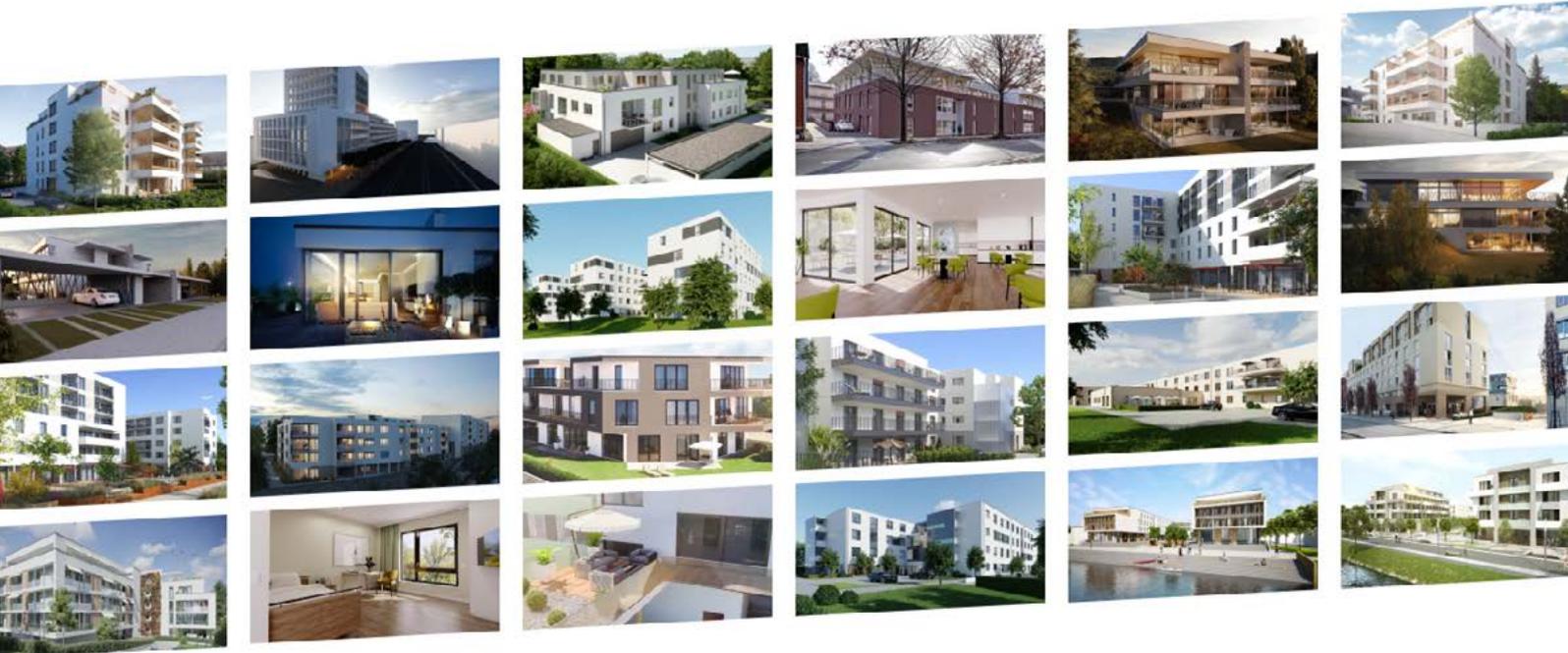


Unternehmens- finanzierung der new.space AG

Crowdinvesting



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



Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

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



Unternehmensfinanzierung der new.space AG

Wir freuen uns, Ihnen eine **Unternehmensfinanzierung** für ein Immobilienunternehmen als Investment vorstellen zu können.

Mit dem Angebot können Sie sich an einem Darlehen für die new.space AG beteiligen. Die Mittel werden von der Darlehensnehmerin zweckgebunden in die **Entwicklung** mehrerer Pflegeimmobilien eingebracht werden. Es handelt sich dabei um vier zum Zeitpunkt der Darlehensauszahlung bereits angekaufte und in Niedersachsen befindliche Investitionsprojekte.

Die new.space AG hat bereits **vier Projekte** über zinsbaustein.de finanziert und davon zwei fällige Darlehen fristgerecht zurückgeführt. Ein Projekt wird seit April 2021 durch zinsbaustein.de begleitet, welches spätestens am 31.03.2024 fällig ist. Ein weiteres Projekt, das im Januar 2022 ausgezahlt wurde, ist spätestens am 31.07.2023 fällig.

Die new.space AG verfügt als solide Basis der Expansionsstrategie über eine hohe eigene Wertschöpfungstiefe und Umsetzungskompetenz im Unternehmensverbund und realisiert derzeit Projekte im Umfang von rund 431 Mio. € Projektvolumen.

- **Finanzierungszweck:** Das Vorhaben dient der Liquiditätserhöhung der new.space AG auf der Holding-Ebene, um durch Weiterreichung an die Projektgesellschaften dort die Finanzierungsstruktur mit Mezzanine-Mitteln zu optimieren. Die hier einzuwerbenden ZBS-Mittel werden durch Gesellschafterdarlehensverträge als von den Banken anerkannte Eigenmittel an vier konkrete Pflege-Projekte weitergereicht: Northeim, Schöningen, Cloppenburg, Bodenwerder.
- **Umsetzungsstruktur:** Das Darlehen wird über die Mutter an die Projektgesellschaften, in denen die Umsetzung der Pflege-Investitionsprojekte erfolgt, weitergegeben. Dafür wird das zinsbaustein.de-Darlehen anteilig nach einem festgelegten Schlüssel im Rahmen von Gesellschafterdarlehensverträgen (qualifiziertes nachrangiges Gesellschafterdarlehen) an die Projektgesellschaften weitergereicht. Die Konditionen sind an die ZBS-Darlehensbedingungen angepasst.
- **Darlehensnehmerin:** Die new.space AG realisiert seit 2016 Immobilien- und Quartiersprojekte. Schwerpunkte liegen dabei auf den Bereichen Senior Living und Wohnraumschaffung. Die Nachhaltigkeit der Projekte ist im Fokus der Aktivitäten.
- **Besicherung:** Das Angebot ist mit einer harten Patronatserklärung der alleinigen Aktionärin NL Consulting GmbH besichert, welche nach bereits festgelegten Kriterien im Projektverlauf durch ein abstraktes, notarielles Schuldanerkenntnis des Vorstands und künftigen Firmeninhabers Michael Kopeinigg ersetzt wird.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Unternehmensfinanzierung der new.space AG wird zum Ende der Laufzeit vorrangig aus den Tilgungen und Zinszahlungen auf die entsprechenden Gesellschafterdarlehen, bzw. aus den Erlösen der erfolgreichen Veräußerung der Einzelprojekte zurückgeführt.

Mittelverwendung

Der **Geschäftszweck** der Darlehensnehmerin new.space AG lautet:

„Der Erwerb, das Halten und Verwalten von Unternehmensbeteiligungen als geschäftsleitende Holding sowie die entgeltliche Erbringung von administrativen und kaufmännischen Dienstleistungen an die von ihr ganz oder zum Teil gehaltenen Gesellschaften.“

Die Mittel aus dem zinsbaustein.de-Darlehen werden vom Darlehensnehmer genutzt, um die vorhandene Liquidität der new.space AG zu erhöhen. Die Liquidität wird genutzt, um diese als nachrangige Eigenmittel in Form von nachrangigen Gesellschafterdarlehen in vier zum Zeitpunkt der Darlehensauszahlung bereits angekaufte und in Entwicklung befindliche Pflegeprojekte einzubringen und teilweise bereits eingebrachte Eigenmittel zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur auf Ebene der jeweiligen Projektgesellschaft zu refinanzieren.

Übersicht über die Investitionsprojekte

Projektdaten	Northeim	Schöningen	Cloppenburg	Bodenwerder	Gesamt
Bundesland	Niedersachsen	Niedersachsen	Niedersachsen	Niedersachsen	
geplante Gesamtinvestitionskosten	15,85 Mio. €	12,00 Mio. €	23,00 Mio. €	14,35 Mio. €	65,20 Mio. €
geplante Finanzierungsstruktur					
<i>Eigenmittel</i>	0,30 Mio. €	0,50 Mio. €	0,80 Mio. €	0,65 Mio. €	2,25 Mio. €
<i>Seniorfinanzierung (geplant)</i>	14,55 Mio. €	10,20 Mio. €	20,70 Mio. €	12,50 Mio. €	57,95 Mio. €
<i>Brutto-Darlehensbetrag zinsbaustein.de</i>	1,00 Mio. €	1,30 Mio. €	1,50 Mio. €	1,20 Mio. €	5,00 Mio. €
Anteil an zinsbaustein.de-Darlehen	20%	26%	30%	24%	100%
geplanter Verkaufserlös (einschließlich Fördermittel)	18,64 Mio. €	14,14 Mio. €	28,42 Mio. €	16,98 Mio. €	78,18 Mio. €
geplante Projektrendite	17,60%	17,83%	23,56%	18,33%	19,9%
geplanter Verkaufserlös (ohne Fördermittel)	16,84 Mio. €	12,74 Mio. €	25,95 Mio. €	15,30 Mio. €	70,83 Mio. €
geplante Projektrendite ohne Fördermittel	6,23%	6,19%	12,82%	6,62%	8,63%

Investitionsprojekt

Northeim

Standort

Harztor 32-36,
31715 Northeim

Grundstücksfläche

3.612 m²

Fläche

insgesamt 6.417 m² verteilt
auf 88 Einzelzimmer (ca.
5.912 m²) für stationäre
Pflege und 9 Service-
Wohnungen (ca. 505 m²) für
betreutes Wohnen

**Geplante Nettokaltmiete
pro Jahr**

rd. 688.000 €



Die new.space AG plant bis zu 1,0 Mio. € bzw. 20% der Nettodarlehensmittel aus der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung für die **Projektierung und Errichtung** eines Neubaus für betreutes Wohnen und stationäre Pflege in Northeim zu verwenden.

Dazu wird ein Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaft Harztor Northeim GmbH vergeben.

Konzept des Projekts

Im Rahmen des Projekts soll ein Neubau mit Einheiten für betreutes Wohnen und stationärer Pflege im KfW 55-Standard auf einem Grundstücksareal nahe der Northeimer Altstadt an der Bundesstraße B 241 errichtet werden, das an einen Betreiber verpachtet wird. Das Grundstück befindet sich bereits seit November 2021 im Eigentum der Gesellschaft.

Grundstück

Das Grundstück wurde im Juni 2021 **erworben**. Der Kaufpreis ist im August 2021 geflossen und die Eigentumsüberschreibung ist erfolgt.

Planung des Bauvorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekörpers mit drei Vollgeschossen mit teilweiser Unterkellerung und einer Tiefgarage. Das Gebäude verfügt nach Fertigstellung über eine angemessene Ausstattung zur Erfüllung der Pflegevorgaben.

Dafür ist die Baugenehmigung bereits beantragt. Die Genehmigung wird aussagegemäß kurzfristig erwartet. Die Gewerke werden in Einzelvergabe in Zusammenarbeit und unter der Federführung des konzernverbundenen Generalunternehmers GH Grundinvest GmbH vergeben und errichtet. Vergaben sind bisher nicht erfolgt. Mit Blick auf die in der Vergangenheit bereits erfolgreich abgeschlossenen Bauprojekte, besteht eine hohe Umsetzungskompetenz im Konzernverbund.

Der Baubeginn soll nach Vorlage der Baugenehmigung voraussichtlich im 4.Quartal 2022 erfolgen. Die geplante Bauzeit beträgt rund 30 Monate.

Mieter/Pächter

Für die Pflegeeinrichtung wurde mit der Nordic-Care Northeim GmbH i.G., einem Unternehmen der GesA – Gesellschaft für Aufgaben m.b.H., ein Pachtvertrag über 25 Jahre Laufzeit, beginnend mit der voraussichtlichen Übernahme im März 2025 geschlossen. Es besteht eine Verlängerungsoption des Pachtvertrags um 1 x 5 Jahre, zzgl. einer jährlichen Verlängerung nach Ablauf der Grundpachtzeiten. Ergänzend wurde ein separater Mietvertrag für die neun Wohnungen des Servicewohnens mit analogen Laufzeitvereinbarungen geschlossen.

Miet- und Pachtverträge liegen gezeichnet vor und sind Auszahlungsvoraussetzung für das zinsbaustein.de-Darlehen.

Exit-Szenario

Der Globalverkauf an INP Invest GmbH zu einem Verkaufspreis in Höhe von rund 16,84 Mio. €, welcher bei der Übergabe im März 2025 fällig ist, ist bereits beurkundet. Der Kaufpreis entspricht dem 24,5-fachen der anvisierten Jahresnettokaltmiete.

Dem Verkäufer stehen Zuschüsse aus öffentlichen Förderprogrammen zu. Neben den beiderseitigen Rücktrittsrechten (Insolvenz des Mieters, erhebliche Beschädigung des Kaufgegenstands oder Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts; Insolvenzen auf Verkäufer und Käuferseite) wurden weitere Rücktrittrechte formuliert, deren Eintritt nicht erwartet wird.

Makrolage Northeim

Northeim ist eine Mittelstadt mit rund 29.100 Einwohner*innen (2019). Die selbstständige Gemeinde liegt im südlichen Niedersachsen und ist Sitz des Landkreises Northeim, etwa 20 km nördlich der Großstadt Göttingen. Die Größe der Stadt erstreckt sich auf rund 145 km² Fläche. Damit ist Northeim nach Einbeck die flächenmäßig zweitgrößte Stadt Südniedersachsens.

Die Verkehrsanbindung ist über die Bundesstraßen B3, B 241 und B 248 sowie über die Bundesautobahn A7 gut möglich. Am Bahnhof stoppen Regionalzüge ebenso wie IC. Die Wirtschaft Northeims ist geprägt von Industriebetrieben, Dienstleistungsunternehmen und Tourismus.

Mikrolage: Harztor 32-36, 31715 Northeim

Das Grundstück liegt direkt an der Ausfallstraße B 241 Richtung Harz in einem stark von Wohnbebauung geprägten Mischgebiet am Rande der Northeimer Altstadt. Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Aktuell ist das Grundstück noch mit diversen Gärtnerei-Gebäuden bebaut. Der Altbestand wird zurückgebaut.

Ausgewählte Referenzen der Nordic Care-Gruppe

Projekt	Standort	Beschreibung	Eröffnung/ Inbetriebnahme
Seniorenwohnzentrum	Böhlen	Erweiterungsbau eines Seniorenwohnzentrums mit 85 Plätzen	2018
Marie-Eberth-Haus	Schongau	Neubau einer Seniorenresidenz mit 122 Plätzen	2018
Seniorenresidenz	Reinfeld	Neubau einer Seniorenresidenz mit 66 Pflegeplätzen	2018
Seniorenresidenz	Ahrensburg	Erweiterungsbau und Umbau einer Seniorenresidenz mit 63 Plätzen	2018

Investitionsprojekt

Schöningen

Standort

Eichendorffstr. 1a,
38364 Schöningen

Grundstücksfläche

3.210 m²

Fläche

Ca. 4.996 m² verteilt auf 75
Wohneinheiten in Einzel-
zimmern ggf. mit stationärer
Pflege sowie 9 Außenstell-
plätze

**Geplante Nettokaltmiete
pro Jahr**

rd. 520.125 €



Die new.space AG plant bis zu 1,3 Mio. € bzw. 26% der Nettodarlehensmittel aus der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung für die **Projektierung und Errichtung** eines neuen Pflegeheims zu verwenden.

Die Mittel werden im Rahmen eines Gesellschafterdarlehens an die Projektgesellschaft Schöningen Eichendorffstraße GmbH weitergegeben.

Konzept des Projekts

Im Rahmen des Projekts soll ein Neubau eines Pflegeheims im KfW 55-Standard auf einem bereits angekauften Grundstück nahe dem Schloss Schöningen an der Bundesstraße B 244 errichtet werden, das anschließend an einen Betreiber langfristig verpachtet wird.

Grundstück

Das Grundstück wurde im November 2021 **erworben**. Der Kaufpreis ist im Juni 2022 geflossen. Die Eigentumsüberschreibung ist noch nicht erfolgt, wird jedoch kurzfristig erwartet.

Planung des Bauvorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekörpers mit einem Sockelgeschoss und drei Vollgeschossen. Der Baubeginn soll im vierten Quartal 2022 erfolgen. Aussagegemäß wird mit einer geplanten Bauzeit von 24 bis 30 Monaten gerechnet.

Dafür ist der Bauantrag bereits Ende Februar 2022 gestellt worden. Mit der Genehmigung wird kurzfristig gerechnet. Der aktuelle Vergabestand von 10% ergibt sich aus dem bereits erfolgten Abbruch. Sämtliche übrigen Gewerke sind noch nicht vergeben. Die Gewerke werden in Einzelvergabe in Zusammenarbeit und unter der Federführung des konzernverbundenen Generalunternehmers GH Grundinvest GmbH vergeben und errichtet. Mit Blick auf die in der Vergangenheit bereits erfolgreich abgeschlos-

senen Bauprojekte, besteht eine hohe Umsetzungskompetenz im Konzernverbund.

Mieter/Pächter

Es wurde mit der Pflegezentrum am Elm – Pflege- und Betreuung GmbH, welche bereits am Standort in Schöningen ein Pflegeheim betreibt, ein Mietvertrag über 75 vollstationäre Pflegeplätze in Einzelzimmern über 20 Jahre Laufzeit ab der voraussichtlichen Übernahme im September 2024 (spätestens März 2025) geschlossen. Es besteht eine Verlängerungsoption des Pachtvertrags um 1 x 10 Jahre, zzgl. einer jährlichen Verlängerung bei Ablauf der Grundpachtzeiten. Das bisher betriebene Pflegeheim soll nach Übernahme des neuen Standorts instandgesetzt und renoviert werden.

Exit-Szenario

Der Verkaufsvertrag mit der INP Invest GmbH wurde zu einem Verkaufspreis in Höhe von 12,74 Mio. € geschlossen. Das entspricht dem 24,5-fachen der anvisierten Jahresnettokaltmiete. Der Verkaufspreis wird nach der Fertigstellung des Projekts und der Übernahme durch den Betreiber sowie dem Ablauf der Preopening-Phase (voraussichtlich im März 2025) fällig.

Die Beurkundung des Verkaufsvertrags erfolgte am 14.07.2022.

Dem Verkäufer stehen mögliche Zuschüsse aus öffentlichen Förderprogrammen zu.

Makrolage Schöningen

Schöningen ist eine Stadt im Landkreis Helmstedt mit ca. 11.200 Einwohner*innen (Stand: Dezember 2020) an der Grenze zu Sachsen-Anhalt gelegen. 2016 wurde der Braunkohleabbau im Tagebau eingestellt. Bis Schöningen reicht der Einzugsbereich des VW-Werks in Wolfsburg.

Mikrolage: Eichendorffstr. 1a, 38364 Schöningen

Das Grundstück liegt direkt an der Ausfallstraße B 244 zwischen Helmstedt und Wolfenbüttel. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich der Schlosspark und das Schloss. Eine Bushaltestelle sowie Einkaufsmöglichkeiten, Friseure, Banken usw. sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.



Investitionsprojekt

Cloppenburg

Standort

Emsteker Straße 86,
49661 Cloppenburg

Grundstücksfläche

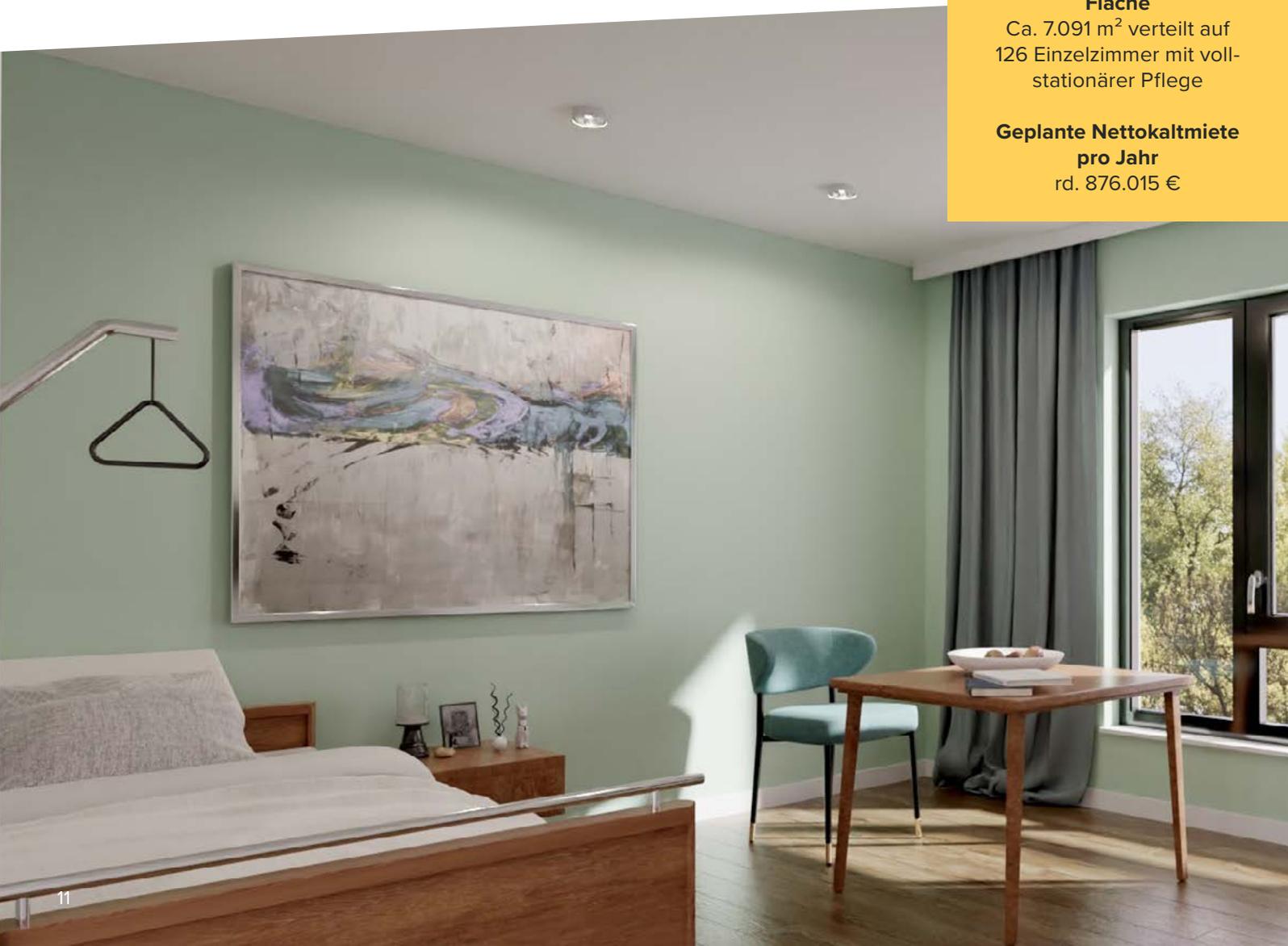
11.201 m²

Fläche

Ca. 7.091 m² verteilt auf
126 Einzelzimmer mit voll-
stationärer Pflege

Geplante Nettokaltmiete pro Jahr

rd. 876.015 €



Die new.space AG plant bis zu 1,5 Mio. € bzw. 30% der Nettodarlehensmittel aus der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung für den **Grundstücksankauf, die Projektierung und Errichtung** eines neuen Pflegeheims zu verwenden.

Dazu wird ein Gesellschafterdarlehen an die Cloppenburg Emsteker Str. GmbH vergeben.

Konzept des Projekts

Im Rahmen des Projekts soll ein Neubau eines Pflegeheims im KfW 40 NH-Standard errichtet werden, das langfristig an einen Betreiber verpachtet wird.

hohe Umsetzungskompetenz im Konzernverbund.

Laut aktuellem Bautenstand ist das Grundstück baufrei und der Baubeginn ist nach Vorlage der Baugenehmigung voraussichtlich für das zweite Quartal 2023 mit einer Bauzeit von ca. 30 Monaten geplant.

Grundstück

Das Grundstück wurde im Juli 2022 **erworben**. Mit der Fälligkeit des Kaufpreises wird kurzfristig gerechnet. Die Eigentumsüberschreibung ist noch nicht erfolgt. Es ist geplant, nach Vermessung eine Teilfläche von rund 2.300 m² zu einem Verkaufspreis von 2,1 Mio. € weiterzuveräußern. Ein Käufer ist bereits gefunden und der Kaufvertrag wird aussagegemäß in Kürze beurkundet.

Mieter/Pächter

Es liegt bereits ein Letter of Intent der Seniorenresidenz Cloppenburg GmbH i.Gr. (ein Unternehmen der Medeor-Gruppe) aus April 2022 vor. Darüber hinaus besteht ein in Verhandlung befindlicher Mietvertragsentwurf. Der Vertragsabschluss ist im Laufe des Jahres 2022 geplant. Der Mietvertragsentwurf umfasst 126 vollstationäre Pflegeplätze in Einzelzimmern über 25 Jahre.

Planung des Bauvorhabens

Die derzeitige Planung sieht die Errichtung eines Gebäudekörpers mit einem Sockelgeschoss und drei Vollgeschossen vor. Durch die Grundstücksgröße sind verschiedene Entwürfe mit und ohne Tagespflege angestoßen.

Exit-Szenario

Es besteht ein Letter of Intent mit der INP Invest GmbH zu einem Verkaufspreis in Höhe von rund 24,34 Mio. €. Das entspricht dem 25-fachen der anvisierten Jahresnettokaltmiete. Der Verkaufspreis soll nach der Fertigstellung des Projekts und der Übernahme durch den Betreiber sowie dem Ablauf einer Preopening-Phase fällig werden.

Seit Mai 2022 ist eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Baurecht wird bis zum Ende des Jahres 2022 erwartet. Die Einzelvergabe erfolgt in Zusammenarbeit und unter Federführung des hauseigenen Generalunternehmers. Bislang wurden noch keine Gewerke vergeben. Mit Blick auf die in der Vergangenheit bereits erfolgreich abgeschlossenen Bauprojekte, besteht eine

KfW- und Barzuschüsse verbleiben beim Verkäufer.

Makrolage Cloppenburg

Cloppenburg liegt im Oldenburger Münsterland zwischen Osnabrück und Oldenburg. Außerhalb des Stadtkerns gehören elf Ortschaften zum Stadtgebiet. Die Kreisstadt mit 35.966 Einwohner*innen (Stand: Dezember 2020) befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Cloppenburg Geest“ bzw. in der Untereinheit „Cloppenburg Lehm-Geest“. Diese ist auch das Haupteinzugsgebiet der Soeste bis Cloppenburg. Der Landkreis Cloppenburg ist zusammen mit dem Nachbarkreis Vechta durch eine überdurchschnittliche Geburtenrate in Deutschland bekannt. Die Bundesautobahn A1 führt östlich an Cloppenburg vorbei, die A 29 ist ebenfalls in etwa 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Bundesstraße 72 verbindet Cloppenburg mit der Nordseeküste und die B 213 führt von Delmenhorst über Cloppenburg in die Niederlande. Am westlichen Ausbauende der vierspurigen Umgehungsstraße schließt sich die Bundesstraße 68 in Richtung Süden (Quakenbrück/Osnabrück) an. Cloppenburgs Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück der NordWestBahn, auf der stündlich der RE 18 (Wilhelmshaven - Osnabrück) fährt.

Mikrolage: Emsteker Straße 86, 49661 Cloppenburg

Das Grundstück befindet sich zwischen dem Cappelner Damm, der Schützenstraße und der Emstecker Straße. Gelegen am Rande eines Gewerbegebietes bietet der Standort auch alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ebenso befinden sich Ärzte, Physiotherapeuten und Banken sowie ein Café in der Nähe. Auch zum Bahnhof sind es nur wenige hundert Meter. Die Emsteker Straße hat als Verlängerung der alten Bundesstraße eine Abfahrt von der Bundesstraße 72 und ist somit verkehrsgünstig gelegen.

Ausgewählte Referenzen der Medeor-Gruppe

Informationen		Link
Medeor Seniorenresidenzen		www.medeor-seniorenresidenzen.de
Die Rose im Kalletal	Neubau 2009 - 68 Plätze. Erweiterungsbau 2016 - 28 Plätze.	www.pflegeheim-kalletal.de
Rheinallee Seniorenresidenz	Neubau 1998 - 75 Plätze; Übernahme 2014 durch die Medeor Betriebsgesellschaft.	www.seniorenresidenz-rheinallee.de
Laurentiusplatz Seniorenresidenz	Historisches Gebäude - 75 Plätze. Übernahme 2017 durch die Medeor Betriebsgesellschaft.	www.seniorenresidenz-laurentiusplatz.de

Investitionsprojekt

Bodenwerder

Standort

Linser Straße,
37619 Bodenwerder

Grundstücksfläche

4.222 m²

Fläche

Ca. 5.000 m² verteilt auf 90
Plätze mit vollstationärer
Pflege

**Geplante Nettokaltmiete
pro Jahr**

rd. 624.300 €



Die new.space AG plant bis zu 1,2 Mio. €, bzw. 24% der Nettodarlehensmittel aus der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung für den **Grundstücksankauf, die Projektierung, die Errichtung und Einrichtung** eines neuen Pflegeheims zu verwenden.

Dazu wird ein Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaft Bodenwerder Linser Straße GmbH vergeben.

Konzept des Projekts

Im Rahmen des Projekts soll ein Neubau eines Pflegeheims im KfW 40 NH-Standard errichtet werden, das langfristig an einen Betreiber verpachtet wird.

Grundstück

Am 05.08.2022 wurde eine Grundstücksfläche von 4.222 m² **erworben**. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt die Erschließung des Gesamtareals mit einer Gesamtfläche von über 12.000 m² durch den Verkäufer, der auch für die Herstellung einer Baustraße bis spätestens 30.11.2022 zuständig ist. Im Zuge der Erschließung ist auch eine Bodensanierung durch den Verkäufer auf dessen Kosten zu gewährleisten.

Planung des Bauvorhabens

Die derzeitige Planung sieht die Errichtung eines Gebäudekörpers mit 90 Zimmern, verteilt auf ein Erdgeschoss, ein Ober- und ein Dachgeschoss vor. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2022 geplant. Die voraussichtliche Bauzeit beträgt rund 30 Monate.

Das Baurecht wird bis zum Ende des Jahres 2022 erwartet.

Die Einzelvergabe der Gewerke erfolgt in Zusammenarbeit und unter Federführung des hauseigenen Generalunternehmers. Bisher wurden keine Gewerke vergeben. Mit Blick auf die in der Vergangenheit bereits erfolgreich

abgeschlossenen Bauprojekte, besteht eine hohe Umsetzungskompetenz im Konzernverbund.

Das Grundstück wird bis zur Grundstücksgrenze erschlossen, bis November 2022 für den Bau vorbereitet und durch den bisherigen Eigentümer übergeben.

Mieter/Pächter

Es liegt bereits ein Mietvertragsentwurf vor. Der Entwurf umfasst 90 vollstationäre Pflegeplätze über 25 Jahre, beginnend mit der Übernahme (angestrebter Termin Juni 2025). Es soll eine Verlängerungsoption für den Mietvertrag um 1 x 5 Jahre zuzüglich einer jährlichen Verlängerung bei Ablauf der Grundpachtzeiten sowie eine an den VPI (Verbraucherpreisindex) gekoppelte Mietanpassung vereinbart werden.

Exit-Szenario

Es besteht ein Letter of Intent mit der INP Invest GmbH aus Mai 2022 zu einem Verkaufspreis in Höhe von rund 15,3 Mio. €. Das entspricht dem 24,5-fachen der anvisierten Jahresnettokaltmiete. Der Verkaufspreis wird nach der Fertigstellung des Projekts und der Übernahme durch den Betreiber sowie dem Ablauf der sechsmonatigen Preopening-Phase (voraussichtlich im Juni 2025) fällig. Der Abschluss des notariellen Verkaufsvertrags ist für Ende November 2022 geplant. Etwaige KfW- und Barzuschüsse verbleiben beim Verkäufer.

Makrolage Bodenwerder

Bodenwerder ist eine Stadt im Landkreis Holzminden in Niedersachsen mit ca. 5.600 Einwohner*innen. Sie ist der Geburtsort und langjährige Wohnsitz des Lügenbarons Hieronymus Carl Friedrich Freiherr von Münchhausen und trägt daher den amtlichen Namenszusatz „Münchhausenstadt“. Die Stadt ist zudem Sitz der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle. Seit 2011 ist die Stadt „Staatlich anerkannter Erholungsort“.

Bodenwerder liegt an den Bundesstraßen 83 und 240 und an der Landesstraße 587 sowie am Weserradweg. Innerhalb von 45 Minuten ist man in der nächstgrößeren Stadt, Hameln, mit ca. 57.000 Einwohner*innen.

Mikrolage: Linser Straße , 37619 Bodenwerder

Das Grundstück befindet sich an der Linser Straße nahe der Weser in idyllischer Lage. Angrenzend befindet sich ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Apotheken, Ärzte, ein Friseur und Einkaufsmöglichkeiten für Produkte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Das Grundstück ist durch eine Bushaltestelle in 350 m Entfernung gut angebunden. Das nächste Krankenhaus ist 25 km entfernt. Die Anfahrt erfolgt über die B 240 oder die B 83.



Immobilien- unternehmen

new.space 



new.space AG

Die new.space AG wurde im Jahr 2016 (damals firmierend als uni.space AG) gegründet und legt einen Schwerpunkt auf die Entwicklung von Seniorenwohnkonzepten. Zum Leistungsumfang gehören auch die Quartiersentwicklung mit Baurechtschaffung (ZBS-Projekt „Wohnquartier Lily's 5“), die Bestandssanierung (ZBS-Projekt „Hansa-Haus Kassel“) und die Schaffung von energieoptimiertem Wohnraum. Die Realisierung erfolgt stets mit Blick auf Nachhaltigkeit und den schonenden Umgang mit Ressourcen. Sämtliche Disziplinen der Wertschöpfungskette können von der new.space AG im Konzernverbund abgebildet werden. Dies ist im derzeitigen Umfeld der Herausforderungen der Immobilienwirtschaft ein sehr starker Stabilisierungsfaktor.

Seit der Gründung hat die new.space AG **vier Projekte** über zinsbaustein.de mitfinanziert („Kölnische 45“, „ONE21“, „Hansa-Haus Kassel“ und „Wohnquartier Lily's 5“), von denen zwei bereits erfolgreich zurückgezahlt wurden.

Aktuell befinden sich **16 Projekte** in der Planungs- und Entwicklungsphase. Das Projektvolumen der 16 Projekte beträgt rund 431 Mio. € und für die Jahre 2022 bis 2025 sind Erlöse in Höhe von 75 Mio. € geplant.

Unterhalb der Geschäftsführungsebene ist das Unternehmen in jeweils **vier technische Bereiche** mit jeweils mehreren Teams **und den kaufmännischen Bereich** gegliedert

Technisch:

- **Projektentwicklung:**
Die Abteilung übernimmt mit eigenen Architekten und Ingenieuren die Entwurfsplanung und Grundlagenermittlung neuer Projekte, ebenso wie den Ankauf, Standortanalysen und die Dokumentation des entsprechenden Prozesses.

- **Projektsteuerung:**
Die Abteilung ist verantwortlich für das Schnittstellenmanagement zwischen den anderen Abteilungen und übernimmt die Bauherrenaufgabe, das Vertrags- und Mängelmanagement.
- **Projektcontrolling:**
Die Abteilung ist zuständig für die Projektsteuerung der new.space AG. Dazu gehört die Verantwortung der Projektkalkulation und Kostenverfolgung, Massenermittlung, die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen sowie der Einkauf.
- **Realisierung:**
Die Abteilung verantwortet die Ober- und Fachbauleitung, die Planung (Ausführung und Technische Gebäudeausrüstung) und das Materialmanagement der Projektumsetzung.

Kaufmännisch:

- Der kaufmännische Bereich des Unternehmens verantwortet die Aspekte Recht, Finanzen, Verwaltung, Vertrieb und Unternehmenscontrolling.

Neben der new.space AG ist die NL Consulting GmbH an fünf weiteren Gesellschaften beteiligt:

UmA GmbH, Finanz-Fokus-Kassel GmbH, DGS Management GmbH sowie mittelbar P&I Projektentwicklungs - und Vertriebs GmbH und GH Grundinvest Hessen GmbH.

Die **NL Consulting GmbH** hält 100% der Aktien der new.space AG.

Der Vorstand



Michael Kopeinigg

Nach dem Abschluss seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Klagenfurt arbeitete Michael Kopeinigg bis 2009 in leitender Funktion in zwei großen Unternehmen im Marketing und Controlling. Seit der Gründung der new.space AG in 2016 agiert Herr Kopeinigg nunmehr als einzelvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied. Seit 2013 ist er darüber hinaus Geschäftsführer der DGS Management GmbH und seit dem ersten Halbjahr 2022 ist er alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der NL Consulting GmbH.



Hans-Uwe Schultze

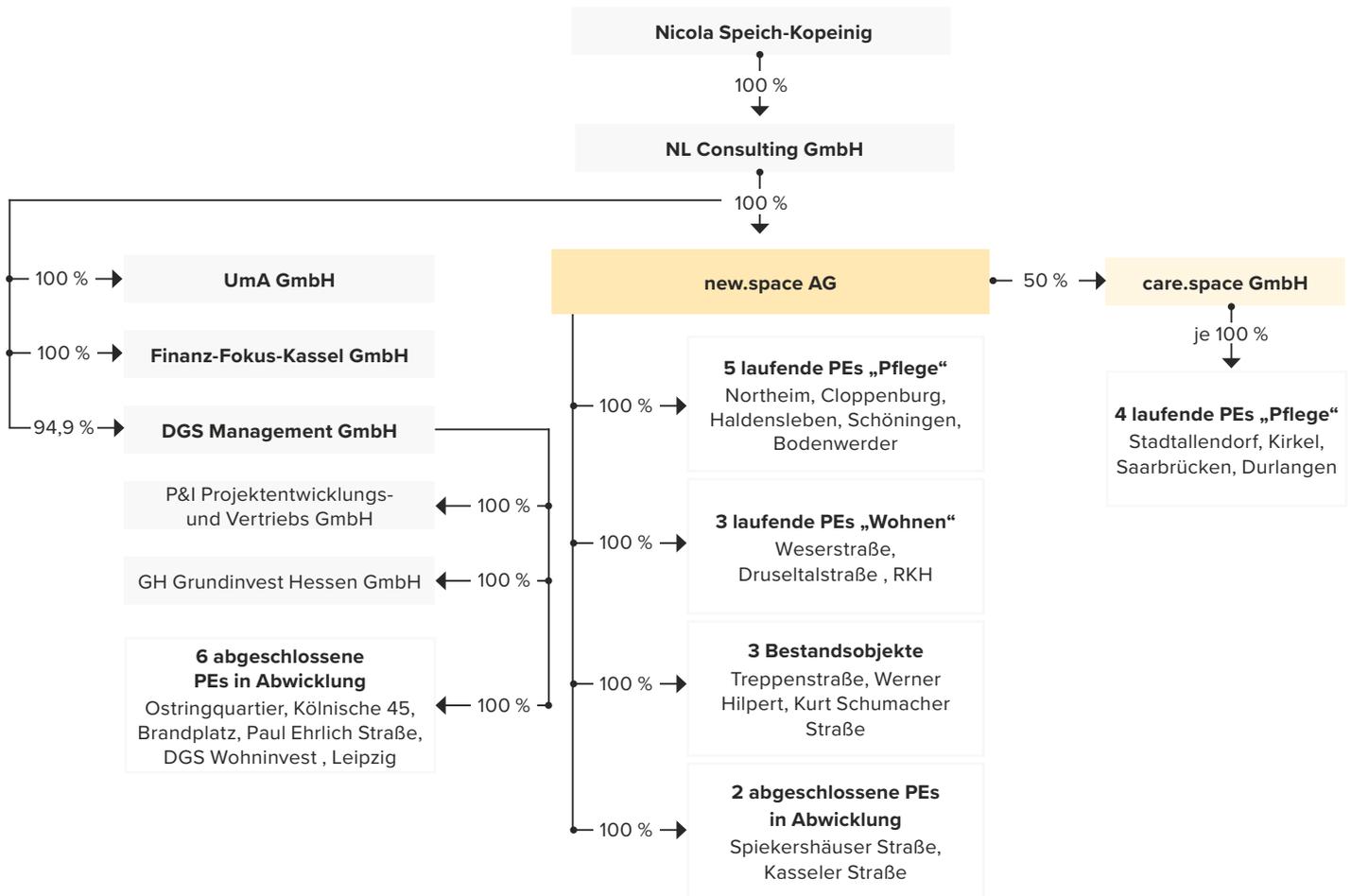
Diplom-Ingenieur Hans-Uwe Schultze studierte zunächst Architektur an der Universität (ehem. Gesamthochschule) Kassel und war neben 40 Jahren in der Selbstständigkeit ebenfalls Geschäftsführer verschiedener Planungs- und Entwicklungsgesellschaften. Darüber hinaus hat er sich in der Vergangenheit an diversen Künstlerprojekten für die „documenta“ Kassel beteiligt.

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der new.space AG besteht aus erfahrenen Experten der Bau- und Immobilienbranche. Der Jurist Diethelm Rüthers bringt seine Expertise in den Schwerpunkten Vertrags- Bau- und Strafrecht ein. Der ehemalige zinsbaustein.de-Geschäftsführer Rainer Pillmayer, ehemaliger Vorstand bei der DIC Asset AG, ergänzt den Aufsichtsrat mit Matthias Henning, Geschäftsführendem Gesellschafter der General-Industries Deutschland GmbH und ehemaligen Strategieberater für Reorganisation und Restrukturierung.



Unternehmensstruktur



Ausgewählte Referenzen des Projektentwicklers

Projekt	Standort	Art der baulichen Maßnahme	Projektvolumen
Kölnische 45	Kassel	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 26 Wohneinheiten. 2018 von zinsbaustein.de mitfinanziert und bereits zurückgezahlt. Das Objekt wurde 2020 fertiggestellt und im Einzelvertrieb verkauft.	7,8 Mio. €
EAM Hochhaus	Kassel	Ankauf und Kernsanierung eines Bürohauses. Die Sanierung ist abgeschlossen und das Objekt wird langfristig an die Stadt Kassel vermietet.	12,5 Mio. €
ONE 21	Kassel	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 34 Wohneinheiten. Das Projekt wurde 2020 von zinsbaustein.de mitfinanziert und der Rohbau befindet sich in der Erstellung	9,5 Mio. €
Living Lohfelden	Kassel	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten in Lohfelden bei Kassel. Der Rohbau ist bereits fertiggestellt.	6 Mio. €

Projekt	Standort	Art der baulichen Maßnahme	Projektvolumen
PES 56	Frankfurt am Main	Neubau von 4 hochwertigen Eigentumswohnungen. Das Projekt wurde 2016 fertiggestellt.	3,9 Mio. €
uni.space	Kassel	Entwicklung und Neubau von 240 Mikroappartements und einer Tiefgarage mit 77 Stellplätzen.	17,5 Mio. €

Unternehmenskennzahlen

In den letzten Bilanzen konnte die new.space AG folgende Geschäftszahlen vorweisen:

Betrag in Mio. €	2021	2020	2019
Bilanzsumme Kapitalstruktur:	19,1 Mio. €	12,8 Mio. €	0,87 Mio. €
Eigenkapital	1,51 Mio.€	0,33 Mio. €	0,33 Mio. €
Eigenkapitalquote	8%	3%	38%
Verschuldungsquote	1.154%	3.640%	150%

Gemäß eines bei zinsbaustein.de eingereichten **Entwurfs des vorläufigen Jahresabschlusses per 31.12.2021** beträgt der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 rund 1,18 Mio. €.

Nach Auszahlung der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung ergibt sich für die new.space AG voraussichtlich **folgende Verbindlichkeiten-Struktur:**

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10 Mio. €
Verbindlichkeiten. ggü. verbundenen Unternehmen und sonstige Verbindlichkeiten	7,44 Mio. €
zinsbaustein.de Unternehmensfinanzierung	5,0 Mio. €

Bürgschaften der Darlehensnehmerin

Die new.space AG hat vor der zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung bereits für laufende Projekte Bürgschaften von insgesamt rund 11,2 Mio. € abgegeben. Dem gegenüber steht ein Projektvolumen von insgesamt rd. 431 Mio. € (Stand: Juli 2022) und einem erwarteten Gewinn von in Summe 75 Mio. € für die Jahre 2023 bis 2025.

Die Mittel aus dem zinsbaustein.de-Darlehen sollen zur Finanzierung der folgenden Projekte verwendet werden:

Standort	Art der baulichen Maßnahme	Geplanter Baubeginn	Geplante Fertigstellung	Exit-Szenario	Geplante Mittel aus dem zinsbaustein.de-Darlehen
Northeim	Neubau für betreutes Wohnen und stationäre Pflege im KfW 55-Standard	4. Quartal 2022	1. Quartal 2025	Globalverkauf an INP Invest GmbH	1,0 Mio. €
Schöningen	Neubau eines Pflegeheims im KfW 55-Standard	4. Quartal 2022	3. Quartal 2024	Kaufvertrag mit der INP Invest GmbH ist bereits geschlossen	1,3 Mio. €
Cloppenburg	Neubau eines Pflegeheims mit KfW 40 NH-Standard	2. Quartal 2023	2. Quartal 2025	Letter of Intent mit der INP Invest GmbH geschlossen	1,5 Mio. €
Bodenwerder	Neubau einer Einrichtung zur vollstationären Pflege im KfW 40 NH-Standard	4. Quartal 2022	3. Quartal 2025	Letter of Intent mit der INP Invest GmbH geschlossen	1,2 Mio. €

Des Weiteren wurden folgende Projekte von der new.space AG im Laufe des Jahres 2022 übergeben:

Projekt	Standort	Art der baulichen Maßnahme	Zeitraum	Brutto-Grundfläche	Exit	Projektvolumen
Spiekershäuser Str.	Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 9 barrierefreien Wohnungen und 13 Tiefgaragenstellplätzen	2020-2021	1.417 m ²	100 % verkauft	3,3 Mio. €
Brandplatz	Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 6 barrierefreien Wohnungen und 6 Stellplätzen	2021-2022	1.550 m ²	100 % verkauft	/

Übersicht Projektpipeline der new.space AG - Im Bau & Baustart 2022

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Zeitraum	Brutto-Grundfläche	Exit	Projektvolumen
Am Mühlenweiher; Kirkel	Neubau einer Seniorenresidenz mit 107 vollstationären Pflegeplätzen	2021-2023	6.456 m ²	100 % verkauft	19,15 Mio. €
Druseltalstr.; Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 34 Wohnungen und 34 Tiefgaragenstellplätzen	2019-2022	5.168 m ²	33 Wohnungen verkauft	12,3 Mio. €
Scheidemannplatz; Kassel	Sanierung einer Bürofläche im Erweiterungsanbau	2021	700 m ²	voll vermietet	350.000 €
Grülingstr.; Stadtallendorf	Neubau einer Seniorenresidenz mit 86 Pflegeplätzen, 12 Tagespflegeplätzen und 25 barrierefreien Wohnungen	2021-2023	5.208 m ²	100 % verkauft	16,28 Mio. €
Seniorenresidenz; Durlangen	Neubau einer Seniorenresidenz mit 75 Pflegeplätzen und 18 Tagespflegeplätzen	2021-2023	4.994 m ²	100 % verkauft	15,22 Mio. €
Eichendorffstraße; Schöningen	Neubau einer Seniorenresidenz mit 75 Einzelzimmern für stationäre Pflege	2022-2024	4.996 m ²	reserviert INP Invest GmbH	14,14 Mio. €
Harztor 32-36; Northeim	Neubau einer Seniorenresidenz mit 88 vollstationären Pflegeplätzen und 9 Plätzen für betreutes Wohnen	2022-2023	6.417 m ²	reserviert INP Invest GmbH	18,64 Mio. €

Übersicht Projektpipeline der new.space AG - In Projektentwicklung

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Geplante Fertigstellung	Brutto-Grundfläche	Exit	Projektvolumen
Werner Hilpert Str.; Kassel	Neubau von 107 Mikroapartments und ca. 30 Tiefgaragenstellplätzen	2024	6.687 m ²	Exit WEG	26,5 Mio. €
Weserstr.; Kassel	Neubau von 163 Studentenapartments und 45 Tiefgaragenstellplätzen	2024	6.456 m ²	Exit WEG	26,45 Mio. €
Kurt Schumacher Straße; Kassel	Sanierung und Erweiterung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Ordnungsamt, Jugendamt und Universität	2026	16.456 m ²	Bestand	ca. 45 Mio. €

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Geplante Fertigstellung	Brutto-Grundfläche	Exit	Projektvolumen
RKH/Lilly Braunstr. BK1; Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 93 Mietwohnungen und 94 Tiefgaragenstellplätzen	2024	11.754 m ²	reserviert per Forward Deal	43,3 Mio. €
RKH/Lilly Braunstr. BK2; Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 113 Mietwohnungen und 99 Tiefgaragenstellplätzen	2024	13.673 m ²	reserviert per Forward Deal	49,12 Mio. €
RKH/Lilly Braunstr. BK3; Kassel	Neubau einer Seniorenresidenz mit 113 betreuten Wohnungen, Tagespflege und einer Demenz-WG	2024	12.956 m ²	100 % verkauft	41,1 Mio. €
RKH/Lilly Braunstr. BK4; Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 102 Mietwohnungen und 85 Tiefgaragenstellplätzen	2024	11.643 m ²	reserviert per Forward Deal	42,38 Mio. €
RKH/Lilly Braunstr. BK5; Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 102 Mietwohnungen und 85 Tiefgaragenstellplätzen	2024	9.996 m ²	reserviert per Forward Deal	28,43 Mio. €
RKH/Lilly Braunstr. Bestand; Kassel	Neubau einer Wohnanlage mit 74 Wohnungen	2024	3.500 m ²	WEG-Vertrieb	12,8 Mio. €
RKH/Lilly Braunstr. Kindergarten; Kassel	Neubau eines Kindergartens	2023	850 m ²	offen	2,03 Mio. €
Hafenstraße 2; Haldensleben	Neubau einer Seniorenresidenz	2025	5.315 m ²	WEG-Vertrieb	16,8 Mio. €
Cloppenburg	Neubau einer Seniorenresidenz mit insgesamt 126 Pflegeplätzen	2025	7.091 m ²	reserviert per Forward-Deal	28,42 Mio. €
Bodenwerder	Neubau einer Seniorenresidenz mit 90 Pflegeplätzen	2025	5.000 m ²	reserviert per Forward-Deal	16,98 Mio. €

Konditionen



Das Darlehen wird mit 7,00 % pro Jahr verzinst. Die Zinsen werden **jährlich zum 30.08.** nachträglich ausgezahlt. Die Laufzeit beträgt rund 36 Monate (frühestmögliche Rückzahlungsoption nach 24 Monaten).

Für den Darlehensnehmer besteht eine frühestmögliche Rückzahlungsoption zum 30.08.2024 mit einer Vorankündigungsfrist von sechs Wochen; die **Verzinsung** muss dabei für mindestens 24 Monate erfolgen.

Das zinsbaustein.de-Darlehen soll in **bis zu drei Tranchen** ausgezahlt werden.

- Die **erste Tranche** wird nach dem Erreichen der Mindestabnahmesumme von 2,5 Mio. € (frühestens jedoch einen Kalendertag nach dem Beginn der Angebotsfrist) sowie dem Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist ausgezahlt. Ist die Mindestsumme zu diesem Stichtag noch nicht erreicht, verlängert sich die Fundingphase für die erste Tranche jeweils um einen Tag, bis die Mindestsumme erreicht ist. Geplant ist die erste Auszahlung für Ende September 2022.
- Die **zweite Tranche** entspricht einer weiteren Abnahmesumme von 1,5 Mio. €. Nach Erreichen der Mindestabnahmesumme, frühestens jedoch sechs Kalendertage nach dem Beginn des Angebots und Ablauf der Widerrufsfrist, kann die zweite Tranche ausgezahlt werden. Ist die weitere Abnahmesumme am sechsten Kalendertag nach Beginn der Angebotsfrist nicht erreicht, verlängert sich die Fundingphase für die zweite Tranche jeweils um einen Tag, bis die weitere Abnahmesumme von 1,5 Mio. € erreicht ist.
- Die **dritte Tranche** entspricht der Differenz aus der Zielsumme von 5,0 Mio. €, abzüglich der bereits ausgezahlten Teilbeträge aus der ersten und zweiten Tranche, maximal jedoch der ausgezahlten Summen aus den beiden vorhergehenden Tranchen zuzüglich der bis längstens zum vereinbarten Fundingende am 15.11.2022 gesammelten Anlegergelder. Die Angebotsfrist endet am 15.11.2022 oder frühzeitig bei Erreichen des Maximalbetrags.

Auszahlungsvoraussetzungen bei jeder Ziehung für die zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung

- Vorlage einer **Bestätigung des Darlehensnehmers**, dass zinsbaustein.de sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Darlehensnehmers notwendig sind.
- Vorlage einer **Bestätigung des Darlehensnehmers**, dass sich die wirtschaftliche Situation des Darlehensnehmers seit der durchgeführten Prüfung im Juli 2022 durch zinsbaustein.de nicht verschlechtert hat.

Auszahlungsvoraussetzungen bei der ersten Ziehung für die zinsbaustein.de-Unternehmensfinanzierung

- ✓ Vorlage des vom Darlehensnehmer **unterzeichneten Darlehensvertrags**.
- ✓ **Durchgeführte Darlehensnehmeridentifikation** im Sinne des Geldwäschegesetzes.

- ✓ Vorlage eines **aktuellen chronologischen Handelsregisterauszugs** des Darlehensnehmers
- ✓ Vorlage einer **Kopie des Gesellschaftsvertrags** des Darlehensnehmers.
- ✓ Jeweils die Vorlage der **Gründungsunterlagen und Handelsregisterauszüge nebst Gesellschafterlisten und die Eröffnungsbilanz** für die Projektgesellschaften der Investitionsprojekte Northeim, Schöningen, Cloppenburg und Bodenwerder.
- ✓ Vorlage der **geschlossenen Verkaufsverträge** mit der INP Invest GmbH in Höhe von mind. 16,84 Mio. € für das Investitionsprojekt Northeim und in Höhe von mind. 12,74 Mio. € für das Investitionsprojekt Schöningen.
- ✓ Vorlage der **Letters of Intent** mit der INP Invest GmbH in Höhe von mind. 25,95 Mio. € für das Investitionsprojekt Cloppenburg sowie in Höhe von mind. 15,30 Mio. € für das Investitionsprojekt Bodenwerder.
- ✓ Vorlage der **Miet- und Pachtverträge**, alternativ Vorlage der **Letters of Intent** für die Investitionsprojekte Northeim, Schöningen, Cloppenburg und Bodenwerder.
- ✓ Vorlage der **Bauantragsunterlagen** für die Investitionsprojekte Northeim und Schöningen.
- ✓ Vorlage der **notariell beurkundeten Grundstücksankaufverträge** für die Investitionsprojekte Northeim, Schöningen, Cloppenburg und Bodenwerder.
- Vorlage einer **Bestätigung**, dass zinsbaustein.de sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Darlehensnehmers notwendig sind.
- Vorlage einer **Bestätigung**, dass sich die wirtschaftliche Situation des Darlehensnehmers seit der durchgeführten Prüfung im Juli 2022 durch zinsbaustein.de nicht verschlechtert hat.
- Vorlage einer **harten Patronatserklärung** in Höhe des Darlehensnennbetrags zzgl. 7% p.a. Zinsen und 3,5% Gebühren durch die NL Consulting GmbH.
- Vorlage einer **Verpflichtungserklärung** des einzelvertretungsberechtigten Vorstandes Michael Kopeinigg zur Übernahme eines notariellen Schuldanerkenntnisses in Höhe des Darlehensnennbetrags von voraussichtlich 5.050.000 € zzgl. 7% p.a. Zinsen und 3,5% Gebühren nach Übertragung von mind. 51% der Gesellschaftsanteile der NL Consulting GmbH auf ihn.
- Vorlage von rechtsverbindlich **unterzeichneten Jahresabschlüssen** per 31.12.2019, 31.12.2020 und 31.12.2021 der new.space AG.
- Vorlage des jeweiligen **Gesellschafterdarlehensvertrags** für die Weitergabe von Mitteln aus dem Bankdarlehen an die jeweilige Investitionsprojektgesellschaft.
- **Nachweis der Kaufpreisbelegungen** für die Investitionsprojekte Northeim und Schöningen durch Kontoauszüge.
- Vorlage der **Bauvoranfragen** für die Investitionsprojekte Cloppenburg und Bodenwerder.
- Vorlage des **Term Sheets zum Seniorendarlehenvertrag** für die Investitionsprojekte Northeim und Schöningen.

Verpflichtungen des Darlehensnehmers

- Im Rahmen des **vierteljährlichen Anlegerreportings** wird der Projektentwickler Bericht erstatten über die wirtschaftliche Situation der new.space AG und zum Stand der laufenden Projekte (Bauträgerobjektliste).
- Der Darlehensnehmer wird neben dem zinsbaustein.de-Darlehen (Crowd) und einem bereits bestehenden Bankdarlehen in Höhe von 10,0 Mio. € (resultierend aus dem Erwerb der Comkas Grundstücks GmbH) sowie eventuell weiteren Darlehen bis zur Höhe von max. 2,0 Mio. € **keine weiteren Darlehensverpflichtungen** auf Ebene der new.space AG eingehen, außer diese sind nachrangig zum zinsbaustein.de-Darlehen und führen zu keiner Verschlechterung der Unternehmenskennzahlen (insbesondere Verschuldungsquote) in der new.space AG. Der Darlehensnehmer wird zinsbaustein.de über die Aufnahme weiterer Darlehen aus dieser Verpflichtung umgehend informieren.
- Der Darlehensnehmer verpflichtet sich für die Investitionsprojekte jeweils eine **geschlossene Gesamtfinanzierungsstruktur** im Projektverlauf bis zum Projektabschluss und der Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens sicherzustellen. Die in die Investitionsprojekte zusätzlich über die aus dem jeweiligen zinsbaustein.de-Darlehensanteilen hinausgehenden einzubringenden **Eigenmittel sind mit einem qualifizierten Rangrücktritt** mit Belassungserklärung gegenüber den zinsbaustein.de-Darlehen zu versehen.
- Der Darlehensnehmer verpflichtet sich **sämtliche Nettodarlehensmittel in die jeweilige Projektgesellschaft** nach dem festgelegten Anteilsschlüssel einzubringen und dafür den vorher abgestimmten Muster-Gesellschafterdarlehensvertrag zu verwenden und diesen zinsbaustein.de offen zu legen. Projektspezifische Abweichungen vom Muster-Darlehensvertrag sind zulässig, materielle Abweichungen sind mit zinsbaustein.de abzustimmen. zinsbaustein.de wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- Der Darlehensnehmer übernimmt die **unbedingte Verpflichtung, die jährlichen Zinszahlungen** zu leisten und spätestens am Ende des festgelegten Zeitraums das Darlehen inklusive noch fälliger Zinsen und Gebühren zurückzuführen.
- Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, die zinsbaustein.de unverzüglich zu **informieren**, wenn eine wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse und/oder Liquiditätsslage eintritt oder einzutreten droht.
- Der Darlehensnehmer wird die zinsbaustein.de unaufgefordert und unverzüglich unterrichten, bei a) einer **Änderungen der Gesellschafterverhältnisse**, b) einer **Änderung der Geschäftsführung** oder c) einer **Rechtsformänderung**.
- Der Darlehensnehmer verpflichtet sich als **Emittent von Vermögensanlagen** wegen zum Kreis der verkürzt offenlegungspflichtigen Unternehmen. Der geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht, bzw. der Jahresbericht, ist innerhalb der vorgeschriebenen Offenlegungsfrist beim Betreiber des Bundesanzeigers und bei der zinsbaustein.de einzureichen.
- Der **alleinvertretungsberechtigte Vorstand Michael Kopeinigg** verpflichtet sich, nach Übernahme der Gesellschaftsanteile der NL Consulting GmbH ein notarielles Schuldanerkenntnis über den finalen Darlehensbetrag zzgl. 7% p.a. Zinsen und 3,5% Gebühren Zug um Zug im Austausch gegen das Patronat der NL Consulting GmbH als Sicherheit zu bestellen.
- Die **Gesellschafter und Geschäftsführer** des Darlehensnehmers verpflichten sich bis

zur Erfüllung der Darlehensforderung weder Unternehmensanteile des Darlehensnehmers zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten des Darlehensnehmers zu entnehmen. Mit Zahlung der Erlöse aus den Investitionsprojekten an die Darlehensnehmer werden zuerst die Bankverpflichtungen und als nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Darlehen befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter des Darlehensnehmers erfolgen darf.

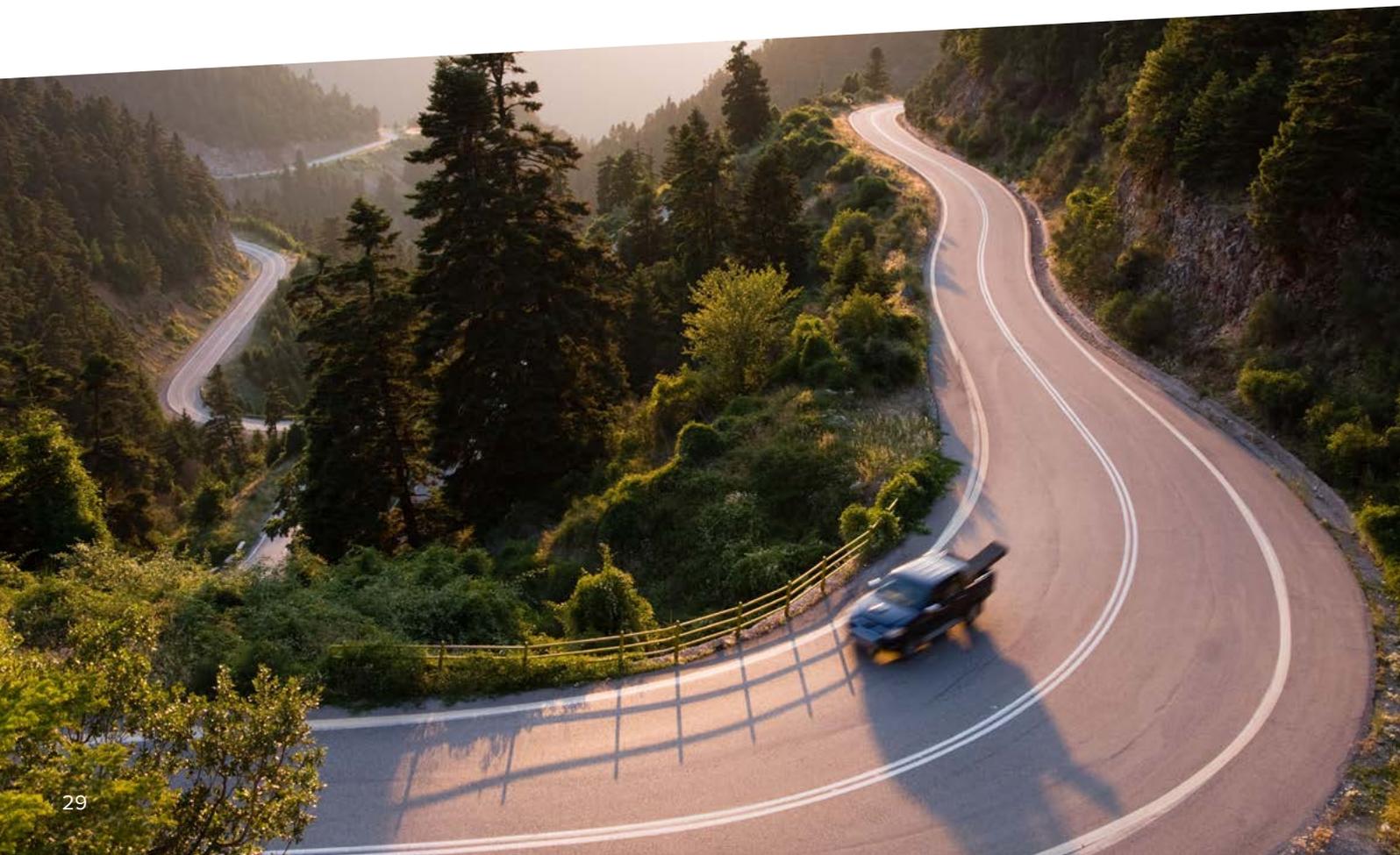
- Abweichend zu Punk 6c der Anlage 1 „Allgemeine Sonderbedingungen“ wird nicht zugesichert, dass der Darlehensnehmer nicht Partei eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages und kein Teil einer steuerlichen Organschaft ist.

Darlehensstruktur & -vergabe

- Darlehensnehmerin ist die new.space AG.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient der Liquiditätsausstattung der new.space AG, um zweckgebunden an vier verschiedene Projektgesellschaften weitergeleitet zu werden, in denen vier Pflegeprojekte realisiert werden.
- Die Finanzierung wird als Forderungsankauf eines Bankdarlehens der Raisin Bank AG strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über den BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder secupay AG abgewickelt.
- Ein unabhängiger externer Mittelverwendungskontrolleur (Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft) ist mit der Kontrolle der sachgerechten und im Darlehensvertrag definierten Mittelverwendung in Bezug auf das Bankdarlehen beauftragt.



Chancen und Risiken



Das Produkt



Chancen

- Renommierter, gut vernetzter Projektentwickler.
- Erfahrener Bestandskunde mit bereits vier über zinsbaustein.de realisierten Projekten.
- Wachsendes Unternehmen mit umfangreicher Projektpipeline.
- Wirtschaftliche Unterlagen machen einen geordneten und soliden Eindruck.
- Umfangreiche Projektpipeline mit rund einer halben Milliarde € Projektvolumen.
- Besicherung zunächst durch ein hartes Patronat der Muttergesellschaft. Im weiteren Verlauf erfolgt als Ersatz für das Patronat die Übernahme eines notariellen Schuldanerkenntnisses durch den jetzigen Vorstand Michael Kopeinigg.
- Weitergabe der Mittel in vier gleichartig konzipierte und bekannte Investitionsprojekte jeweils mit Globalverkauf.
- Vorhandene Erfahrungen und Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Gestehungspreise im kritischen Marktumfeld.
- Bei Globalverkäufen im professionellen Umfeld können Mietsteigerungen zur Erhöhung von Kaufpreisen führen.



Risiken

- Ungesicherter Exit: Die Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens erfolgt aus den Verkaufserlösen der Projektgesellschaften und/oder weiteren Erlösen der new.space AG.
- Potenzielles Insolvenzrisiko der Darlehensnehmerin sowie der Beteiligten bei den Investitionsprojekten.
- Die Bonität der new.space AG kann durch andere Projektaktivitäten, die nicht Gegenstand des Finanzierungszwecks sind, negativ beeinflusst werden.
- Überkreuzeffekte aus den aus den Investitionsprojekten, z.B. bei verspäteter Fertigstellung fließen die Erlöse und damit die Anlegerzinszahlungen nicht.
- Verschlechterung des Beschaffungsmarktes für Baumaterial und Energie.
- Risiko, dass die bestehenden Verkaufs- und Mietverträge nicht umgesetzt werden können.
- Potenzielle Baufehler und Verzögerungen.
- Die Baugenehmigungen liegen zum Teil noch nicht vor.
- Preisanpassung möglich.
- Steigende Zinsen können sowohl die Kostenstruktur der geplanten Maßnahme als auch die Refinanzierung eines potenziellen Käufers verteuern. Durch erhöhte Zinskosten könnte das Projekt sich sowohl in Bezug auf die Hochbaumaßnahme als auch für potenzielle Käufer so stark verteuern, dass die Renditeerwartungen nicht erfüllt werden bis hin zur Unwirtschaftlichkeit.
- Der Darlehensnehmer sowie seine Dienstleister*innen könnten aufgrund der aktuellen (COVID-19) Pandemie und den daraus resultierenden Entwicklungen



Risiken

sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers und seiner Dienstleister, die Bautätigkeit, den Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

- Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z.B. der Ukraine-Krieg und die darauf resultierenden Entwicklungen können sowohl wirtschaftlich auf das Anlageprojekt (z. B. Verteuerung von Energiekosten, Schwierigkeiten bzw. und Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z.B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmern) auf den Darlehensnehmer Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

Anlageform



Chancen

- Feste Verzinsung mit jährlichen Auszahlungen, welche nicht an die Fertigstellung der Investitionsprojekte gekoppelt ist.
- Das Angebot wurde nach strengen Qualitätsstandards ausgewählt und strukturiert.
- Durch die Finanzierung über einen Forderungsankauf ist es möglich, in diesem Angebot zunächst ein hartes Patronat und später ein notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis als Ersatz für das harte Patronat als Zusatzsicherheit zu verwenden.



Risiken

- Im Falle einer Insolvenz der Darlehensnehmerin werden aus der Insolvenzmasse zuerst die Fremdkapitalgeber (Banken) bedient.
- Das harte Patronat bzw. das abstrakte Schuldanerkenntnis kann im Schadensfall möglicherweise nicht die volle Investitionssumme der Anleger*innen kompensieren, das kann zum Totalverlust führen.

Qualitätskriterien

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Angebot durchläuft einen intensiven Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexperten durchleuchtet wird.

Nur wenn es erstklassige Erfolgchancen besitzt, stellen wir es unseren Kund*innen und Interessenten als Investitionsmöglichkeit zur Verfügung.

Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

Unser Selektionsprozess besteht essentiell aus 3 Schritten:

1

Vorauswahl

Auslese geeigneter Angebote durch Analyse von Entwicklerbilanzen und Kalkulationen

2

Due Diligence

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

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

Diskussion aller wichtigen Daten durch unser Expertenkomitee und finale Auswahlentscheidung

Die Personen hinter dem Prozess:

Vorauswahl & Due Diligence



Markus Kreuter

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

Alle wichtigen Informationen aus der Due Diligence-Phase werden von einem mehrköpfigen Komitee diskutiert. Wenn einer der erfahrenen

Immobilien- und Investmentexperten sein Veto einlegt, wird das Angebot nicht zur Investition angeboten.



Nils Hübner

Co-CEO der Dr. Peters Group



Dr. Tilman Engel

Geschäftsführer der Sontowski & Partner GmbH

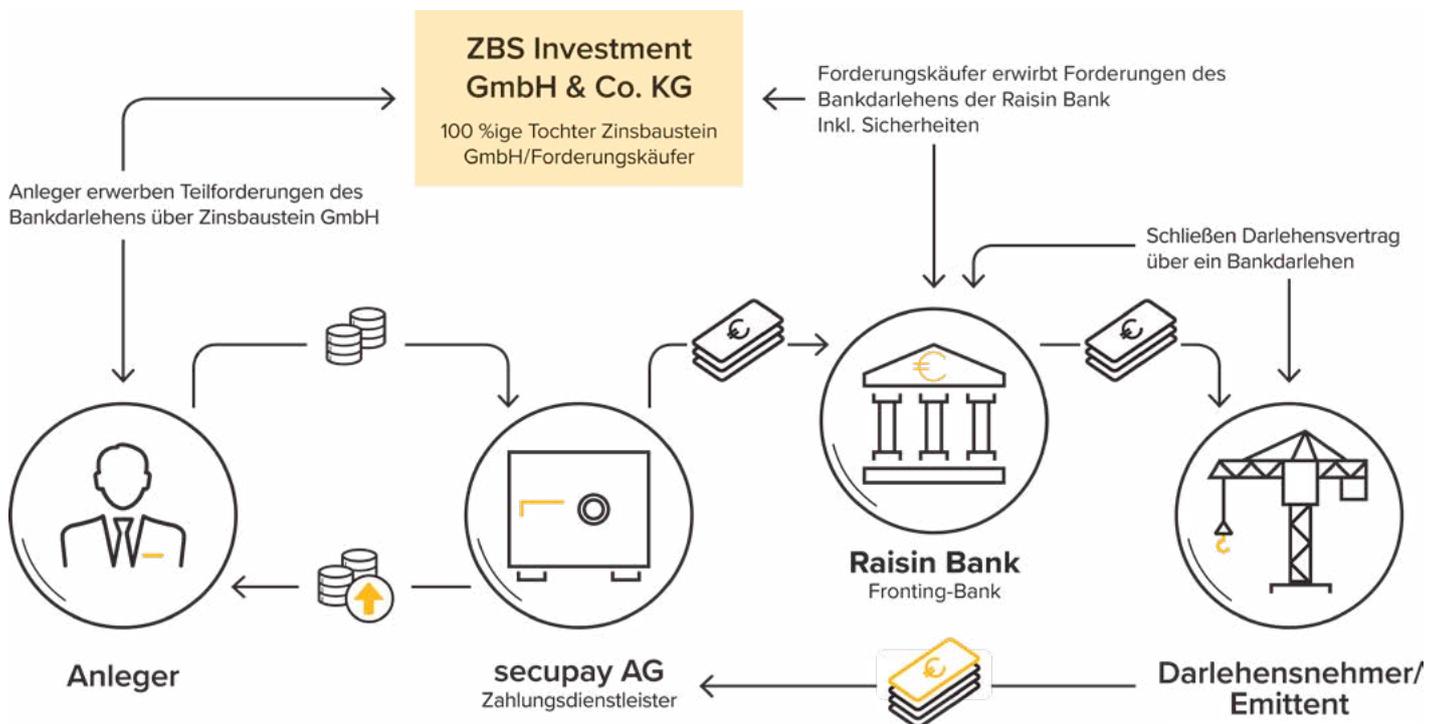


Eric Romba

Anwalt und ehemaliger 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*innen per Forderungsankauf eines Bankdarlehens an einer Unternehmensfinanzierung eines Immobilienunternehmens. Eine sogenannte „Fronting-Bank“ vergibt ein Darlehen in Höhe der geplanten Funding-Summe an den Darlehensnehmer.

Anschließend kauft eine Tochtergesellschaft der Zinsbaustein GmbH die Forderungen aus dem Darlehen (inklusive Sicherheiten) und ermöglicht

Anleger*innen 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

7,0 % Zinsen pro Jahr



Kurze Laufzeit

Maximal 36 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
Unternehmensfinanzierung der new.space AG

www.zinsbaustein.de

Weitere rechtliche Hinweise

Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

new.space AG
Friedrichstraße 14
734117 Kassel
Geschäftsführer: Michael Kopeinigg

Finanzanlagenvermittler:

Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

Diese Informationsbroschüre ist eine Werbemitteilung nach §14 Abs. 1 FinVermV. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Informationsbroschüre ist allein der Darlehensnehmer verantwortlich. Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Sie entsprechen dem Sachstand gemäß den uns vom Darlehensnehmer bis zum Tag dieser Veröffentlichung zur Verfügung gestellten Informationen.

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



Tobias Kersting
Leiter Kundenmanagement
zinsbaustein.de



Zinsbaustein GmbH
Liniestraße 144
10115 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: 22.09.2022