zinsbaustein.de
Immobilien. Investieren. Online.

Schloss Bernstorf

„Schloss Bernstorf“: Erweiterung eines bestehenden Hospizes und einer Intensivpflege-Wohngemeinschaft

Zinsbaustein GmbH
Stresemannstraße 123
10963 Berlin

Telefon: **030 / 346 557 030**
E-Mail: **service@zinsbaustein.de**
www.zinsbaustein.de

Stand: **30.07.2020**

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

zinsbaustein.de
Immobilien. Investieren. Online.

Zinsbaustein GmbH
Stresemannstraße 123
10963 Berlin

Telefon: **030 / 346 557 030**
E-Mail: **service@zinsbaustein.de**
www.zinsbaustein.de

Schloss Bernstorf

Wir freuen uns, Ihnen eine Investition in die Erweiterung einer besonderen Pflegeimmobilie anzubieten. Das familiengeführte Schloss Bernstorf stellt die Bedürfnisse der Gäste in den Mittelpunkt – oberste Priorität hat immer die **Realisierung von Lebensqualität** in allen Lebenslagen.

Im Rahmen des Projekts werden das bestehende Hospiz und die selbstbestimmte Intensivpflege-Wohngemeinschaft um einen **Anbau mit einer weiteren Intensivpflege-Wohngemeinschaft erweitert.** Anschließend soll eine langfristige Refinanzierung aufgenommen und daraus das zinsbaustein.de-Darlehen zurückgezahlt werden.

18 MONATE	**5,25 % P.A.**	**1.200.000 €**	**500–25.000 €**	**10/2021**
MAXIMALE LAUFZEIT	VERZINSUNG	INVESTITIONS-VOLUMEN	ANLAGESUMME	VORAUSSICHTLICHE RÜCKZAHLUNG

- **Projektumfang:** Erweiterung eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (Hospiz und Intensivpflege-Wohngemeinschaft) um den Anbau einer weiteren Intensivpflege-Wohngemeinschaft außerdem werden im Bestandsgebäude Brandschutz- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
- **Projektstand:** Die Baugenehmigung für den Anbau liegt vor; mit dem Bau soll kurzfristig begonnen werden.
- **Besicherung:** Das Angebot wird mit einem abstrakten notariellen Schuldanerkenntnis des Hauptgesellschafters, sowie einer Abtretung von Kaufpreisansprüchen in voller Darlehenshöhe aus einem anderen Projekt besichert.
- **Projektentwickler:** Die 2010 gegründete „Villa Vitalia Gruppe“ ist auf Pflegeimmobilien spezialisiert. Der Geschäftsführer, Herr Dr. Wolfgang Röhr, ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Der Entwickler hat bereits das Projekt „Quartier am Golfplatz“ mit mehreren Bauabschnitten über zinsbaustein.de finanziert.
- **Vergabeart:** Der Anbau wird in Einzelgewerkvergabe umgesetzt.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Rückzahlung soll nach Fertigstellung des Anbaus über eine langfristige Bankfinanzierung erfolgen.
- **Standort:** Die Gemeinde Bernstorf liegt in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 30 km von Wismar entfernt.

PROJEKTSTAND

Grundstück angekauft	Objekt revitalisiert	Baugenehmigung für den Anbau erteilt	Baubeginn erfolgt kurzfristig	Q1/2021 Geplante Fertigstellung	04/2021 Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit	10/2021 Geplante Rückzahlung
✓	✓	✓				

Das Projekt

Standort
Am Schloss 5,
23936 Bernstorf

Grundstücksfläche
16.559 m²

ANGABEN NACH FERTIGSTELLUNG:
Nutzfläche
Hospiz:
757 m²
Intensivpflegezimmer:
300 m²
Gemeinschaftsflächen:
1.281 m²

Pachtzins pro Jahr
447.324 €

Einheiten insgesamt:
18 Appartements (Hospiz);
2 Intensivpflege-Wohngemeinschaften mit je 6 Zimmern

„Schloss Bernstorf“: Erweiterung eines bestehenden Hospizes und einer Intensivpflege-Wohngemeinschaft

Bei dem Objekt handelt es sich um ein **dreigeschossiges Gutshaus** aus dem Jahr 1880, welches unter Denkmalschutz steht. Von 2012-2014 wurde das Gebäude aufwändig kernsaniert und zu einem Hospiz und einer Intensivpflege-Wohngemeinschaft umgebaut.

Das Hospiz „Schloss Bernstorf“ versteht sich als erstes **Biohospitz Deutschlands.** Die Einrichtung möchte nicht nur palliative Versorgung bieten, sondern eine möglichst hohe Lebensqualität für alle Gäste sicherstellen. Das Pflegekonzept legt viel Wert auf Selbstbestimmung, persönliches Wohlbefinden und ein ganzheitliches Versorgungsangebot, das auf Wunsch auch alternative Medizin beinhaltet.

Das Hospiz verfügt über **16 helle und freundliche Appartements,** die alle mit einer automatischen Klingelrufanlage, eigenem Bad, TV und Internet ausgestattet sind. In den Zimmern ist eine moderne Ausstattung vorhanden, die mit eigenem Mobiliar um- und mitgestaltet werden kann.

Die Intensivpflege-Wohngemeinschaft verfügt über **sechs Zimmer,** die ebenfalls alle über eine automatische Klingelrufanlage, eigene Bäder, TV und Internet verfügen. Das Hospiz und die Wohngemeinschaft teilen sich großzügige Gemeinschaftsflächen.

Die **durchschnittliche Auslastung** des Hospizes lag in den letzten drei Jahren bei ca. 87,5 %. Der Leerstand entsteht trotz hoher Nachfrage durch Übergangszeiten bei der üblichen Fluktuation. Die durchschnittliche Auslastung der Intensivpflege lag im Jahr 2019 bei ca. 97 %.

Durch den geplanten Anbau **soll eine zusätzliche Intensivpflege-Wohngemeinschaft** geschaffen werden. Diese wird weitere sechs Zimmer mit jeweils 18,0 – 20,0 m² und einen zentralen Gemeinschaftraum umfassen. Das Dach des Anbaus soll als begehbare Terrasse für das gesamte Schloss genutzt werden.

Ab Mitte des Jahres 2020 sollen im **Bestandsgebäude zwei weitere Hospizzimmer** für Privatzahler eingerichtet werden.

Aufgrund der aktuellen Situation und einem **akuten Mehrbedarf** an Intensivpflegeplätzen in der Region wurde der Entwickler von öffentlicher Hand dringend aufgefordert, das Projekt zu beschleunigen, um zeitnah weitere Beatmungsplätze für Patienten zur Verfügung stellen zu können.

Im Bestandsgebäude werden Brandschutz- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die **Baugenehmigung für den Anbau liegt vor** und der Bau soll zeitnah beginnen. Die Fertigstellung des Objekts ist im ersten Quartal 2021 geplant.

Der Bau soll in **Einzelvergabe der Gewerke** erfolgen. Für 51 % der geplanten Baukosten (u.a. die Gewerke Abbruch, Rohbau, Sanitär, Heizung, Lüftung, Trockenbau, Boden- und Malerarbeiten) liegen bereits Vertragsentwürfe vor, die kurzfristig gezeichnet werden sollen. Der Großteil der beauftragten Bauunternehmen war bereits an der **Revitalisierung des Schlosses Bernstorf zum Hospiz beteiligt.**

Die Planung des Anbaus wurde durch die Architekturbürogemeinschaft Uhlig und das Architekturbüro Hempel ausgearbeitet. Diese haben ebenfalls die **frühere Revitalisierung des Schlosses begleitet.**

Es liegt ein **Wertgutachten** der Weidling Immobilienbewertung GmbH (IHK-vereidigt) vom 20.11.2019 vor. Es schätzt den aktuellen Marktwert des Bestandsobjekts nach Ertragswertverfahren auf 4,1 Mio. € und den Marktwert nach Fertigstellung des Anbaus auf 5,9 Mio. €.

Makrolage: Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Landkreis Nordwestmecklenburg liegt an der Ostseeküste und grenzt an die Kreise Rostock, Schwerin und Lübeck an. Im Jahr 2017 hatte er **rund 157.000 Einwohner.**[1]

Der Landkreis ist stark vom **demographischen Wandel** betroffen. Von 2012-2030 soll die Anzahl der über 80-Jährigen um 53,6 % steigen und die Anzahl der Pflegebedürftigen um 38,6 %. Im Jahr 2030 werden rund ein Drittel der Einwohner über 65 Jahre alt sein.[1]

Eine Studie des ISG-Institutes aus dem Jahr 2015 geht davon aus, dass bis 2030 fast **20 % mehr stationäre Pflegeplätze** benötigt werden.[2]

Im Jahr 2016 lag das **verfügbare Einkommen der privaten Haushalte** pro Einwohner bei 18.475 € und damit leicht über dem Durchschnitt des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern (18.299 €). Das BIP pro Einwohner betrug 21.585 €.[3]

Die **Arbeitslosenquote** lag im Dezember 2019 bei 5,8 %, das sind rund 1,5 Prozentpunkte weniger als im Dezember 2016.[4]

Schloss Schwerin

Mikrolage: Umgeben von idyllischer Naturlandschaft

Die Gemeinde Bernstorf liegt sieben Kilometer südwestlich der Stadt Grevesmühlen und ist etwa **30 Kilometer von Wismar** und 40 km von Lübeck entfernt.

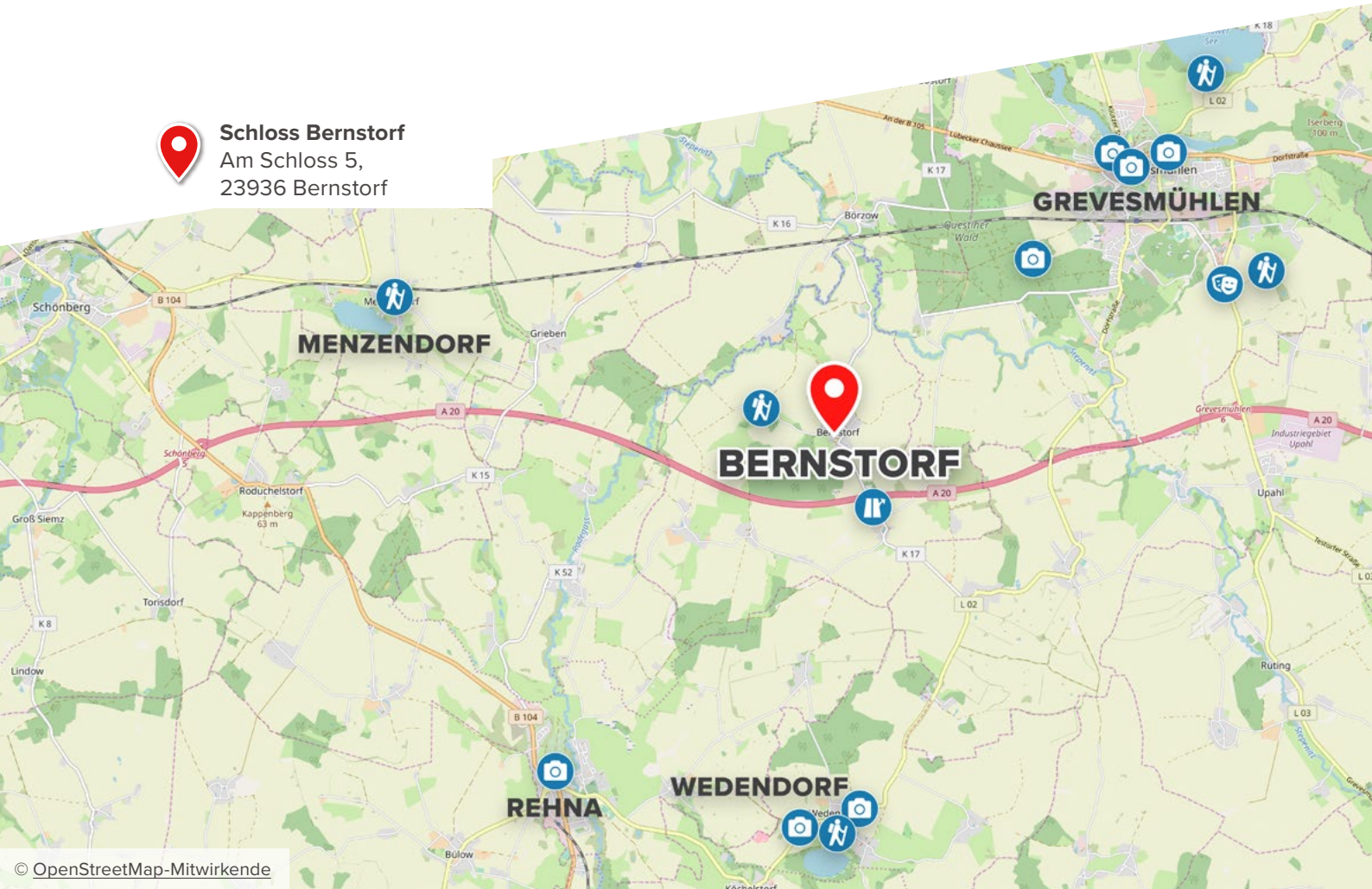
Umgeben von Wäldern und Feldern, bietet die Gemeinde ihren Einwohnern **viel Ruhe und eine idyllische Natur.** Mehrere schöne Spazierwege beginnen nur wenige Minuten vom Schloss entfernt.

Des Weiteren sind **beschauliche Ausflüge** in die umliegenden Ortschaften möglich. So bieten sich beispielsweise das Klosterstädtchen Rehna und das Landschloss Wedendorf für Besuche an.

Die Auffahrt zur **Autobahn A20,** welche nach Lübeck und Rostock führt, ist rund 11 kmvom Schloss Bernstorf entfernt.

Quellen:

1. Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune
2. SG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik: Pflegesozialplanung im Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem Schwerpunkt „Wohnen im Alter“ (PDF)
3. Der Bundeswahlleiter: Strukturdaten Nordwestmecklenburg
4. Agentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick Nordwestmecklenburg



Der Projektentwickler

VILLA VITALIA GRUPPE

Die Villa Vitalia Gruppe wurde 2010 gegründet und ist auf die **Entwicklung und den Betrieb von Pflegeimmobilien** spezialisiert. Sie realisiert ausschließlich nachhaltige, ethisch-sozial orientierte Projekte, bei denen die Würde des Menschen, die Natur und die Schutzbedürftigkeit des Klimas geachtet und gefördert werden.

Der Geschäftsführer, Herr Dr. Wolfgang Röhr, ist **seit 1978 in verschiedenen Positionen in der Immobilienbranche tätig** und für die Prüfung, Beratung und Entwicklung von Immobilienprojekten verantwortlich. Er beschäftigte sich mit der Entwicklung von Einkaufscentern, Wohn- und Gesundheitsimmobilien und war u.a. für den Sparkassenverband, die Allianz und die Swisscare tätig.

Vor etwa 15 Jahren begann Herr Dr. Röhr, sich **zunehmend auf Projekte im Gesundheitsbereich zu konzentrieren** und entwickelte u.a. das Hospiz Schloss Bernstorf.

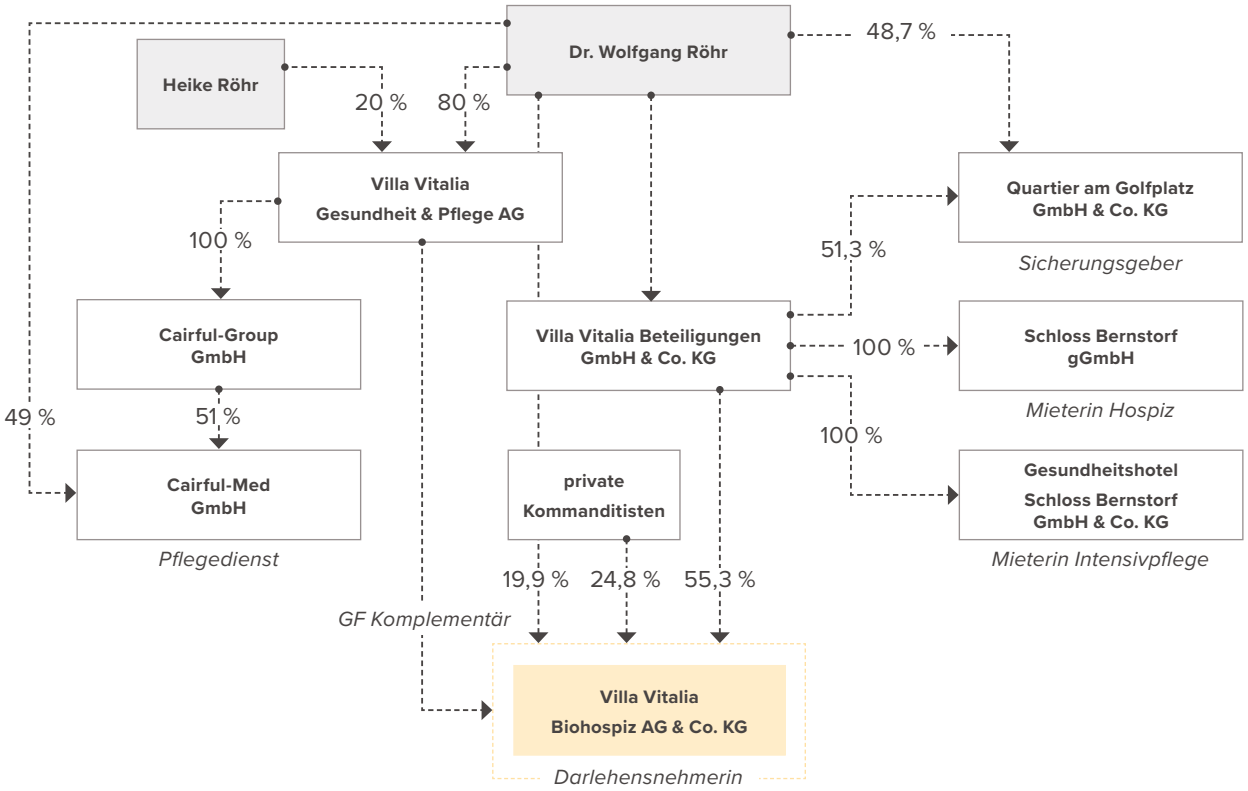
Dr. Röhrs Anspruch ist es, nachhaltige Projekte zu realisieren, die einen **Mehrwert für die Gesellschaft** schaffen und für die Menschen Lebensqualität in allen Lebenslagen ermöglichen. Die Motivation dazu entstand unter anderem aus persönlichen Erfahrungen mit einem Pflegefall in Dr. Röhrs Umfeld und dem daraus resultierenden Wunsch, die gängigen Praktiken mehr an die Bedürfnisse der Betroffenen anzupassen.

Sein Team setzt sich insbesondere für die Rettung wertvoller Kulturdenkmäler sowie für ein **nachhaltiges und selbstbestimmtes Leben** der älteren Generation auf dem Lande ein.

Darlehensnehmerin für das zinsbaustein.de-Darlehen ist die Objektgesellschaft Villa Vitalia Biohospiz AG & Co. KG.

Dr. Wolfgang Röhr

UNTERNEHMENSSTRUKTUR



Die Mieter

Die Räumlichkeiten des Objekts sind an **mehrere Unternehmen aus der Villa Vitalia Gruppe** vermietet:

- Für das **Hospiz** besteht ein Pachtvertrag mit der Schloss Bernstorf gGmbH bis 31.12.2039.
  Die **Intensivpflege und die restlichen Flächen** des Gebäudes sind ebenfalls bis 31.12.2039 an die Gesundheitshotel Schloss Bernstorf GmbH & Co. KG vermietet.
- Die Intensivpflege-Wohngemeinschaften im Schloss Bernstorf werden durch den ambulanten Intensivpflegedienst Cairful med GmbH **24 Std. täglich betreut.**

Ausgewählte Referenzen von Herrn Dr. Röhr

Quartier am Golfplatz (Fredenbeck)

Neubau – 2018-2020
Neubau eines Mehrgenerationenwohnquartiers mit KiTa, Pflege- und Servicewohnungen und Restaurant

Intensivpflege Soest

Umbau und Revitalisierung – 2018
Umbau und Revitalisierung einer Intensivpflege-Wohngemeinschaft

Wohnpark an den Eichen

Revitalisierung und Neubau ab 2020
Sanierung der Bestandsimmobilie „Wohnpark an den Eichen“ in Boizenburg und Neubau einer stationären Pflege

Landhaus Lebrade

Revitalisierung, 2014
Revitalisierung der ersten Senioren Wohngemeinschaft in Schleswig-Holstein

Chancen und Risiken

Das Projekt

Chancen

- Die **Baugenehmigung für den Anbau** liegt vor.
- Der Projektentwickler/ Initiator ist **seit 1978 erfolgreich** im Immobiliensektor tätig.
- Es liegen **Sicherheiten** (notarielles Schuldanerkenntnis von Herrn Dr. Röhr, aufschiebend bedingte Abtretung der Kaufpreisansprüche aus den Projekten „Quartier am Golfplatz“ und „Pflegen am Golfplatz“) vor.
- Es liegt ein **Wertgutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vor, laut dem der prognostizierte Verkehrswert nach Fertigstellung des Anbaus die Summe aus dem zinsbaustein.de-Darlehen und den Bankdarlehen um mehr als 40% übersteigt.
- Es gibt ein **Bestandsgebäude** mit laufenden Pachteinnahmen.
- Die Pachtverträge und die bestehenden Bankdarlehen haben **lange Restlaufzeiten.**

Risiken

- Der Projektentwickler, Baupartner und / oder Betreibergesellschaften könnten in die **Insolvenz** geraten.
- Es könnte zu **unerwarteten Kostensteigerungen** beim Bau kommen.
- Es könnte Baufehler und/oder Verzögerungen bei den Bauarbeiten kommen.
- Die Refinanzierung des Objektes zum Laufzeitende ist zum Zeitpunkt der Auszahlung **nicht sichergestellt.**
- Der Standort ist **sehr ländlich.**
- Die Mietverträge sind mit **Gesellschaften aus der Firmengruppe** abgeschlossen. Es ist unsicher, ob ein anderer Betreiber gefunden werden könnte.
- Das Objekt ist nur **sehr begrenzt** drittverwendungsfähig.
- Durch die enge Verflechtung mit den bereits finanzierten Angeboten „Quartier am Golfplatz“, „Pflegen am Golfplatz“ und „Wohnen am Golfplatz“ besteht für Anleger, die in mehrere der Angebote investieren, ein **Klumpenrisiko.**
- Die aktuelle **Corona-Situation** könnte Auswirkungen unter Anderem auf den Betrieb der Einrichtung, die Baumaßnahme, oder auch die geplante Refinanzierung haben.

Anlageform

Chancen

- Alle Projekte bei zinsbaustein.de durchlaufen einen **strengen Auswahlprozess durch erfahrene Experten.**
- Es wurden **sechs Monate Sicherheitspuffer** für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Darlehenslaufzeit vereinbart. Zum Laufzeitende kann das Darlehen unabhängig von der Liquiditätssituation der Gesellschaft fällig gestellt werden.
- **Feste Verzinsung,** welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.

Risiken

- Im Falle einer **Insolvenz des Darlehensnehmers** wird aus der Insolvenzmasse zuerst der Fremdkapitalgeber (Bank) bedient.
- Besicherungen können im Schadensfall möglicherweise **nicht die volle Investitionssumme** der Anleger kompensieren. Dass der Schuldanerkenntnis-Geber zum Zeitpunkt der Vollstreckung ausreichend Vermögen besitzt, kann nicht sichergestellt werden. Das kann zum Totalverlust führen.

Das Darlehen wird mit **5,25 % pro Jahr** verzinst. Vom Zahlungseingang bis zum Tag der Auszahlung des Darlehens an den Projektentwickler wird das Darlehen mit einer Bereitstellungsgebühr von 1,0 % p.a. verzinst.
Die Laufzeit beträgt rund **18 Monate.** Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach zwölf Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Auszahlungsvoraussetzungen für das Darlehen

- ✓ Vorlage des Kaufvertrags über den Erwerb des Schlosses Bernstorf. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszuges, in dem die Villa Vitalia Biohospiz AG & Co. KG als Eigentümer eingetragen ist. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung für den Anbau. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des Versorgungsvertrags mit den Krankenkassen für das Pflegehospiz. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage gezeichneter Darlehensverträge für die beiden Senior Loans mit der GLS Bank mit einer Darlehenslaufzeit bis 2033 bzw. 2035, inkl. Nachweis des aktuellen Valutastandes von in Summe max. 3,0 Mio. €. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage eines gezeichneten langfristigen Pachtvertrages (Laufzeit bis 31.12.2039) für das Hospiz (Bestand) inkl. aller Nachträge mit der Schloss Bernstorf gGmbH über eine vertraglich vereinbarte jährliche Pacht in Höhe von mind. 181.000 € netto kalt. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage eines gezeichneten Pachtvertrages für die Intensivpflege/ Gesundheitshotel (Bestand) mit einer Laufzeit bis 31.12.2039 über eine vertraglich vereinbarte jährliche Pacht in Höhe von mind. 136.000 € netto kalt **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage eines gezeichneten Pachtvertrages für die Intensivpflege (Neubau) mit einer Laufzeit bis 31.12.2039 über eine vertraglich vereinbarte jährliche Pacht in Höhe von mind. 95.0000 € netto kalt. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage eines Wertgutachtens für den aktuellen Bestand (Ist-Zustand), sowie für das fertig gestellte Gebäude (Soll-Zustand); für den Soll-Zustand hat das Wertgutachten einen Wert von in Summe mind. 5,9 Mio. € zu belegen. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Aufschiebend bedingte Abtretung der Forderungen aus der Veräußerung des Projektes Quartier am Golfplatz, Am Golfpark, 21717 Fredenbeck (Haus 1-6 und 9) bzw. der Rückübertragungsansprüche und der Ansprüche auf Auskehrung des Übererlöses aus einer Verwertung. **(bereits erfüllt)**
- Vorlage eines Vergabestandes der Einzelgewerke von mindestens 420.000 € brutto (d.h. rund 50 % der Baukosten in Höhe von 841.000 € brutto).
- Nachweis von weiteren eigenkapitalähnlichen Mitteln (atypisch stille Beteiligung) in Höhe von mindestens 0,3 Mio. € durch Vorlage des Beteiligungsvertrags und Kontoauszug.
- Vorlage eines abstrakten notariellen Schuldanerkenntnisses von Herrn Dr. Wolfgang Röhr in Höhe von 1.200.000 € zzgl. Zinsen von 5,25 % p.a.

Darlehensstruktur & -vergabe

- **Darlehensnehmerin** ist die Villa Vitalia Biohospiz AG & Co. KG. In der Gesellschaft werden keine weiteren Projekte entwickelt.
- Anleger beteiligen sich über den **Ankauf von Teilforderungen** aus einem Bankdarlehen der Raisin Bank AG.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient zur **Finanzierung der Baukosten** für den Anbau der Intensivpflege sowie für Instandhaltungskosten und Brandschutzmaßnahmen am Bestandsobjekt.
- Die Zahlungsflüsse werden über den **BaFin-lizensierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder** secupay AG abgewickelt.
- Bis zur Rückzahlung gibt der Hauptgesellschafter, Herr Dr. Wolfgang Röhr, ein **abstraktes Schuldanerkenntnis** in Höhe des Darlehensbetrages zzgl. Zinsen ab.
- Als weitere Sicherheit ist eine aufschiebend bedingte Abtretung der Kaufpreisansprüche aus dem Projekt Quartier am Golfplatz, Am Golfpark, 21717 Fredenbeck (Haus 1-6 und 9) vereinbart. Die Abtretung hat Gültigkeit, bis ein Binding Term Sheet für eine langfristige Bestandsfinanzierung einer Senior Loan Bank über mindestens EUR 4,2 Mio. vorgelegt wird (spätestmöglicher Termin zur Vorlage ist der 31.12.2020)

Projektstatus

- Das **Grundstück** ist angekauft.
- Die **Baugenehmigung** für den Anbau liegt vor.
- Der **Baubeginn** soll kurzfristig erfolgen.
- Die **Fertigstellung** ist für Q1/2021 geplant.
- Eine **vorzeitige Rückzahlung** ist ab 04/2021 möglich.
- Die **planmäßige Rückzahlung** soll in 10/2021 stattfinden.

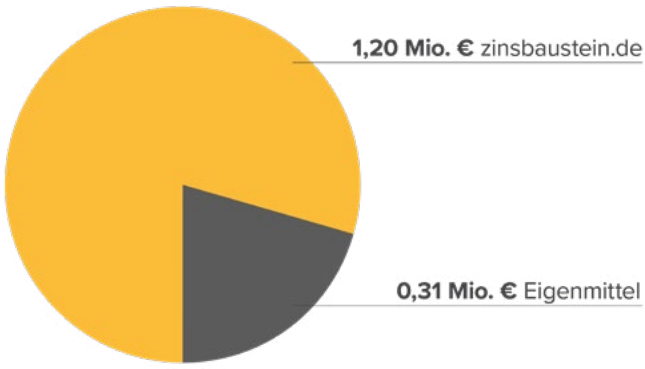
Rückzahlungsstrategie

Die Rückzahlung soll über eine langfristige Bankfinanzierung erfolgen.

- Die **geplante Refinanzierung** soll in einer Höhe von mind. 4,2 Mio. € erfolgen.
- Neben der Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens sollen auch **zwei langfristige Darlehen der GLS Bank** in Höhe von insgesamt 2,94 Mio. € refinanziert werden.
- Alternativ können die aufschiebend bedingt **abgetretenen Kaufpreisansprüche aus der Veräußerung des Projektes Quartier am Golfplatz,** Am Golfpark, 21717 Fredenbeck (Haus 1-6 und 9) verwendet werden, um die Rückzahlung zu leisten. Nach aktueller Planung werden aus dem Verkauf deutlich ausreichende Überschüsse vorhanden sein.

Finanzierungsstruktur des Projektes

- Das Projekt wird über **Eigenmittel** und das zinsbaustein.de-Darlehen finanziert.
- Das **Gesamtinvestitionsvolumen für die Anbaumaßnahmen** beläuft sich auf rund 1,51 Mio. €
- 1,20 Mio. € werden von zinbaustein.de als **sonstige Vermögensanlage** (Teilforderungsankauf aus einem Bankdarlehen) bereitgestellt.*
- 0,31 Mio. € werden vom Projektentwickler als **eigenkapitalähnliche Mittel** (atypisch stille Beteiligung) bereitgestellt.**
- Für das Bestandsobjekt bestehen langfristige Darlehen (Laufzeit bis 2033 bzw. 2035) in Höhe von insgesamt 2,94 Mio. € mit der GLS Bank.



* Inkl. Fundingpuffer kann das zinsbaustein.de-Darlehen bis zu 1.225.000 € umfassen

** Besitzt eine eigenkapitalähnliche Stellung und ist daher nachrangig zum zinsbaustein.de-Darlehen.

Qualitätskriterien

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Immobilienprojekt durchläuft einen intensiven Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexperten durchleuchtet wird. Nur wenn es erstklassige Erfolgschancen besitzt, stellen wir ein Projekt unseren Kunden und Interessenten als Investitionsmöglichkeit zur Verfügung.

Dieses Prinzip bietet die Grundlage unserer Entscheidung, auf Risikoklassen zu verzichten und einen einheitlichen Zinssatz anzubieten. Wenn wir bei einem Projekt kritische Unsicherheitsfaktoren feststellen, lehnen wir es ab, anstatt zu versuchen, die zusätzlichen Risiken mit einem höheren Zinssatz zu kompensieren.

Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

Unser Selektionsprozess besteht essentiell aus 3 Schritten:

1

Vorauswahl

Schnelle Auslese ungeeigneter Projekte durch Analyse der Projektkalkulation sowie der Entwicklerbilanz

2

Due Diligence

Gründliche Betrachtung aller Informationen, die auch bei einer Projektentwicklungs-Kreditprüfung einer Bank kontrolliert werden

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

Diskussion aller wichtigen Daten durch ein Komitee von 4 Personen und finale Auswahlentscheidung

Die Personen hinter dem Prozess:

Vorauswahl & Due Diligence

Rainer Pillmayer
Verantwortet als Geschäftsführer bei zinsbaustein.de die Projektauswahl und die strategische Weiterentwicklung des Geschäftes.

Martina Musolf
Martina ist Diplom-Kauffrau mit den Schwerpunkten Finanzdienstleitungen und Baubetrieb. Sie leitet das Projektauswahlteam bei zinsbaustein.de.

Das Investment-Komitee von zinsbaustein.de

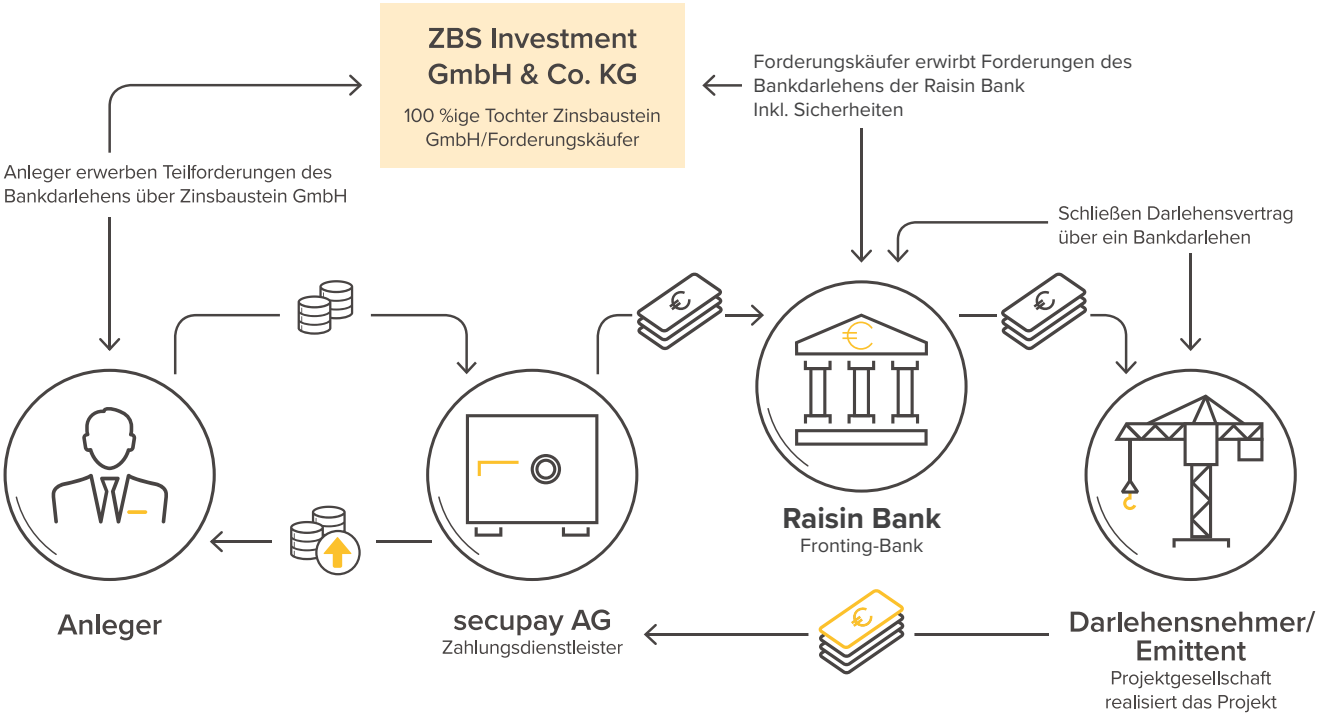
Dr. Albert Tillmann
Geschäftsführer der
Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG

Dr. Tilman Engel
10+ Jahre Leiter Risikomanagement der Sontowski & Partner Group

Eric Romba
Anwalt & ehem. Vorsitzender Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

Investieren mit zinsbaustein.de

So funktioniert es:



Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Bei diesem Angebot beteiligen sich Anleger per Forderungsankauf eines Bankdarlehens an der Finanzierung von Eigenmittelersatz für ein Immobilienprojekt. Eine sogenannte „Fronting-Bank“ vergibt ein Darlehen in Höhe der geplanten Funding-Summe an den Projektentwickler.

Anschließend kauft eine Tochtergesellschaft der Zinsbaustein GmbH die Forderungen aus dem Darlehen (inklusive Sicherheiten) und ermöglicht Anlegern über zinsbaustein.de Anteile an den Forderungen zu erwerben.

Durch diese Struktur ist es im Gegensatz zum klassischen Crowdinvesting möglich, ein Investment mit belastbaren Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Chancen und Risiken finden Sie im Abschnitt „Chancen und Risiken – Die Anlageform“.

Ihre Vorteile auf einen Blick

Attraktive Rendite

5,25 % fixe Zinsen pro Jahr

Kurze Laufzeit

Maximal 18 Monate Projektlaufzeit

Keine Kosten

Keine versteckten Kosten oder Aufschläge

Einfache Diversifizierung

Verteilen Sie Ihr Kapital auf mehrere Projekte

Niedrige Mindestsumme

Beteiligen Sie sich ab nur 500 €

Investieren Sie jetzt in die Vermögensanlage
Schloss Bernstorf:

www.zinsbaustein.de

Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Rufen Sie uns einfach unter **+49 30 3465570-30** an
oder senden Sie uns eine E-Mail an: **service@zinsbaustein.de**

Marvin Erdmann, Dominic Dmitrow & Carolin Lukas
Kundenmanagement zinsbaustein.de

zinsbaustein.de
Immobilien. Investieren. Online.

Zinsbaustein GmbH
Stresemannstraße 123
10963 Berlin

Telefon: **030 3465570–30**
E-Mail: **service@zinsbaustein.de**
www.zinsbaustein.de

Sie erreichen uns:
MO–FR von 09:00 bis 19:00 Uhr

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information und können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar.
Wir versuchen die Informationen in dieser Broschüre mit der bestmöglichen Sorgfalt zusammenzustellen. Dennoch können wir Fehler und Abweichungen, insbesondere durch die Einbeziehung von Daten und Informationen Dritter, nicht ausschließen und können insofern für eventuelle Fehler und/oder Unvollständigkeiten der hier zusammengestellten Informationen keine Haftung übernehmen.

Stand: 30.07.2020