobilien zu beliebten Anlageobjekten für Investoren geworden. 2015 lag das Transaktionsvolumen für Immobilien bei rund 160 Mio. Euro, Tendenz steigend.

Entwicklung der Leerstandsquote von Wohnungen in Köln



Quelle: Statista 2016

Köln-Sülz - Beliebt bei Jung und Alt

Das Projekt „Zülpicher Straße" liegt im Stadtteil Köln-Sülz und gehört zum Bezirk Lindenthal. Es liegt am südwestlichen Rand der Innenstadt, inmitten des inneren und äußeren „Grüngürtels" und zeichnet sich durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, wie beispielsweise dem Stadtwald und dem Beethovenpark aus.

Neben der grünen Idylle wissen die Anwohner auch die Vorteile der Zentrumsnähe zu schätzen: Praktisch alle Dinge des täglichen Bedarfs liegen vor der Haustür und mit der Straßenbahn ist man in 13 Minuten am Heumarkt in der Altstadt. Das Leben im Viertel spielt sich vor allem auf der Berrenrather Straße

Fotos: © Agentur Königspunkt GmbH

ab. Neben einer großen Auswahl an Geschäften bieten sich hier auch zahlreiche Möglichkeiten, in geselliger Runde ein Glas Kölsch zu genießen.

Auch das Bildungsangebot im Umfeld des Projekts „Zülpicher Straße" ist mit Instituten der Universität zu Köln sowie zwei Grundschulen, zwei Realschulen, einer Hauptschule und drei Gymnasien hervorragend.

Der Stadtteil Sülz gehört zu den beliebtesten Wohnvierteln Kölns. Von Studenten über junge Berufstätige, Selbstständige und Familien bis hin zu Rentnern und Pensionären: unterschiedlichste Alters- und Gesellschaftsschichten fühlen sich hier wohl. Diese Vielfältigkeit spiegelt sich auch auf dem Immobilienmarkt wider. Von kleinen Apartments und Wohnungen für mittelständische Familien bis hin zu Luxusneubauwohnungen und großen Gründerzeitvillen kann die Immobiliennachfrage verschiedener Bevölkerungsschichten sehr gut bedient werden. Die Nachfrage nach Eigentum ist seit Jahren hoch, das Wohnungsangebot dagegen knapp.

WUSSTEN SIE SCHON?

Info

Die 1388 in der Domstadt gegründete „Alte Universität" zählt zu den ältesten Universitäten Europas. Sie wurde von 1738 bis 1919 wegen der so genannten „Franzosenzeit" geschlossen und dann als Universität zu Köln unter dem damaligen Oberbürgermeister Konrad Adenauer wieder eröffnet. Heute ist sie die drittgrößte Universität Deutschlands und trägt den Exzellenzstatus.

DIE GRUNDSTÜCKSLAGE

EXPORO

Gehobenes Wohnen in grüner und zentraler Lage

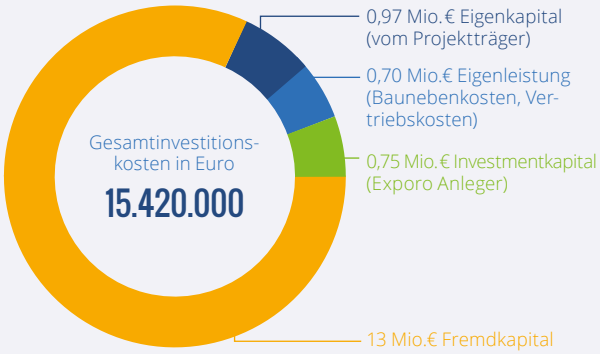
Das Immobilienprojekt „Zülpicher Straße" befindet sich in bester Lage, westlich des Rheinufers in Köln-Sülz, einem zentral gelegenen, sehr grünen und attraktiven Stadtteil der Kultur und Wirtschaftsmetropole Nordrhein-Westfalens. Auf dem 1.555 m² großen Grundstück befindet sich momentan ein 4-geschossiges Bestandsgebäude mit 13 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Alle Wohn- und Gewerbeeinheiten stehen leer.

Im Zuge des Projektes wird das Bestandsgebäude saniert und um zwei Stockwerke auf dann sechs Geschosse aufgestockt. Die Gewerbeeinheit in EG wird zu drei Wohneinheiten umgebaut, sodass insgesamt 21 Wohneinheiten entstehen (Vorderhaus). Im Hinterhof des Grundstücks entsteht ein neues, sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 25 Wohneinheiten (Hinterhaus). Ein Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse mit Garten. Hinterhaus und Vorderhaus werden durch eine unterirdische Tiefgarage mit insgesamt 35 PKW-Stellplätzen miteinander verbunden. Oberirdisch bildet sich zwischen den beiden Gebäuden ein Innenhof mit einem Spielplatz sowie Grünfläche.

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH schafft mit der Umsetzung des Bauprojektes „Zülpicher Straße" insgesamt 46 Wohneinheiten verteilt auf rund 3.517 m² Wohnfläche sowie 35 Tiefgaragenstellplätze. Durch die große Spannbreite der einzelnen Wohnungsgrößen von 36 m² bis 115 m² wird die Nachfrage unterschiedlichster Gesellschaftsgruppen ideal abgedeckt. Die Attraktivität des Bauprojekts „Zülpicher Straße" wird auch durch die hochwertige Qualität des Innenausbaus unterstrichen: Mit ausgewählten Wand- und Bodenfliesen, zweischichtigem Eichenparkett sowie einer hochwertigen Sanitärausstattung ist das Bauprojekt im gehobenen Immobiliensegment einzuordnen.

Der Vertrieb für das Projekt ist bereits gestartet. Die Baugenehmigung wird zeitnah erwartet und ist eine Voraussetzung für die Auszahlung. Das heißt, die Nachrangdarlehensbeträge werden erst an die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH überwiesen, wenn dem Treuhänder die Baugenehmigung vorliegt.

FINANZIERUNGSSTRUKTUR



Erwarteter Projekterlös	18,07 Mio. €
Baubeginn (geplant)	12/2016
Fertigstellung (geplant)	10/2018

WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH (WvM) ist ein sehr erfahrener Projektentwickler mit Sitz in Köln. Mit einem Verkaufsvolumen von 160 Mio. € im Jahr 2015 ist die WvM der größte inhabergeführte Entwickler für Wohnimmobilien in Köln. Das Unternehmen beschäftigt 86 Mitarbeiter, darunter Bauingenieure, Architekten, Immobilienkaufleute sowie Marketing- und Vertriebsspezialisten, für eine möglichst breitgefächerte Expertise in der Auswahl und Abwicklung geeigneter Projekte.

Die WvM bedient die komplette Wertschöpfungskette eines Immobilienprojektes: Von dem Erwerb der Grundstücke und Häuser vor allem in innerstädtischen Top-Lagen über die Entwicklung und Planung von Neu- und Erweiterungsbauten bis zu der Sanierung von Bestandsobjekten und deren Vermarktung.

In der Planungsabteilung der WvM entwickeln Architekten und Projektentwickler auf Grundlage von Marktforschungsergebnissen und dem zielsicheren Gespür für Immobilien auf diese Weise jedes Jahr große und kleinere Bauvorhaben – immer mit dem Anspruch ein besonderes Wohnerlebnis zu schaffen und gleichzeitig stets den Fokus auf die Wirtschaftlichkeit und den Erfolg des Projektes zu richten.

Aktuell befinden sich 42 Projekte in Planung und Bau. Insgesamt wurden ca. 3.400 Wohneinheiten seit der Gründung im Jahre 1992 an die Käufer übergeben.

Sie erkennen die Projekte der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH an den roten Hausnummern.

www.wvm.de

Referenzprojekte der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

SÜLZBURGSTRASSE 44/ WICHTERICHSTRASSE 15

Lage	Köln-Sülz
Projektart	Neubau/Aufstockung
Fertigstellung	2013
Wohnfläche	3.935 m²
Wohneinheiten	37
Projektvolumen	ca. 10,5 Mio. €

BISMARCKSTRASSE 24

Lage	Köln-Neustadt-Nord
Projektart	Neubau/Sanierung
Fertigstellung	2014
Wohnfläche	1.155 m²
Wohneinheiten	17
Projektvolumen	ca. 2,4 Mio. €

ALTEBURGER STRASSE 379

Lage	Köln-Bayenthal
Projektart	Neubau
Fertigstellung	2014
Wohnfläche	1.538 m²
Wohneinheiten	14
Projektvolumen	ca. 3,8 Mio. €

EXPORO REFERENZPROJEKTE

7 EICHEN

Lage ..... Hamburg
Investiertes Kapital ..... 914.000€

HOLZ 5¼

Lage ..... Hamburg
Investiertes Kapital ..... 402.500€

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€

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

EXPORO

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.