

# Die Lage

## Makrolage

Erfurt ist die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen und mit rd. 215.000 Einwohnern die größte Stadt im Bundesland Thüringen. Dank der zentralen Lage im Herzen Deutschlands hat sich Erfurt als ein Knotenpunkt etablieren können.

Die zentrale Lage der Stadt garantiert innerhalb Deutschlands und Europas kurze Wege. Erfurt ist durch die umliegenden Autobahnen A 4 und A 71 als Bestandteil des Erfurter Rings mit seinen zwölf Anschlussstellen sowie die Bundesstraßen B 4 und B 7 verkehrstechnisch sehr gut angebunden und wird daher oft als Messe-, Kongress- und Tagungsort besucht. Seit 2017 ist die thüringische Landeshauptstadt Teil der ICE-Trasse Berlin - Erfurt - München und dadurch in Deutschland ein wichtiger Knotenpunkt für Fernzüge. Beliebte Anlaufstellen für Besucher sind vor allem der Erfurter Dom, die bekannte Krämerbrücke oder die Alte Oper. Darüber hinaus stellt der Egapark das bedeutendste Gartendenkmal der 60er Jahre dar. Ein Muss bei einem Besuch von Erfurt ist die Besichtigung des neugotischen Rathauses mit seinen Wandgemälden, die Szenen aus dem Leben Martin Luthers und aus der Geschichte der Stadt abbilden. Hinzu kommen zahlreiche weiche Standortfaktoren für Bewohner und Besucher gleichermaßen, von denen Erfurt unter dem Begriff Lebensqualität zusammengefasst hat, viel zu bieten hat. Das Flair der Innenstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur, Sport, Kinderfreundlichkeit, Flexibilität auch ohne eigenes Auto durch einen mehrfach prämierten öffentlichen Nahverkehr sowie die wald- und seenreichen Umgebung der thüringischen Großstadt spielen dabei eine zentrale Rolle.

## Mikrolage

Die Immobilien liegt zentrumsnah im beliebten Stadtteil Krämpfervorstadt, einem abwechslungsreichen Wohnviertel mit Gründerzeitcharme, unweit der Erfurter Altstadt. Ein unschlagbarer Vorteil von hier sind die kurzen Wege zu allen wichtigen Einrichtungen – ob zu Schulen, Kindergärten, Ärzten oder den Läden des täglichen Bedarfs. Im Umkreis von etwa 10 Gehminuten befinden sich wichtige Bildungseinrichtungen der Stadt wie bspw. die Fachhochschule Erfurt, die Staatliche Grundschule Humboldt oder die Staatliche Berufsbildende Schule Andreas Gordon. Schon seit einigen Jahren verzeichnet besonders dieses Wohnviertel wachsende Einwohnerzahlen. Die gute Verkehrsanbindung innerhalb Erfurts, die fußläufigen Grünflächen an den Wasserarmen entlang der Gera und die guten Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf lassen die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Stadtteil ansteigen.



# Chancen & Risiken

## Das Investment

### Chancen

- Rendite: 8,5 % fester Zinssatz pro Jahr für die Anleger (endfällig).
- Laufzeit: Geplante Mindestlaufzeit bis 31.07.2026 und Maximallaufzeit bis 30.04.2028.
- Nachrangige Grundschuld: Die Exporo Securities GmbH soll eine nachrangige abgetretene Grundschuld in Kredithöhe auf dem Projektgrundstück I erhalten.
- Vermietung der Immobilien: Aktive Vermarktung und attraktive Standorte fördern eine zügige Anschlussvermietung. Die solide Mieterstruktur unterstützt stabile Einnahmen und langfristige Vertragsverhältnisse.
- Optimierung der Vermietungsstruktur: Durch Anpassung bestehender Mietverträge sowie Anpassung der Mieten bei Neuvermietung soll die kumulierte Jahresnettokaltmiete erhöht werden. Gelingt die geplante Anpassung, stärkt das die Einnahmenseite des Projekts und erhöht den Gesamtwert der Immobilie nachhaltig.
- Bewirtschaftung der Immobilien: Eingesetzte Dienstleister sichern eine effiziente Objektbetreuung.
- Projektüberschuss: Basierend auf dem Marktwertgutachten der Wohnimmobilien sowie des bewerteten Parkhauses nebst Büro- und Lagerflächen zu einem Faktor von 21,4 ergibt sich - vor Berücksichtigungen der künftigen Tilgungen des Bankdarlehens - ein Projektüberschuss in Höhe von rd. 5.252.400 € (rd. 26,0 %).
- Rückführung des ECSP-Kredits: Die Rückführung des Investmentkapitals der Exporo-Anleger soll entweder durch einen Globalverkauf oder eine Erhöhung des bestehenden Bankdarlehens erfolgen.

### Risiken

- Rendite: Die Zinsen sind vertraglich fest vereinbart, unterliegen aber dem gleichen Risiko wie die Anlagesumme. Dieser ECSP-Kredit ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Ihre Anlage ist nicht durch Einlagensicherungs- oder Anlegerentschädigungssysteme geschützt.
- Laufzeit: Im Projektgeschäft kann es zu Verzögerungen kommen. In einem Verzugsfall wird zusätzlich ein Verzugszins in Höhe von 4,0 % p. a. fällig, der den Anlegern - vorbehaltlich der vorstehend genannten Risiken - zusteht.
- Nachrangige Grundschuld: Die Werthaltigkeit der Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab.
- Vermietung der Immobilien: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die erwarteten Mieteinnahmen aufgrund von Leerstand, Mietausfällen oder verzögerter (Anschluss-)Vermietung nicht realisiert werden. Dies kann die Rückzahlung des ECSP-Kredits beeinträchtigen.
- Optimierung der Vermietungsstruktur: Es kann sein, dass die geplanten Mietpreise am Markt nicht durchsetzbar sind, was die Wirtschaftlichkeit des Projektes gefährden könnte.
- Bewirtschaftung der Immobilien: Unerwartete operative oder technische Herausforderungen (z. B. Instandhaltungsbedarf, Dienstleistungsmängel) können zu erhöhten Kosten oder geringeren Einnahmen führen und die Rückzahlung des ECSP-Kredits gefährden.
- Projektüberschuss: Aufgrund von sinkenden Verkaufspreisen könnte der Überschuss geringer ausfallen als geplant.
- Rückführung des ECSP-Kredits: Die geplante Rückführung des Investmentkapitals der Exporo-Anleger ist an mehrere potenzielle Maßnahmen geknüpft. Sollte keine dieser Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden, besteht das Risiko, dass die Rückzahlung des investierten Kapitals ganz oder teilweise ausbleibt.

Beachten Sie dazu auch die **Risikohinweise** in den Angebotsunterlagen.