

# IM VIRCHOW-VIERTEL

Projektentwickler: PRIMUS Holding AG

Erfolgreich finanziert

MEDIEN

IMV



Projekt

**BESTANDSIMMOBILIE**

Status

**OBJEKT WURDE ANGEKAUFT**

Lage

**STADTBERGEN (AUGSBURG)**

Sie haben eine Frage? Nutzen Sie unseren Rückrufservice!

**5,5%**

Zinsen pro Jahr

**1**

verbleibende Monate bis zur Rückzahlung

Finanzierungsziel	810.000€
Bereits investiert	820.618 €
Mindestanlage	500€
101 %	

Exporo Klasse ? Hilfe

AA A B C D E F

INVESTIEREN NICHT MEHR MÖGLICH

## ALLE NEUIGKEITEN ZUM PROJEKT

- 31.05.2019 VERTRIEBSAKTIVITÄTEN ABGESCHLOSSEN**

  - 25 Einheiten verkauft
  - Projekt verläuft planmäßig
  - Rückzahlung wird nach Rücksprache planmäßig Ende August erwartet
- 01.02.2019 VERTRIEB EIN VOLLER ERFOLG**

  - Alle Wohneinheiten notariell beurkundet
  - 26 von 31 Stellplätzen verkauft
- 30.10.2018 VERTRIEB SCHREITET WEITER VORAN**

  - 5 weitere Wohnungen & Stellplätze beurkundet
  - Vermietung der Einheiten verläuft positiv
  - Das Projekt verläuft planmäßig und ohne besondere Vorkommnisse
- 15.08.2018 NEUE RESERVIERUNGEN LIEGEN VOR**

  - 5 Reservierungen liegen aktuell vor
  - 2 Beurkundungen sind beim Notar terminiert
  - Das Projekt verläuft weiterhin planmäßig
- 29.05.2018 VERTRIEB SCHREITET VORAN**

  - 17 der 25 Wohnungen sind verkauft und 1 reserviert
  - 18 der 31 Stellplätze (inkl. Garagen) sind verkauft und 1 reserviert
  - Das Projekt verläuft planmäßig und ohne besondere Vorkommnisse
- 06.03.2018 VERTRIEB VERLÄUFT SEHR ZUFRIEDENSTELLEND**

  - 11 der 25 Wohneinheiten wurden beurkundet, 7 weitere sind reserviert
  - 12 der 31 Stellplätze (inkl. Garagen) wurden beurkundet, 6 weitere sind reserviert
  - Das Projekt verläuft planmäßig und ohne besondere Vorkommnisse

## Kurze Fakten zum Projekt auf einen Blick

- ✓ Bestehendes, 5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 25 Wohneinheiten sowie 17 Garagen und 14 PKW-Außenstellplätzen.
- ✓ Update: Es liegen notarielle Verkaufsverträge in Höhe von ca. 22% der erwarteten Projekterlöse vor, insgesamt rund 1,1 Mio. €.
- ✓ Der geschäftsführende Gesellschafter der Nachrangdarlehensnehmerin hat sich verpflichtet, monatlich 10.000 € auf ein Bankkonto einzuzahlen und hat dieses an die Treuhänderin zugunsten der Exporo Anleger abgetreten und verpfändet.\*
- ✓ Selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft des Geschäftsführers der Nachrangdarlehensnehmerin, Herrn Schlicher, über 835.000 € zzgl. Zinsen und Kosten.\*
- ✓ Sehr gute Anbindung über nahegelegene Straßenbahn (450 m) in das Augsburger Zentrum.
- ✓ Eines der größten Krankenhäuser Deutschlands und bedeutender Arbeitgeber der Region befindet sich nur ca. 700 m entfernt.
- ✓ Feste Verzinsung: 5,5 % p.a. (endfällig)
- ✓ Laufzeit: bis zum 30.08.2019 (ca. 23 Monate)

Entnehmen Sie weitere Informationen zu diesem Investment dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB), das Sie unter dem folgenden Link herunterladen können:

VIB HERUNTERLADEN

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

**Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz**  
 Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

## RISIKO & SICHERHEITEN

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. Der Einsatz folgender Nachranglichkeiten ist vorgesehen:

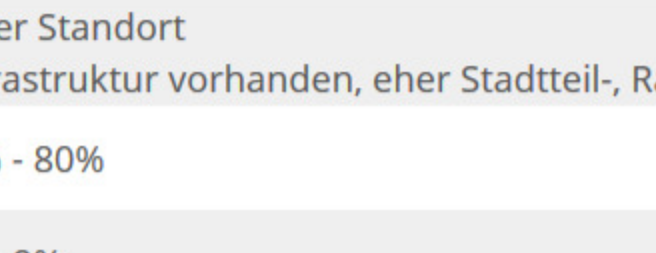
- Die gesamte Zahlungsverkehr zwischen Anlagen und Nachrangdarlehensnehmerin (PRIMUS Concept Grundbesitz AUGSBURG GmbH) erfolgt über einen Zahlungsdienstleister und wird von der Treuhänderin koordiniert. Die Gelder werden erst an die Nachrangdarlehensnehmerin ausbezahlt, wenn die Treuhänderin die Auszahlungsbedingungen geprüft hat (Erklärung zur Gewinnausschüttungssperre und selbstschuldnerische Bürgschaft des Geschäftsführers der Nachrangdarlehensnehmerin liegen vor).\*
- Die Nachrangdarlehen sind zweckgebunden für das Projekt „Im Virchow-Viertel“ und für andere Zwecke eingesetzt werden. Dazu werden die Nachrangdarlehen nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen vom Zahlungsdienstleister an die Nachrangdarlehensnehmerin überwiesen.\*
- Es liegt vom Gesellschafter der Projektgesellschaft und Hauptaktionär der PRIMUS Holding, Herrn Werner Schlicher, eine selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft über die Gesamtsumme des Investmentkapitals der Exporo-Anleger zzgl. Zinsen und Kosten vor.\*
- Der Gesellschafter hat sich entsprechend der Erklärung zu den Auszahlungsmodalitäten dazu verpflichtet, keine Gewinne oder Liquidität zu entnehmen, bevor das Investmentkapital der Exporo-Anleger zurückbezahlt wurde. Hierzu liegt dem Treuhänder eine Erklärung zur Ausschüttungssperre vor.\*

\* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Nachranglichkeiten 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 NACHRANGSICHERHEITEN NOCH EINMAL VERDEUTLICHEN:



## EXPORO KLASSE



Der Plattformbetreiber nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Prüfung nach formalen Kriterien vor. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektanlegers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen um ihren Wahrheitsgehalt; ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

Das Projektprofil und die Projektbeschreibung auf der Plattform erheben nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, dem Darlehensnehmer über die Plattform Fragen zu stellen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind ob sie diesen Darlehensvertrag abschließen sollten.

Kategorie	Ausprägung	Bewertungspunkte
Standort	Guter Standort (Infrastruktur vorhanden, eher Stadtteil-, Randlagen)	2
Kapitalverteilung vorrangig	61% - 80%	1
Verkaufs-/ Vermietungsnachrang	1% - 9%	3
Kapital-/ Vertriebsstand	Objekt noch nicht verkauft bzw. vermietet	3
Status des Immobilienprojekts	Existierende Immobilie ohne große Baumaßnahmen	0
Erfahrung Projektentwickler	Bis 75 Mio. Euro entwickelt	3
Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken	Persönliche Bürgschaft oder Patronatsklärung Keine Grundschuld	-2
<b>Exporo Klasse</b>	<b>B</b>	<b>10</b>

## PROJEKTbeschreibung

**Modernisierter Wohnraum im wirtschaftsstarken Augsburg**

Augsburg ist ein geschichtsträchtige Stadt im Freistaat Bayern, die nach München und Nürnberg mit 293.415 Einwohnern die drittgrößte Stadt des süddeutschen Bundeslandes ist. Seit Jahren steigt die Bevölkerung stetig an, woran sich auch nicht ändern soll. Für die Attraktivität der Stadt gibt es zahlreiche Gründe.

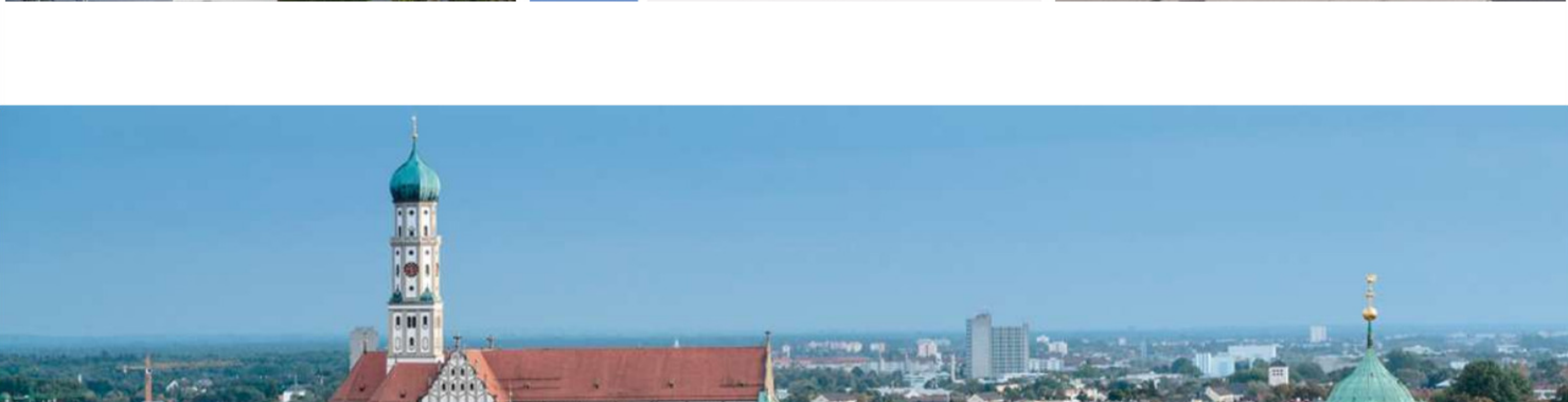
Augsburg begeistert durch ein historisches Stadtbild, welches viele Touristen anzieht und auch zu der Lebensqualität der Anwohner beiträgt. Noch bedeutsamer für die lokale Wirtschaft sind jedoch die vielen Industrieunternehmen, die bedeutende Steuerzahler und Arbeitgeber für Augsburg sind. Ergänzend dazu gibt es eine immense Dichte an Traditionsunternehmen, zu denen Brauereien und Banken zählen. Viele der in Augsburg ansässigen Betriebe arbeiten eng mit den Hochschulen der Stadt zusammen. Mehr als 25.000 Studierende sind an den drei Hochschulen und dem Musikzentrum eingeschrieben. Eine breite Vielfalt an Schulen rundet das Angebot an Bildungseinrichtungen ab.

Zweifelslos zieht Augsburg mit seinem umfangreichen Arbeitsplatz- und Bildungsangebot junge Menschen und Berufstätige an. Sie profitieren zusätzlich von der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Stadt, die über einen sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr verfügt. Von dem Augsburger Hauptbahnhof lässt sich sogar die Landeshauptstadt München mit dem ICE innerhalb einer halben Stunde erreichen. Für die täglichen und periodischen Einkäufe muss Augsburg nicht verlassen werden. Der Einzelhandel ist stark diversifiziert, sodass der Bedarf nach täglichen und periodischen Waren gedeckt ist. Die Fußgängerzone in der Innenstadt lässt das Shopping zu einem Vergnügen werden.

Zu den herausragenden weichen Standortfaktoren Augsburgs gehört die herrliche Naturlandschaft, die die Stadt umgibt. Naherholungsziele in den Bergen lassen sich nach kurzer Fahrstrecke erreichen. In der Stadt selber gibt es diverse Parkanlagen. Sie tragen zur Wohnqualität ebenso bei wie das umfangreiche Unterhaltungs- und Gastronomieangebot. Deutschlandweit bekannt ist das Marionettentheater Augsburger Puppenkiste. Kinos, jährlich wiederkehrende Feste und Konzerte komplettieren das Veranstaltungprogramm, welches die passende Unterhaltung für Alt und Jung bereithält.

„Im Virchow-Viertel“ aufgeteilt und an Eigentümer bzw. Kapitalanleger veräußert. Dazu erhalten zunächst die aktuellen Mieter die Gelegenheit, bevor Kapitalanlegern die Möglichkeit geboten wird.

Eine der 25 Wohneinheiten ist dazu als Musterwohnung umfunktioniert worden. Alle weiteren 24 Wohnungen sind aktuell vermietet. Da der Vertrieb für den Verkauf der Wohneinheiten vor Kurzem bereits begonnen hat, sind bereits drei Wohnungen veräußert und weitere sieben Wohneinheiten derzeit. Von den insgesamt 31 zu veräußernden Stellplätzen wurden zwei direkt verkauft und vier weitere reserviert. 17 PKW-Stellplätze befinden sich in Garagen, die sich im ebenerdigen Teil des Gebäudes befinden und weitere 14 Stellplätze sind um das Mehrfamilienhaus angeordnet.



## LAGE

- \*Augsburg: Pittoreske Universitätsstadt bei München\*\***
- Augsburg ist eine geschichtsträchtige Stadt im Freistaat Bayern, die nach München und Nürnberg mit 293.415 Einwohnern die drittgrößte Stadt des süddeutschen Bundeslandes ist. Seit Jahren steigt die Bevölkerung stetig an, woran sich auch nicht ändern soll. Für die Attraktivität der Stadt gibt es zahlreiche Gründe.
  - Augsburg begeistert durch ein historisches Stadtbild, welches viele Touristen anzieht und auch zu der Lebensqualität der Anwohner beiträgt. Noch bedeutsamer für die lokale Wirtschaft sind jedoch die vielen Industrieunternehmen, die bedeutende Steuerzahler und Arbeitgeber für Augsburg sind. Ergänzend dazu gibt es eine immense Dichte an Traditionsunternehmen, zu denen Brauereien und Banken zählen. Viele der in Augsburg ansässigen Betriebe arbeiten eng mit den Hochschulen der Stadt zusammen. Mehr als 25.000 Studierende sind an den drei Hochschulen und dem Musikzentrum eingeschrieben. Eine breite Vielfalt an Schulen rundet das Angebot an Bildungseinrichtungen ab.
  - Zweifelslos zieht Augsburg mit seinem umfangreichen Arbeitsplatz- und Bildungsangebot junge Menschen und Berufstätige an. Sie profitieren zusätzlich von der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Stadt, die über einen sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr verfügt. Von dem Augsburger Hauptbahnhof lässt sich sogar die Landeshauptstadt München mit dem ICE innerhalb einer halben Stunde erreichen. Für die täglichen und periodischen Einkäufe muss Augsburg nicht verlassen werden. Der Einzelhandel ist stark diversifiziert, sodass der Bedarf nach täglichen und periodischen Waren gedeckt ist. Die Fußgängerzone in der Innenstadt lässt das Shopping zu einem Vergnügen werden.
  - Zu den herausragenden weichen Standortfaktoren Augsburgs gehört die herrliche Naturlandschaft, die die Stadt umgibt. Naherholungsziele in den Bergen lassen sich nach kurzer Fahrstrecke erreichen. In der Stadt selber gibt es diverse Parkanlagen. Sie tragen zur Wohnqualität ebenso bei wie das umfangreiche Unterhaltungs- und Gastronomieangebot. Deutschlandweit bekannt ist das Marionettentheater Augsburger Puppenkiste. Kinos, jährlich wiederkehrende Feste und Konzerte komplettieren das Veranstaltungprogramm, welches die passende Unterhaltung für Alt und Jung bereithält.
- Stadtbergen: Im Westen von Augsburg an den westlichen Wäldern**
- Unmittelbar am Westrand von Augsburg schließt sich die bayerische Stadt Stadtbergen an, in der rund 14.749 Personen leben. Sie ist mit ihren vier Ortsteilen verhältnismäßig klein, aber verfügt dennoch über eine hervorragende Infrastruktur. Von Nord nach Süd tangiert die autobahnähnliche B17 mit ihren vier Fahrspuren die Stadt. In Ost-West-Richtung verläuft die ebenfalls vierspurige B300. Die 84 km entfernte Metropole München und Ulm sind damit ebenso unkompliziert erreichbar wie Augsburg. Die innerstädtische Infrastruktur überbrückt durch die Straßenbahnen und Busse und wird aufgrund der direkten Angrenzungen an Augsburg gemeinsam betrieben.
  - Die hervorragende Nahversorgung ist ein weiterer Discounter, Fachgeschäfte und Restaurants sind vorhanden. Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen unterhalten Praxen in der Kleinstadt. Das Immobilienprojekt befindet sich bei einer der Hauptverkehrsstraßen von Stadtbergen in der Ulmer Landstraße 281/281a im Ortsteil Virchow-Viertel. In wenigen Minuten zu Fuß lassen sich von dort Gastronomiebetriebe und Einzelhändler erreichen. Das Virchow-Viertel ist der neueste Ortsteil Stadtbergens, der sich direkt an die B300 anschmiegt.
  - Nur 700 Meter vom Immobilienprojekt entfernt befindet sich das Klinikum Augsburg, an das sich eine weitläufige Parkanlage anschließt. In den kommenden Jahren wird es zum Universitätsklinikum weiterentwickelt und ist schon heute einer der größten Arbeitgeber Augsburgs. Die weiteren Naherholungsgebiete Stadtbergens, zu denen die angrenzenden westlichen Wälder gehören, laden zum Wandern, Joggen und Rad-fahren ein. Dort beginnt auch der Schwäbisch-Allgäuer Wanderweg. Eine weitere Erholungsmöglichkeit in Stadtbergen ist das Hallenbad, während sich sportlich in den Vereinen verabsaußt werden kann. Dass es sich in Stadtbergen gut leben lässt, dazu tragen zudem die Bildungseinrichtungen und Kindergärten bei.
  - Stadtbergen ist ein beschaulicher Wohnort mit noch moderaten Immobilienpreisen vor den Toren Augsburg, in dem Alt und Jung gerne ihr Zuhause haben. Er offeriert alles Erforderliche für den täglichen Bedarf, sodass er sich für Pendler ebenso gut eignet wie für Personen, die vor Ort arbeiten. Die umliegenden Naturlandschaften machen Stadtbergen besonders reizvoll.



## FINANZIERUNGSSTRUKTUR



Projektstart:	bereits erfolgt
Projektende (geplant):	ca. Mai 2019
Vermietungsstand Wohnungen:	24 von 25
Vertriebsstand Wohnungen:	5 verkauft, 4 reserviert
Vertriebsstand Stellplätze:	4 verkauft, 3 reserviert
Verkaufspreis Wohnung (Durchschnitt):	ca. 14.800 €/m²
Verkaufspreis Stellplätze (Durchschnitt):	ca. 3.400 €/m²
Erwarteter Projekterlös:	ca. 5,4 Mio. €
Davon Erlös aus Stellplätzen:	ca. 4,6 Mio. €

## DAS INVESTMENT

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

- Die Investition in das Immobilienprojekt „Im Virchow-Viertel“ erfolgt in Form eines Nachrangdarlehens an die PRIMUS Concept Grundbesitz AUGSBURG GmbH mit Sitz in Markt Indersdorf bei München.
- Die Investoren profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,5% pro Jahr sowie einer kurzen Laufzeit von 23 Monaten. Ziel des Projektes ist Ankauf, Aufteilung und Verkauf des Projektes „Im Virchow-Viertel“. Die Rückzahlung inklusive der Verzinsung erfolgt zum 30.08.2019.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags.
- Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden für die Realisierung des Projektes „Im Virchow-Viertel“ in Stadtbergen bei Augsburg.
- Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Realisierung des Immobilienprojektes „Im Virchow-Viertel“ zu optimieren, soll ein Teil der Finanzierung über Nachrangdarlehen abgedeckt werden.

## PROJEKTENTWICKLER



Die Primus Holding AG ist mit ihren Gesellschaften seit mehr als 20 Jahren im Bereich der Projektierung, Finanzierung, Vertrieb und Entwicklung von Immobilien tätig und zeichnet sich bei Ihrem Schaffen durch Leidenschaft und stetige Weiterentwicklung aus.

Erfahren Sie mehr zum Projektentwickler



## Sie sind Projektentwickler und möchten uns Ihr Immobilienprojekt vorstellen?

WEITERE INFOS FINDEN SIE HIER!