

Panorama Terrassen 2

Bad Bellingen



Neubau von vier Mehrfamilienhäusern

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



Zinsbaustein GmbH
Stresemannstraße 123
10963 Berlin

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



Panorama Terrassen 2

Mit diesem Angebot erhalten Sie eine neue Investitionsmöglichkeit in das Projekt „Panorama Terrassen“ in Bad Bellingen (Baden-Württemberg).

Der Projektentwickler refinanziert die bestehende zinsbaustein.de-Finanzierung aus dem Jahr 2019, weil aufgrund von verschärften Auflagen des Bauamtes eine Zeitverzögerung eingetreten ist.

26 MONATE	5,25 % P.A.	2.500.000 €	500 – 25.000 €	12/2022
MAXIMALE LAUFZEIT	VERZINSUNG (ENDFÄLLIG)	INVESTITIONS- VOLUMEN	ANLAGESUMME	VORAUSSICHTLICHE RÜCKZAHLUNG

- **Projektumfang:** Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten, 32 Tiefgaragenstellplätzen und 13 Außenstellplätzen.
- **Projektentwickler:** Darlehensnehmerin ist die deutsche Projektgesellschaft „Avantgarde TWO GmbH“. 100%-Gesellschafterin ist die schweizer BG Business Group AG, die seit 2010 als Bauträgergesellschaft tätig ist.
- **Besicherung:** Durch einen Teilforderungsankauf ist eine Besicherung möglich. Es liegt eine harte Patronatserklärung der schweizer Gesellschafterin BG Business Group AG vor.
- **Projektstand:** Mit den Bauvorleistungen (Baustellensicherung und Baustellenzufahrt inkl. Straßenabsenkung) wurde begonnen, die Bohrungen zur Absicherung der Statik wurden vorgenommen.
- **Rückzahlungsszenario:** Erlöse aus dem Vertrieb der Wohneinheiten und Stellplätze. Alle Einheiten sind verkauft oder reserviert.
- **Vergabeart:** Generalunternehmervertrag mit der Econ Bau AG. Ihr Geschäftsführer ist seit 25 Jahren in der Baubranche tätig und kooperiert seit Jahren regelmäßig mit dem Projektentwickler.
- **Standort:** Bad Bellingen ist rund 30 Fahrminuten von Basel und Lörrach entfernt. Die Wohnungen bieten einen Blick auf das Rheintal.

PROJEKTSTAND



Das Projekt

Standort

Hofstraße 13, 15 & 17,
79415 Bad Bellingen

Grundstücksfläche

4.525 m²

Wohnfläche

3.055 m²

Bruttogeschossfläche

3.540 m² ohne Terrassen
6.873 m² mit Terrassen

Wohneinheiten

32

Tiefgaragen-Stellplätze

32

Außenstellplätze

13



„Panorama Terrassen 2“: Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit Blick auf das Rheintal

KONZEPT DES PROJEKTS

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 13 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.

GRUNDSTÜCK

Das Grundstück wurde vom Projektentwickler im April 2017 erworben. Es **gibt keine bekannten Altlasten**. Es handelt sich um eine Hanglage, die einen weiten **Ausblick auf das Rheintal** bietet.

PLANUNG DES BAUVORHABENS

Die Baugenehmigung liegt seit Januar 2019 mit Auflagen vor; eine Baubeginnanzeige vom Bauamt ist erfolgt.

Bei der **Baufreigabe des Projekts** kam es aus mehreren Gründen zu deutlichen Verzögerungen, die eine Refinanzierung erforderlich machen:

- Das Bauamt forderte eine **revidierte Baustatistik** inklusive Hangsicherung, die bei anderen Projekten am gleichen Hang nicht nötig gewesen war.
- Bei der **Erstellung der neuen Statik** und Prüfung durch den Prüfstatiker kam es zu Verzögerungen.
- Das Bauamt forderte vor der Freigabe des Verbaus **Baugrund-Bohrungen und eine Auswertung**. Hierbei handelte es sich um einen Sonderfall, weil das Grundstück sich in einem Heilquellenschutzgebiet befindet. Im Regelfall werden die Bohrungen erst nach dem Verbau durchgeführt.

Die Baustelle ist aktuell eingerichtet und die **Bauvorleistungen** (Baumfällung, Rückbau Wasserkanäle, Baustellensicherung für den Verbau und Baustellenzufahrt inkl. Straßenabsenkung) wurde begonnen. Weiterhin werden die Bohrungen zur Absicherung der Statik vorgenommen.

Der **Beginn der Verbauarbeiten** ist ab Ende August 2020 geplant und der Beginn der Rohbauarbeiten (Bodenplatte, Tiefgarage) im November 2020.

Nach einer Bauzeit von rund 22 Monaten ist eine Fertigstellung des Projekts Mitte 2022 geplant. Als **Generalunternehmer** ist das schweizer Unternehmen Econ Bau AG beauftragt. Es besteht ein Vertrag für den schlüsselfertigen Bau zum Festkostenpreis.

Für die **neue Statik, Prüfstatik, Verbaustatik und Hangsicherung** fallen Mehrkosten von ca. 750.000 € an. Diese werden separat vom Generalunternehmer abgerechnet, sodass kein neuer GU-Vertrag nötig wird. Die Kosten sind bereits in der aktualisierten Kalkulation enthalten.

EXIT-SZENARIO

Das Darlehen soll aus den **Verkaufserlösen für die Wohnungen und Stellplätze** zurückgeführt werden. Die Vermarktung erfolgt über die interne Vertriebsgesellschaft „SEI es AG“ an Eigennutzer und schweizer Kapitalanleger. Derzeit sind 31 von 32 Wohneinheiten, 29 von 32 Tiefgaragenstellplätzen sowie 12 von 13 Außenstellplätzen **notariell verkauft**. Die verbliebenen Einheiten sind reserviert und werden beurkundet sobald die Baufreigabe erteilt ist.

Die **erste Kaufpreisrate** nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist bereits geflossen und wurde u.a. zur vollständigen Tilgung eines Bankdarlehens (1 Mio. €) verwendet.

Seitdem erkennbar wurde, dass es zu zeitlichen Verzögerungen kommt ist der Projektentwickler in engem Austausch mit den Käufern und hat diese entsprechend informiert. Aufgrund der positiv verlaufenen Gespräche erwartet er keine Rücktritte. Ein **Bestätigungsschreiben von mindestens 50% der Käufer**, dass sie über die verzögerte Fertigstellung informiert und damit einverstanden sind, ist eine Auszahlungsvoraussetzung für das zinsbaustein.de-Darlehen.

Makrolage: Bad Bellingen

Beliebter Kurort im Dreiländereck

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

Die Gemeinde befindet sich im **Landkreis Lörrach**, welcher rund 228.314 Einwohner umfasst.¹

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

Die **durchschnittliche Kaufkraft** pro Einwohner liegt im Landkreis Lörrach mit 28.556 € deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 24.000 €.¹

Die **Arbeitslosenquote** lag in den letzten drei Jahren stabil bei rund 3 %, seit Beginn der Corona-Pandemie ist sie auf 4,6 % angestiegen.²

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

Quellen:

1. MB-Research:
[Kaufkraft 2019 in Deutschland](#)
2. Agentur für Arbeit
[Arbeitsmarkt im Überblick – Lörrach](#)



Mikrolage: Hang mit Blick auf den Rhein

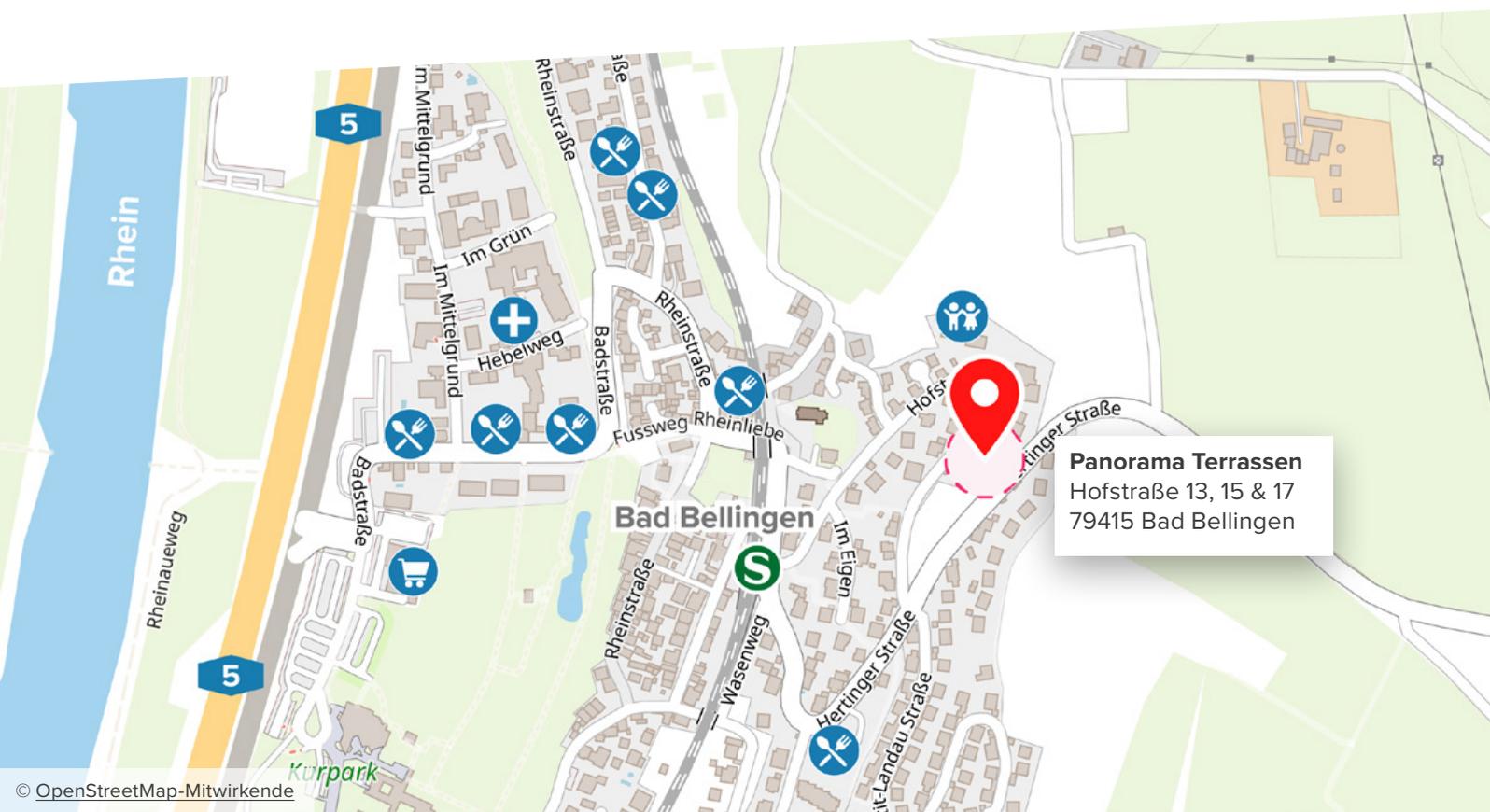
Das Projektgrundstück befindet sich an einem **Hang mit Blick über das Rheintal**. Die Hofstraße ist von Wohnbebauung geprägt, der Ortskern von Bad Bellingen ist nur wenige hundert Meter entfernt.

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 schweizer BG Business Group AG ist **seit 2010 im Bauträgergeschäft aktiv**. Das Unternehmen hat seit 2014 Objekte im Wert von rund 50 Mio. € realisiert. Der Geschäftsführer, Herr Almir Gecic, ist bereits seit 2002 als selbstständiger Unternehmer und Projektentwickler tätig.



Almir Gecic
CEO

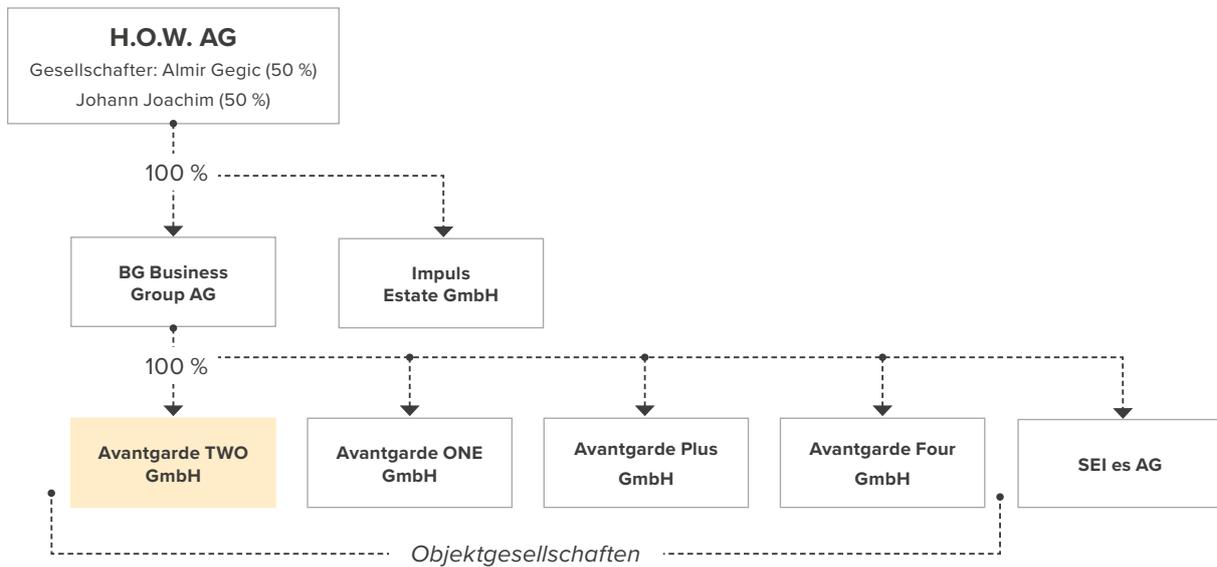


Johann Joachim
CFO

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

Unternehmensstruktur



Ausgewählte Referenzen – BG Business Group AG



Lauterach

Verkaufserlöse: 1.330.000 € -
komplett verkauft

Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 5 Wohneinheiten
fertiggestellt 2020



Münsingen

Verkaufserlöse: ca. 700.000 €
Revitalisierung eines Mehrfamilien-
hauses mit 7 Wohneinheiten
fertiggestellt 2020



Geislingen

Verkaufserlöse: 2.500.000 € -
komplett verkauft
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 7 Wohneinheiten
Erdarbeiten abgeschlossen
Fertigstellung Q4/2021



Schopfheim

Verkaufserlöse: ca. 10.000.000 € -
Komplett verkauft.

Im Bau befindliche 32 Wohneinheiten
und 42 Stellplätze

Erdarbeiten abgeschlossen
Fertigstellung Q2/2021



Friedrichshafen

In Bau befindliche
7 Wohneinheiten und 7 Stellplätze

Rohbau abgeschlossen
Fertigstellung Q2/2021



Ehingen-Dintenhofen

Verkaufserlöse: ca. 2.100.000 €
Neubau von 3 freistehenden Mehr-
familienhäusern mit 6 Wohneinheiten
fertiggestellt 2020

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 im dreistelligen Millionenbereich liegt. (inkl. geplanter Projekte bis 2023).

Auswahl von Referenzprojekten:



Bad Saulgau

Neu- und Umbau eines Klosters zu Büroeinheiten



Friedrichshafen - Gewerbe

schlüsselfertiger Neubau eines Hotels mit 24 Zimmern



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 und Risiken



Das Projekt



Chancen

- Die **Baugenehmigung** und eine Baubeginnanzeige vom Bauamt liegen vor.
- Der Projektentwickler ist **seit 2010** aktiv.
- Baukostensicherheit für einen Großteil der Baukosten durch einen **Generalunternehmervertrag**.
- Der Projektentwickler kooperiert bereits **seit Jahren erfolgreich** mit dem Generalunternehmer.
- Alle Wohneinheiten und Stellplätze sind **verkauft oder reserviert**.
- Die Käuferinnen und Käufer sind **über die Verzögerung informiert**. Eine schriftliche Einverständniserklärung von mindestens 50 % der Käufer ist Auszahlungsvoraussetzung für das zinsbaustein.de-Darlehen.
- Die geplante Gesamtrendite lässt **Spielraum für weitere Kostensteigerungen**.



Risiken

- Der **Baufreigabebeschein** liegt noch nicht vor. Er ist eine Auszahlungsvoraussetzung für das zinsbaustein.de-Darlehen.
- Der Entwickler, der Generalunternehmer sowie weitere Dienstleister könnten in die **Insolvenz** geraten.
- Es könnte zu **unerwarteten Baufehlern und/oder Verzögerungen** kommen.
- Es könnten weitere **unerwartete Kostensteigerungen** auftreten.
- Die Käufer könnten aufgrund der Verzögerung **von den Kaufverträgen zurücktreten**. In diesem Fall können Wohnungen möglicherweise erst später oder nicht zum geplanten Preis veräußert werden.
- Die **aktuelle Corona-Situation** könnte Auswirkungen u.a. auf Genehmigungsprozesse, die Bautätigkeit, Übergaben oder Abnahmen haben.

Anlageform



Chancen

- 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.
- Der Teilforderungsankauf macht es möglich, bei diesem Angebot eine **harte Patronats-erklärung** als Sicherheit zu verwenden.
- **Feste Verzinsung**, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.



Risiken

- Im Falle einer Insolvenz des Darlehensnehmers werden aus der Insolvenzmasse zuerst **offene Rechnungen** bedient.
- Besicherungen können im Schadensfall möglicherweise **nicht die volle Investitionssumme** der Anleger kompensieren. Dass der Patronats-Geber zum Zeitpunkt der Vollstreckung ausreichend Vermögen besitzt, kann nicht sichergestellt werden. Das kann zum Totalverlust führen.
- Der Patronatsgeber hat seinen Hauptsitz in der Schweiz.



Das Darlehen wird mit **5,25 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund 26 Monate. **Eine vorzeitige Rückzahlung seitens des Projektentwicklers ist schon nach rund 20 Monaten möglich**, wenn das Projekt gemäß Zeitplan abgeschlossen wird. Vom Zahlungseingang bis zum Tag der Auszahlung des Darlehens an den Projektentwickler wird das Darlehen mit einer **Bereitstellungsgebühr von 1,0 % p.a.** verzinst.

Rückzahlungsstrategie

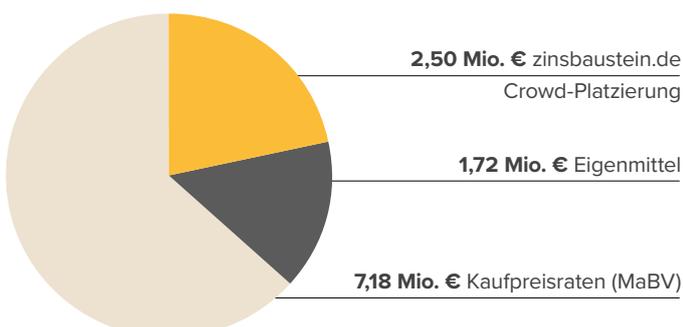
Die Rückzahlung des Darlehens ist über die Erlöse aus dem Einzelverkauf der Wohnungen und Stellplätze geplant.

- Der Vertrieb erfolgte über die Sei-es AG, die **Vertriebsgesellschaft der BG Business Group AG**. Zielgruppe sind vor allem schweizer Kapitalanleger.
- Derzeit sind 31 von 32 Wohneinheiten, 29 von 32 Tiefgaragenstellplätzen sowie 12 von 13 Außenstellplätzen **notariell verkauft**. Die restlichen Einheiten sind reserviert und sollen nach Baubeginn beurkundet werden.
- Die geplanten **Gesamterlöse** liegen bei 12,78 Mio. €.
- Gegenüber der ursprünglichen Planung haben sich die Gesamtinvestitionskosten um ca. 0,3 Mio. € erhöht. Die **geplante Marge** liegt bei 12,13 %.

Finanzierungsstruktur des Projektes (nach Auszahlung des Zinsbaustein-Darlehens)

Das Projekt wird über **Kaufpreisraten im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung** finanziert. Die erste Kaufpreisrate (ca. 3,5 Mio. €) ist bereits geflossen und wurde u.a. zur Rückführung eines Bankdarlehens verwendet.

Die Erhöhung der geplanten Gesamtinvestitionskosten wird durch ein **höheres zinsbaustein.de-Darlehen** sowie durch höhere Gesellschafterdarlehen gedeckt. Des Weiteren waren in der ursprünglichen Kalkulation erhebliche Puffer bei mehreren Kostenpositionen einkalkuliert, die ebenfalls zur Deckung von Mehrkosten verwendet werden können.



Das **Gesamtinvestitionsvolumen** beläuft sich auf rund 11,40 Mio. €:

- 1,72 Mio. € werden mit Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen) finanziert.*
- 7,18 Mio. € werden durch Kaufpreisraten (MaBV) finanziert.
- 2,50 Mio. € stellt zinsbaustein.de per Crowdfunding als sonstige Vermögensanlage (Teilforderungskauf) bereit.**

* Das Gesellschafterdarlehen ist nachrangig zu dem zinsbaustein.de-Darlehen.

** Inkl. Fundingpuffer kann das zinsbaustein.de-Darlehen bis zu 2.550.000 € umfassen.

Auszahlungsvoraussetzungen für das Darlehen

- ✓ Vorlage des **Grundstückskaufvertrags. (bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der **Teilungserklärung** inkl. der angelegten Grundbuchblätter. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der bestandskräftigen **Baugenehmigung. (bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage **gezeichneter Generalunternehmervertrag** mit der Fa. Econ Bau AG zu einem Festpreis von EUR 7.136.000 brutto inkl. Bauzeiten- und Zahlungsplan. **(bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage notarieller, unwiderruflicher Kaufverträge über mind. 11,52 Mio. € (d.h. 90% der kalkulierten Verkaufspreise i.H.v. insgesamt rd. EUR 12,8 Mio.). **(bereits erfüllt)**
- ✓ **Harte Patronatserklärung** der BG Business Group AG über einen Betrag von mindestens 3,00 Mio. €. **(bereits erfüllt)**
- Vorlage des **Baufreigabebescheins**, mindestens jedoch einer Teilbaufreigabe.
- Vorlage eines **nachrangigen Gesellschafterdarlehensvertrages** mit der BG Business Group AG in Höhe von mindestens 1,72 Mio. € und Nachweis, dass Mittel in Höhe von 1,25 Mio. € in die Gesellschaft eingebracht wurden.
- **Bestätigung** von mindestens 50% der Käufer, dass sie über die verzögerte Fertigstellung Mitte 2022 informiert und mit dieser einverstanden sind.
- Vorlage einer **Bestätigung des Steuerberaters**, dass für die Darlehensnehmerin aktuell kein Überschuldungstatbestand vorliegt („Positive Fortführungsprognose“).

Projektstatus

- Das **Grundstück** wurde angekauft.
- Für einen Großteil der Bauleistungen ist ein **Generalunternehmervertrag zum Festpreis** unterzeichnet.
- Der **Vermarktungsstart** ist erfolgt, alle Wohnungen sind verkauft oder reserviert.
- Die **Baugenehmigung** wurde mit Auflagen erteilt.
- Die **bauvorbereitenden Maßnahmen** laufen.
- Die **Bohrungen zur Absicherung der Statik** werden vorgenommen, nach Vorliegen der Prüfstatik soll die Baufreigabe erteilt werden.
- Der **Beginn der Verbauarbeiten** ist ab Ende 08/2020 geplant.
- Der **Beginn der Rohbauarbeiten** ist in 11/2020 geplant.
- Die **Gesamtfertigstellung** ist Mitte 2022 geplant.

Darlehensstruktur & -vergabe

- **Darlehensnehmerin** ist die Avantgarde TWO GmbH. In der Gesellschaft wird kein anderes Projekt entwickelt.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient **zur Ablösung einer bestehenden zinsbaustein.de-Finanzierung** inkl. Zinsen.
- Die Zahlungsflüsse werden über den **BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder** secupay AG abgewickelt.

Besicherung

Die schweizer Gesellschafterin BG Business Group AG gibt eine **harte Patronatserklärung** i.H.v. 3.000.000 € ab.

Qualitätskriterien

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 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 3 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

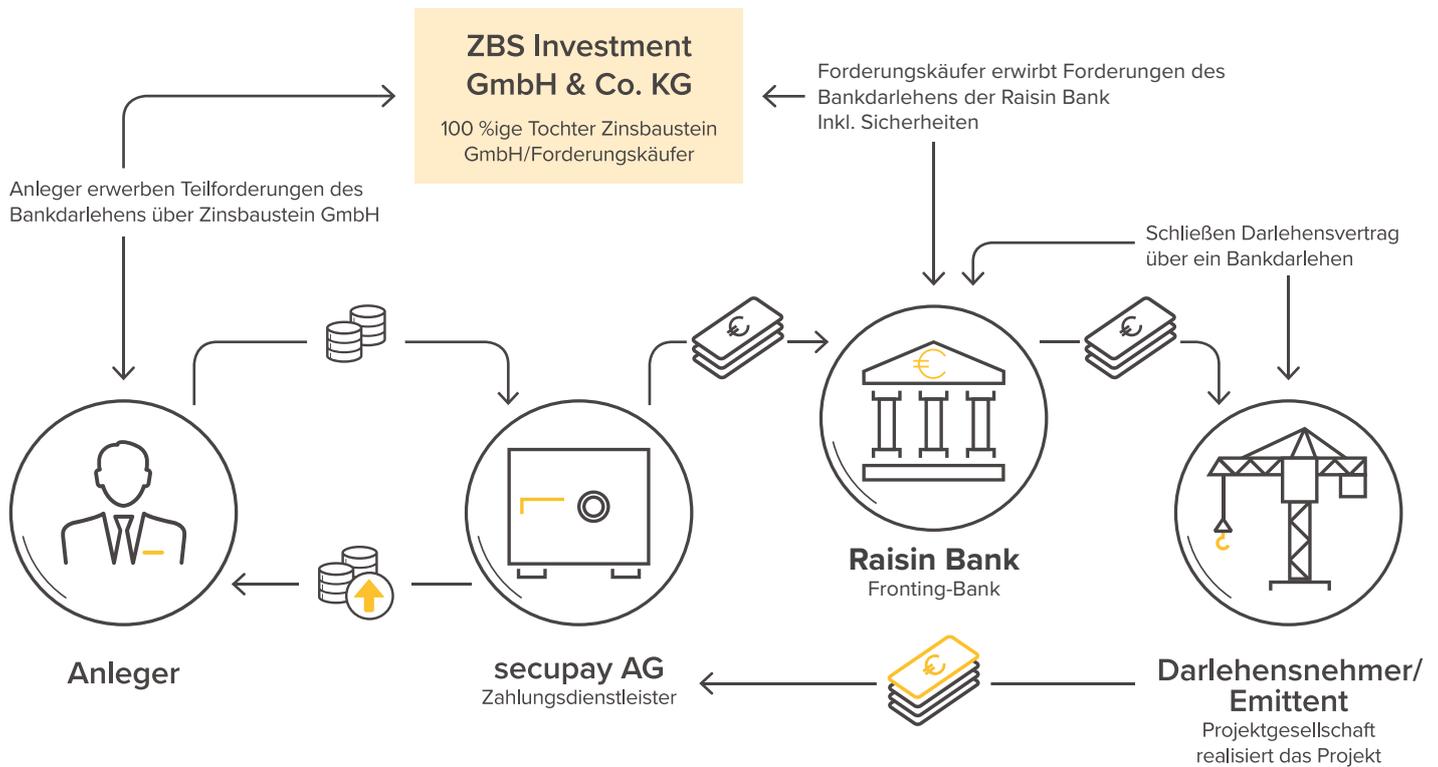


Eric Romba

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 Eigenmittlersatz 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 Crowdfunding 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 26 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
Panorama Terrassen 2

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](https://www.zinsbaustein.de)



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: 21.08.2020