

„LINN25“

Studentisches Wohnen in München



Bereitgestellt durch:

Zinsbaustein GmbH
Rheinstraße 43-45
55116 Mainz

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

Stand: 14. Nov. 2025

Zielmarkt: DE, LU, AT, BE

Warnhinweis: Unsere Schwarmfinanzierungsdienstleistungen sind nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt und übertragbare Wertpapiere oder für Schwarmfinanzierungszwecke zugelassene Instrumente, die über unsere Schwarmfinanzierungsplattform erworben wurden, sind nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

„LINN25“

9,00 % p. a.	0,75 Mio. €	Ab 500 €	31.01.2028
Verzinsung	Investitionsvolumen	Anlagesumme	Rückzahlung

Im Rahmen des **Immobilienprojekts „LINN25“** werden der Abriss eines Bestandsgebäudes und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit studentischer Nutzung in München Trudering realisiert. München zählt zu den wichtigsten Universitätsstandorten in Deutschland und zieht mit dem großen Hochschulangebot jährlich eine Vielzahl an nationalen und internationalen Studierenden an. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ist dementsprechend hoch und das hier dargestellte Immobilienprojekt trägt zur Deckung des Bedarfs bei.

Der Kredit wird mit **9,00 % p. a.** endfällig verzinst, mit einer Laufzeit bis spätestens zum 31.01.2028. Der Entwickler kann den Kredit bereits ab dem 31.05.2027 zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

- **Projektumfang:** Im Rahmen des Immobilienprojekts entsteht der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 studentischen Apartments in München-Trudering.
- **Projektentwickler:** Das Immobilienprojekt wird durch die BRE 19 GmbH realisiert. Die Projektgesellschaft ist spezialisiert auf den Erwerb, die Modernisierung und den Verkauf von Immobilien.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Rückführung des über zinsbaustein.de vermittelten Kredits soll aus den Projekterlösen erfolgen. Der Vertrieb erfolgt im Einzelverkauf. Es wurden bereits drei von 18 Einheiten veräußert und für zwei weitere liegen Reservierungen vor.

Projektstatus

- Das Grundstück wurde im Mai 2022 angekauft. Die Kaufpreiszahlung und Eintragung im Grundbuch sind erfolgt.
- Die Baugenehmigung wurde im Oktober 2024 erteilt und der Rohbau soll im April 2026 beginnen.
- Die Vermarktung hat bereits begonnen und erste Einheiten konnten verkauft werden.
- Die Nutzungsaufnahme ist für Juni 2027 geplant.

Kreditstruktur und Vergabe

- **Emittentin** ist die BRE 19 GmbH, eine Gesellschaft der Better Real Estate GmbH, die seit 2020 bereits 22 Projekte in der Unternehmensgruppe realisiert hat.
- Die Finanzierung wird als Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über die BaFin-lizenzierte **Zahlungsdienstleisterin und Treuhänderin** secupay AG abgewickelt.

Finanzierungsstruktur des Projektes

(nach Auszahlung der über zinsbaustein.de platzierten Credits)

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 5,88 Mio. €.

- 4,70 Mio. € werden per Bankdarlehen finanziert.
- 0,75 Mio. € werden dem Projektentwickler in Form von Mezzaninekapital zur Verfügung gestellt.*
- 0,43 Mio. € stellt der Projektentwickler in Form von Eigenmitteln.



* Durch 50.000 € Overfunding kann das maximale Fundingvolumen auf bis zu 800.000 € ansteigen. Die zusätzlichen Mittel kommen der Kostenreserve zugute.

Das Projekt

Standort	Grundstücksfläche	Wohn- und Nutzfläche	Einheiten	Stellplätze
Linnenbrüggerstraße 25, 81829 München	751 m ²	531 m ² Wohnfläche	18 Wohneinheiten	2 Duplexgaragen mit 4 Pkw-Stellplätzen



„LINN25“: Exklusives studentisches Wohnen in München

Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet den Abriss eines Bestandsgebäudes auf dem Projektgrundstück und den anschließenden Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten verteilen sich über drei Geschosse auf insgesamt 531 m² Wohnfläche und 774 m² Bruttogrundfläche.

Die Einheiten bieten jeweils einen Wohn- und Schlafbereich mit Küchenzeile und einem eigenen Badezimmer mit bodentiefer Dusche auf jeweils 21 bis 43 m². Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss drei Hobbyräume für die Apartments 1-3, welche weitere Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Wohnhaus verfügt über einen Fitnessraum und großzügige Gemeinschaftsflächen, die das Miteinander fördern und das Studentenleben bereichern. Ein weiteres Highlight ist die voll ausgestattete Gemeinschaftsküche, die besonders zum gemeinsamen Kochen und Studieren einlädt.

Voraussetzung für die bereits erteilte Baugenehmigung ist die Nutzung des Objekts als Studentenwohnheim. Die Studierenden haben bei der Bewerbung eine gültige Immatrikulationsbescheinigung vorzulegen. Nach Absprache können auch Promovierende, Auszubildende oder Schüler in Berufsfachschulen als Mieter zugelassen werden. Eine gesetzliche Preisbindung besteht nicht.

Projektplan und -durchführung

Die Baugenehmigung wurde im Oktober 2024 erteilt und die Arbeiten für den Rohbau sollen nach Abriss des Bestandsgebäudes im April 2026 beginnen. Die Vermarktung und der Verkauf haben bereits erfolgreich begonnen und drei Einheiten konnten veräußert werden. Die Nutzungsaufnahme des Objekts ist für Juni 2027 geplant (Stand Juli 2025).

Die Vergaben für das Projekt erfolgen über einen Teil-Generalunternehmer sowie Einzelvergaben. Diese befinden sich derzeit in Verhandlung. Ein Vergabestand in Höhe von mindestens 50 % durch die Vorlage eines gezeichneten Teil-Generalunternehmervertrags und/oder Bauverträge der Einzelvergaben wurde als Auszahlungsvoraussetzung für den über zinsbaustein.de vermittelten Kredit vereinbart.

- Fink Bau GmbH (Teil-GU)
- REITINGER Baggerbetrieb (Erdarbeiten)

- Better Real Estate GmbH (Eigenleistung für Genehmigungen, u. a. Wasserrechtliche Themen, Brandschutz und Schallschutz)

Das Bauvorhaben unterliegt einem baubegleitenden Qualitätscontrolling mit gutachterlicher Betreuung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV SÜD. Im Rahmen dieses Qualitätscontrollings führt der TÜV SÜD regelmäßige Baustellenbegutachtungen durch, um die Bauqualität sowie den aktuellen Leistungsstand zu beurteilen. Darüber hinaus übernimmt der TÜV SÜD gutachterliche Leistungen im Zuge der Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

Geplante Erlöse	
Geplante Mittelzuflüsse aus Verkauf (100 %)	6,2 Mio. €
Potentielle Rendite auf Gesamtinvestitionskosten (GIK) vor Fremdkapitalkosten	12,70 %



Nachhaltigkeit im Projekt

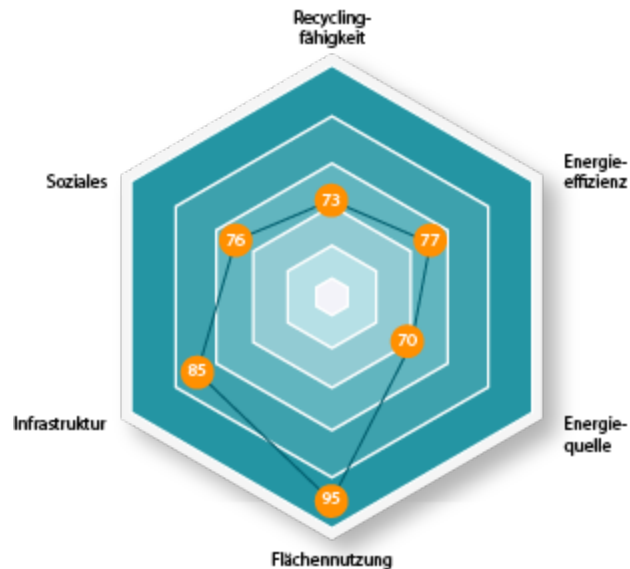
Für das Objekt ist die Errichtung nach dem Energiestandard des KfW Effizienzhauses 55 nach den Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vorgesehen.

Maßnahmen im Rahmen der ESG-Kriterien sind:

Environmental (ökologisch) – Die Immobilie erfüllt unter anderem dank einer energieeffizienten Fußbodenheizung in Kombination mit Wärmepumpen den KfW 55-Standard. Das Objekt wird nach einem umweltschonenden Konzept errichtet, was auch langfristige Energieeinsparungen für die Bewohner*innen bewirkt.

Social (sozial) – Die Better Real Estate Gruppe (Holdinggesellschaft der Emittentin) lässt 10 % der Gewinne der Allgemeinheit zugutekommen. Diese Mittel werden dazu verwendet, die Aktivitäten einer seit 2004 bestehenden gemeinnützigen Stiftung (BRE Kinder- und Seniorenstiftung) zu fördern. Die Stiftung unterstützt vielfältige Projekte, beispielsweise Make a wish und unterschiedliche Angebote für Senior*innen. Durch die Zusammenarbeit mit der Kreditnehmerin tragen Sie nicht nur zu einer effizienten wirtschaftlichen Partnerschaft bei, sondern leisten auch automatisch einen Beitrag für soziale Zwecke. Ergänzend zu den Spendengeldern leistet das Projekt auch durch die Bereitstellung von Wohnraum für Studierende einen wertvollen Beitrag zum sozialen Engagement.

Die Partnerplattform wiwin.de hat für ihre Projekte ein umfassendes Impact Scoring entwickelt, anhand dessen in einem standardisierten Ansatz die Nachhaltigkeit von Projekten bewertet werden kann. Das Projekt „LINN25“ erzielt anhand der Kriterien einen Nachhaltigkeitswert von 78/100 Punkten.



Grundstück

Das Projektgrundstück in München-Trudering steht im Eigentum der Projektgesellschaft und weist eine Fläche von insgesamt 751 m² auf. Das Grundstück wurde für einen Kaufpreis in Höhe von 1.800.000 € erworben ($\approx 2.396,80 \text{ €/m}^2$). Der Bodenrichtwert am Standort liegt bei 2.800 €/m².

In Abteilung II wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbelegungsrecht) für die Landeshauptstadt München am 18.09.2024 eingetragen. Diese Dienstbarkeit dient zur Sicherung der Nutzung als Studentenwohnheim und wurde als Auflage für die Baugenehmigung verfasst.

In Abteilung III wurde im Zuge des Ankaufs die Grundschuld für die Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG, Weiden in Höhe von 1.900.000 € nebst 16,00 % p. a. Zinsen und 5,00 % Nebenleistung am 29.08.2022 eingetragen. Eine Hochbaufinanzierung in Höhe von bis zu 4,66 Mio. € wurde als Auszahlungsvoraussetzung für den über zinsbaustein.de vermittelten Kredit beauftragt.

Makrolage: München-Trudering, Bayern

Trudering ist ein Stadtteil im Osten Münchens und bildet gemeinsam mit Riem den Stadtbezirk Trudering-Riem. Der Stadtbezirk zählt 76.280 Einwohner*innen¹ – ein kontinuierlicher Anstieg gegenüber den rund 69.000 Einwohner*innen im Jahr 2014².

Wirtschaft

München produziert eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 132 Mrd. € pro Jahr³. Die Arbeitslosenquote in München lag im Mai 2024 bei 4,30 %⁴ und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 5,80 %⁵. Die durchschnittliche Kaufkraft betrug in 2024 rund 122,54 % des Bundesdurchschnitts⁶.

Demographie

Im Stadtteil München-Trudering sind rund 19 % der Bevölkerung unter 18 Jahre alt. Etwa 65 % der Einwohner*innen sind zwischen 18 und 64 Jahre alt und rund 16 % über 65 Jahre. Das Durchschnittsalter in München liegt bei 41 Jahren⁷.

Mikrolage: Linnenbrüggerstraße 25, 81829 München

Trudering profitiert von der wachsenden Zahl an Studierenden in München und insbesondere durch die Nähe zur Technischen Universität München (TUM) mit rund 53.000 Studierenden⁸ sowie zur Hochschule München mit rund 18.500 Studierenden⁹. In Kombination mit einer starken internationalen Nachfrage nach Studienplätzen in München wächst auch die Zahl der Studierenden, die auf der Suche nach Wohnraum sind. Rund 30 Minuten entfernt erreichen die Bewohner*innen des Objekts den Riemer Park, der ideal für entspannende Spaziergänge und Freizeitaktivitäten ist. In der Umgebung befindet sich darüber hinaus eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Geschäften, die für eine ausgezeichnete Nahversorgung sorgen. Supermärkte, Bäckereien und Wochenmärkte decken alle täglichen Bedürfnisse ab. Die Riem Arcaden, das 1,8 km entfernte Einkaufszentrum, bieten eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und sind nur eine kurze Fahrt entfernt.

Die Hochschule der Bayerischen Wirtschaft befindet sich rund 1,4 km und somit fußläufig von den Studentenapartments entfernt. Im Umkreis von 16 km befinden sich zudem zahlreiche weitere Hochschulen wie u. a. die Hochschule der bayerischen Wirtschaft, TUM, Ludwig-Maximilians-Universität München, Hochschule für Musik und Theater München, Akademie der Bildenden Künste, Hochschule für Fernsehen und Film, Macromedia Hochschule, Hochschule Fresenius und die International School of Management.

Markt für frei finanzierbaren Wohnraum

Als Referenz zur Vermarktbarkeit konnte der Kunde 15 von 18 Einheiten in der Hoheneckstraße, 81243 München-Aubing-Lochhausen-Langwied (28 km Entfernung zum Projektstandort innerhalb von München) beurkunden. Zwei weitere Einheiten wurden reserviert. Das Projekt befindet sich nun im Rohbau.

Auswahl an weiteren Kaufangeboten^{10*}

Kaufpreis	Baujahr	Fläche	€/m ²
279.900 €	2019	32,69 m ²	8.562,25 €
220.000 €	2017	20 m ²	11.000,00 €
310.000 €	2017	20 m ²	12.500,00 €
488.500 €	2025	50,23 m ²	9.725,26 €

* Bitte beachten Sie, dass diese Übersicht mit Stand vom April 2025 mittlerweile möglicherweise veraltet ist und die hier aufgelisteten Angebote möglicherweise nicht mehr verfügbar/nachvollziehbar sind.

Mietpreise

Bei Neubauten in vergleichbaren Lagen gehen die Mietpreise von 16,60 €/m² bis 29,90 €/m². Der Median liegt bei 23,05 €/m². Die Mietpreise für Neubauwohnungen sind im letzten Jahr um 10,82 % gestiegen¹¹. Im Vergleich der Mietpreise muss beachtet werden, dass die Flächen des studentischen Wohnens ebenfalls weitere Gemeinschaftsflächen wie ein Fitness-Studio sowie eine Gemeinschaftsküche darbieten, die die Qualität der Fläche erhöhen.

Auswahl an Mietobjekten^{12*}

Mietpreis/Monat	Baujahr	Fläche	€/m ²
1.100 €	2022	31,5 m ²	34,92 €
1.200 €	2019	22 m ²	54,55 €
760 €	1969	7 m ²	108,57 €
730 €	2022	20,42 m ²	35,75 €
1.300 €	o. A.	27 m ²	48,15 €

* Bitte beachten Sie, dass diese Übersicht mit Stand vom April 2025 mittlerweile möglicherweise veraltet ist und die hier aufgelisteten Angebote möglicherweise nicht mehr verfügbar/nachvollziehbar sind.

Fazit

Trudering-Riem weist aufgrund der Vielzahl an Hochschulen ein Marktpotenzial für studentisches und möbliertes Wohnen auf. Die Marktanalyse, in Kombination mit der bisher beurkundeten und den beiden reservierten Wohnungen, lässt darauf schließen, dass die Vermarktbarkeit des Vorhabens möglich ist. Die Vermietbarkeit der Immobilie ist aufgrund eines im Grundbuch eingetragenen Belegungsrechts der Landeshauptstadt München eingeschränkt. Diese dient der Sicherstellung, dass die Nutzung dauerhaft dem studentischen Wohnen vorbehalten bleibt. Hintergrund dieser Regelung ist der reduzierte Stellplatzschlüssel. Eine Preisbindung besteht nicht.

Quellen

1. stadt.muenchen.de. Bevölkerung 1) am 31.12.2024 nach Alter und Staatsangehörigkeit in den Stadtbezirken
2. stadt.muenchen.de. Stadtbezirk 15, Trudering-Riem
3. iz-research.com. Stadt München
4. muenchen.de. Arbeitslosenquoten im Mai 2024
5. de.statista.com. Arbeitslosenquote in Deutschland von Mai 2024 bis Mai 2025
6. iz-research.com. Stadt München
7. stadt.muenchen.de. Bevölkerung 1) am 31.12.2024 nach Alter und Staatsangehörigkeit in den Stadtbezirken
8. tum.de. Die TUM in Zahlen
9. hm.edu. Über die Hochschule München
10. immobilienscout24.de. Suche. Eigentumswohnungen, kaufen, in München-Trudering: Linnenbrüggerstraße 25, 81829 München - Trudering im Umkreis von 3km (Abgerufen am 20.02.2025)
11. capital.de. Immobilienpreise und Mietspiegel: München-Trudering-Riem
12. immobilienscout24.de. Suche. Mietwohnungen, mieten, in München-Trudering: Linnenbrüggerstraße 25, 81829 München - Trudering im Umkreis von 3km (Abgerufen am 20.02.2025)



Der Projektentwickler





BRE 19 GmbH

Die **BRE 19 GmbH** ist eine Projektgesellschaft der Better Real Estate GmbH (100 %) und wurde 2022 mit dem Unternehmenszweck zum Erwerb, der Modernisierung und dem Verkauf von Immobilien auf eigene Rechnung einschließlich der Tätigkeit als Bauträger im Sinne von § 34 c GewO gegründet.

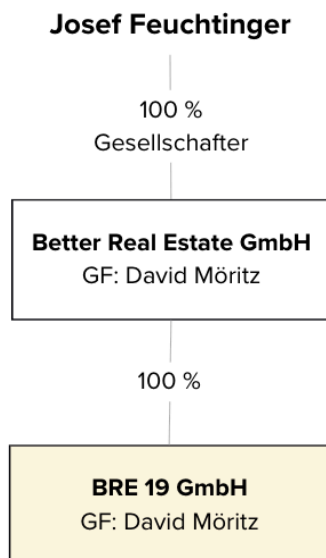
Die **Better Real Estate GmbH** hat in der Unternehmensgruppe seit 2020 bereits 22 Immobilienprojekte umgesetzt. Die führenden Köpfe der Gruppe sind bereits seit 1983 in der Branche aktiv und verfügen über langjährige Expertise in der Immobilienbranche. Die Better Real Estate GmbH - zunächst 2003 als Aktiengesellschaft gegründet - ist im Bereich Immobilien in München und Umgebung (Fünfseenland, Tegernsee) aktiv. Die Kreditnehmerin ist auf ESG-konformes Bauen spezialisiert und arbeitet u. a. eng mit Energieberatern zusammen. Ursprünglich als Grundstücksentwickler gestartet, hat sich die Better Real Estate GmbH im Laufe der Jahre weiterentwickelt und ist heute auch als Bauträger aktiv. Mit dem Inhouse-Expertenteam deckt die Kreditnehmerin die gesamte Wertschöpfungskette ab: vom Grundstücksankauf bis zur schlüsselfertigen Übergabe an den Käufer.

Mit der langjährigen Erfahrung, dem starken Partnernetzwerk und einem auf den veränderten Markt angepassten Vertriebskonzept vermarktet die Kreditnehmerin die Projekte vom Plan weg bereits vor und während der Rohbauphase. Möglich wird dies durch die Vertriebsstärke, individuelle Kundenplanungen von Beginn an mit einzubeziehen und mit Unterstützung durch Bauleiter, Architekten und Baufirmen zu realisieren. Wir können so nötige Vorverkaufsquoten für den Baubeginn erfüllen und gleichzeitig die Projekte mit unseren Baupartnern nach Kundenwunsch erstellen.

Geschäftsführung

David Möritz vereint als Geschäftsführer dieses Projekts Erfahrung über die Führungsverantwortung für Immobilienportfolios im hohen dreistelligen Millionenbereich. Er verfügt über umfassende Erfahrung im Asset- und Portfoliomanagement, unter anderem bei Forte Capital (49 Objekte mit rund 1.000 Einheiten deutschlandweit) sowie bei Coros Management (Wohn- und Gewerbeobjekte in Berlin und Regensburg). Zu seinen Erfolgen zählen ein wirkungsvolles Performance-Management bestehender Bestände sowie die Entwicklung und Umsetzung großvolumiger Bau- und Investmentprojekte. Als Unternehmer ist David Möritz Gründer der Quality Construction GmbH in Berlin, die sich auf hochwertige Neubauten und energetische Modernisierungen spezialisiert hat. Seine Kapitalmarkt- und Investmentexpertise basiert auf Praxiserfahrungen bei Total Impact Capital und York Street Partners in London; er verfügt über fundierte Kenntnisse in Strukturierung, Due Diligence und Investor Relations. David Möritz absolvierte einen MSc an der London School of Economics (mit Auszeichnung) und studierte zusätzlich an der Harvard University. Derzeit verfolgt er ein Promotionsvorhaben an der Universität Bamberg bei Prof. Dr. Johannes Marx zum Thema „Nudging und Impact Investing“. Im Bereich Asset Management genießt er eine hervorragende Reputation. Nachweislich steigerte er Mieteinnahmen, senkte Leerstände und setzte Projekte in München, Berlin und weiteren deutschen Kernmärkten erfolgreich um.

Unternehmensstruktur



Ausgewählte aktuelle Projekte des Projektentwicklers

Projekt	Bauvorhaben	Wohnfläche	Stellplätze	Stand
Trudering-Riem	Mehrfamilienhaus	1.880 m ²	9	Baurechtsentwicklung
München-Allach	6 Doppelhaushälften	837,21 m ²	6	Baurechtsentwicklung/ 2 Hälften verkauft
Pasing	4 Doppelhaushälften	615,59 m ²	4	Baurechtsentwicklung
Geretsried	Wohn- und Gewerbehaus	577 m ²	5	Umbau, Ausbau, Modernisierung, Vermietung
Aubing	18 Studentenapartments	506,78 m ²	4	Baurechtsentwicklung

Die hier aufgeführten Risikofelder und Risikomitigierungen sind wesentliche Aspekte zum Zeitpunkt der Erstellung dieser werblichen Informationsbroschüre und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Über die Anlagedauer können zusätzliche Risikofelder und -mitigierungen entstehen oder sich heutige Felder und Mitigierungen auch wesentlich positiv und negativ verändern.

Risikofelder und Risikomitigierung



Risikofelder

- Bis zur Fertigstellung könnten Kostensteigerungen auftreten.
- Es besteht ein potenzielles Insolvenzrisiko der Kreditnehmerin der ECSP-Kredite, der Unternehmen der Einzelgewerke oder Handwerker, des Architekten und/oder der Käufer bestehen.
- Die Kaufverträge könnten durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung nicht umgesetzt werden.
- Der Projektentwickler könnte die im Kaufvertrag geschlossene Vermietungsgarantie in den Verkaufsverträgen nicht erfüllen.
- In Teilen ungesicherter Exit: Die Rückführungen der über zinsbaustein.de vermittelten Kredite sollen aus den Verkaufserlösen der Wohneinheiten erfolgen, die noch nicht vollständig vertraglich gesichert sind.
- Die Sicherheiten können sich im Verwertungsfall als wertlos erweisen und nicht zu einer ersatzweisen Befriedigung der Hauptforderung beitragen. Die persönlichen Vermögensverhältnisse des Garantiegebers wurden von diesem übermittelt und nicht anhand von Einzelnachweisen plausibilisiert.
- Es besteht das Risiko, dass die Kredite nicht oder nur teilweise zurückgezahlt werden können. Im schlimmsten Fall kann dies auch zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Bei einer Fremdfinanzierung der Investitionssumme kann dies dazu führen, dass die aufgenommenen Mittel nicht fristgerecht zurückgeführt werden können.
- Die Kreditnehmerin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund weltwirtschaftlicher oder pandemischer Ereignisse (z. B. COVID-19) und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Kreditnehmerin und ihrer Dienstleister, Genehmigungsprozesse, Vergaben, Bautätigkeit, den Vermietungs- und 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.

- Die Projektgesellschaft kann auf Basis einer korrekten Anwendung der ordnungsgemäßen Buchführung rechnerisch im Projektverlauf eine Überschuldung aufweisen.
- Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z. B. der Ukraine-Krieg und die daraus resultierenden Entwicklungen, können sowohl wirtschaftlich auf das Anlageprojekt (z. B. Verteuerung von Energiekosten, Zinserhöhungen, Schwierigkeiten bzw. Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z. B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmer*innen) auf die Emittentin 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.

Risikomitigierung

- Der Projektentwickler und die Gesellschafter haben in der Vergangenheit bereits zahlreiche ähnliche Projekte umgesetzt.
- Die geplante Teil-Generalunternehmervergabe reduziert den Aufwand des Projektentwicklers zur Koordination durchzuführender Bauarbeiten und bietet höhere Kostensicherheit.
- Die Baugenehmigung liegt vor.
- Die geplante Fertigstellung im Juni 2027 sowie die späteste Rückzahlung im 1. Quartal 2028 lassen Spielraum für künftige Verkaufsaktivitäten.
- Die Besicherung erfolgt über ein notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis der Better Real Estate GmbH.
- Eine rechnerische Überschuldung der Projektgesellschaft kann das Ergebnis einer dennoch stets korrekten Anwendung von Buchführungsgrundlagen nach dem HGB sein. Hier wirken Aktivierungsverbote belastend auf das Jahresergebnis und in Folge auf das rechnerische Eigenkapital. Zusätzliche, meist in Form von nachrangigen Gesellschaftermitteln eingebrachte Liquidität ist gegebenenfalls zu berücksichtigen. Weiterhin maßgeblich für die Ausräumung eines gesetzlich verpflichtend abzuwendenden insolvenzrechtlichen Tatbestands der bilanziellen Überschuldung ist insbesondere die Bewertung des Gesamterfolges des Projektes bei Fortführung. Mit Blick auf eine -nicht

zwingend schriftlich dokumentierte- positive Fortführungsprognose kann die Geschäftsführung der Projektgesellschaft nachweisen, dass insolvenzrechtliche Tatbestände nicht eingetreten sind. Der Gesamterfolg des Projektes wurde anhand der vorliegenden Informationen plausibilisiert.

- Die Gesamttrendite lässt Spielraum für potentielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.

Anlagerisikofelder

- Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft wird zuerst der Fremdkapitalgeber der Projektgesellschaft (Bank) sowie andere Drittgläubiger bedient.
- Im Fall der Insolvenz der Projektgesellschaft kann nicht sichergestellt werden, dass die Aktiva in ausreichender Höhe und unverzüglich liquidiert werden können und Erlöse generieren, die zur anteiligen bzw. vollständigen Rückzahlung der Verpflichtungen ausreichen.

Anlagerisikomitigierung

- Es wurden 8 Monate Sicherheitspuffer zur spätesten Fertigstellung für mögliche Verzögerungen beim Projekt einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.

Der Kredit



Auszahlungsvoraussetzungen

Stand: 14. Nov. 2025

- ☒ Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) Handelsregisterauszugs der Kreditnehmerin.
- ☒ Kopie des Gesellschaftsvertrags, einschließlich der Gesellschafterlisten der Kreditnehmerin.
- ☒ Identifikation der als Geschäftsführer handelnden sowie der Zinsbaustein gegenüber auftretenden natürlichen Personen durch eine mit dem „Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz- GWG)“ konforme Methode (bspw. POSTIDENT).
- ☒ Identifikation des ultimativ wirtschaftlich Berechtigten durch Vorlage durch eine mit dem „Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz- GWG)“ konforme Methode (bspw. POSTIDENT).
- ☐ Vorlage des Transparenzregisterauszugs für die Kreditnehmerin (nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert).
- ☐ Vorlage von unterzeichneten Jahresabschlüssen der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt des Fundingbeginns (wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) (bzw. Eröffnungsbilanz bei Neugründung) – alternativ betriebswirtschaftliche Auswertungen nebst Summen- und Saldenliste der noch nicht fertiggestellten Abschlüsse zum jeweiligen Jahresultimo – sowie aktueller betriebswirtschaftlicher Auswertung nebst Summen- und Saldenliste (nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) je der BRE 19 GmbH (Kreditnehmerin) sowie der Better Real Estate GmbH (Gesellschafterin der Kreditnehmerin).

- ☒ Vorlage des unwiderruflichen Kaufvertrags mit der UR-Nr. K1202/2022 vom 30.05.2022 des Notars Dr. Winfried Kössinger, einschließlich sämtlicher Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge (ggf. unter Nennung der jeweiligen UR-Nummern).
- ☐ Vorlage aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) als Eigentumsnachweis.
- ☐ Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung.
- ☒ Vorlage der rechtswirksamen Baugenehmigung für das Projekt des hier zugrundeliegenden Projekts.
- ☐ Nachweis eines Vergabestands von über 50 % der Baukosten (KG 300/400) in Höhe von 2.190.000 € durch die Vorlage eines gezeichneten Teil-Generalunternehmervertrags und/oder Bauverträge der Einzelvergaben.
- ☐ Vorlage eines gezeichneten Darlehensvertrags i. H. v. max. 4.700.000 € zwischen der Kreditnehmerin und einem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut. Die Laufzeit hat mindestens bis zum Laufzeitenende des über zinsbaustein.de vermittelten Kredits zu bestehen.
- ☐ Bestätigung des Geschäftsführers der Kreditnehmerin, dass er den Seniordarlehensgeber von der Aufnahme des Zinsbaustein-Kredits in Kenntnis gesetzt hat. Die Kreditnehmerin übernimmt die Haftung für die ordentliche Information des Seniordarlehensgebers.
- ☐ Vorlage des/der gezeichneten Gesellschafterdarlehensvertrags/-verträge mit, bzw. inklusive Rangrücktritts- und Belassungserklärung über ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen i. H. v. mindestens 238.000 €, hierbei ist sicherzustellen, dass Zins- und Rückzahlung auf das Gesellschafterdarlehen erst nach Laufzeitenende des vorliegenden, über zinsbaustein.de vermittelten Kredits inkl. sämtlicher Zinsen und Gebühren erfolgen darf. Bei nicht Erreichen des Maximalbetrags ist jeder Euro unterhalb dieses Volumens durch zusätzliche, nachrangige Gesellschaftermittel mit identischer Nachrang- und Rückzahlungsstruktur zu ersetzen.
- ☐ Nachweis bereits eingebrachter Eigenmittel i. H. v. 263.000 € durch Kontoauszüge der Bank sowie einer aktuellen (nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) Summen- und Saldenliste.

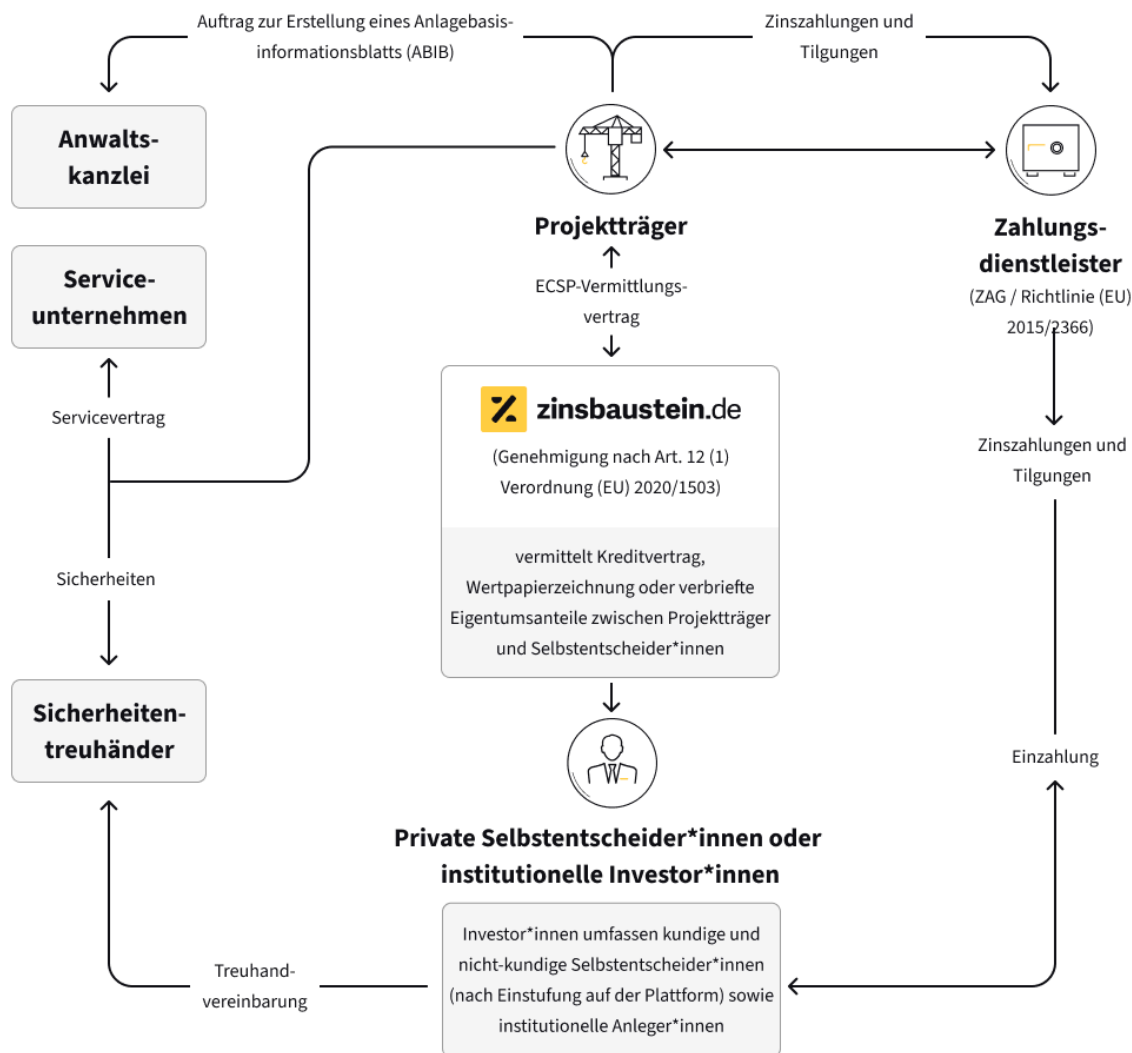
- ☐ Nachweis eines Gesellschafterbeschlusses über eine Verpflichtung zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage, ggf. in Höhe von 169.211 €.
- ☐ Vorlage notarieller, unwiderruflicher Kaufverträge in einer Höhe, die den Vorverkaufsanforderungen des noch abzuschließenden, vorrangig finanzierenden Kreditinstituts entspricht.
- ☐ Vorlage eines notariellen abstrakten Schuldanerkenntnisses der Better Real Estate GmbH in finaler Kredithöhe zzgl. 9,00 % p. a. Zinsen und 5,00 % p. a. Bereitstellungsgebühren.
- ☐ Vorlage einer Bestätigung der Kreditnehmerin, dass der Zinsbaustein GmbH sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Kreditnehmerin notwendig sind.

Zusicherungen und Verpflichtungen

1. Vorlage vierteljährliches, vordefiniertes Projektreporting, insbesondere die Einreichung der Reportingberichte des TÜV Süd zeitnah nach Fertigstellung.
2. Die Kreditnehmerin wird neben einem vorrangigen Bankdarlehen über maximal 4.700.000 €, den Gesellschafterdarlehen und dem vorliegenden Kredit keine weiteren Darlehens-/Kreditverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu vorliegenden Kredit und ihre Laufzeit ist nicht kürzer als die des vorliegenden Kredits.
3. Die Kreditnehmerin verpflichtet sich, Gesellschafterdarlehen aufzunehmen, sofern diese eine Rangrücktritts- und Belassungserklärung vereinbart haben und ihre Laufzeit nicht vor dem vorliegenden Kredit endet.
4. Die Kreditnehmerin verpflichtet sich, zu jedem Zeitpunkt der Kreditlaufzeit ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen/Eigenkapital i. H. v. mind. 238.000 € und Eigenkapital i. H. v. mindestens 25.000 € im Projekt zu belassen.
5. Es besteht zudem eine unwiderrufliche Verpflichtung zur Einzahlung in die bedingte Kapitalrücklage i. H. v. 169.211 €, welche im Bedarfsfall einzuzahlen ist.
6. Die Kreditnehmerin übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums den Kredit inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen und sämtliche im Zusammenhang mit dem Kredit bestehende Gebühren und weiteren Zahlungspflichten fristgerecht zu leisten, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
7. Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Kreditnehmerin verpflichten sich bis zur Erfüllung der Kreditforderung weder Unternehmensanteile der Kreditnehmerin zu

veräußern noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der Kreditnehmerin zu entnehmen, es sei denn, dies dient unmittelbar der Rückführung des Zinsbaustein-Kredits. Mit Zahlung der Kaufpreise werden zuerst die Bankverpflichtungen und als Nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Kredit befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Kreditnehmerin erfolgen darf.

Investieren mit zinsbaustein.de



Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Bei diesem Angebot gewähren Anleger einen Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO zur Finanzierung der Bereitstellung von Mitteln im Rahmen einer Konzernfinanzierung für ein Immobilienprojekt. zinsbaustein.de agiert dabei als Schwarmfinanzierungsdienstleister und vermittelt Kredite zwischen Ihnen als Kreditgeber und einem Projektträger als Kreditnehmerin. Durch diese Struktur ist es möglich, ein Investment mit Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Risikofeldern und Risikomitigierungen finden Sie im Abschnitt „Anlagerisikofelder und Anlagerisikomitigierung“.

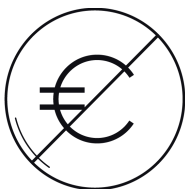
Ihre Vorteile auf einen Blick

**Attraktive Rendite**

9,00 % p. a. fixe Zinsen (endfällige Zinszahlung)

**Kurze Laufzeit**

Früheste Rückzahlungsmöglichkeit am 31.05.2027; späteste Rückzahlungsmöglichkeit am 31.01.2028

**Keine Kosten**

Keine versteckten Kosten oder Aufschläge

**Einfache Diversifizierung**

Verteilen Sie Ihr Kapital durch Investitionen gezielt auf verschiedene Projekte, die über die Zinsbaustein GmbH angeboten werden

**Niedrige Mindestsumme**

Beteiligen Sie sich ab nur 500 €

Investieren Sie jetzt in die Vermögensanlage „LINN25“

Wir helfen Ihnen gern weiter



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



zinsbaustein.de

Zinsbaustein GmbH
Rheinstraße 43-45
55116 Mainz

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

Stand: 14. Nov. 2025

Weitere rechtliche Hinweise



Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

BRE 19 GmbH

Luise-Ullrich-Straße 8

82031 Grünwald

Vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer David Möritz

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 276371

Schwarmfinanzierungsdienstleisterin:

Zinsbaustein GmbH

Rheinstraße 43-45

D-55116 Mainz

vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Markus Kreuter, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz HRB 54015. Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. zinsbaustein.de führt keine individuelle Beratung durch. Dieses Angebot richtet sich an Selbst-Entscheider*innen. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Es wurde versucht, die Informationen in dieser Broschüre mit der bestmöglichen Sorgfalt zusammenzustellen. Dennoch können Fehler und Abweichungen, insbesondere durch die Einbeziehung von Daten und Informationen Dritter, nicht ausgeschlossen werden, insofern kann für eventuelle Fehler und/oder Unvollständigkeiten der hier zusammengestellten Informationen keine Haftung übernommen werden.

Diese Informationsbroschüre ist eine Marketingmitteilung nach Art. 27 der Verordnung (EU) 2020/1503. Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information und stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen entsprechen den im Anlagebasisinformationsblatt veröffentlichten Informationen oder, wenn noch kein Anlagebasisinformationsblatt existiert, den für dieses zwingend vorgeschriebenen Informationen. Es können sich in der Zwischenzeit Entwicklungen ergeben haben, die in der Informationsbroschüre nicht abgebildet sind.

Bildquellen:

- **Deckblatt:** BRE 19 GmbH
- **Seite 6:** BRE 19 GmbH
- **Seite 9:** Eigene Abbildung
- **Seite 13:** Eigene Abbildung auf Grundlage von OpenStreetMaps
- **Seite 14:** Ralph Ravi Kayden – unsplash.com
- **Seite 15:** BRE 19 GmbH
- **Seite 16:** Eigene Abbildung
- **Seite 18:** ollirg – shutterstock.com
- **Seite 22:** Laura Ockel – unsplash.com
- **Seite 26:** Eigene Abbildung