

FACHMARKTZENTRUM HEMMOOR

Landkreis Cuxhaven, Niedersachsen



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



FACHMARKTZENTRUM HEMMOOR

24 MONATE	8 % p. a.	2,8 Mio. €	500 € – 25.000 €	29.08.2025
MAXIMALE LAUFZEIT	VERZINSUNG	INVESTITIONS-VOLUMEN	ANLAGESUMME	VORAUSSICHTL. RÜCKZAHLUNG

Wir freuen uns, Ihnen ein neues Projekt anbieten zu können. Im Rahmen des Projekts „Fachmarktzentrum Hemmoor“ werden vom Projektentwickler die Erweiterung und der Umbau eines Fachmarktzentrum in Hemmoor, Niedersachsen realisiert.

Das Darlehen wird mit 8 % p. a. endfällig verzinst. Die Laufzeit beträgt maximal 24 Monate. Der Projektentwickler kann das Darlehen bereits nach 14 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Das Projekt wird in bis zu zwei Tranchen finanziert. In der ersten Tranche werden mindestens 1,8 Mio. € gefundet. Mit der zweiten Tranche wird die Differenz zur maximalen Finanzierungssumme von 2,8 Mio. € geschlossen.

- **Projektumfang:** Im Rahmen des Projektes werden die Erweiterung und der Umbau eines Fachmarktzentrum realisiert. Es entstehen zusätzliche Einzelhandelsflächen in insgesamt vier Baukörpern.
- **Projektentwickler:** Das Projekt wird durch die Balnea II Bremen GmbH & Co. KG realisiert. Der Geschäftsführende Gesellschafter Willi Bade hat innerhalb der Unternehmensgruppe zudem drei Projekte über zinsbaustein.de mitfinanziert, zwei davon wurden bereits erfolgreich zurückgezahlt.
- **Darlehensform:** Die Finanzierung erfolgt über ein unbesichertes Nachrangdarlehen.
- **Projektstand:** Einer der vier Gebäudekörper wurde bereits fertiggestellt, mit dem Umbau eines Bestandsbaukörpers wurde begonnen. Die Arbeiten an den anderen zwei Baukörpern sollen noch in diesem Jahr erfolgen. Die späteste Gesamtfertigstellung des Projekts erfolgt nach Plan im 3. Quartal 2024.
- **Rückzahlungsszenario:** Es liegt ein gezeichneter Forward Deal Kaufvertrag mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vor, die das Projekt

für den Fonds GRR German Retail Fund No. 4 erworben hat.

- **Standort:** Das Objekt befindet sich in Hemmoor, einer Gemeinde im niedersächsischen Landkreis Cuxhaven.

DAS PROJEKT

STANDORT	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	VERMIETBARE FLÄCHE	EINHEITEN	STELLPLÄTZE
Otto-Peschel-Straße 2 – 8, 21745 Hemmoor	27.906 m ²	7.429 m ²	etwa 10	585



„Fachmarktzentrum Hemmoor“: Erweiterung und Umbau

Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet die Erweiterung und den Umbau eines bestehenden Fachmarktzentrum in Hemmoor, Niedersachsen. Die drei Bestandsgebäude werden umgebaut/teilweise abgerissen und durch ein neues Gebäude mit zusätzlichen 4.412 m² vermietbarer Fläche ergänzt (gesamt: 7.429 m²). Des Weiteren entstehen 105 weitere Stellplätze.

In Hinblick auf die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung wird das Projektvorhaben unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien „Environmental“ und „Social“ realisiert. Die Realisierung der Baumaßnahmen findet in enger Abstimmung mit den künftigen Ankermietern statt. Da es sich mit Lidl, KIK oder Jysk um namhafte Filialisten handelt, die eine nachhaltige Geschäftsstrategie verfolgen und publizieren, kann davon ausgegangen werden, dass die Neubauten sowie die Sanierung/Erweiterung des Altbestands in Einklang mit modernsten Anforderungen an die Energieeffizienz umgesetzt werden. Das Fachmarktzentrum erfüllt darüber hinaus den Nahversorgungsauftrag für den Standort Hemmoor. Aufgrund des Nutzungsmixes können die Verbraucher*innen neben Lebensmitteln auch weitere Bedarfe des täglichen Lebens am Standort abdecken.

Grundstück

Das Grundstück mit einer Fläche von 27.906 m² befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft und wurde 2018 zu einem Kaufpreis von Höhe von rund 3,65 Mio. € erworben.

In Abteilung II des Grundbuchs sind zahlreiche Dienstbarkeiten in Form von Geh-, Fahr-, Parkplatz-, Zugangs- und Grenzbebauungsrechten sowie ein Verbot vom Anbringen von Fenstern, Glasbausteinen oder sonstigen Öffnungen an Grenzmauern eingetragen. Die Auflassungsvormerkung aus dem Forward Deal mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wurde am 23.08.2022 eingetragen. Im Kaufvertrag mit dem Käufer wurde zudem vereinbart, dass dieser alle Eintragungen, außer das Grenzbebauungsrecht, Geh- und Fahrrecht sowie das Verbot zur Anbringung von Fenstern, Glasbausteinen oder sonstigen Öffnungen an Grenzmauern in Abteilung II des Grundbuchs übernimmt.

In Abteilung III des Grundbuchs wurde die Grundschuld für die Senior Bank in Höhe von 11 Mio. € noch nicht eingetragen.

Aufgrund der existierenden Bebauung sowie der geplanten Bebauung ohne Untergeschosse ist mit Besonderheiten im Baugrund nicht zu rechnen.

Planung des Bauvorhabens

Die Mietfläche des bestehenden Fachmarktcenters soll im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung von 4.412 m² auf 7.429 m² erhöht werden. So entstehen zusätzlich 3.017 m² Einzelhandelsflächen.

Die Errichtung beziehungsweise der Umbau erfolgen grundsätzlich sequentiell. Der Neubau des Baukörpers 3 ist fertiggestellt und die Mietflächen an die Mieter (TEDi, HoAb und ein Schuhfachgeschäft) übergeben. Das Bestandsgebäude (Baukörper 2) wird im Bestand umgebaut, der Baubeginn erfolgt kurzfristig nach Vorlage der Baugenehmigung. Zwei weitere Baukörper (1 und 4) werden ebenfalls nach teilweisem Abriss durch Neubauten erweitert. Um den dauerhaften Fortbetrieb und damit die Mieteinnahmen des Lebensmittelmarkts Lidl während der Bauzeit zu gewährleisten, bezieht dieser einen Neubau (Baukörper 4), bevor der Lidl-Altbestand abgerissen wird. Darüber hinaus ist die Erweiterung der Parkplatzanlage von derzeit 480 auf 585 Stellplätze geplant. Die Zielstruktur nach Abschluss der Arbeiten sieht wie folgt aus:



Beschreibung der einzelnen Baukörper

Auf dem Teilgrundstück des **Baukörpers 1** befindet sich derzeit noch der Lidl-Fachmarkt. Der Rückbau des Baukörpers soll nach Fertigstellung und Umzug des Lidl-Fachmarkts in Baukörper 4 voraussichtlich im 1. Quartal 2024 erfolgen. Im Neubau entstehen bis zu vier vermietbare Einheiten. Der Bauantrag wird im 3. Quartal 2023 gestellt. Derzeit liegt noch kein verbindlicher Generalunternehmervertrag vor und es besteht keine Vorvermietung. Sollte die Baumaßnahme

an Baukörper 1 nicht umgesetzt werden, können dennoch alle weiteren Baukörper fertiggestellt werden.

Der Baubeginn für den Umbau im Bestand des **Baukörpers 2** ist noch nicht erfolgt. Der Bauantrag wurde im Oktober 2022 gestellt und die Baugenehmigung wird kurzfristig erwartet. Die Vergabe an einen Generalunternehmer ist noch ausstehend. Der umgebaute Baukörper wird weiterhin an KiK und JYSK vermietet.

Der Neubau des **Baukörpers 3** wurde fertiggestellt. Die Mietflächen wurden an HolAB-Getränkemarkt, Tedi und ein Schuhfachgeschäft übergeben.

Der Baubeginn für den Neubau von **Baukörper 4** steht derzeit noch aus. Die Baugenehmigung wurde im Februar 2022 erteilt und es ist eine Vermietung an Lidl geplant. Die späteste Gesamtfertigstellung des Projekts erfolgt nach Plan im 3. Quartal 2024.

Realisiert werden sollen die Baumaßnahmen durch den Generalunternehmer Helmut Kück Bauunternehmung GmbH, ein seit 1981 familiengeführtes Unternehmen mit rund 50 Mitarbeiter*innen. Der Generalunternehmer soll planmäßig für alle Baukörper beauftragt werden. Die Bade-Gruppe hat bereits mehrere Projekte mit dem Generalunternehmer realisiert.

Die Planung und Projektsteuerung wird durch die Bade-Unternehmensgruppe selbst umgesetzt. Aufgrund der Vielzahl der in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzten Projekte, ist die Qualifikation der Gruppe gegeben. Zinsbaustein.de hat bereits drei dieser Projekte mitfinanziert.

Exit-Szenario

Es liegt bereits ein gezeichneter Kaufvertrag per Forward Deal mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für den Fonds GRR German Retail Fund No. 4 zu einem kalkulatorischen Verkaufspreis in Höhe von 16,4 Mio. € (19,2-faches der SOLL-Jahresnettokaltmiete) vor. Weitere Optimierungen im Mietportfolio können sich positiv auf den Kaufpreis auswirken (Gleitklausel). Dafür wurde bereits eine bedingte Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf die Übertragung des Eigentums im Grundbuch eingetragen.

Der abgeschlossene Kaufvertrag erfolgte zu Konditionen, die derzeit im Markt auch mit Dritten erzielbar sind, da Fachmarktzentren mit dem Schwerpunkt Nahversorgung von unverändertem Interesse für institutionelle Anleger sind.

Derzeit fließen dem Projektentwickler laufende Mieteinnahmen in Höhe von rund 521.800 € p. a. zu. Die Gesamtkapitalrendite vor Fremdkapital unter Einbezug der laufenden und freien Mietüberschüsse beträgt rund 12,53 % zum Zeitpunkt des geplanten Übergangs an den Enderwerber.

Weiteres Objekt in der Gesellschaft

In der Objektgesellschaft befindet sich ein weiteres Objekt (Fachmarktzentrum Dorum), welches nicht Finanzierungsgegenstand des zinsbaustein.de-Darlehens ist. Das Objekt wurde im Rahmen des selben Kaufvertrags zum Kaufpreis von rund 2,07 Mio. € angekauft. Das Grundstück ist ebenfalls mit einem Fachmarktzentrum bebaut und die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel. Derzeit wird eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 301.882 € erzielt, u. a. durch den Ankermieter Lidl. Der Projektentwickler verpflichtet sich, mit einer eventuellen Projektentwicklung erst nach der vollständigen Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens zu beginnen.

Makrolage: Hemmoor, Kreis Cuxhaven

Die Stadt Hemmoor im Landkreis Cuxhaven in Niedersachsen stellt einen der acht Urlaubsorte in Cuxhaven an der Nordsee dar.

Der Ort bietet mit seiner Nähe zu den nahegelegenen Stränden sowie dem Strand von Otterndorf (29 km Entfernung) Erholungsmöglichkeiten. Mit der Nähe zu den Städten Bremerhaven (55 km) und Hamburg (86 km) wird ein breites Spektrum an Möglichkeiten geboten. Die Stadt umfasst 8.815 Einwohner*innen¹ (Stand 2021) im Vergleich zu 8.743 Einwohner*innen in 2012 wobei die Bevölkerungszahl von ihrem lokalen Tiefpunkt in 2017 mit 8.638 Einwohner*innen leicht angestiegen ist und inzwischen stabil scheint.² Hemmoor besitzt eine Bevölkerungsdichte von 195,58 Einwohner*innen/km² und ist dominiert von guten und mittleren Wohnlagen.³

In der Demographietypisierung ist die Stadt der Kategorie 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ zugeordnet.⁴ Diese Kategorie wird durch das moderate Wachstum durch Zuwanderung, die durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen sowie die Kategorisierung als Wohnstandort und durchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung beschrieben.



Mikrolage: Otto-Peschel-Straße 2 – 8, 21745 Hemmoor

Wirtschaft

Hemmoor profitiert von seiner geografischen Nähe zur Nordsee und seiner Eigenschaft als Erholungsort im Landkreis Cuxhaven. Die Stadt beheimatet Industrie, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Aufgrund des Status als Erholungsort erfolgt zudem der Ausbau der Tourismusbranche.

Hemmoor produziert eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 213,86 Mio. € pro Jahr (Stand 2021)⁵, was einen Anstieg von rund 9,45 % gegenüber dem Vorjahr darstellt (2020: 195,35 Mio. €). Die Arbeitslosigkeit in Hemmoor liegt mit 10,12 % (Stand 2021)⁶ deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,6 % (Stand August 2022)⁷. Die durchschnittliche Kaufkraft betrug in 2021 ca. 90,86 % des Bundesdurchschnitts (Stand 2021). Hemmoor ist damit eine wirtschaftlich unterdurchschnittlich starke Region.

Im Zentrum von Hemmoor befinden sich einige Geschäfte, darunter Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Bäckereien und Cafés. In der Gemeinde gibt es ebenfalls einen Kindergarten und verschiedene Schulen (Förderschule, Gymnasium, Realschule).⁸

Die Einzelhandelszentralität im Standort beträgt 107 % des Bundesdurchschnitts (2021: 119 %). Somit stellt Hemmoor einen leicht überdurchschnittlich attraktiven Standort für Einzelhandel dar. Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft betrug 2022 91,95 % des Bundesdurchschnitts (2021: 92,5 %). Die Umsatzkennziffer im Einzelhandel betrug 98,39 % im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (2021: 110,26 %).⁹ Es ist daher davon auszugehen, dass mit dem bestehenden und etablierten Fachmarktzentrum die Nahversorgung des Standorts sichergestellt ist und weiterer Wettbewerb dort nicht zu erwarten ist.

Einen weiteren wichtigen Faktor stellen die Einpendler*innen dar. Im Jahr 2021 wurden 1.648 Einpendler*innen ermittelt, was einen Anstieg von rund 5 % gegenüber dem Vorjahr darstellt (2020: 1.570). Das Pendlersaldo beträgt insgesamt 776 Einwohner*innen. Dementsprechend existieren mehr Aus- als Einpendler*innen.¹⁰

Verkehrsanbindung

In Hemmoor gibt es keine direkte Anbindung an das Autobahnnetz, jedoch ist die Gemeinde über die Landstraßen L188 und L116 gut erreichbar. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A27 und die A29, die beide ca. 20 km entfernt liegen. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen bestehen aus Busverbindungen und einem kleinen Bahnhof. Die Gemeinde ist dadurch über verschiedene Buslinien und die am Bahnhof verkehrenden Züge an die Umgebung angebunden. Die nächsten größeren Bahnhöfe befinden sich in Cuxhaven und Ottendorf. Die Gemeinde Ottendorf ist in 26,8 km (28 Fahrminuten) erreichbar. Cuxhaven befindet sich 45 km (45

Fahrminuten) entfernt. Der nächste Flughafen für kommerzielle Linienflüge ist der Flughafen Bremen.

Die zentrale Lage des Fachmarktzentrums ist von mehreren Wohnlagen umgeben. Der Zugang zum städtischen Busverkehr ist in 240 m (3 Minuten) gesichert; der Zugang zum Regionalverkehr in 650 m (8 Minuten). Somit ist das Fachmarktzentrum auch ohne Auto leicht zu erreichen. Positiv zu erwähnen ist die direkte Lage an der B495. Auf der anderen Seite der B495 befinden sich ein „Jawoll“-Supermarkt (400 m entfernt) und ein Netto Marken-Discount südöstlich vom Fachmarktzentrum in 1,7 km Entfernung. Auf der gegenüberliegenden Seite des Fachmarktzentrums befinden sich darüber hinaus zwei weitere Supermärkte sowie zwei Bekleidungsgeschäfte. In 350 m Entfernung befindet sich ein Möbelladen „schauen & kaufen“.

Investmentmarkt für Einzelhandel & Fachmarktzentren in Deutschland

Einzelhandel: Durch das Jahr 2022 konnten wichtige Erkenntnisse im Bereich des Einzelhandels gewonnen werden. Diesbezüglich ist der Retail-Flächenumsatz wieder auf Post-Covid-Niveau zurückgekehrt und die Spitzenmieten konnten sich stabilisieren. Darüber hinaus befinden sich die Passantenfrequenzen wieder nahezu auf dem Level von 2019, was als sehr positiv angesehen werden kann.¹¹

Fachmarktzentren: Die Wirtschaft hat aufgrund von Covid-19, geopolitischen Verwerfungen, der Inflation und steigenden Zinsen große Schäden genommen. Doch trotz dessen stellen Fachmarktzentren eine positive Konstante im Einzelhandels-Investmentmarkt dar. So entfielen in der ersten Hälfte von 2022 fast 30 % des Transaktionsvolumens von Handelsimmobilien auf Fachmarktzentren. Als krisensicheres Investment konnten sich vor allem Fachmarktzentren mit einem Lebensmittelanker beweisen. Infolgedessen erfreuen sich Fachmarktzentren großer Beliebtheit bei institutionellen Investoren.¹²

Quellen

1. IZ-Research
2. IZ-Research
3. IZ-Research
4. Wegweiser Kommune
5. IZ-Research
6. IZ Research
7. Agentur für Arbeit
8. Google Maps
9. IZ-Research
10. IZ-Research
11. BNP
12. Mec

DER PROJEKTENTWICKLER





Architektur und Projektentwicklung Bade

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. Seit 2018 hat er die Projekte „Fachmarktzentrum Dannenberg“, „Einzelhandel Wietzendorf“ und „Nahversorger Demmin“ über zinsbaustein.de mitfinanziert. Zwei der Projekte wurden bereits 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 Balnea II Bremen GmbH & Co. KG, deren Geschäftsführer Willi Bade ist. Die Gesellschaft verfügt laut Creditreform über einen Bonitätsindex von 290 und entspricht daher der Risikoklasse III mit einer PD (Probability of Default) von 1,24 %.

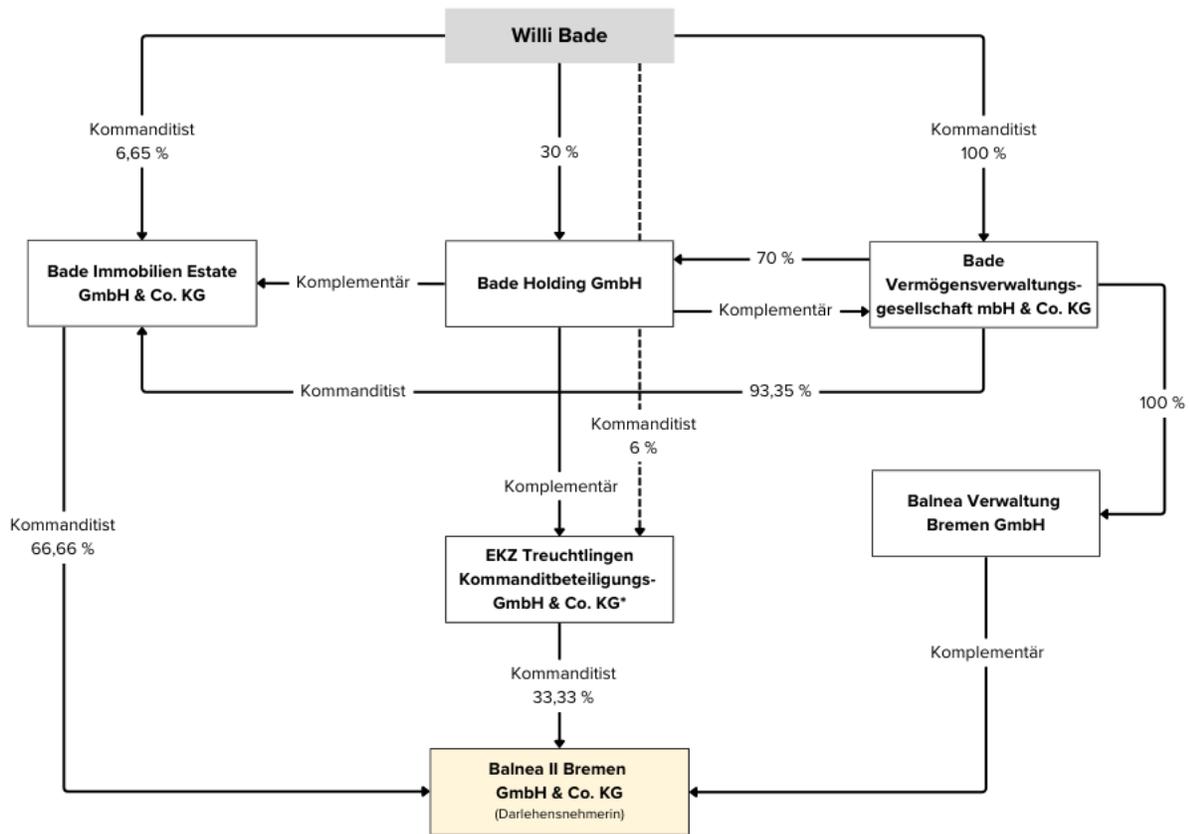
Das Management: Willi Bade

Nach seinem Architekturstudium an der Fachhochschule Hannover sammelte Herr Bade relevante Erfahrung als selbstständiger Architekt und Bauingenieur sowie als Immobilienprojektentwickler und Investor. Über die Firma „Willi Bade - 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 Balnea II Bremen GmbH & Co. KG

In der Gesellschaft befindet sich ein weiteres Projekt, welches jedoch während der Laufzeit des zinsbaustein.de-Darlehens vertragsgemäß nicht entwickelt werden darf.

Unternehmensstruktur



* Kommanditist Ingrid Bade 94 %

Ausgewählte Referenzprojekte des Projektentwicklers

Projektumfang	Ort	Fertigstellung	Projektvolumen
Neubau eines Nahversorgungszentrums	Wolfsburg	2013	8,50 Mio. €
Neubau von Gewerbegebäuden mit separaten Einzelhandelsflächen	Kassel	2012	7,00 Mio. €
Neubau eines Nahversorgungsmarktes	St. Michaelisdonn	2015	2,50 Mio. €
Neubau eines Mehrparteienhauses	Hamburg	2018	3,50 Mio. €
Umbau eines Fachmarktzentrums*	Dannenberg	2019	12,50 Mio. €
Umbau und Erweiterung eines Nahversorgers*	Wietzendorf	2021	3,34 Mio. €
Umbau und Erweiterung eines Nahversorgers**	Demmin	4. Quartal 2023	3,99 Mio. €

* durch zinsbaustein.de mitfinanziert und zurückgezahlt

** durch zinsbaustein.de mitfinanziert

Die hier aufgeführten Chancen und Risiken sind wesentliche Chancen und Risiken zum Zeitpunkt der Erstellung dieser werblichen Informationsbroschüre und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Über die Anlagedauer können zusätzliche Chancen und Risiken entstehen oder sich heutige Chancen und Risiken auch wesentlich positiv und negativ verändern.

CHANCEN & RISIKEN



Projektchancen

- Der Exit ist durch den Verkauf als Forward Deal gesichert.
- Das Projekt wird durch einen erfahrenen Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in der Entwicklung von Nahversorgungsmärkten realisiert.
- Der Projektentwickler hat bereits zahlreiche vergleichbare Projekte realisiert.
- Es handelt sich um eine Assetklasse mit hoher Nachfrage.
- Die Baugenehmigungen für die Baukörper 3 und 4 liegen bereits vor. Baukörper 3 ist bereits fertiggestellt und an die Mieter übergeben.
- Es besteht ein hoher Vermietungsstand mit namhaften Ankermietern. Die Immobilie erzielt während der Projektlaufzeit laufende Mieteinnahmen.
- Ein weiteres Projekt im Eigentum der Darlehensnehmerin erwirtschaftet zusätzliche Mietüberschüsse, die in der Kalkulation nicht berücksichtigt wurden.
- Die Bauausführung soll durch ein renommiertes Generalunternehmen zum Festpreis erfolgen.
- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potentielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.

Projektrisiken

- Es besteht ein potentielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers, der Baupartner, des Käufers und/oder der Mieter.
- Es können Baufehler und Verzögerungen auftreten, die zu Kostenerhöhungen führen.
- Es besteht eine eingeschränkte Kostensicherheit, da bislang nur für die Baukörper 2 und 4 verbindliche Angebote von einem Generalunternehmer vorliegen. Die Gewerke für Baukörper 1 wurden noch nicht vergeben.
- Für den Käufer besteht ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag, wenn die Kaufpreisfälligkeit nicht bis zum 31.12.2024 eingetreten ist. Im Falle eines Rücktritts müsste ein alternativer Käufer gefunden werden. Die Kaufpreisfälligkeit tritt u. a. ein mit den Baukörper-Fertigstellungsanzeigen.
- Bei der Gesellschaft handelt es sich nicht um eine Ein-Projektgesellschaft (SPV). Es befindet sich ein zweites Objekt in der Gesellschaft, welches jedoch nicht entwickelt wird.
- Die Baugenehmigung für den Baukörper 1 liegt noch nicht vor. Das Projekt ist jedoch auch ohne den Neubau dieses Baukörpers rentabel unter Ansatz der IST-Jahresnettokaltmiete.
- Die Darlehensnehmerin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund der Nachwirkungen der 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, 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 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 Darlehensnehmerin 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.
- Steigende Zinsen können sowohl die Kostenstruktur der geplanten Maßnahmen als auch die Refinanzierung potenzieller Käufer verteuern. Durch erhöhte Zinskosten könnten die Projekte 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.

Anlagechancen

- Es wurden 10 Monate Sicherheitspuffer für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Darlehenslaufzeit einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.

Anlagerisiken

- Im Falle einer Insolvenz der Gesellschaft wird aus der Insolvenzmasse zuerst der Fremdkapitalgeber der Gesellschaft (Bank) bedient.
- Es besteht ein Totalverlustrisiko für Anleger*innen durch ein qualifiziertes Nachrangdarlehen ohne Sicherheiten.

Das Darlehen wird mit **8 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund **24 Monate**. Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach 14 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Projektstatus

- Das Grundstück wurde angekauft.
- Die Baugenehmigung für die Baukörper 3 und 4 liegt bereits vor. Die Genehmigung für Baukörper 2 wird in Kürze erwartet. Der Bauantrag für Baukörper 1 wird voraussichtlich im 3. Quartal 2023 gestellt und die Genehmigung im 1. Quartal 2024 erwartet.
- Die Bauarbeiten an Baukörper 3 sind abgeschlossen. Die Arbeiten an den Baukörpern 2 und 4 sollen kurzfristig beginnen. Der Baubeginn für Baukörper 1 ist für das 1. Quartal 2024 avisiert.
- Es liegt ein unterschriebener Kaufvertrag per Forward Deal mit der IntReal für den GRR German Retail Fund No. 4 vor.
- Die Fertigstellung der Baukörper erfolgt nacheinander bis spätestens im 3. Quartal 2024.
- Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit für das zinsbaustein.de-Darlehen ab Oktober 2024.
- Die planmäßige Rückzahlung für das zinsbaustein.de-Darlehen findet nach rund 24 Monaten zum 29.08.2025 statt.

Darlehensstruktur und Vergabe

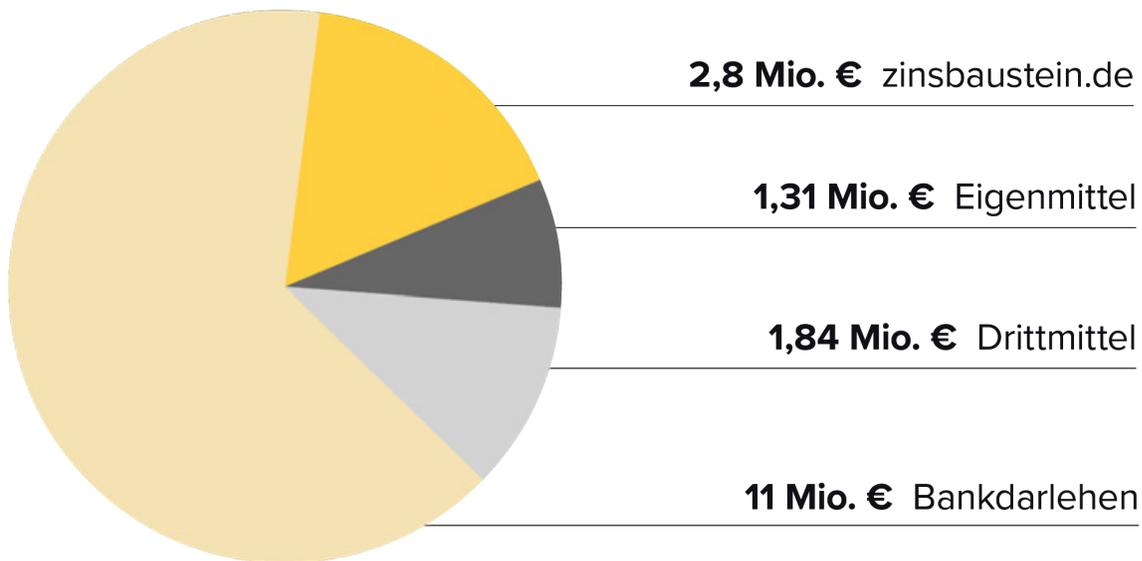
- Darlehensnehmerin ist die Balnea II Bremen GmbH & Co. KG, eine Gesellschaft der Bade-Gruppe.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient der sukzessiven Erweiterung und dem Umbau von vier Baukörpern eines bestehenden Fachmarktzentrums sowie die Erweiterung der Parkplatzanlage.
- Die Finanzierung wird als Nachrangdarlehen ohne Besicherung 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 16,98 Mio. €.

- 11 Mio. € werden per **Bankdarlehen** finanziert.
- 2,8 Mio. € stellt zinsbaustein.de als **unbesichertes Nachrangdarlehen** bereit.*
- 1,31 Mio. € stellt der Projektentwickler als **Eigenmittel** bereit.
- 1,84 Mio. € werden als **Drittmittel**, nachrangig zum zinsbaustein.de-Darlehen genutzt.



* Inkl. Fundingpuffer kann das zinsbaustein.de-Darlehen bis zu 2.828.000 € betragen.

Das Projekt wird in bis zu zwei Tranchen finanziert. In der ersten Tranche werden mindestens 1,8 Mio. € gefundet. Mit der zweiten Tranche wird die Differenz zur maximalen Finanzierungssumme von 2,8 Mio. € geschlossen.

Auszahlungsvoraussetzungen

Stand: **23. Juni 2023**

- Vorlage des von der Darlehensnehmerin unterzeichneten zinsbaustein.de-Darlehensvertrags.
- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate) Handelsregisterauszugs der Darlehensnehmerin.
- Vorlage einer Kopie des Gesellschaftsvertrages der Darlehensnehmerin sowie von den Komplementären, soweit vorhanden.
- Vorlage eines unwiderruflichen Kaufvertrags (UR 21/2018 vom 01.03.2018) des Notars Dr. Götz Grevesmühl inklusive aller Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge über die Grundstücke Hemmoor und Dorum.
- Vorlage eines notariellen Grundstückskaufvertrags mit Bauverpflichtung und Auflassung (Forward Deal) an die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH über einen vorläufigen und unverbindlichen Kaufpreis in Höhe von mindestens 15.715.358,21 €.
- Vorlage eines gezeichneten Generalunternehmervertrags mit der Fa. Kück für den Baukörper 3 zu einem Pauschalpreis in Höhe von 3,87 Mio. € netto inklusive des Bauzeiten- und Zahlungsplans.
- Vorlage verbindlicher Angebote des Generalunternehmers Fa. Kück für die Baukörper 2 und 4.
- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als drei Monate) Grundbuchauszugs für das Grundbuchblatt 2552 (Hemmoor) sowie das Blatt 3868 (Dorum).
- Vorlage der Baugenehmigung für die Baukörper 2 bis 4 inklusive aller Nachträge.
- Vorlage der Übergabeprotokolle an die Mieter sowie der Fertigstellungsanzeige an das Bauamt für Baukörper 3.
- Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags mit der finanzierenden Bank in Höhe von maximal 11 Mio. € sowie die Bestätigung der Bank, dass die Aufnahme des vorliegenden zinsbaustein.de-Darlehens akzeptiert wird. Alternativ die Vorlage des Darlehensvertrags

aus dem hervorgeht, dass die weitere Aufnahme von Fremdmitteln im Rang nach den Bankdarlehen nicht ausgeschlossen ist.

- Vorlage des gezeichneten Gesellschafterdarlehensvertrages über ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von mindestens 1.289.000 €. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Zins- und Rückzahlung auf das Gesellschafterdarlehen erst nach der vollständigen Rückzahlung des zinsbaustein.de-Darlehens inklusive sämtlicher Zinsen und Gebühren erfolgen darf.
- Nachweis über bereits eingebrachte Eigenmittel (nachrangiges Gesellschafterdarlehen) in Höhe von mindestens 1.289.000 € durch Kontobelege.
- Vorlage gezeichneter Mietverträge inklusive aller Nachträge über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete in Höhe von insgesamt mindestens 665.000 € für das Objekt in Hemmoor (Baukörper 2 bis 4) sowie die Vorlage der Mietvertragsentwürfe für Baukörper 1 gemäß der Mieterliste vom 03.04.2023.
- Vorlage gezeichneter Mietverträge inklusive aller Nachträge über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete in Höhe von insgesamt mindestens 305.000 € für das Objekt „Fachmarktzentrum Dorum“ in der Poststraße 18 – 22, 27632 Dorum.
- Vorlage geeigneter Nachweise, dass die beiden Objekte in der Carsten-Börger-Str. 10, 27572 Bremerhaven Wulstorf sowie in Handelspark 20, 27624 Geestland-Bederska veräußert wurden.
- Nachweis der bestehenden Gebäudeversicherung für das Objekt „Fachmarktzentrum Dorum“ in der Poststraße 18 – 22, 27632 Dorum durch die Vorlage der Versicherungspolice.
- Vorlage gezeichneter Gesellschafterdarlehensverträge über nachrangige Gesellschafterdarlehen mindestens in der Höhe des Ankaufspreises für das Objekt „Fachmarktzentrum Dorum“ in der Poststraße 18 – 22, 27632 Dorum, beziehungsweise ein Nachweis, in welcher Form der Ankauf finanziert wurde.

Verpflichtungen und Zusicherungen der Darlehensnehmerin

1. Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich zur Einreichung eines vierteljährlichen, vordefinierten Projektreportings.
2. Die Darlehensnehmerin wird neben dem Bankdarlehen, dem Gesellschafterdarlehen und dem vorliegenden Darlehen keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu dem vorliegenden Darlehen. Davon ausgenommen ist eine Darlehensaufnahme, die dem Zweck der vollständigen Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens dient.
3. Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, zu jedem Zeitpunkt der Darlehenslaufzeit ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen/Eigenkapital i.H.v. mindestens 1.289.000 € im Projekt zu belassen.
4. Die Darlehensnehmerin übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums das zinsbaustein.de-Darlehen inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
5. Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, mit den Umbaumaßnahmen im Projekt „Fachmarktzentrum in Dorum“ erst nach vollständiger Rückführung des zinsbaustein.de-Darlehens zu beginnen.
6. Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, die Projektmanagementfee erst zu zahlen, wenn das vorliegende Darlehen zurückgeführt wurde.
7. Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Darlehensnehmerin verpflichten sich bis zur Erfüllung der Darlehensforderung weder Unternehmensanteile der Darlehensnehmerin zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der Darlehensnehmerin zu entnehmen. Mit Zahlung der Kaufpreise werden zuerst die Bankverpflichtungen und als nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Darlehen befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Darlehensnehmerin erfolgen darf.

QUALITÄTSKRITERIEN

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Angebot durchläuft auf Basis der bereitgestellten Informationen 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

1

Vorauswahl

Selektion geeigneter Angebote durch Analyse von Projektkomponenten und Kalkulationen

2

Due Diligence

Gründliche Betrachtung aller vom Kunden bereitgestellten Informationen

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

Diskussion aller wichtigen Daten durch unser Expertenkomitee und finale Auswahlentscheidung durch die Geschäftsführung

Die Personen hinter dem Prozess: Vorauswahl & Due Diligence



Markus Kreuter

Verantwortet als Geschäftsführer bei zinsbaustein.de die Finanzen, 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 Hübner

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:



Mit wenigen Klicks investieren

Investieren Sie einfach und bequem online

Geld arbeiten lassen

Wir informieren Sie regelmäßig über den Fortschritt Ihres Projektes

Attraktive Rendite erhalten

Nach Projektabschluss erhalten Sie Ihr Geld verzinst zurück

Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Das per Crowdfunding gesammelte Kapital wird als sogenanntes Mezzanine-Darlehen oder Nachrangdarlehen vergeben. Banken finanzieren Bauprojekte nicht vollständig, sondern fordern einen bestimmten Eigenmittelanteil. Projektentwickler nutzen Mezzanine-Darlehen deshalb regelmäßig, um ihr Eigenkapital aufzustocken und so mehrere Projekte gleichzeitig realisieren zu können.

Der Begriff Mezzanine (vom italienischen „mezzo“, „halb“) bezieht sich auf die Rangfolge der Forderungen – ein Mezzanine-Darlehen steht zwischen Fremd- und Eigenkapital. Im unwahrscheinlichen Fall einer Insolvenz werden die Crowdfunder*innen nach der Bank, aber vor dem Projektentwickler ausbezahlt.

Das kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen, wenn nicht genug Liquidierungsmasse für Bank und Crowdfunder*innen zusammen vorhanden ist.

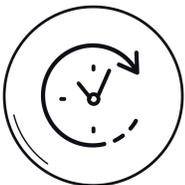
Weitere Informationen zum Risikomanagement finden Sie auf der vorherigen Seite.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK



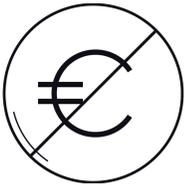
Attraktive Rendite

8 % fixe Zinsen pro Jahr



Kurze Laufzeit

Maximal 24 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

Fachmarktzentrum Hemmoor

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



Marvin Erdmann

Leiter Kundenmanagement
zinsbaustein.de



zinsbaustein.de

Zinsbaustein GmbH

Linienstr. 144
10115 Berlin

Telefon: **030 / 346 557 030**

E-Mail: service@zinsbaustein.de
www.zinsbaustein.de

Stand: 23. Juni 2023

WEITERE RECHTLICHE HINWEISE



Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

Balnea II Bremen GmbH & Co. KG
Hohenkampsweg 5b
28359 Bremen
Geschäftsführer: Willi Bade

Finanzanlagenvermittler:

Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. zinsbaustein.de ist Finanzanlagenvermittler und 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 Werbemitteilung nach §14 Abs. 1 FinVermV. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Informationsbroschüre ist allein die Darlehensnehmerin 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 von der Darlehensnehmerin bis zum Tag dieser Veröffentlichung zur Verfügung gestellten Informationen. Sie gibt den Stand der Information zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Broschüre wieder. Es können sich in der Zwischenzeit Entwicklungen ergeben haben, die in der Informationsbroschüre nicht abgebildet sind.