

Seeblick

Essen-Kettwig



Bau und Veräußerung eines Mehrfamilienhauses in
Essen-Kettwig

Zinsbaustein GmbH
bei WeWork
Stresemannstraße 123
10963 Berlin

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

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

Stand: 29.10.2018

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



Zinsbaustein GmbH
bei WeWork
Stresemannstraße 123
10963 Berlin

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

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

Seeblick

Bau und Veräußerung eines Mehrfamilienhauses in Essen-Kettwig

15 MONATE

MAXIMALE
LAUFZEIT

5,25 % P.A.

VERZINSUNG

0,75 MIO. €

INVESTITIONS-
VOLUMEN

500–10.000 €

ANLAGESUMME

02/2020

PLANMÄSSIGE
RÜCKZAHLUNG

- **Projektentwickler:** *TLC Consulting GmbH* (1992 gegründet). Das Unternehmen ist auf die Realisierung schwer umsetzbarer Bauvorhaben spezialisiert.
- **Vermarktungspartner:** *Engel & Völkers* (1977 gegründet). Das Maklerhaus ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien.
- **Projektstandort:** Essen-Kettwig, auf einem Hang mit unverbaubarem Blick auf die Ruhr.
- **Projektumfang:** Abschließende Bauarbeiten an einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus und Veräußerung von sechs Wohneinheiten inkl. sechs Garagenstellplätzen.
- **Projektstand:** Das Gebäude ist bis auf den Innenausbau und die Außenanlagen fertiggestellt. Die GröÙte der sechs Wohneinheiten ist bereits veräußert.
- **Vergabeart:** Einzelgewerkvergabe mit einem Vergabestand von 100 %.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Wohneinheiten und zugehörigen Stellplätze werden einzeln durch den Projektentwickler und die renommierte Maklerfirma *Engel & Völkers* veräußert.

PROJEKTSTAND



Seeblick



„Seeblick“: Bau und Veräußerung eines Mehrfamilienhauses in Essen-Kettwig

In Essen-Kettwig entsteht in attraktiver Hanglage über der Ruhr ein **hochwertiges Wohngebäude**. Es enthält sechs Wohneinheiten mit sechs zugehörigen Garagenstellplätzen.

Die Wohnungen sind zwischen **126 m² und 198 m²** groß und werden in einem hochwertigen Standard mit Echtholzparkett und Fußbodenheizungen ausgestattet. Sie sind barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar. Alle Wohnungen erhalten **großzügige Terrassen oder Balkone**, welche einen schönen Ausblick auf die Ruhr und das Ruhrtal bieten.

Die **Fertigstellung des Gebäudes** ist für Q3 2018 vorgesehen, die **Gesamtfertigstellung des Projektes** inkl. der Außenanlagen ist für Mitte Dezember 2018 geplant.

Der **Vertrieb der Wohnungen** erfolgt über den Projektentwickler und die Maklerfirma *Engel & Völkers*. Aufgrund des hochwertigen Standards der Wohnungen wird mit einer verbleibenden Vermarktungszeit von rund zwölf Monaten kalkuliert. Die exklusivste Einheit, eine Penthouse-Wohnung mit 198 m², ist bereits veräußert.

Auf dem Nachbargrundstück *Auf der Rötsch 11* wurde bereits ein **Wohn- und Geschäftshaus in dem gleichen Stil** entwickelt und realisiert. Dieses befindet sich im Eigentum der *TLC Consulting GmbH* und wird u.a. als Firmensitz genutzt.

Standort

Auf der Rötsch 9,
45219 Essen

Grundstücksfläche

1.699 m²

Geplante Wohnfläche

1.000 m²

Wohneinheiten

6 Stück

Wohnungsgrößen

(exkl. Balkone/Terrassen)
126–198 m²

Stellplätze

6 Stück

Makrolage: Essen Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Weltkonzernen

Essen ist mit rund 590.000 Einwohnern die **viertgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen** und liegt im geographischen Zentrum der Metropolregion Rhein-Ruhr.¹ Mehrere Städte wie **Dortmund, Köln, Düsseldorf und Gelsenkirchen** sind in 30–60 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Im September 2018 betrug die Arbeitslosenquote in Essen 10,2 %, das sind 1,7 % weniger als im September 2015.² Mit *RWE*, *thyssenkrupp* und *E.ON* haben **drei DAX-Konzerne** und mit *innogy*, *Evonik*, *HOCHTIEF* und *Brenntag* **vier MDAX-Konzerne ihren Hauptsitz in Essen**.

Hinzu kommen mit *ALDI Nord*, *Schenker*, *NOWEDA*, *DEICHMANN*, *STEAG*, *Karstadt*, *MEDION* und der *FUNKE MEDIENGRUPPE* weitere **Unternehmen mit nationaler und internationaler Bedeutung**. Mittlerweile arbeiten rund 82,9 % der Beschäftigten im tertiären Sektor, was auf die erfolgreiche Bewältigung des Strukturwandels hindeutet.³

Das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt in Essen (Bruttolöhne und Sozialbeträge der Arbeitgeber) liegt mit 42.623 €/ Jahr **über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen** (39.705 €/ Jahr).⁴

- 1 Stadt Essen: Bevölkerungsstand, unter: https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik_Bevölkerung.de.html
- 2 Agentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick – Essen, unter: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Nordrhein-Westfalen/Es-sen-Nav.html>
- 3 Stadt Essen: Wirtschaft und Beschäftigung, unter: https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik_Wirtschaft.de.html
- 4 Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen im Regionalvergleich - 2017, unter: <https://webshop.it.nrw.de/details.php?id=20791>



Mikrolage: Schöne Hanglage mit Blick auf die Ruhr

Kettwig ist der **flächenmäßig größte Stadtteil Essens** und liegt im Südwesten der Stadt, direkt an der Ruhr. Ursprünglich war Kettwig als traditionsreiche Tuchmacherstadt bekannt, weshalb es heute eine **historische Altstadt** mit zahlreichen Fachwerkhäusern bietet. Dort gibt es Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungsangebote, welche mit dem Bus in 13 Minuten zu erreichen sind.

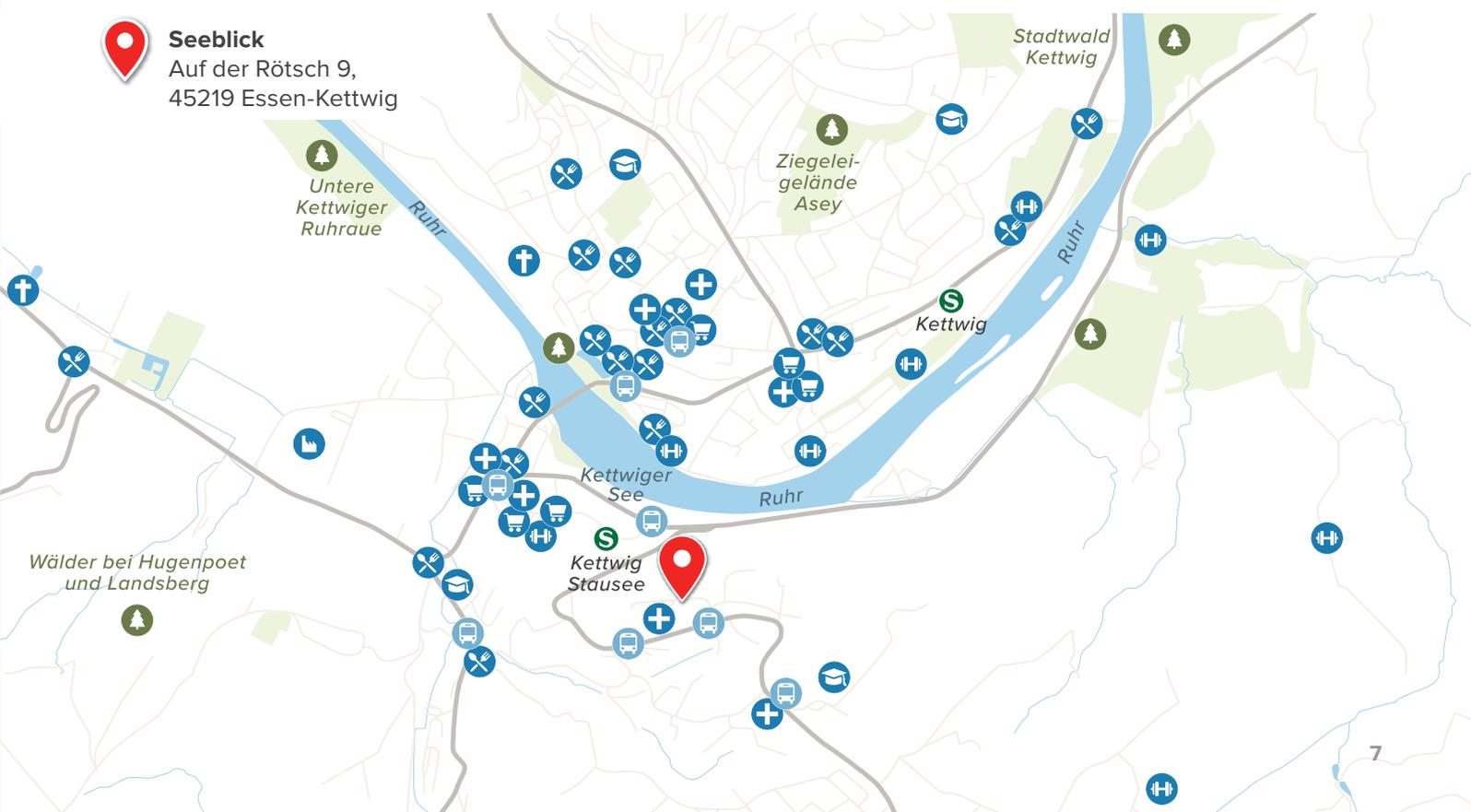
Das Projektgrundstück befindet sich auf einem Hang über dem Ruhrtal. Dadurch besitzen alle Wohnungen einen **unverbaubaren Blick auf den Fluss und die Altstadt Kettwigs**. Auf dem Nachbargelände ist die auf Rehabilitationsmedizin spezialisierte *MediClin Fachklinik Rhein-Ruhr* angesiedelt.

Den nächsten Supermarkt und das nächste Fitnessstudio erreichen die Anwohner in fünf Minuten mit dem Auto oder in zehn Minuten mit dem Bus. Als lokale **Freizeitmöglichkeiten** bieten sich u.a.:

- der Sportverein Kettwig,
- ein Golfclub,
- ein Ruderverein und ein Bootsverein an der Ruhr sowie
- Spaziergänge in den nahegelegenen Waldgebieten.

Der Laufweg zur **nächsten Busstation** dauert drei Minuten. Von dort fährt ein Bus zur Bahnstation *Kettwig Stausee*, von welcher eine Bahn **rund 20 Minuten in die Essener Innenstadt** pendelt.

Mit dem Auto erreichen die Anwohner den Stadtkern Essens in rund 25 Minuten und den Stadtkern Duisburgs in rund 30 Minuten. Der Weg zum **Flughafen Essen/Mühlheim** dauert mit dem Auto 16 Minuten.



Der Projektentwickler

TLC Consulting GmbH



TLC Consulting





TLC Consulting

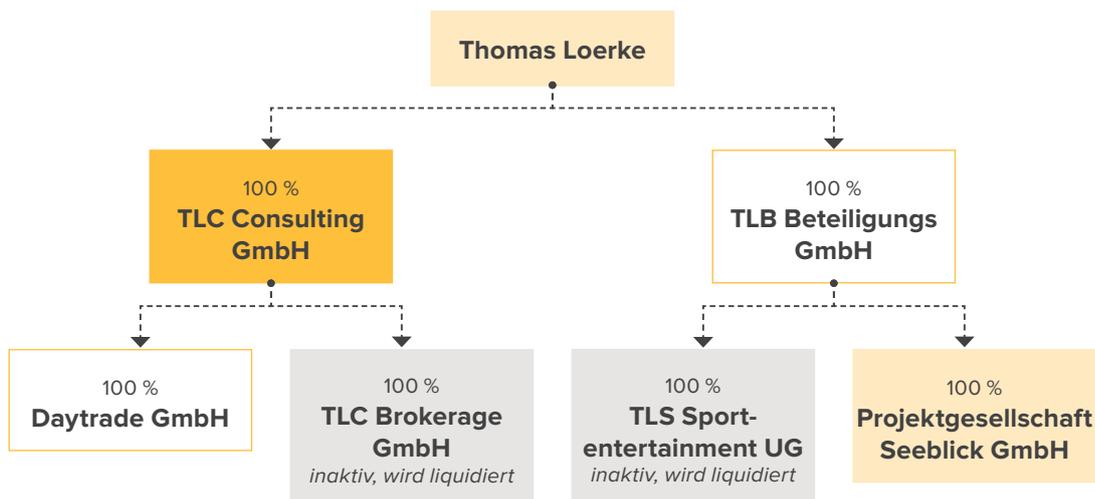
Projektentwickler: TLC Consulting GmbH

Die *TLC Consulting GmbH* wurde **1992 von Thomas Loerke gegründet** und ist auf die Projektierung von schwer zu realisierenden Bauvorhaben spezialisiert. Das Unternehmen bietet seinen Kunden verschiedene Beratungsleistungen, aber auch vollumfängliche Projektentwicklungen an.

Das **renommierte Bankhaus Lampe** pflegt seit vielen Jahren eine vertrauensvolle Geschäftsbeziehung zu dem GF Thomas Loerke und vergibt das Erstrangdarlehen für das Projekt an die *TLC Consulting GmbH*.

Das Projekt „Seeblick“ wird von der *TLC Consulting GmbH* in Eigeninitiative entwickelt.

Unternehmensstruktur des Projektentwicklers



Anmerkung: Die *Projektgesellschaft Seeblick GmbH* enthält das angrenzende Nachbargrundstück, auf welchem ein Parkhaus realisiert werden soll. Das Wohnprojekt „Seeblick“ wird in der *TLC Consulting GmbH* entwickelt.



TLC Consulting

Auszug aus den Referenzen der TLC Consulting GmbH



Auf der Rötsch 11 Essen

Neubau eines fast baugleichen Geschäfts- und Mehrfamilienhauses auf dem Nebengrundstück.



Casino Center München

Neubau von Deutschlands größtem Entertainment Center mit mehr als 2.500 m² Nutzfläche.



Hansa 6 München

Projektierung eines Mehrfamilienhauses bis zur Baugenehmigung und Verkauf an eine Wohnbaugesellschaft



Casino Mondial Düsseldorf

Neubau eines Entertainment Centers mit Parkplatz.

Chancen & Risiken





Das Darlehen wird mit 5,25 % pro Jahr verzinst. Die Laufzeit beträgt 15 Monate. **Eine vorzeitige Rückzahlung seitens des Projektentwicklers ist nach frühestens 12 Monaten möglich**, wenn das Projekt gemäß dem Zeitplan abgeschlossen wird.

Projektstatus

- Das **Grundstück** wurde angekauft.
- Die **Baugenehmigung** wurde erteilt.
- Die **Baumaßnahmen** haben begonnen.
- Der **Vergabestand** der Gewerke liegt bei 100 % der geplanten Bau- und Baunebenkosten.
- Die **Vermarktung der Wohneinheiten** hat im 2. Quartal 2018 begonnen.
- Der **Vermarktungsabschluss** ist für Q4 2019 geplant.

Darlehensstruktur & -vergabe

- **Darlehensnehmer** ist die *TLC Consulting GmbH*.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient zur **Refinanzierung** von im Projekt gebundenem Eigenkapital.
- In der Gesellschaft *TLC Consulting GmbH* erfolgen neben der Projektentwicklung auch **operative Beratungstätigkeiten**. Es wird vertraglich vereinbart, dass während der Laufzeit keine weiteren Projekte in der Gesellschaft entwickelt und keine Gewinne aus dem Projekt „Seeblick“ durch die Gesellschafter entnommen werden dürfen.
- Die **Zahlungsflüsse** werden über den **BaFin-lizenzierten Treuhänder secupay** verwaltet.

Rückzahlungsstrategie

Die Rückzahlung des Darlehens ist über die **Verkaufserlöse der Wohnungen inklusive zugehöriger Garagenstellplätze** geplant. Diese werden im Einzelvertrieb an Kapitalanleger und Eigennutzer veräußert.

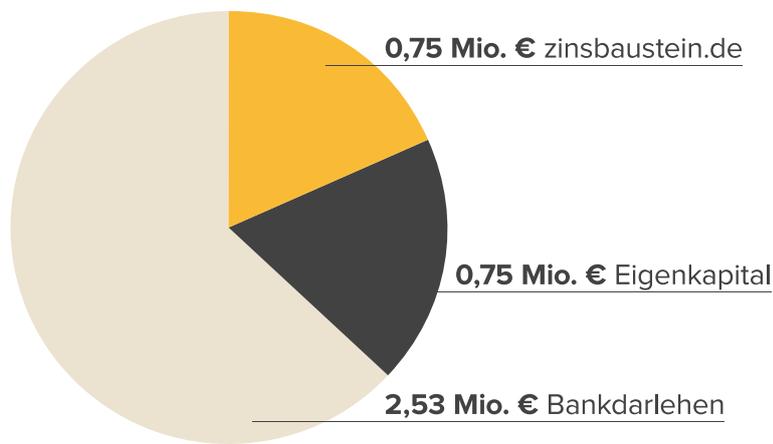
- Der **Einzelvertrieb** wird vom Projektentwickler und der **Maklerfirma Engel & Völkers** übernommen. *Engel & Völkers* ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen für die Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien mit über 10.000 Beschäftigten und zahlreichen Franchisenehmern.
- Aufgrund des exklusiven Standards der Wohnungen wird mit einer **Vermarktungszeit von rund zwölf Monaten** kalkuliert.
- Die **exklusivste Wohnung (Penthouse)** konnte bereits für rund 1,06 Mio. € veräußert werden.
- Die Wohnungen werden für 4.448 €/m² bis 5.327 €/m² (**durchschnittlich 4.965 €/m²**) angeboten.
- Laut dem Capital Immobilienkompass betragen die **Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in Essen-Kettwig 3.286 €/m²**, die Preisspanne reicht von 2.984 €/m² bis 3.796 €/m².
- Die **sechs Garagenstellplätze** sollen für jeweils 25.000 € verkauft werden.
- Insgesamt werden **Verkaufserlöse von 5,15 Mio. € geplant**, was einer Marge von 27,72 % entspricht. Bei einer Senkung der Kaufpreise um ca. 20 % ist das Projekt weiterhin rentabel.
- Die **Auszahlung des zinsbaustein.de Darlehens** ist u.a. an den Nachweis von notariellen Kaufverträgen über mind. 35 % des kalkulierten Verkaufserlöses (also mind. 1,80 Mio. €) gekoppelt.

Finanzierungsstruktur des Projektes

Ein Teil der Projektfinanzierung ist über ein **Bankdarlehen** des renommierten *Bankhauses Lampe* gesichert. Das **Gesamtinvestitionsvolumen** beläuft sich auf insgesamt rund **4,03 Mio. €**:

- **2,53 Mio. €** werden über ein **Bankdarlehen** finanziert
- **0,75 Mio. €** werden als **Eigenkapital** zur Verfügung gestellt
- **0,75 Mio. €** stellt **zinsbaustein.de** per Crowdfunding als **Nachrangdarlehen** bereit.*

* Inklusive Funding-Puffer kann das Nachrangdarlehen bis zu 787.500 € betragen.



Auszahlungsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen vor der Auszahlung des Darlehens an die Darlehensnehmerin erfüllt sein:

- ✓ Vorlage des **Grundstückskaufvertrags (bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der **Baugenehmigung** inkl. der Nachträge (**bereits erfüllt**)
- ✓ Nachweis des **eingebrauchten Eigenkapitals** in Höhe von mindestens 750.000 € (**bereits erfüllt**)
- ✓ Vorlage des **gezeichneten Darlehensvertrags** mit dem *Bankhaus Lampe* in Höhe von 2.530.000 € (**bereits erfüllt**)
- ✓ Vorlage eines **Vergabestandes der Einzelgewerke** von mindestens 1.250.000 € brutto (d.h. 50 % der Baukosten inkl. Baunebenkosten in Höhe von 2.500.000 € brutto) (**bereits erfüllt**)
- Vorlage **notarieller Kaufverträge** über min. 1.802.500 € (d.h. min. 35 % der kalkulierten Verkaufspreise in Höhe von min. 5.150.000 € inkl. Stellplätze)
- Nachweis, dass die Projektentwicklung des Objektes *Landsberger Str.* in München **nicht in der TLC Consulting GmbH realisiert wird**, d.h. der bestehende Mietvertrag wird aus der *TLC Consulting GmbH* herausgelöst
- **Rangrücktrittserklärungen** für die bereits bestehenden Konzerndarlehen mit verbundenen Unternehmen (*TLB Beteiligungs GmbH, TLC Immobilienverwaltung GmbH, TLC Brokerage GmbH*), d.h. es ist sicherzustellen, dass Verbindlichkeiten aus bestehenden Konzerndarlehen (rund 3.500.000 €) nachrangig zu dem zinsbaustein.de Darlehen gestellt sind
- Nachweis, dass **sämtliche bestehenden Wechselverbindlichkeiten** (rund 450.000 €) der *TLC Consulting GmbH* getilgt sind



Bitte beachten Sie, dass ein Verlust des eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Um das Risiko zu minimieren, werden die Projekte auf unserer Plattform sorgfältig von unseren Immobilienexperten ausgewählt. Da wir unseren Anlegern größtmögliche Sicherheit bieten wollen, legen wir strenge Kriterien an und lehnen die Mehrzahl aller eingehenden Anfragen ab.

Chancen und Risiken



Das Projekt

- Die **Baugenehmigung** wurde bereits erteilt.
- Der Vertrieb wird von **Engel & Völkers** unterstützt, welche über 40 Jahre Erfahrung mit der Vermarktung von exklusiven Immobilien verfügen.
- Die **hohe geplante Projektmenge** von 27,72 % kann eventuelle Preissenkungen auffangen.
- Es ist eine **längere Vertriebszeit** von 12 Monaten (ab 10/2018) eingeplant.
- Die **exklusivste Einheit** konnte bereits veräußert werden.
- **Der Bau ist fast abgeschlossen**, es finden nur noch kleinere Arbeiten im Innenausbau sowie an den Außenanlagen statt.
- **100 %** der geplanten Bau- und Baunebenkosten sind **bereits vergeben**.



- **Verkaufsrisiko:** Es besteht das Risiko, dass die Wohnungen nicht zum geplanten Preis veräußert werden können.
- Die Wohnungen sind exklusiv und ihr Durchschnittspreis befindet sich **oberhalb der lokalen Preisspanne** des Capital Immobilienkompass (Stand Oktober 2018).
- Es besteht ein **potenzielles Insolvenzrisiko** des Projektentwicklers und/oder der Baupartner.

Die Anlageform

- Alle Projekte bei zinsbaustein.de durchlaufen einen **strengen Auswahlprozess durch erfahrene Experten**.
- Es wurden **drei Monate Sicherheitspuffer** für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Darlehenslaufzeit vereinbart.
- **Feste Verzinsung**, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.
- Die Konzerndarlehen mit verbundenen Unternehmen stehen durch eine vertragliche Vereinbarung **nachrangig** zu dem von zinsbaustein.de vergebenen Nachrangdarlehen.
- Es wurde vertraglich vereinbart, dass bis zur Rückzahlung des zinsbaustein.de-Darlehens **keine Gewinne** aus der Projektentwicklung **Seeblick** durch die Gesellschafter entnommen werden dürfen.
- **Totalverlustrisiko** für den Anleger durch ein qualifiziertes Nachrangdarlehen ohne Sicherheiten.
- Falls die Rückzahlung des Nachrangdarlehens zur Insolvenz des Darlehensnehmers führen würde, **kann die Rückzahlung verzögert werden**.
- Im Falle einer Insolvenz des Darlehensnehmers werden aus der Insolvenzmasse **zuerst Fremdkapitalgeber und offene Rechnungen bedient**.
- Die **TLC Consulting GmbH** führt neben dem Projekt **operative Beratungsdienstleistungen** durch.

Anlegersicherheit

Welche Qualitätskriterien setzt zinsbaustein.de an?

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Immobilienprojekt durchläuft einen intensiven Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexperten durchleuchtet wird. Nur wenn es erstklassige Erfolgchancen 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 geeigneter 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 Experten-Komitee 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.



Helena Brunner

Head of Risk bei zinsbaustein.de. Sie verantwortet den Bereich Due Diligence Real Estate. Zuvor war sie fünf Jahre als Kreditanalystin bei Berlin Hyp und weitere fünf Jahre in der Analyse von Immobilienmärkten tätig.

Das Investment-Komitee von zinsbaustein.de



Marc Stilke

Ehemaliger Geschäftsführer von Immobilienscout24



Dr. Henrik Medla

Geschäftsführer des Bauträgers Sontowski & Partner Group



Dr. Tilman Engel

10+ Jahre Leiter Risikomanagement der Sontowski & Partner Group



Eric Romba

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

Crowdinvesting mit zinsbaustein.de

So funktioniert es:



Mit wenigen Klicks investieren

Investieren Sie einfach und bequem online



Geld arbeiten lassen

Wir informieren Sie regelmäßig über den Fortschritt Ihres Projektes



Attraktive Rendite erhalten

Nach Projektabschluss erhalten Sie Ihr Geld verzinst zurück

Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Das per Crowdinvesting gesammelte Kapital wird als sogenanntes **Mezzanine-Darlehen** oder **Nachrangdarlehen** vergeben. Banken finanzieren Bauprojekte nicht vollständig, sondern fordern einen bestimmten Eigenmittellanteil. Projektentwickler nutzen Mezzanine-Darlehen deshalb regelmäßig, um ihr Eigenkapital aufzustocken und so mehrere Projekte gleichzeitig realisieren zu können.

Der Begriff *Mezzanine* (vom italienischen „mezzo“, „halb“) bezieht sich auf die **Rangfolge der Forderungen** – ein Mezzanine-Darlehen steht zwischen Fremd- und Eigenkapital. Im unwahrscheinlichen Fall einer Insolvenz werden die Crowdinvestoren nach der Bank, aber vor dem Projektentwickler ausbezahlt.

Das kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen, wenn nicht genug Liquidierungsmasse für Bank und Crowdinvestoren zusammen vorhanden ist.

Weitere Informationen zum Risikomanagement finden Sie auf der vorherigen Seite.

Ihre Vorteile auf einen Blick



Attraktive Rendite

5,25 % fixe Zinsen pro Jahr



Kurze Laufzeit

Maximal 15 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 das Immobilienprojekt
Seeblick in Essen-Kettwig:

www.zinsbaustein.de

Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Rufen Sie uns einfach an unter: **030 / 346 557 030** oder
senden Sie uns eine E-Mail an: **service@zinsbaustein.de**.



Stefan Muell, Martin Gutschmidt & Dominic Dmitrow
Kundenmanagement [zinsbaustein.de](https://www.zinsbaustein.de)



Zinsbaustein GmbH
bei WeWork
Stresemannstraße 123
10963 Berlin

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

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