



EXPORO



**5%**  
Zinsen pro Jahr

ca. **12-24 Monate**  
Laufzeit

Immobilieninvestment  
(Stand 10.04.2018)

# ÄRZTEHAUS DIETZENBACH

Landkreis Offenbach

# DAS IMMOBILIENINVESTMENT “ÄRZTEHAUS DIETZENBACH“ IN DIETZENBACH



## ANSCHRIFT

Babenhäuser Straße 29 - 31  
63128 Dietzenbach

## OBJEKTDESCHEIBUNG

- Sanierung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit insg. 8.102 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.
- Mieter: Radiologie, Apotheke, Tegut Lebensmittel und diverse Wohnungsmieter.
- Im Zuge des Projektes werden u.a. Ausbaumaßnahmen getroffen, um den Vermietungsstand zu optimieren und das Objekt im Wege des Verkaufs zu veräußern.
- Zusätzlich ist die Sanierung der Fassade vorgesehen.

## LAGEBESCHREIBUNG

- Moderner Gewerbe- und Wohnkomplex inmitten von Dietzenbach (ca. 33.000 Einwohner; überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum im Vergleich zum Landkreis).
- Wichtiger Standort für die medizinische Nahversorgung und für die benachbarten Städte.
- Über den nahegelegenen S-Bahnhof sehr gut an Offenbach (16 min.) und Frankfurt am Main (ca. 40 min.) angebunden.
- Mit dem Auto nur ca. 20 min. bis zum Flughafen FFM und ca. 30 min. bis in die Frankfurter Innenstadt.

## RAHMENDATEN ZUM INVESTMENTANGEBOT

Die Investoren stellen der Luigs Real Estate GmbH mit Sitz in Marburg ein Nachrangdarlehen zur Verfügung, welches für das beschriebene Immobilienprojekt eingesetzt wird.

Die Investoren sollen durch die Erlöse aus dem Immobilienprojekt “Ärztehaus Dietzenbach” zurückgezahlt werden. Für das Nachrangdarlehen erhalten die Investoren folgende Konditionen:

Feste Verzinsung (endfällig)	Maximale Laufzeit (ca. 24 Monate)	Mindestlaufzeit (ca. 12 Monate)	Mindestanlage- summe
<b>5 % p.a.</b>	<b>30.04.2020*</b>	<b>30.04.2019*</b>	<b>500 €</b>

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe an dem zu finanzierenden Projekt in Dietzenbach zugunsten der Treuhänderin.\*\*
- Abstraktes Schuldanerkenntnis des Initiators Joachim Luigs in Darlehenshöhe zuzüglich Zinsen gegenüber der Treuhänderin.\*\*
- Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum im Vergleich zum Landkreis Offenbach (Einzugsgebiet von Frankfurt am Main).
- Marktwert mit EUR 14,9 Mio. für das nicht-projektierte Objekt (IST-Zustand) wurde durch vereidigten Sachverständigen bestätigt.
- Erfahrener Immobilienentwickler, der in den letzten beiden Jahren 25 Objekte erfolgreich an- und verkauft hat.

\* Das Investment der Exporo Anleger wird bis mindestens 30.04.2019 voll verzinst und maximal bis zum Laufzeitende am 30.04.2020. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Emittentin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 18 Monate bis zum 30.10.2019 oder auf ca. 12 Monate bis zum 30.04.2019 verkürzen.

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

## ALLGEMEINER WARNHINWEIS

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



## DAS IMMOBILIENINVESTMENT “ÄRZTEHAUS DIETZENBACH”

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 “Ärztehaus Dietzenbach” erfolgt in Form eines Nachrangdarlehens an die Luigs Real Estate GmbH mit Sitz in Marburg.
- Die Investoren profitieren von einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 5,0 % pro Jahr sowie einer Laufzeit von max. 24 Monaten. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Nachrangdarlehensnehmerin kann sich die Laufzeit auf bis zu 12 Monate verkürzen.
- Die Rückzahlung inklusive der Verzinsung erfolgt mindestens zum 30.04.2019 und maximal zum 30.04.2020.
- Die Verzinsung beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags.
- Das Nachrangdarlehen ist zweckgebunden für die Durchführung des Projektes “Ärztehaus Dietzenbach” in Dietzenbach im Landkreis Offenbach.
- Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Realisierung des Immobilienprojektes “Ärztehaus Dietzenbach” zu optimieren, soll ein Teil der Finanzierung über Nachrangdarlehen abgedeckt werden.

## DIE STRUKTUR DER NACHRANGDARLEHEN

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 Nachrangversicherungen ist vorgesehen:

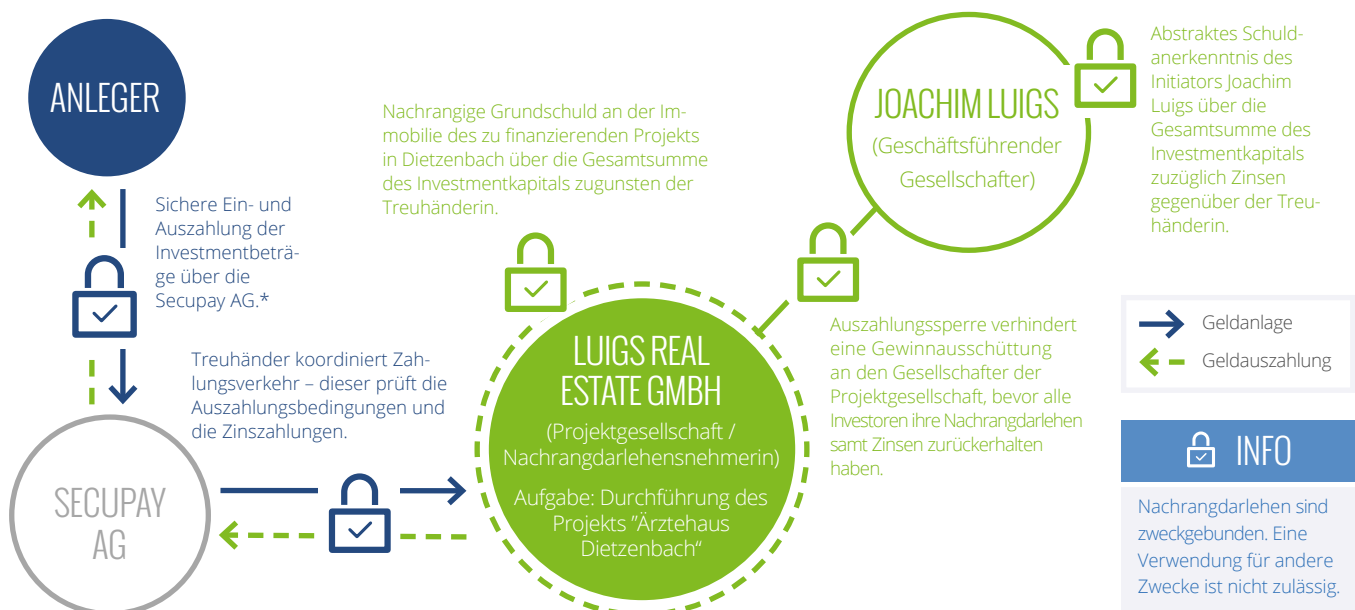
- Der gesamte Zahlungsverkehr zwischen Anlegern und Nachrangdarlehensnehmerin (Luigs Real Estate GmbH) erfolgt über einen Zahlungsdienstleister und wird von der Treuhänderin koordiniert. Die Gelder werden erst an die Nachrangdarlehensnehmerin ausbezahlt, wenn die Treuhänderin die Auszahlungsbedingungen geprüft hat (u.a. abstraktes Schuldanerkenntnis, Erklärung zur Gewinn- und Auszahlungssperre und nachrangige Grundschuld liegen vor).\*
- Die Nachrangdarlehen sind zweckgebunden für das Projekt "Ärztehaus Dietzenbach" und dürfen nicht für andere Zwecke eingesetzt werden. Dazu werden die Nachrangdarlehen nach Prüfung der Auszahlungsbedingungen

vom Zahlungsdienstleister an die Nachrangdarlehensnehmerin überwiesen.\*

- Es liegt vom Geschäftsführer der Luigs Real Estate GmbH, Herrn Joachim Luigs, ein abstraktes Schuldanerkenntnis über die Gesamtsumme des Investmentkapitals der Exporo-Investoren zzgl. Zinsen und Kosten vor.\*
- Auf die Immobilie des Projektes "Ärztehaus Dietzenbach" ist eine nachrangige Grundschuld (nachrangig zur finanzierenden Bank) für die Treuhänderin zugunsten der Exporo Anleger eingetragen.\*
- Der Gesellschafter hat sich entsprechend der Erklärung zur Auszahlungssperre dazu verpflichtet, keine Gewinne oder Liquidität zu entnehmen, bevor das Investmentkapital der Exporo-Anleger zurückbezahlt wurde. Hierzu liegt dem Treuhänder eine Erklärung zur Auszahlungssperre vor.\*

\* Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Nachrangversicherungen 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:



\* Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).



## FINANZMETROPOLE FRANKFURT AM MAIN

Frankfurt am Main ist die fünftgrößte Stadt Deutschlands und bildet nicht nur das Zentrum der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Region. Als Fernverkehr-Drehkreuz und weltweit bedeutendes Finanzzentrum ist Frankfurt längst in die Riege der Weltstädte aufgestiegen – seine Wolkenkratzer zeigen dies auf für europäische Verhältnisse beeindruckende Weise.

Zusammen mit dem umliegenden Gebiet zählt die Stadtregion Frankfurt mehr als 2,5 Millionen Einwohner. Das Ballungsgebiet ist geprägt vom Flughafen Frankfurt, von der internationalen Messe und den Wirtschaftsbereichen IT, Logistik sowie Banken und Immobilien. Weltruf genießt die Stadt vor allem als Finanzzentrum und belegt im internationalen Vergleich Platz 9. Neben der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Deutschen Bundesbank haben hier die vier größten deutschen Kreditinstitute (Deutsche Bank, Commerzbank, KfW Bankengruppe und DZ Bank) ihren Sitz.

Nicht nur die positiven, harten wirtschaftlichen Faktoren tragen dazu bei, dass Frankfurt zu den sieben Top-Immobilien-Standorten Deutschlands gehört. Die Metropole zeichnet sich zudem durch eine positive demographische Entwicklung, hohe Internationalität und eine hervorragende Erreichbarkeit aus: Der Frankfurter Flughafen ist

der weltweit achtgrößte und befördert jährlich rund 56 Millionen Besucher in die ganze Welt. Mit den stark ausgebauten Autobahn- und Schienennetzen gilt Frankfurt am Main als eines der verkaufsstärksten Kreuze Europas.

Im Bereich Produktivität liegt „Mainhattan“, wie Frankfurt wegen seiner einmaligen Skyline gern genannt wird, ganz vorne. Mit einem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf von 84.427€ ist Frankfurt die wirtschaftlich stärkste deutsche Stadt. Mit einem Plus von jährlich 15.000 Personen seit 2011 wächst Frankfurt rasant: Im 1. Halbjahr 2015 waren 716.277 Bürgerinnen und Bürger in der Metropole am Main gemeldet. Bis zum Jahr 2030 könnte sich die Einwohnerzahl um weitere 100.000 auf dann 810.000 Einwohner erhöhen, schätzen Demografie-Experten. Die zuvor genannten Qualitäten als Wirtschaftsstandort, Verkehrshub sowie die hohe Lebensqualität und das Kulturangebot Frankfurts stellen gleichzeitig die Qualitäten des Frankfurter Immobilienstandortes dar.

Neben der Standortqualität liegt dies an dem vorwiegend sehr guten Angebot und der Ausstattungsqualität, der Energieeffizienz sowie der hohen Anzahl an Hochhäusern. Frankfurt am Main bietet somit den unterschiedlichsten Unternehmungen Raum zur Realisierung.

## DIETZENBACH: ZENTRUM EINER REGION IM UMLAND VON FRANKFURT UND OFFENBACH AM MAIN

Südlich von Frankfurt am Main und Offenbach am Main befindet sich die Kreisstadt Dietzenbach. Sie hat eine Geschichte, die nachweislich bis in das Jahr 1215 zurückreicht. Ihre Einwohnerzahl beläuft sich auf knapp 34.000 Personen, was einen hohen Zuzug an Einwohnern und einer überdurchschnittlichen Geburtenrate zu verdanken ist. Es ist davon auszugehen, dass sich ebenfalls in Zukunft die Bevölkerungszahl weiter erhöhen wird. Dies begründet sich unter anderem darin, dass es immer mehr Pendler nach Dietzenbach zieht, die den immensen Wohnpreisen in Frankfurt am Main ausweichen wollen.

Die Stadt ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. So verkehren innerhalb der Stadt Busse, die auch die S-Bahn-Haltestelle Dietzenbach Mitte ansteuern. Über diese Station ist es möglich, mit den S-Bahnen das Umland und die Großstädte der Umgebung zu erreichen. Etwa 44 Minuten beträgt die Bahnfahrt ins Zentrum von Frankfurt am Main. 22 Minuten dauert die Fahrt nach Offenbach am Main. Der Individualverkehr profitiert von der B 459, die eine Verbindung auf die Autobahnen 3 und 661 ermöglicht. In rund 20 Minuten ist mit dem Pkw Offenbach

erreicht. Nach Frankfurt am Main brauchen Autofahrer nur circa 30 Minuten.

In zentraler Lage in Dietzenbach in der Babenhäuser Straße 29-31 befindet sich das Immobilienprojekt. Das bestehende Ärztezentrum ist exzellent an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, denn es sind nur sechs Gehminuten bis zum Dietzenbacher Bahnhof. Selbst Personen aus dem naheliegenden Umland gelangen daher ohne Schwierigkeiten zum Ärztezentrum. Parkmöglichkeiten dicht bei unterstützen dies.

Attraktiv wird die Lage ebenfalls durch die Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken, Cafés und Restaurants, die sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden. Ein weiterer Pullfaktor sind die Supermarktfilialen und Bäckereien, dank denen ein Besuch im Ärztezentrum mit einem Einkauf verbunden werden kann. In den umliegenden Gemeinden ist die medizinische Versorgung nicht so umfangreich ausgebaut wie in Dietzenbach.







## ZENTRALES ÄRZTEHAUS IM STARK WACHSENDEN DIETZENBACH

Im Zuge des Projektes „Ärztehaus Dietzenbach“ wird ein modernes Wohn- und Gewerbezentrum im Zentrum von Dietzenbach teilweise ausgebaut und die Fassade saniert. Das Bestandsobjekt befindet sich auf einem ca. 5.632 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück in hoch frequentierter Innenstadtlage. Zusätzlich umfasst die Immobilie insgesamt 134 PKW-Stellplätze inkl. Tiefgaragen-Stellplätzen.

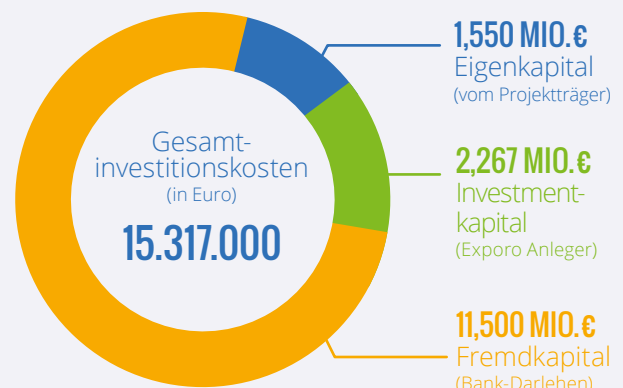
Zum jetzigen Zeitpunkt sind rund 8.102 m<sup>2</sup> Fläche vermietbar, die sich wie folgt aufteilen: 3.597 m<sup>2</sup> Praxis- und Bürofläche, 2.958 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1.018 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche und 529 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Objekt besteht aus zwei Apartmenthäusern mit insgesamt 53 Wohneinheiten sowie einem überwiegend gewerblich genutzten Gebäude, mit einem Tegut-Einkaufsmarkt, Apotheke sowie einem Ärztezentrum mit diversen Praxis, Wohn- und Büroflächen. Die städtische Notfallversorgung ist ebenfalls im Objekt untergebracht. Der Komplex hat daher eine bedeutende Rolle für die örtliche medizinische Versorgung.

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand und wurde vom Voreigentümer fortlaufend modernisiert und instandgehalten. Die Luigs Real Estate GmbH plant das Objekt im Bestand weiter

zu entwickeln, u.a. sind eine Fassadenmodernisierung sowie der Ausbau von zwei derzeit unvermieteten Entwicklungsflächen vorgesehen. Anschließend soll die Immobilie im Zuge des Verkaufs veräußert werden.

### FINANZIERUNGSSTRUKTUR



Projektstart  
(geplant)  
**ca. 06/2018**

Vertriebsstart  
(geplant)  
**ca. 09/2018**

Projektende  
(geplant)  
**ca. 09/2019**

Erwarteter Projekterlös  
**ca. 17,1 Mio. €**



## LUIGS REAL ESTATE GMBH

<http://www.luigsreal.de/>

Die Luigs Real Estate GmbH ist ein Immobilienunternehmen aus Marburg, das 2010 von Joachim Luigs gegründet wurde und sich im Bereich der Immobilienentwicklung auf Revitalisierung von Anlageimmobilien spezialisiert hat.

Insbesondere die Sanierung und Revitalisierung von Bestandsimmobilien - sowohl mit wohnlicher als auch gewerblicher Nutzung - machen den Kern des Handelns der Luigs Real Estate GmbH aus.

Joachim Luigs ist seit 2006 in der Immobilienbranche tätig und hat mit der Luigs Real Estate GmbH ein eigenkapitalstarkes Unternehmen aufgebaut, das kontinuierlich seine Gewinne steigern konnte. Mit zahlreichen Projektierungen im hessischen Raum, die erfolgreich veräußert wurden oder dauerhaft im Bestand gehalten werden, konnte Luigs seinen Platz am Immobilienmarkt zementieren.



## REFERENZPROJEKTE DER LUIGS REAL ESTATE GMBH



### NEUE KASSELER STR. MARBURG

Projektart..... Revitalisierung  
Verkauf..... 2018  
Projektvolumen ...ca. 4,19 Mio. €



### WEIDENHÄUSER STR. MARBURG

Projektart..... Bestand  
Verkauf..... 2018  
Projektvolumen ..ca. 0,75 Mio. €



### MARKTGASSE MARBURG

Projektart..... Revitalisierung  
Verkauf..... 2018  
Projektvolumen .....ca. 4,4 Mio. €



### EDERSTRASSE GIESSEN

Projektart..... Revitalisierung  
Verkauf..... 2018  
Projektvolumen .....ca. 3,3 Mio. €

Die vier Objekte "Neue Kasseler Straße", "Ederstraße", "Weidenhäuser Straße" und "Marktgasse" wurden in den vergangenen Jahren von der Luigs Real Estate GmbH angekauft, teilweise revitalisiert und 2018 global für ca. 18,1 Mio. € erfolgreich veräußert.



Bereits zurückgezahlt

### 7 EICHEN

Hamburg - 914.000€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### HOLZ 5¼

Hamburg - 402.500€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### MEIN OHMOOR

Hamburg - 755.000€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### OSTSEEHEILBAD ZINGST

Zingst - 850.775€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### DROSSELGÄRTEN

Hamburg - 1.266.000€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### VIS A VIS

Potsdam - 405.853€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### BARRIO E

Hamburg - 1.815.000€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### FELDBRUNNENSTRASSE

Hamburg - 2.116.200€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### GLOBUS VILLA

Leipzig - 403.750€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### KAUFHAUSHELD

Leipzig - 1.109.850€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### FRIEDRICHSTRASSE

Koblenz - 1.513.700€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### RIEHLUFER

Berlin - 761.314€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### ZÜLPICHER STRASSE

Köln - 778.949€ investiertes Kapital



### AM TAUNUS

Schwalbach - 576.405€ investiertes Kapital



### STUDENTS LIVING

Lübeck - 1.250.566€ investiertes Kapital



### NEU FAHRLAND

Potsdam - 896.499€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### KASTANIENPARK

Dresden - 1.681.007€ investiertes Kapital



### GALERIE GIFHORN

Gifhorn - 803.992€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### RADERBERGER STRASSE

Köln - 852.575€ investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

### TUCHFABRIK

Malchow - 867.400€ investiertes Kapital

Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf:

[www.exporo.de/Projekte](http://www.exporo.de/Projekte)

Mehr erfahren Sie auf  
[www.exporo.de](http://www.exporo.de)



E X P O R O

**Exporo AG**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail. [info@exporo.de](mailto:info@exporo.de)

**Vertreten durch den Vorstand**

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

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 Nachrangdarlehensgeber 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.