

Nahversorger Demmin

Demmin



Umbau und Erweiterung eines
Nahversorgermarktes („Lidl“) in Demmin

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



Nahversorger Demmin

22 MONATE

MAXIMALE
LAUFZEIT

6,50 % p.a.

VERZINSUNG

1,50 Mio. €

INVESTITIONS-
VOLUMEN

500 € – 25.000 €

ANLAGESUMME

11/2024

VORAUSSICHTLICHE
RÜCKZAHLUNG

- **Projektumfang:** Im Rahmen des zinsbaustein.de-Darlehens wird ein bestehender Nahversorger in der Kleinstadt Demmin umgebaut und um eine bautechnische Flächenreserve von rd. 300 m² erweitert.
- **Projektentwickler:** Bei der Bade Estate Capital 1 GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Gesellschaft von Herrn Willi Bade. Seit 2018 hat Herr Bade mit zinsbaustein.de bereits zwei vergleichbare Projekte finanziert und fristgerecht zurückgeführt.
- **Besicherung:** Das zinsbaustein.de-Darlehen erfolgt über einen Teilforderungskauf der Raisin Bank AG und ist über ein notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmerin sowie eine Höchstbetragsbürgschaft des geschäftsführenden Gesellschafters, Herrn Willi Bade, besichert.
- **Projektstand:** Das Objekt befindet sich seit 2018 im Eigentum der Darlehensnehmerin und ist vollständig vermietet. Es liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Als Voraussetzung zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird insbesondere der bestehende Mietvertrag mit der Lidl-Gruppe zu angepassten Konditionen erneuert. Die Lidl-Gruppe übernimmt die Verpflichtung zur Umsetzung der Baumaßnahmen, die der Projektentwickler mit einem Festpreis bezahlt.
- **Rückzahlungsszenario:** Das Objekt soll im Globalverkauf veräußert werden. Als Auszahlungsvoraussetzung wurde die Vorlage zweier Letter of Intent vereinbart.
- **Standort:** Das Projekt befindet sich in der Hansestadt Demmin, einer Kleinstadt im östlichen Zentrum des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

Das Projekt



Standort

Treptower Straße 1
17109 Demmin

Grundstücksfläche

6.311 m²

Vermietbare Fläche

Gesamt 1.678 m²
Bestand 1.353 m²
Neubau 326 m²

Gewerbeeinheiten

6

Stellplätze

98

Umbau und Erweiterung eines Nahversorgermarktes („Lidl“) in Demmin

Konzept des Projektes

Im Rahmen des zinsbaustein.de-Darlehens sollen der Umbau und die Erweiterung eines Nahversorgermarktes in Demmin mitfinanziert werden. Die vermietbare Gewerbefläche (Bestand) soll durch die Maßnahmen von 1.353 m² auf 1.678 m² erweitert werden.

Als Voraussetzung zur Umsetzung der Arbeiten werden die Mietverträge neu verhandelt bzw. verlängert. In diesem Zusammenhang werden die Mietpreise auf Marktniveau angepasst.

Grundstück

Ein Großteil des bebauten Grundstücks wurde bereits im November 2018 erworben. Im September 2019 erfolgte der Zukauf von drei weiteren Flurstücken. Die Grundstücksfläche weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf und beträgt 6.311 m².

Auf dem Grundstück befindet sich ein Nahversorgermarkt mit dem Discounter Lidl als Ankermieter. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen zwischen 2009 und 2010 errichteten, eingeschossigen Baukörper ohne Unterkellerung.

Planung des Bauvorhabens

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude verfügt vor dem Umbau über 1.353 m² Mietfläche und 98 Außenstellplätze. Im Rahmen des Projektes ist eine Umgestaltung, Erweiterung und Modernisierung des Gebäudes geplant. Dafür soll der bisherige Pfandraum in die vorhandene Fläche des Kiosks verlegt und ein neuer Türkoffer errichtet werden. Im dahinter liegenden Bereich werden ein Backvorbereitungsraum sowie eine Tiefkühlzelle entstehen. Die Verkaufsfläche des Lidl-Markts soll durch einen traufseitigen Anbau erweitert werden. Zu diesem Zweck wird die derzeitige Lager- und Nebenfläche zu einem weiteren Gang umgebaut und das Lager sowie die Nebenfläche neu errichtet.

Im neuen Mietvertrag ist vereinbart, dass die Umbauarbeiten durch die Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG als Bauherrin realisiert werden. Die Bauherrin verfügt über eine hohe Kompetenz in der Umsetzung solcher Vorhaben. Kosten in Höhe von bis zu 1,12 Mio. € (netto) werden vom Projektentwickler als Festpreis getragen. Etwaige Mehrkosten trägt der Mieter.

Kosten für die Planung und das Baugenehmigungsverfahren, inklusive der Architektenhonorare, Gutachterkosten und Gebühren werden ebenfalls vom Vermieter getragen und sind in der Kalkulation enthalten.

Die Umbaumaßnahmen beginnen voraussichtlich im 2. Quartal 2023. Die Fertigstellung des Projektes wird für das 4. Quartal 2023 anvisiert. Aufgrund der aktuellen situationsbedingten Unsicherheiten in Bezug auf Arbeitskräfte und Materialbeschaffung ist die maximale Laufzeit des zinsbaustein.de-Darlehens mit einem Puffer versehen. Um Sie über den Fortschritt der Arbeiten zu informieren, wird der Projektentwickler ein quartalsweises Projektreporting einreichen.

Vermietung

Das Objekt ist zu 100 % vermietet. Der Discountermarkt Lidl mietet vor Umbau rund 1.100 m² an. Weitere Mieter sind die Bäckerei Kühl, die Fleischerei Loitz, das BGU Reisebüro und der Tabakladen „Tabak Krämer“.

Die Mieteinnahmen betragen rund 179.000 € p.a. (netto). Die kalkulatorische Jahresnettokaltmiete nach Abschluss der Arbeiten, unter der Voraussetzung der Vollvermietung, beläuft sich auf voraussichtlich 231.000 €. Derzeit laufen Vertragsverhandlungen mit den Bestandsmietern. Angaben gemäß signalisieren alle Mieter den Wunsch, ihr Mietverhältnis fortzusetzen.

Der Geschäftsbetrieb der Bestandsmieter läuft auch im Umbauprozess weiter. Daher fließt dem Projekt zwischen dem Ankauf und dem spätesten Verkaufszeitpunkt November 2024 ein Netto-Cash-Flow aus laufenden Mieteinnahmen in Höhe von voraussichtlich rund 882.500 € zu. Die Projektrendite beträgt unter Einbezug der laufenden Mietüberschüsse 33,45 %.

Exit-Szenario

Geplant ist ein Globalverkauf als Asset-Deal nach Abschluss der Baumaßnahmen. Es wird ein Verkaufspreis von 4,44 Mio. € angestrebt. Bei geplanten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf 3,98 Mio. €, liegt die erwartete Projektrendite ohne Mietüberschüsse bei 11,33 %. Es liegt bereits ein gezeichneter Letter of Intent mit einem institutionellen Investor zum 19,2-fachen der kalkulierten Jahresnettokaltmiete vor. Die Vorlage eines zweiten Letter of Intent ist Auszahlungsvoraussetzung.

Der Investmentmarkt für Fachmärkte und Fachmarktzentren in Deutschland

In den vergangenen Jahren zeigte der Investmentmarkt für Handelsimmobilien in Deutschland eine hohe Dynamik. Im Jahr 2020 wurden trotz der Pandemie insgesamt rund 12,3 Mrd. € in deutsche Handelsimmobilien investiert und damit die Ergebnisse der Vorjahre deutlich übertroffen. Dies ist insbesondere auf ein starkes erstes Quartal und mehrere große Portfoliotransaktionen zurückführbar.¹

Im ersten Halbjahr 2021 betrug das Transaktionsvolumen rund 3,5 Mrd. € und lag damit hinter dem Vorjahreszeitraum zurück. Hierbei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen verschiedenen Betriebstypen. Insbesondere die bereits vor der Pandemie stark nachgefragten Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Fach- und Nahversorgungszentren konnten ihre Beliebtheit steigern. Sie stellten mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,5 Mrd. € das volumenstärkste Segment am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt dar. Nach Einschätzung der Hahn Gruppe gibt es kein ausreichendes Produktangebot, um der starken Nachfrage zu entsprechen.²

Das hohe Interesse an Fachmarktzentren kann u.a. mit ihrer Resistenz gegenüber den Auswirkungen der Pandemie, aber auch gegenüber dem Online-Handel erklärt werden. Das Online-Angebot an verderblichen und empfindlichen Gütern ist begrenzt, da die Lieferung tendenziell mit hohen Kosten verbunden ist. Im Zuge der Covid-bedingten Lockdowns waren viele Lieferdienste langfristig ausgebucht, so dass Kund*innen vermehrt auf Fachmarktzentren ausgewichen sind, um Bedarfsgüter zu besorgen.³



Makrolage: Demmin

Demmin ist eine Kleinstadt in Mecklenburg-Vorpommern mit rund 11.500 Einwohner*innen.⁴ Sie ist jeweils rund 45 Fahrminuten von Stralsund und Neubrandenburg entfernt.

Für die umliegende Region fungiert Demmin als Mittelzentrum⁵, d.h. als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die in den umliegenden Ortschaften nicht verfügbar sind.

Die Arbeitslosenquote in Demmin lag im September 2021 bei 10 %, was ein Prozentpunkt weniger ist als im Vorjahr.⁶ Im Jahr 2019 betrug das durchschnittliche verfügbare Einkommen pro Person 18.001 €.⁷

Mikrolage: Treptower Straße 1, 17109 Demmin

Das Objekt befindet sich in einem Wohn- und Gewerbegebiet am Stadtrand, direkt gegenüber dem Kreiskrankenhaus Demmin. Der Stadtkern ist ca. drei Minuten mit dem PKW und zwölf Minuten zu Fuß entfernt.

Die Zufahrt mündet direkt in die Bundesstraße 194, so dass es bequem von den umliegenden Ortschaften erreichbar ist.

Quellen:

1. Landesamt für Statistik Niedersachsen: [Primäreinkommen und verfügbares Einkommen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 2000 bis 2019](#)
2. Hahn Gruppe: [Retail Real Estate Report 2021/2022](#)
3. Immobilien Aktuell: [Das Fachmarktzentrum als letzte Bastion des Einzelhandels](#)
4. Hansebüro der HANSE: [Demmin](#)
5. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte: [Regionalplanung](#)
6. Nordkurier: [Seenplatte hat niedrigste Arbeitslosenzahl seit 30 Jahren.](#)
7. AdminStat: [Gemeinde von Demmin, Hansestadt](#)

Der Projektentwickler





Das Unternehmen „Architektur und Projektentwicklung Bade“ wurde im Jahr 1994 vom **Architekten und Bauingenieur Willi Bade** gegründet und ist seitdem im Bereich der Projektentwicklung sowohl von Wohn- als auch Gewerbeimmobilien erfolgreich tätig. Das Unternehmen spezialisiert sich auf die architektonische Entwicklung, Planung sowie den Bau von Wohn-, Gewerbe- und Industrieanlagen.

In den vergangenen Jahren hat Herr Bade mit seinem Projektteam unter anderem **zahlreiche gewerbliche Projekte entwickelt und umgesetzt**, insbesondere die Projektierung von Einzelhandelsmärkten und Fachmarktzentren. Beispielsweise hat das Team den ersten Lidl- Markt mit Niedrigenergiestandard entwickelt und errichtet. 2018 hat er die Projekte „Fachmarktzentrum Dannenberg“ und „Einzelhandel Wietendorf“ über zinsbaustein.de mitfinanziert und fristgerecht zurückgezahlt.

Die Gruppe beschäftigt derzeit 20 Mitarbeiter*innen und verfügt laut Creditreform über eine gute Bonität sowie einen umfangreichen Track Record mit vergleichbaren Projektentwicklungen.

Darlehensnehmerin ist die 2018 gegründete Bade Estate Capital 1 GmbH & Co. KG, die Eigentümerin eines weiteren Objektes, des „City-Center Wendland Lüchow“, ist. Einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer und Gesellschafter (25 %) ist Herr Willi Bade.

Das Management

Nach seinem Architekturstudium an der Fachhochschule Hannover sammelte Herr Bade relevante Erfahrung als selbstständiger Architekt und Bauingenieur sowie als Immobilienprojektentwickler und Investor. Über die Gruppe „Architektur und Projektentwicklung Bade“ sowie eigens gegründete Projektgesellschaften hat Herr Bade in den vergangenen 26 Jahren bereits mehrere Wohn- und Gewerbegebäude realisiert.

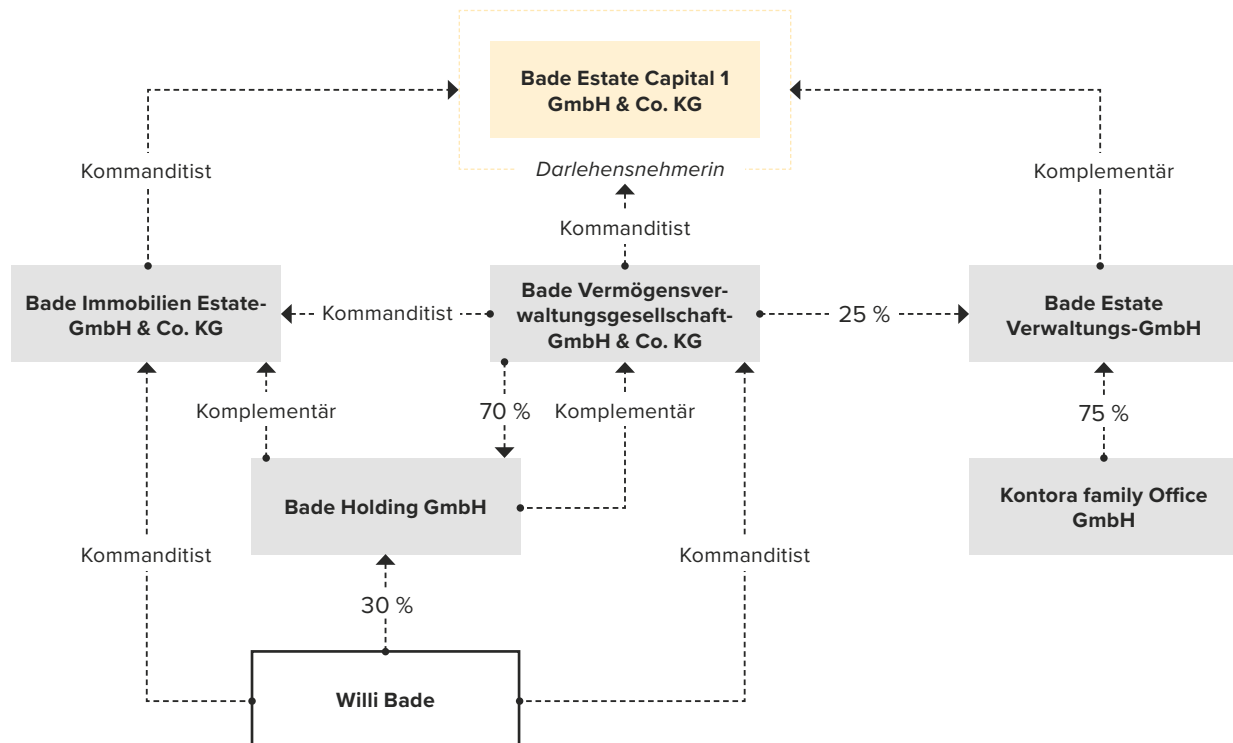
Weitere Projekte in der Gesellschaft

Bei der Bade Estate Capital 1 GmbH & Co. KG handelt es sich nicht um eine Ein-Projektgesellschaft. Sie ist auch Eigentümerin des Objektes „City-Center Wendland Lüchow“, welches nicht Finanzierungsgegenstand des zinsbaustein.de-Darlehens ist. Der Ankauf des Objektes ist erfolgt, die Finanzierung des Ankaufs geschlossen. Die Mieteinnahmen decken den Kapitaldienst. Das Objekt erzielt Überschüsse. Es ist geplant, auch dieses Objekt in der Gesellschaft zu entwickeln.

Die geplante Sanierung und Optimierung des Objektes „City-Center Wendland Lüchow“ wird zurückgestellt, bis das zinsbaustein.de-Darlehen für das Projekt „Nahversorger Demmin“ zurückgezahlt wurde.

Der Finanzierungskreis ist für beide Objekte jeweils geschlossen. Die vorhandenen Mieteinnahmen übersteigen den Kapitaldienst und stärken damit die Bonität der Darlehensnehmerin.

Unternehmensstruktur



Ausgewählte Referenzprojekte der Architektur- und Projektentwicklung Bade

Projekt	Standort	Fertigstellung	Verkaufsvolumen
Neubau eines Nahversorgungszentrums	Wolfsburg, Mörser Straße 53	2013	Ca. 8,5 Mio. €
Neubau von Gewerbegebäude mit separaten Einzelhandelsflächen	Kassel, Heiligenröder Straße 55	2012	Ca. 7 Mio. €
Neubau eines Nahversorgungsmarktes	St. Michaelisdonn, Burger Straße 24	2015	Ca. 2,5 Mio. €
Umbau eines Neubaus eines Mehrparteienhauses	Hamburg, Heidewinkel 16	2018	Ca. 3,5 Mio. €
Umbau eines Fachmarktzentrum	Dannenberg, An den Ratswiesen	2019	Ca. 12,5 Mio. €
Umbau und Erweiterung eines Nahversorgers	Wietzendorf, Über der Brücke 13a	2021	Ca. 3,3 Mio. €

Chancen und Risiken



Das Projekt



Chancen

- Erfahrener Projektentwickler, der bereits mehrere vergleichbare Projekte im Segment von Nahversorgungsmärkten erfolgreich realisiert hat.
- Es handelt sich um eine nachgefragte Assetklasse.
- Die Baugenehmigung für das Projekt liegt bereits vor.
- Es besteht Vollvermietung mit namhaftem Ankermieter.
- Es werden während des Umbaus laufende Mieteinnahmen erzielt.
- Die Kosten für die Baumaßnahme sind für den Projektentwickler gedeckelt, das Baukostenrisiko trägt damit der Mieter.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen ist durch ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Darlehensnehmerin sowie einer persönlichen Höchstbürgschaft des Geschäftsführers besichert.
- Die Vorlage von zwei gezeichneten Letters of Intent ist als Auszahlungsvoraussetzung für das zinsbaustein.de-Darlehen vereinbart.
- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potenzielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.



Risiken

- Es handelt sich nicht um eine Ein-Projektgesellschaft. In der Gesellschaft befindet sich noch ein zweites, noch zu entwickelndes Projekt, das gleichwohl über auskömmliche Bestandsmieten verfügt.
- Zinssteigerungen könnten die Renditeanforderungen potenzieller Käufer beeinträchtigen und die Vermarktung erschweren.
- Die Darlehensnehmerin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund der aktuellen (COVID-19)-Pandemie und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Darlehensnehmerin 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 genau Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen. Die aktuelle (COVID-19)-Situation könnte Auswirkungen u.a. auf Genehmigungsprozesse, Bautätigkeiten, Übergaben oder Abnahmen haben.
- 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.



Risiken

- Der Exit ist noch nicht gesichert.
- Es besteht ein potenzielles Insolvenzrisiko des Entwicklers.
- Es besteht ein potenzielles Insolvenzrisiko der Mieter.
- Potenzielle Baufehler und Verzögerungen durch die Bauherrin, Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG, während der Baumaßnahmen liegen außerhalb des Einflussbereichs des Projektentwicklers.
- Beeinträchtigungen im Laufe der Umbaumaßnahmen können zu Verzögerungen im Verkaufsprozess führen.

Anlageform



Chancen

- Das Angebot wurde nach strengen Qualitätsstandards ausgewählt und strukturiert.
- Durch die Finanzierung über einen Forderungsankauf ist es möglich, in diesem Angebot ein notarielles, abstraktes Schuldanerkennnis sowie eine Höchstbetragsbürgschaft als Sicherheit zu verwenden.



Risiken

- Im Falle einer Insolvenz des Darlehensnehmers wird aus der Insolvenzmasse zuerst das zinsbaustein.de-Darlehen bedient.





Das Darlehen wird mit **6,50 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund 22 Monate. Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach 12 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Projektstand

- Das Grundstück wurde im November 2018 angekauft.
- Die Baugenehmigung wurde im September 2022 erteilt.
- Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2023 geplant.
- Das Projekt soll im 4. Quartal 2023 fertiggestellt werden.
- Die Unterzeichnung des Verkaufsvertrags ist für das 1. Quartal 2023 geplant.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen soll spätestens im November 2024 zurückgeführt werden.
- Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsoption nach ca. 12 Monaten ab der Darlehensauszahlung.

Darlehensstruktur & -vergabe

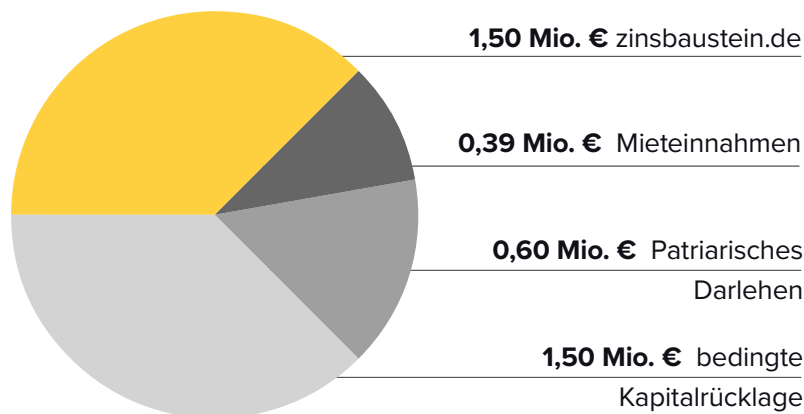
- **Darlehensnehmerin** ist die Bade Estate Capital 1 GmbH & Co. KG.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient der Refinanzierung eingebrachter Eigenmittel sowie zum Umbau und der Erweiterung eines Nahversorgers in Demmin.
- Die Finanzierung wird als **Forderungsankauf** eines Bankdarlehens der Raisin Bank AG strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über den **BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder secupay AG** abgewickelt.

Finanzierungsstruktur des Projektes (nach Auszahlung des zinsbaustein.de-Darlehens)

Das **Gesamtinvestitionsvolumen** beläuft sich auf rund 3,99 Mio.€.

- 1,50 Mio. € stellt zinsbaustein.de als **sonstige Vermögensanlage (Forderungsankauf)** bereit.
- 1,50 Mio. € stellt der Projektentwickler als **Eigenmittel (bedingte Kapitalrücklage)** bereit.*
- 0,39 Mio. € stellt der Projektentwickler als **Eigenmittel (Mieteinnahmen)** bereit.
- 0,60 Mio. € stellt der Projektentwickler als **Eigenmittel (Patriarisches Darlehen)** bereit.

* Tatsächliche Einzahlung ist im Bedarfsfall zu leisten.



Auszahlungsvoraussetzungen für das Darlehen

- ✓ Vorlage der Grundstückskaufverträge vom 14.11.2018 und 19.09.2019, inklusive aller Nachträge über den Erwerb des Projektgrundstücks in der Treptower Straße 1, 17109 Demmin. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des Grundstückskaufvertrags vom 05.12.2019 inklusive aller Nachträge über den Erwerb des Projektgrundstücks in der Drawehner Straße 6, 29439 Lüchow. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der Bauanträge inklusive aller Anlagen. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der Baugenehmigung für das Vorhaben „Umbau und Erweiterung Lidl-Markt“. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags mit der Sparkasse Uelzen in Höhe von max. 6.500.000 € zur Finanzierung des Fachmarktzentrums in Lüchow. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des patriarischen nachrangigen Gesellschafterdarlehensvertrags der Bade Immobilien Estate GmbH & Co. KG in Höhe von 2.100.000 €. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des patriarischen nachrangigen Gesellschafterdarlehensvertrags der Bade Immobilien Estate GmbH & Co. KG in Höhe von 4.300.000 €. **(Bereits erfüllt)**

Auszahlungsvoraussetzungen für das Darlehen

- ✓ Vorlage der Mietverträge (abgesehen des Vertrags mit der Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG) inklusive aller Nachträge über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete in Höhe von insgesamt 57.000 € (netto) für das Objekt „Nahversorger Demmin“ in der Treptower Straße 1, 17109 Demmin. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der Mietverträge inklusive aller Nachträge über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete in Höhe von insgesamt mindestens 497.000 € (netto) für das Objekt „City-Center Wendland Lüchow“ in der Drawehner Straße 6, 29439 Lüchow. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Nachweis der bestehenden Gebäudeversicherungen für die Objekte in der Treptower Straße 1, 18109 Demmin sowie in der Drawehner Straße 6, 29439 Lüchow durch Vorlage der Versicherungspolice rhion.direkt. **(Bereits erfüllt)**
- Nachweis des eingebrachten Eigenkapitals in Höhe von mindestens 6.400.000 € durch einen Nachweis der vollständigen Belegung des Kaufpreises durch Vorlage der beiden Kaufverträge, der Kaufpreisfälligkeitsanzeigen des amtierenden Notars und der aktuellen Grundbuchauszüge als Eigentumsnachweis.
- Nachweis eines Gesellschafterbeschlusses über eine Verpflichtung zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von 1.500.000 €.
- Nachweis der Bereinigung der internen Verrechnungskonten 1361 bis 1368 durch eine aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung inklusive der Summen- und Saldenliste der Bade Estate Capital 1 GmbH & Co. KG.
- Nachweis der Einzahlung der noch ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe von 2.250 € durch Kontobelege.
- Vorlage eines abstrakten notariellen Schuldanerkenntnisses der Bade Estate Capital 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 1.500.000 € zzgl. Zinsen und Gebühren.
- Vorlage einer persönlichen Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers Willi Bade in Höhe von 1.500.000 € zzgl. Zinsen und Gebühren.
- Vorlage von zwei Letters of Intent für den Globalverkauf des Projekts in Demmin über einen Kaufpreis von mindestens 4.400.000 € netto.
- Bestätigung des Steuerberaters, dass für die Darlehensnehmerin aktuell kein Überschuldungstatbestand und eine positive Fortführungsprognose vorliegt.
- Vorlage einer Bestätigung der Sparkasse Uelzen, dass sie mit der Aufnahme des vorliegenden Darlehens einverstanden ist. Alternativ Vorlage des Kreditvertrags aus dem hervorgeht, dass die weitere Aufnahme von Fremdmitteln im Rang nach den Bankdarlehen nicht ausgeschlossen ist.
- Vorlage des gezeichneten Mietvertrags inklusive aller Nachträge mit der Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete in Höhe von insgesamt mindestens 175.000 € (netto), einer Laufzeit von mindestens 12 Jahren sowie einer Verpflichtung, das Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung Lidl-Markt“ in der Treptower Straße 1, 17109 Demmin fertigzustellen.
- Vorlage des Prüfberichts von Dipl. Ing. Andreas Liebsch zur Prüfung des Standsicherheitsnachweises.
- Vorlage des Prüfberichts Nr. PB Nr. 1289/2022-202-MV22-024-0 vom 21.07.2022 zur Prüfung des Brandschutznachweises.

Verpflichtungen und Zusicherungen der Darlehensnehmerin

- Die Darlehensnehmerin wird neben dem Bankdarlehen, den Gesellschafterdarlehen und dem zinsbaustein.de-Darlehen keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zum zinsbaustein.de-Darlehen. Davon ausgenommen ist die Darlehensaufnahme, die dem Zweck der vollständigen Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens dient.
- Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, bis zur vollständigen Erfüllung sämtlicher Forderungen aus dem vorliegenden Darlehen keine Sicherheiten an ihrem Vermögen zu bestellen.
- Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, zu jedem Zeitpunkt der Darlehenslaufzeit nachrangige patriarische Darlehen i.H.v. mindestens 600.000 € und i.H.v. 4.300.000 € in der Projektgesellschaft zu belassen.
- Die Darlehensnehmerin übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums das Darlehen inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
- Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, mit den Umbaumaßnahmen im Projekt „City Center Wendland Lüchow“ erst nach vollständiger Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens zu beginnen.
- Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Darlehensnehmerin verpflichten sich bis zur Erfüllung der Darlehensforderung weder Unternehmensanteile des Darlehensnehmers zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne noch in sonstiger Weise Liquidität den Konten der Darlehensnehmerin zu entnehmen. Mit Zahlung des Kaufpreises werden zuerst sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem zinsbaustein.de-Darlehen befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch die Gesellschafter der Darlehensnehmerin erfolgen darf.
- Die Darlehensnehmerin stellt im Rahmen eines dreimonatlichen Reportings Informationen zum Projektfortschritt bereit.



Qualitätskriterien

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

Nur wenn es erstklassige Erfolgchancen besitzt, stellen wir es unseren Kund*innen und Interessent*innen 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 Finanzdienstleistungen 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 Hübener

Co-CEO der Dr. Peters Group



Dr. Tilman Engel

Geschäftsführer der Sontowski & Partner GmbH

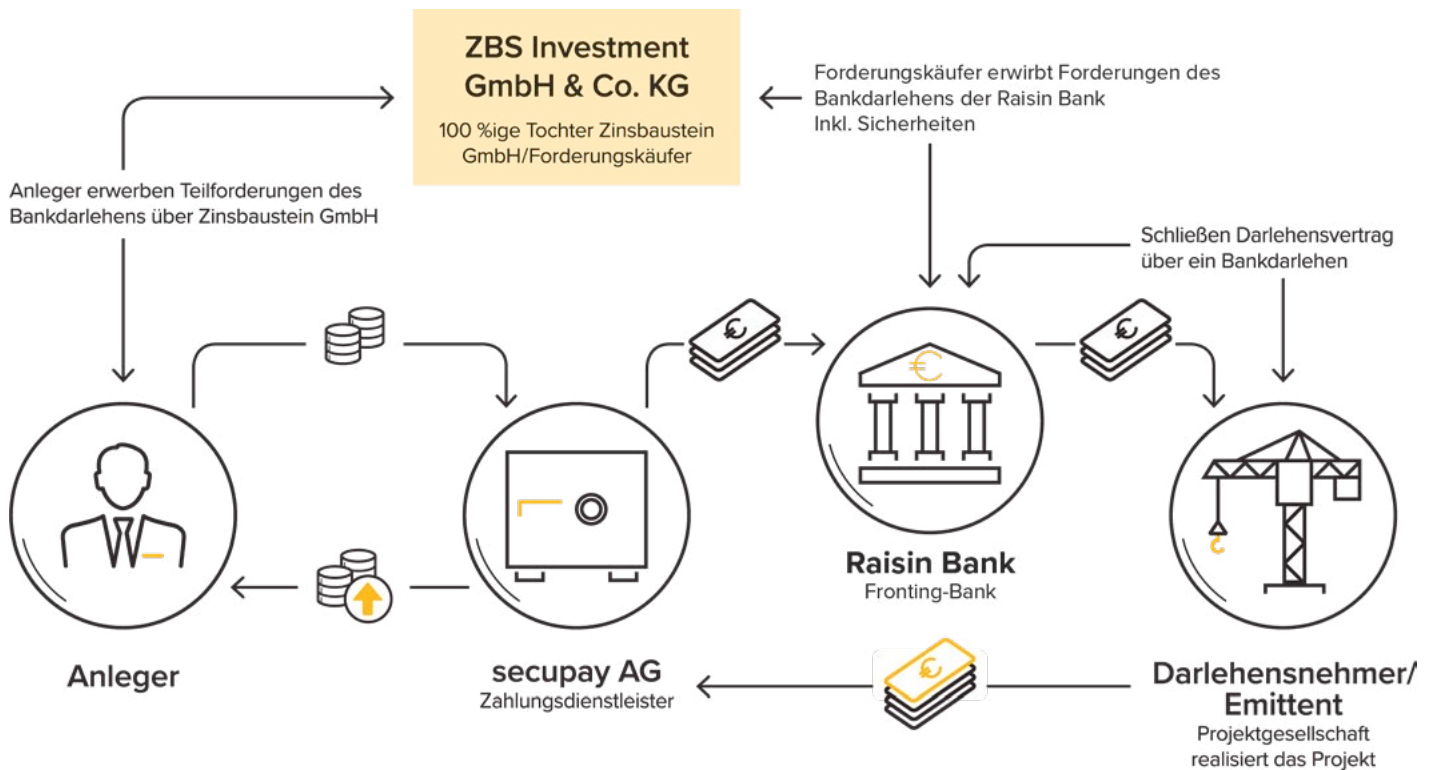


Eric Romba

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 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

6,5 % fixe Zinsen pro Jahr



Kurze Laufzeit

Ca. 22 Monate Projektlaufzeit



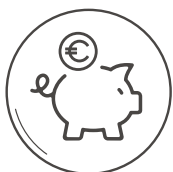
Keine Kosten

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
Nahversorger Demmin

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



Tobias Kersting
Leiter Kundenmanagement
zinsbaustein.de



Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 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: 09.01.2023

Weitere rechtliche Hinweise

Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

Bade Estate Capital 1 GmbH & Co. KG
Alter Winkel 14
31515 Wunstorf
Geschäftsführer: Willi Bade

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.