

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der BAYCON Gewerbeimmobilien GmbH für das Projekt "Office Oberhaching"

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

Stand vom 12. September 2019, Aktualisierungen: 0

1	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: „Office Oberhaching“
2.1	Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage Zinsbaustein GmbH, Stresemannstraße 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B. Die Zinsbaustein GmbH ist als Finanzvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO in das Register gem. § 34f Abs. 5, § 11a Abs. 1 GewO eingetragen. Zuständige Aufsichtsbehörde: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Gewerbeamt Petersburger Straße 86-90, 10247 Berlin
2.2	Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit BAYCON Gewerbeimmobilien GmbH, Kolpingring 18, 82041 Oberhaching, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 250022. Die Geschäftstätigkeit besteht im Kauf und Verkauf von Immobilien, Projektsteuerung und Projektentwicklung, Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene Rechnung und fremde Rechnung sowie Verwaltung eigenen Vermögens.
2.3	Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform Zinsbaustein GmbH, Stresemannstraße 123, 10963 Berlin („Zinsbaustein“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B, www.zinsbaustein.de .
3.1	Anlagestrategie Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit der Aufnahme von Nachrangdarlehen als einem Bestandteil (circa 22 %) der insgesamt erforderlichen Finanzierungsmittel den Ankauf, die Bestandshaltung sowie die Schaffung von Baurecht für eine Erweiterung des Projektes „Office Oberhaching“ in Oberhaching zu finanzieren. Die gesamten für dieses Projekt erforderlichen Finanzierungsmittel betragen bis zu rd. EUR 11.317.800. Neben der Aufnahme der Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 2.525.000, finanziert der Emittent das Projekt durch ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 8.037.800, Eigenmittel in Höhe von EUR 575.000 sowie aus laufenden Mieteinnahmen in Höhe von EUR 180.000. Es handelt sich um den Ankauf einer Bestandsimmobilie. Nach dem Erwerb und der Schaffung eines Baurechts ist eine Revitalisierung mit Flächenaufstockung und Neuvermietung geplant. Mit den Mitteln aus einer Refinanzierung für die Revitalisierungsmaßnahmen sollen unter anderem die Nachrangdarlehen der Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen der Anleger ausschließlich zur Finanzierung des Projekts „Office Oberhaching“ in Oberhaching einzusetzen.
3.2	Anlagepolitik Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in das Projekt „Office Oberhaching“, Schaffung von Baurecht, Aufstockung bzw. Revitalisierung und der Verkauf der Immobilie.
3.3	Anlageobjekt Bei dem Projekt „Office Oberhaching“ handelt es sich um folgendes Vorhaben: Die Emittentin wird Eigentümerin des Grundstücks Kolpingring 16 in 82041 Oberhaching (Wohnungs- und Teileigentums-Grundbuch von Oberhaching des Amtsgerichts München, Blatt 6898 sowie 6899, Flurstück 970/13 mit einer grundbuchlichen Größe von ca. 5.090 m ²). Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude mit 18 Büro-, Kanzlei- und Praxiseinheiten sowie zwei Betriebswohneinheiten bebaut. Die Nutzfläche beträgt rd. 4.590 m ² . Das Projekt soll nach Entwicklung insbesondere durch Aufstockung, Sanierung und Neuvermietung global veräußert werden.
4.1	Laufzeit der Vermögensanlage Die Anleger zahlen ihren Anlagebetrag auf ein Treuhandkonto ein, von dem aus der tatsächlich erreichte Nachrangdarlehensbetrag spätestens am 14.11.2019 nach Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist an den Emittenten ausgezahlt wird („Auszahlungstag“ und damit der kollektive Beginn der Laufzeit der Vermögensanlage für alle Anleger), sofern die im Nachrangdarlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen (u.a. Vorlage des Kaufvertrags über den Erwerb der Liegenschaft, Nachweis der Gründung des SPV durch Vorlage eines Handelsregisterauszugs, eingetragene Auflassungsvormerkung bzw. Eigentumsumschreibung im Grundbuch, Nachweis der als Gesellschafterdarlehen eingebrachten Eigenmittel, Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags mit der finanziierenden Bank, Nachweis eines Gesellschafterbeschlusses über eine Verpflichtung zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage (bei Liquiditätsengpässen zu leisten), Vorlage gezeichneter Miet-/Pachtverträge inkl. aller Nachträge über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete i.H.v. insgesamt mind. EUR 446.000 netto). Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von rd. 36 Monaten und endet am 30.09.2022 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 30.10.2019 oder frühzeitig, wenn das maximale Emissionsvolumen erreicht ist. Die Anleger werden nach Ende der Angebotsfrist per E-Mail bzw. Veröffentlichung auf www.zinsbaustein.de über das tatsächlich erreichte Emissionsvolumen informiert. Das eingezahlte Kapital wird auf einem Treuhandkonto verwaltet und nach Ablauf der Kapitalsammelphase sowie der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist und bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen zum Auszahlungstag an den Emittenten weitergeleitet. Sollte die Realisierungsschwelle gem. Ziff. 6.1 bis zum 30.10.2019 nicht erreicht werden und der Darlehensnehmer nicht bis zum 05.11.2019 einen geringeren Darlehensbetrag akzeptieren, so erfolgt die Rückabwicklung der Vermögensanlage. Eine Verzinsung der Anlagebeträge findet in diesem Fall nicht statt, ebenso wird keine Bereitstellungsgebühr fällig.
4.2	Kündigungsfrist der Vermögensanlage Der Emittent hat die Möglichkeit, die Vermögensanlage mit einer Frist von vier Wochen frühestens zum 30.09.2020 (rd. 24 Monate vor dem Laufzeitende) ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen und die Vermögensanlage mit den bis zu dem Kündigungszeitpunkt noch offenen Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Damit entfällt auch die weitere Zinszahlungspflicht. Für den Anleger besteht kein Recht zur ordentlichen Kündigung. Unberührt bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger und Emittent.
4.3	Konditionen der Zinszahlung Sämtliche Anleger verfügen über dieselben Rechte und Pflichten. Die Vermögensanlage wird ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag mit einem Zinssatz von 4,75% p.a. verzinst. Die Zinszahlung erfolgt quartalsweise jeweils zum 15.03., 15.06., 15.09. und 15.12. jedes Jahres. Die erste Zinszahlung ist am 15.03.2020 fällig und beinhaltet die Zinsen ab Auszahlung bis zum 15.03.2020 sowie die Bereitstellungsgebühr. Die Berechnung der Zinsen erfolgt gemäß der deutschen

	<p>Zinsmethode 30/360. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1. Die Zinszahlung endet am 30.09.2022 oder zum vorzeitigen Rückzahlungstag. Des Weiteren erhält der Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrages auf das Treuhandkonto bis zum Auszahlungstag eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 4,75% p.a. Diese Bereitstellungsgebühr wird tagesgenau berechnet und mit der ersten Zinszahlung ausgezahlt. Für die Anleger besteht bei der Zeichnung der Vermögensanlage kein Wahlrecht über die Auszahlung der Zinsen. Falls die Vermögensanlage nicht fristgerecht zum Laufzeitende zurückgezahlt wird erhöht sich der Anlegerzins ab dem 01.10.2022 bis zur vollständigen Rückzahlung auf 8,25% p.a.</p>
4.4	<p>Konditionen der Rückzahlung Der Anlagebetrag nebst dann noch offenen Zinsen wird am Laufzeitende bzw. am vorzeitigen Rückzahlungstag an den Anleger ausgezahlt. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1.</p>
5	<p>Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken Der Anleger geht eine kurzfristige Verpflichtung ein und sollte alle denkbaren Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Dabei sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten wesentlichen Risiken zu beachten (eine Darstellung weiterer Risiken findet sich unter der Rubrik „Chancen & Risiken“ des Projektes „Office Oberhaching“ auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform):</p> <p>Maximalrisiko Die Investition des Anlegers in die Vermögensanlage kann zum Totalverlust führen. Wird die Vermögensanlage von dem Anleger zudem fremdfinanziert, besteht nicht nur das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, sondern auch das Risiko von Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber dem finanziierenden Institut, die zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen könnten. Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können. Es handelt sich um ein Risikokapitalinvestment, welches nicht zur Altersvorsorge geeignet ist.</p> <p>Wirtschaftliches Risiko Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern sowie der Zeitraum der Erzielung von Mieterträgen und der Zeitpunkt der Erlangung einer Baugenehmigung für die Aufstockung. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg des Projektes haben. Der Emittent nutzt Fremdfinanzierungen für den Ankauf des Anlageobjektes. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung und Insolvenz des Emittenten, insbesondere wenn die Mieterträge aus dem Objekt wegfallen, der Emittent keine Refinanzierung findet oder der Verkauf der Immobilie langsamer oder zu niedrigeren Preisen als kalkuliert stattfindet. Die ggf. daraus resultierende Insolvenz des Emittenten kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.</p> <p>Nachrangdarlehensrisiken Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie auf Zahlung der Zinsen unterliegt einem qualifizierten Rangrücktritt. Der Anleger hat gegen den Emittenten daher nur dann und nur insoweit einen Anspruch auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages, wenn die Geltendmachung des Zahlungsanspruchs nicht zu einem Insolvenzeröffnungsgrund bei dem Emittenten (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) führen würde. In der Folge können sich Zahlungen an den Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen. Ferner sind im Falle einer Insolvenz oder einer Liquidation des Emittenten die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher anderer Drittgläubiger des Emittenten, die vorrangig zu bedienen sind, nachrangig. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines klassischen Fremdkapitalgebers hinausgeht.</p> <p>Liquiditätsrisiko/Fungibilitätsrisiko Ein Liquiditätsrisiko besteht dahingehend, dass der Anleger kein Recht zur ordentlichen Kündigung hat. Zudem besteht ein Fungibilitätsrisiko, da kein Markt für Vermögensanlagen mit qualifiziertem Rangrücktritt besteht. Die Vermögensanlage ist damit nicht handelbar.</p>
6.1	<p>Emissionsvolumen Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 2.525.000 Die Realisierungsschwelle der Vermögensanlage liegt bei EUR 2.000.000.</p>
6.2	<p>Art und Anzahl der Anteile Es handelt sich bei der Art der Vermögensanlage um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit um eine unternehmerische, aber keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Die maximale Anzahl der Anteile der Vermögensanlage beträgt 5.050 (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 2.525.000 / Mindestanlagebetrag EUR 500).</p>
7	<p>Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten Der Emittent hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Ein Verschuldungsgrad kann nicht berechnet werden.</p>
8	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Die Aussichten auf Zinszahlungen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens hängen unmittelbar von der Erzielung laufender Mieterträge, der Refinanzierung nach Erlangung einer Baugenehmigung für die Aufstockung und dem möglichen Verkaufspreis des Objektes ab. Nach Entwicklung des Immobilienmarktes, welcher insbesondere durch eine Änderung der Verkaufspreise von Immobilien, Zinsen für Immobiliendarlehen und Baukosten, sowie rechtlicher und politischer Gegebenheiten (beispielsweise Baurechte) beeinflusst wird, können sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit der Vermögensanlage verändern. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Bedingungen des Immobilienmarktes – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als zum Rückzahlungsdatum 30.09.2022 erhält, wobei die Frist der ordentlichen Kündigung gem. 4.2 gewahrt bleibt. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag noch offenen Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nur einen Teilbetrag der ihm ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag noch offenen Zinsen und des Nachrangdarlehensbetrages oder gar keine Zahlungen erhält. Sofern ein Teilbetrag ausgezahlt werden kann, hat der Emittent den Anleger unverzüglich nach Kenntnisserlangung über die voraussichtliche Höhe und den voraussichtlichen Zahlungszeitpunkt zu informieren.</p> <p>Szenarien für Zins- und Rückzahlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages und sämtlicher ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag noch offenen Zinsen. Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages samt ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen kommen.

9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen, einschließlich sämtliche Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält Für den Anleger entstehen zusätzlich zum Anlagebetrag keine weiteren Kosten. Für den Emittenten fallen Gebühren einmalig i.H.v. 3,75% p.a. netto des Emissionsvolumens an, welche an die Internet-Dienstleistungsplattform gezahlt werden. Diese decken folgende Leistungen ab: Bereitstellung der Plattform inkl. laufendem technischen und inhaltlichen Support, Prüfung des Emittenten sowie des Projektes, Beratung bei der Strukturierung und Verzinsung des Nachrangdarlehens sowie Kundenbetreuung. Der Emittent trägt die Kosten für das Treuhandkonto. Darüber hinaus fallen keine weiteren Kosten oder Provisionen an.
10	Information über das Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne des § 2a Abs. 5 VermAnlG zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt Zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen das die Internet-Dienstleistungsplattform (Zinsbaustein GmbH) betreibt, besteht keine maßgebliche Interessenverflechtung im Sinne von § 2a Abs. 5 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG).
11	Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß des § 67 Abs. 3 des Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. Der Anleger sollte über einen mittelfristigen Anlagehorizont verfügen, da die Vermögensanlage eine Laufzeit von rd. 3 Jahren hat und mit Ablauf des 30.09.2022 endet. Zudem muss der Anleger fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100% des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust), zu tragen und eine mögliche Gefährdung des Privatvermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz bedenken. Der Anleger sollte bereits über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen.
12	Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen Es besteht keine schuldrechtliche noch dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche aus der angebotenen Vermögensanlage.
13	Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen In den letzten zwölf Monaten hat der Emittent keine Vermögensanlagen angeboten, verkauft oder vollständig getilgt.
Gesetzliche Hinweise	
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („Bundesanstalt“).
Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.
Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten	Der Emittent wurde im Jahr 2019 gegründet und hat noch keinen Jahresabschluss offengelegt. Künftig offengelegte Jahresabschlüsse des Emittenten werden über den Bundesanzeiger (https://www.bundesanzeiger.de/) erhältlich sein.
Hinweis auf Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.
Sonstige Informationen	
Besteuerung	Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Nachrangdarlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Sofern die Forderung aus dem Nachrangdarlehen in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen bzw. Wertdifferenzen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.

Da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden, bestätigt der Anleger vor Vertragsschluss den Warnhinweis auf Seite 1 vor Ziffer 1 durch eine der Unterschrift gleichwerte Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter www.zinsbaustein.de gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG iVm VIBBestV zur Kenntnis genommen zu haben.