

Panorama Terrassen

Bad Bellingen



Neubau von vier Mehrfamilienhäusern in Bad Bellingen

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

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



Panorama Terrassen

Projekt „Panorama Terrassen“ im Überblick

20 MONATE

MAXIMALE
LAUFZEIT

5,25 % P.A.

VERZINSUNG

1,8 MIO. €

INVESTITIONS-
VOLUMEN

500–10.000 €

ANLAGESUMME

10/2020

PLANMÄSSIGE
RÜCKZAHLUNG

- **Projektumfang:** Es entsteht ein Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 32 Wohneinheiten, 32 Tiefgaragenstellplätzen und 14 Außenstellplätzen.
- **Projektentwickler:** Die BG Business Group AG ist seit 2010 aktiv; der Geschäftsführer hat rund 17 Jahre Erfahrung als Projektentwickler.
- **Generalunternehmer:** Der Geschäftsführer der Econ Bau AG ist seit 25 Jahren in der Baubranche tätig und kooperiert seit mehreren Jahren regelmäßig mit dem Projektentwickler.
- **Projektstand:** Die Baugenehmigung ist erteilt. Der Bau soll zeitnah beginnen.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Wohnungen und Stellplätze werden einzeln an Eigennutzer und Kapitalanleger veräußert. Der Verkauf von 18 Wohnungen ist bereits beurkundet, die restlichen Wohnungen sind reserviert.
- **Projektstandort:** Bad Bellingen ist rund 30 Fahrminuten von Basel und Lörrach entfernt. Die Wohnungen bieten einen Blick auf das Rheintal.

PROJEKTSTAND



Panorama Terrassen



„Panorama Terrassen“: Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit Blick auf das Rheintal

Auf einem Grundstück mit Blick auf das Rheintal entstehen **vier Mehrfamilienhäuser** mit jeweils vier bis sechs Etagen, welche terrassenförmig an den Hang angepasst sind. Durch ein differenziertes System aus Schrägaufzug und Fußwegen werden alle der insgesamt 32 Wohneinheiten barrierefrei erschlossen.

Für die Fahrzeuge der Bewohner sind eine **Tiefgarage mit 32 Stellplätzen** sowie 14 Außenstellplätze geplant.

Die Wohneinheiten variieren von **2,5 - 5,5 Zimmern** bei einer Größe von rund 55 m² - 165 m². Ihre Räume sind offen gestaltet und in allen Wohnungen werden bodentiefe Fenster eingebaut sowie Echtholzparkett verlegt. Die vollständige Verglasung bietet einen Ausblick vom Hang in das Rheintal und die dahinterliegenden Vogesen. Zu jeder Wohnung gehört eine großzügige Terrasse.

Die Objekte werden in **ökologischer Bauweise** mit der höchsten Energieeffizienz (KfW 40 Standard) erstellt.

Die **Baugenehmigung** für das Projekt wurde im Januar 2019 erteilt. Der Baustart ist zeitnah geplant und die gesamte Fertigstellung soll bis zum dritten Quartal 2020 erfolgen.

Als **Generalunternehmer** ist das Schweizer Unternehmen Econ Bau AG beauftragt. Es besteht ein Vertrag für den schlüsselfertigen Bau zum Festkostenpreis.

Standort
Hofstraße 13, 15 & 17,
79415 Bad Bellingen

Grundstücksfläche
4.525 m²

Wohnfläche
3.055 m²

Bruttogeschossfläche
3.540 m²

Wohneinheiten
32

Tiefgaragen-Stellplätze
32

Außenstellplätze
14



Visualisierung „Panorama Terrassen“

Bad Bellingen – Beliebter Kurort im Dreiländereck

Der Kurort Bad Bellingen befindet sich im **Südwesten von Baden-Württemberg** direkt am Rhein und in der Nähe der Grenze zu Frankreich und der Schweiz.

Die Gemeinde liegt im **Landkreis Lörrach**, welcher rund 227.500 Einwohner umfasst.¹

Die **nächstgelegenen Städte** sind Mülhausen etwa 10 km westlich und Lörrach etwa 15 km südlich. Basel und Freiburg sind ebenfalls in 30 bis 40 Minuten zu erreichen.

Die **durchschnittliche Kaufkraft** pro Einwohner liegt im Landkreis Lörrach mit 27.403 € deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 23.322 €.¹

Die **Arbeitslosenquote** liegt seit drei Jahren stabil bei rund 3 %.²

Jobchancen bieten unter anderem die **mittelständischen Unternehmen**, die rund um Lörrach ansässig sind. Beispielsweise haben die Pharmazeutische Unternehmensgruppe Glatt, der Vakuumpumphersteller Busch, der Aluminiumprodukt hersteller Rheinfelden sowie Conductix-Wampfler, ein Hersteller von Systemen für die Energie- und Datenübertragung, ihren Sitz im Landkreis.

¹ MB-Research:
[Kaufkraft 2018 in Deutschland](#)

² Agentur für Arbeit:
[Arbeitsmarkt im Überblick - Lörrach](#)



Hang mit Blick auf den Rhein

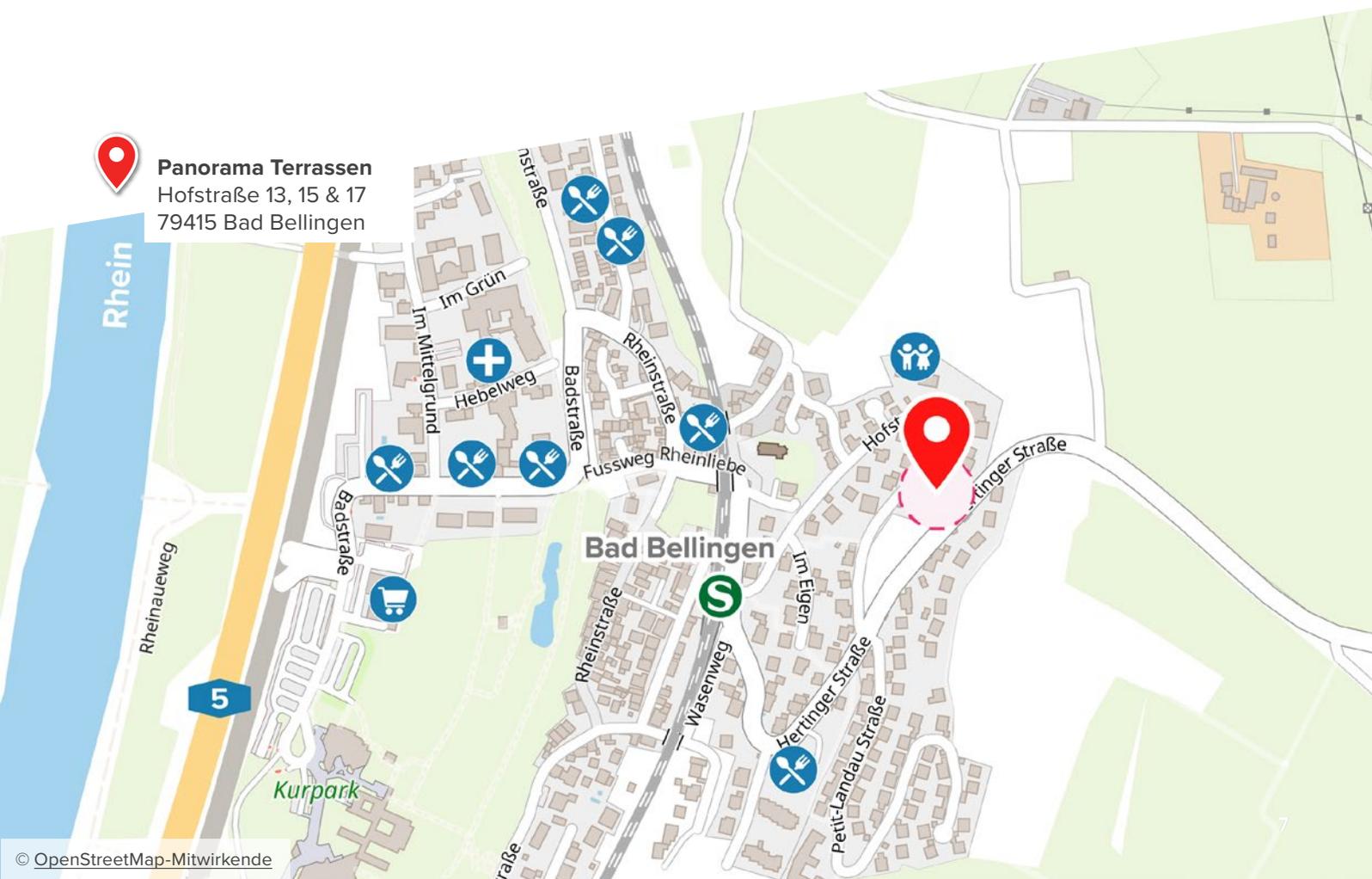
Das Projektgrundstück befindet sich an einem **Hang mit Blick über das Rheintal**. Die Hofstraße ist von Wohnbebauung geprägt, der Ortskern von Bad Bellingen ist nur wenige hundert Meter entfernt.

Alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig zu erreichen. Der Laufweg zum nächsten Supermarkt und Drogeriemarkt dauert 13 Minuten, eine Apotheke ist elf Gehminuten entfernt.

Im Umkreis von einem Kilometer gibt es mehrere Cafés und Restaurants sowie einen Park mit Spielplatz. Den **Bahnhof von Bad Bellingen** erreichen die Anwohner in rund zehn Laufminuten.

In der Hofstraße befindet sich ein **Kindergarten**, die **nächste Grundschule** erreichen die Anwohner in rund 15 Minuten mit der Regionalbahn oder in zehn Minuten mit dem Auto. Der Fahrweg zum **nächsten Gymnasium** dauert rund 20 Minuten.

Internationale Anbindung erhalten die Anwohner über den **Flughafen Basel**, welcher rund eine halbe Autostunde entfernt ist.



Panorama Terrassen
Hofstraße 13, 15 & 17
79415 Bad Bellingen

Der Projektentwickler

BG Business Group AG

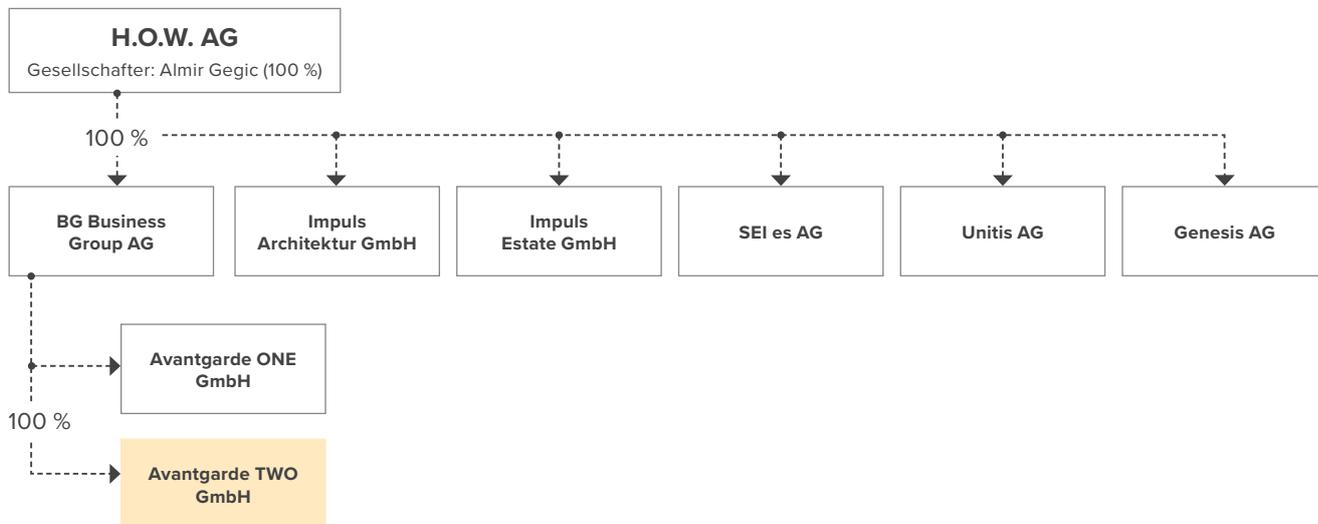




Die BG Business Group AG ist **seit 2010 im Bauträgergeschäft aktiv**. Das Unternehmen hat von 2014-2017 Objekte im Wert von rund 44 Mio. € realisiert. Der Geschäftsführer, Herr Almir Gegic, ist bereits seit 2002 als selbstständiger Unternehmer und Projektentwickler tätig.

Die BG Business Group AG ist ein **Teil der Holding „House of Wealth“ (H.O.W. AG)**, welche mehrere eigenständige Gesellschaften aus dem Bau- und Immobilien- sowie Finanzierungsbereich zusammenfasst. Damit kann die Gruppe alle Aufgabenstellungen der Wohnbauentwicklung, Wohnbauerstellung und Wohnbauvermarktung aus einer Hand erfolgreich umsetzen.

Darlehensnehmerin ist die Gesellschaft **Avantgarde TWO GmbH**, welche für die Realisierung des Projekts „Panorama Terrassen“ gegründet wurde.





Auszug aus den Referenzen der BG Business Group AG



Herbertingen

Verkaufserlöse: ca. 1.600.000 €
Revitalisierung eines Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohneinheiten



Münsingen

Verkaufserlöse: ca. 700.000 €
Aufteilung und Veräußerung eines Wohnhauses aus dem Jahr 1998.



Dettenhausen

Verkaufserlöse: ca. 14.000.000 €
Im Bau befindliche 32 Wohneinheiten inklusive 70 Stellplätzen



Munderkingen

Verkaufserlöse: ca. 900.000,-- €
Revitalisierung und Veräußerung eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1912.



Ehingen-Dintenhofen

Verkaufserlöse: ca. 2.100.000,-- €
Aufteilung und Veräußerung einer Wohnanlage aus dem Jahr 1971.

Generalunternehmer: Econ Bau AG

Die Econ Bau AG ist ein Schweizer Unternehmen, welches 2018 von dem erfahrenen Bauunternehmer Erik Walter gekauft wurde. Dieser ist **seit 25 Jahren** in der Branche tätig und realisierte in der Vergangenheit ein Bauvolumen von rund 20 Mio. € pro Jahr.

Seit mehreren Jahren besteht eine **erfolgreiche Kooperation mit der BG Business Group**, deren Gesamtvolumen (inklusive geplanter Projekte) bis 2023 rund 150 Mio. € betragen wird.

Referenzprojekte unter der Leitung von Erik Walter



Büroneubau in Ulm

Projektleitung/Bauleitung beim Neubau eines Bürogebäudes



Baugenossenschaft Neu-Ulm

Projektleitung/Bauleitung beim Neubau einer Wohnanlage mit 64 Wohnungen



Neubau Familienwohnhaus Ulm

Schlüsselfertiger Bau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten



BRLØ Brauerei Berlin

Schlüsselfertiger Bau einer Brauereigaststätte

Chancen & Risiken





Das Darlehen wird mit **5,25 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund 20 Monate. **Eine vorzeitige Rückzahlung seitens des Projektentwicklers ist schon nach rund 17 Monaten möglich**, wenn das Projekt gemäß Zeitplan abgeschlossen wird.

Projektstatus

- Das **Grundstück** wurde angekauft.
- Ein **Generalunternehmervertrag zum Festpreis** ist unterzeichnet.
- Der **Vermarktungsstart** ist erfolgt, mehr als die Hälfte der Wohnungen sind bereits verkauft. Alle verbleibenden Wohnungen sind bereits reserviert.
- Die **Baugenehmigung** wurde erteilt.
- Die **Baumaßnahmen** sollen zeitnah beginnen.
- Die **Gesamtfertigstellung** ist in Q3 2020 geplant

Darlehensstruktur & -vergabe

- **Darlehensnehmerin** ist die Avantgarde TWO GmbH. In der Gesellschaft wird kein anderes Projekt entwickelt.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient als Eigenmittlersatz und zur **Deckung von Baukosten**.
- Die Zahlungsflüsse werden über den **BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder** secupay AG abgewickelt.

Rückzahlungsstrategie

Die Rückzahlung des Darlehens ist über die **Erlöse aus dem Einzelverkauf der Wohnungen und Stellplätze** geplant.

- Der Vertrieb erfolgt über die Sei-es AG, die Vertriebsgesellschaft der BG Business Group AG. Zielgruppe sind vor allem Schweizer Kapitalanleger.
- Die Eigentumswohnungen werden zu Preisen von **3.950 €/m² bis 4.250 €/m²** (im Mittel 4.005 €/m²) verkauft.
- Die Tiefgaragenstellplätze werden für jeweils **18.000 €** und die Außenstellplätze für je **9.000 €** veräußert.
- 18 Wohnungen sind **bereits veräußert**, die restlichen Wohnungen sind reserviert.
- Gemäß Immobilien-Kompass von Capital (Stand 01/2017) lag die Preisspanne für Neubauwohnungen in Bad Bellingen im Jahr 2016 zwischen **3.158 €/m² und 3.951 €/m²**.
- Die geplante **Rendite des Projekts** beträgt rund 17,5 %.



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.

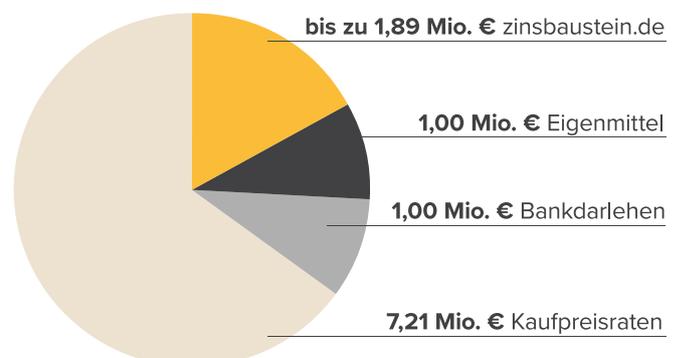
Folgende Voraussetzungen müssen vor der Auszahlung des Darlehens an die Darlehensnehmerin erfüllt sein:

- ✓ Vorlage des Grundstückskaufvertrags (**bereits erfüllt**)
- ✓ Vorlage der Teilungserklärung (**bereits erfüllt**)
- ✓ Vorlage gezeichneter Generalunternehmervertrag mit der Econ Bau AG zu einem Festpreis von 7.136.000 € netto inkl. Bauzeiten- und Zahlungsplan (**bereits erfüllt**)
- ✓ Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags mit der Volksbank Schwarzwald Baar Hegau in Höhe von max. 1.000.000 € (**bereits erfüllt**)
- ✓ Vorlage der Baugenehmigung (**bereits erfüllt**)
- Nachweis der eingebrachten Eigenmittel durch Vorlage von bereits bezahlten Rechnungen in Höhe von mind. 234.000 € (relevant ist jeweils der Nettobetrag der Rechnungen)
- Nachweis eines Gesellschafterbeschlusses über eine Verpflichtung zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von rund 766.000 € (1.000.000 € abzüglich der bereits bezahlten Rechnungen). Die tatsächliche Einzahlung dieser Kapitalrücklage ist im Bedarfsfall bei Liquiditätsengpässen zu leisten.
- Vorlage notarieller, unwiderruflicher Kaufverträge über mind. 9.700.000 € (d.h. 75% der kalkulierten Verkaufspreise inkl. Stellplätzen in Höhe von mind. 12.900.000 €)

Finanzierungsstruktur des Projektes (nach Auszahlung des Zinsbaustein-Darlehens)

Das Projekt wird über ein Bankdarlehen und Kaufpreistraten im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung finanziert. Das **Gesamtinvestitionsvolumen** beläuft sich auf rund 11,10 Mio. €:

- **1,00 Mio. €** werden über ein **Bankdarlehen** finanziert
- **1,00 Mio. €** werden mit **Eigenmitteln (rd. 80% Kapitalrücklage und rd. 20% bezahlte Rechnungen)** finanziert*
- **7,21 Mio. €** werden durch Kaufpreistraten (MaBV) finanziert
- **bis zu 1,89 Mio. €** stellt **zinsbaustein.de** per Crowdfunding als Nachrangdarlehen bereit

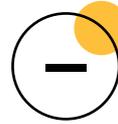


* Dem Darlehensnehmer wird die **Reduzierung der Kapitalrücklage um einen Betrag von EUR 500.000** gestattet, sobald Kaufpreiszahlungseingänge von in Summe 7,5 Mio. € (rund 58%) nachgewiesen wurden.

Chancen und Risiken – Das Projekt



- Die **Baugenehmigung** ist erteilt.
- Die BG Business Group kooperiert seit Jahren erfolgreich mit dem **Generalunternehmer**.
- Es besteht ein **Generalunternehmervertrag zum Festpreis**.
- Der Projektentwickler ist **seit 2010 aktiv** und erfolgreich.
- Alle 32 Wohnungen sind bereits verkauft oder reserviert.
- Für mehr als die Hälfte der Wohnungen liegen **notariell beurkundete Kaufverträge** vor.

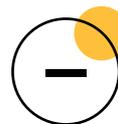


- Es besteht das Risiko von Baufehlern und/oder Verzögerungen. Diese können zu Kostensteigerungen und/oder späteren Kaufpreiszahlungen führen.
- Es besteht das Risiko von **unerwarteten Kostensteigerungen**.
- Es besteht ein potenzielles **Insolvenzrisiko des Projektentwicklers** und/oder der Baupartner.
- Wenn bestehende Reservierungen nicht umgesetzt werden können, können Wohnungen möglicherweise erst später oder nicht zum geplanten Preis veräußert werden.

Chancen und Risiken – 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.



- 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.

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 Auswahl 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 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.



Helena Brunner

Head of Risk bei zinsbaustein.de. Sie verantwortet den Bereich Due Diligence Real Estate. Zuvor war sie fünf Jahre als Kreditanalytikerin 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 & ehemaliger 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 Eigenmittelanteil. 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 20 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
Panorama Terrassen in Bad Bellingen:

www.zinsbaustein.de

Stand: 31.01.2019

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
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