

Anlegerinformation und Abstimmung zu Ihrem Investment „Townhouses Hamburg-Rotherbaum“

[1. Einleitung]

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

wir möchten Sie heute über wichtige Entwicklungen im Projekt „Townhouses Hamburg-Rotherbaum“ informieren. Gleichzeitig benötigen wir Ihre Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise – denn es steht ein Strategiewechsel bevor.

[2. Executive Summary]

Ursprünglich war vorgesehen, auf dem hinteren Grundstück (Flurstück 1887) eine Baugenehmigung für den Neubau von Townhouses oberhalb der bestehenden Tiefgarage zu erwirken. Aufgrund veränderter Marktbedingungen – insbesondere gestiegener Zinsen, zurückhaltender Nachfrage und neuer städtebaulicher Anforderungen – war dieses Konzept nicht realisierbar.

Stattdessen soll nun ein strategischer Vorteil genutzt werden: Das Projekt soll gemeinsam mit dem benachbarten Grundstück – einem Schwesterprojekt, das zur gleichen Unternehmensgruppe gehört – in einer wirtschaftlichen Projektgemeinschaft weiterentwickelt werden. Die bauliche Verzahnung der Flächen von Vorder- und Hinterhaus ermöglicht eine effizientere Planung und bessere Vermarktbarkeit.

Im Rahmen der neuen Strategie entsteht nun auch auf dem hinteren Grundstück ein kompakter, marktfähiger Neubau mit Wohnungen – im Einklang mit dem bestehenden Bebauungsplan. Während Ihres Investments liegt der Fokus ausschließlich auf der Planung, der Genehmigung sowie dem anschließenden Verkauf oder der Refinanzierung des Projekts. Ein Baurisiko besteht für Sie somit nicht.

Im Falle einer positiven Anlegerabstimmung bedeutet das für Sie als Anleger:

- Ihre Zinsen für den Zeitraum bis zum 31.05.2025 werden durch vorrangiges Fremdkapital beglichen - die Auszahlung erfolgt innerhalb weniger Wochen
- Ihr Verzinsungsanspruch ab dem 01.06.2025 beträgt $5,50\% + 4,00\% = 9,50\%$ p.a.
- Die Rückzahlung erfolgt gemäß der Planung voraussichtlich spätestens zum 31.08.2027

[3. Hintergrund und neue Strategie]

Das ursprüngliche Konzept – Baurechtsschaffung für Townhouses auf der bestehenden Tiefgarage – ließ sich nicht umsetzen. Neben dem gestiegenen Zinsniveau und sich verschlechternden Vermarktungschancen kam es auch zu planerischen Herausforderungen, etwa durch Anforderungen an die Erschließung und den Brandschutz.

Durch die Verbindung mit dem benachbarten Vorderhausgrundstück ergibt sich nun ein strategischer Vorteil: Beide Grundstücke lassen sich als Gesamtprojekt deutlich effizienter und marktgerechter entwickeln. Es entsteht ein stimmiges Baukonzept im Einklang mit dem geltenden Bebauungsplan.

Die Planungen sehen nun auf dem vorderen und dem hinteren Grundstück einen Neubau mit kompakten Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Vorderhauses vor. Die entsprechenden Bauanträge wurden am 20. Mai 2025 gestellt.

[4. Auswirkungen auf Ihr Investment]

Die weiteren Projekt- und Planungskosten sowie die Auszahlung Ihrer Zinsen für den Zeitraum bis zum 31.05.2025 werden – bei erfolgreicher Abstimmung – aus vorrangigem Fremdkapital geleistet.

Zusätzlich ergeben sich folgende Einzelheiten:

- Das geplante, vorrangige Fremdkapital reduziert sich von bislang bis zu 14 Mio. EUR auf neu bis zu 12,55 Mio. EUR
- Ihr Verzinsungsanspruch ab dem 01.06.2025 beträgt $5,50\% + 4,00\% = 9,50\%$ p. a. (endfällig)
- Die Rückzahlung erfolgt gemäß der Planung voraussichtlich spätestens zum 31.08.2027
- Während der Laufzeit besteht kein Baurisiko, da ausschließlich Planungs- und Genehmigungskosten finanziert werden

Eine übersichtliche Darstellung der bisherigen und neu geplanten Finanzierungsstruktur sowie der geplanten Erlössituation entnehmen Sie bitte der letzten Seite dieses Dokuments.

[5. Ihre Entscheidung: Abstimmung zur Ihrem Investment]

Bitte stimmen Sie ab, ob Sie der vorgeschlagenen Strategie und den damit verbundenen Änderungen zustimmen möchten. **Die Gesellschaft wird dann gemäß Ihrem Votum handeln.**

☒ **Option A: Ich stimme der Anpassung zu.**

- Umsetzung der wirtschaftlichen Projektgemeinschaft
- Auszahlung der bis zum 31.05.2025 aufgelaufenen Zinsen
- Geplante Rückzahlung voraussichtlich spätestens zum 31.08.2027
- Erhöhte Verzinsung und verbesserte Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts

☐ **Option B: Ich lehne die Anpassung ab.**

- Projektgemeinschaft kann nicht gebildet werden
- Keine Auszahlung der bis zum 31.05.2025 aufgelaufenen Zinsen
- Fälligkeit der bestehenden Bankfinanzierung
- Verwertung des Grundstücks im aktuellen Zustand
- Drohende Insolvenz der Projektgesellschaft mit der Folge eines drohenden Zahlungsausfalls des Investments

Abstimmungsmodalitäten:

- **Teilnahmequorum:** Mindestens 50 % der ausstehenden Stimmrechte
- **Zustimmungsquorum:** Mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmen
- **Abstimmungszeitraum:** 08.07.2025 – 21.07.2025
- **Link zur Abstimmung:** [\[bitte hier klicken\]](#)

Nach der Abstimmung werden wir unaufgefordert auf Sie zukommen und Ihnen das Ergebnis sowie die weitere Vorgehensweise übermitteln.

Freundliche Grüße

Exporo Kundenservice

im Auftrag der EPH Projekt 210 GmbH

Projektgemeinschaft "Apartments Grindelhof" und "Townhouses Hamburg-Rotherbaum"

I. Projektparameter	BISHER	NEU	+ / - %
Grundstücksfläche qm	3.302	3.302	
Wohn- und Nutzfläche qm	3.640	4.780	+31,32%
Gesamtinvestitionskosten	23.919.900 €	22.469.900 €	-6,06%
Vorrangiges Fremdkapital	14.000.000 €	12.550.000 €	-10,36%
Exporo-Mezz.-Finanzierung	5.685.900 €	5.685.900 €	
Eigenkapital	4.234.000 €	4.234.000 €	
Gesamtfinanzierung	23.919.900 €	22.469.900 €	

II. Geplante Projekterlöskalkulation Gemeinschaftsprojekt (NEU)

Verkauf der genehmigten Wohn- und Nutzfläche	23.900.850 €	
Verkauf TG-Stellplätze	3.250.000 €	
Geplante Gesamterlöse	27.150.850 €	
./. Gesamtkosten	-22.469.900 €	
Kalkulierter Projektgewinn	4.680.950 €	(20,83%)