

SENIORENZENTRUM SCHAAFHEIM

Landkreis Darmstadt-Dieburg



Bereitgestellt durch:
Zinsbaustein GmbH
Linienstr. 144
10115 Berlin

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


Stand: 1. Dez. 2023

Vorwort des Projektentwicklers

„Seit über 18 Jahren setzen wir von der wob group all unser Fachwissen, unsere Leidenschaft für Immobilien und unsere tägliche Begeisterung dafür ein, dass sowohl unsere Kunden, die Betreibergesellschaften als langfristige Mieter, als auch die Bewohner der Immobilien langfristig profitieren können.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem aktuellen Projekt „Seniorenzentrum Schaafheim“, in dessen Entwicklung Sie über die Plattform zinsbaustein.de investieren können. Mit 81 Pflegezimmern und 24 Apartments für Betreutes Wohnen schaffen wir die Möglichkeit, in einen langlebigen und qualitativ hochwertigen Sachwert zu investieren. Schaafheim stellt einen hervorragenden Standort für Seniorenapartments dar. Im Ort gibt es bisher kein Pflegeheim, die Bevölkerungsentwicklung verläuft positiv und die vorhandene Infrastruktur eignet sich sehr gut für eine Seniorenimmobilie. Wir sind überzeugt von dem Standort und unserem Konzept für das Objekt. Wir freuen uns, dass Sie Teil der Projektrealisierung sein möchten.“

Warnhinweis: Unsere Schwarmfinanzierungsdienstleistungen sind nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt.



SENIORENZENTRUM SCHAAFHEIM

32 MONATE	8 % p. a.	1,75 Mio. €	Ab 500 €	31.08.2026
MAXIMALE LAUFZEIT	VERZINSUNG	INVESTITIONS- VOLUMEN	ANLAGESUMME	VORAUSSICHTL. RÜCKZAHLUNG

Wir freuen uns, Ihnen ein neues Projekt anbieten zu können. Im Rahmen des Projekts „Seniorenzentrum Schaafheim“ wird der Neubau eines stationären Pflegeheims mit Apartments für betreutes Wohnen realisiert.

Der Kredit wird mit 8 % p. a. endfällig verzinst. Die Laufzeit beträgt maximal 32 Monate. Der Entwickler kann den Kredit bereits nach 20 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

- **Projektumfang:** Im Rahmen des Projektes entsteht ein stationäres Pflegeheim mit vier Geschossen für 81 Pflegeapartments in Einbettzimmern und 24 Apartments für betreutes Wohnen.
- **Projektentwickler:** Seit ihrer Gründung 2005 hat sich die wob group auf die demografische Entwicklung fokussiert und errichtet innovative Wohnformen für Senioren und pflegebedürftige Menschen. Die wob group hat sich zu einem der führenden Anbieter für Pflegeimmobilien in Bayern entwickelt. Der Projektentwickler hat bereits das Projekt „Seniorenzentrum Altdorf bei Nürnberg“ erfolgreich über zinsbaustein.de mitfinanziert und zurückgezahlt.
- **Kreditform & Besicherung:** Die über zinsbaustein.de vermittelten Kredite i.S.d. Art. 2 Abs. 1 lit. b) ECSP-VO werden durch eine harte Patronatserklärung der Muttergesellschaft, sowie ein notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers (letzteres bis zum Erreichen von Verkäufen über mind. 13,0 Mio. €) besichert.
- **Projektstand:** Das Grundstück wurde bereits angekauft und in Teileigentum aufgeteilt. Der Vertrieb der einzelnen Einheiten hat bereits begonnen.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Pflegeapartments sowie die Einheiten für betreutes Wohnen werden im Einzelvertrieb verkauft. Es wurden bereits Verkäufe über 3,984 Mio. € erzielt.
- **Standort:** Das Objekt befindet sich in Schaafheim, einer Gemeinde im hessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg.

DAS PROJEKT

STANDORT	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	VERMIETBARE FLÄCHE	EINHEITEN	STELLPLÄTZE
Heerweg 2 – 6, 64850 Schaaheim	6.169 m ²	Pflegeapartments: 3.535 m ² Betreutes Wohnen: 2.614 m ²	105 gesamt, davon 81 Pflegeapartments, sowie 24 Einheiten betreutes Wohnen	33 Außenstellplätze 18 Fahrradstellplätze



„Seniorenzentrum Schaaflheim“: Pflegeapartments und betreutes Wohnen für Senioren

Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet die Errichtung von einem Seniorenzentrum. Auf drei Geschossen sowie einem Staffelgeschoss, ohne Unterkellerung, bietet das Objekt Platz für insgesamt 81 Pflegeapartments in Einzelzimmern sowie 24 Apartments für betreutes Wohnen auf einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 6.150 m². Die Verteilung der Wohnfläche der Pflegeapartments erfolgt in Ein-Zimmerwohnungen mit jeweils 22,61 bis 28,60 m² Fläche, exkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche. Die barrierefreien Wohnungen sind exkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche zwischen ca. 54,53 m² bis 104,25 m² groß. Des Weiteren entstehen 33 Außen- und 18 Fahrradstellplätze.

Im Gebäude befindet sich neben den Wohn- und Pflegeeinheiten ein öffentliches Café mit einer 65 m² großen Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung.

In Hinblick auf die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung wird das Projektvorhaben unter Berücksichtigung der **ESG-Kriterien** „Environmental“ und „Social“ realisiert. So wird das Projekt als KfW-Energieeffizienzhaus 55 EE nach den Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) errichtet und mit der Nutzung als Pflegeheim wird eine sozial relevante Immobilie geschaffen. Der Projektentwickler legt bei der Realisierung des Objekts großen Wert auf energieeffizientes Bauen. So liegt der Fokus unter anderem auf der Zusammenarbeit mit regionalen Anbietern, der Nutzung erneuerbarer Energien, dem Einbau energieeffizienter Heizungen, einem optimalen Wärmeschutz der Gebäudehülle sowie Fassaden- und Dachbegrünung.

Grundstück

Das Projektgrundstück mit einer Fläche von insgesamt 6.169 m² befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft und wurde zu einem Kaufpreis von Höhe von rund 1,13 Mio. € (inkl. Kaufnebenkosten) erworben.

In Abteilung II des Grundbuchs sind (Grund-) Dienstbarkeiten in Form von Kabelrechten, Wegerechten, Abwasserkanalrechten, Grenzbebauungsrechten, Garagenrechten sowie Überbaurechten eingetragen, die als nicht wertmindernd einzuschätzen sind.

Es ist ein Wohnungsbelegungsrecht mit der MENetatis Holding II GmbH, Bedburg (Amtsgericht Köln, HRB 108160) vereinbart. Das Recht besagt, dass Wohn- und Nutzraum jedes Sondereigentums und das aufgrund der gesetzlichen Regelung anteilig damit verbundene Gemeinschaftseigentum nur an die Personen überlassen werden darf, die durch die Inhaberin

der persönlichen Dienstbarkeit benannt ist. Das Wohnungsbelegungsrecht endet, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit der MENetatis Holding II GmbH zum Betrieb in rechtlich zulässiger Weise endet.

In Abteilung III des Grundbuchs wurde die Grundschuld für die Senior Bank in Höhe von 1,7 Mio. € sowie 3,4 Mio. € und 15,3 Mio. € für die Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau nebst 15 % Zinsen p. a. ab Bewilligung vom 21.06.2023 eingetragen.

Ein Bodengutachten aus September 2021 liegt vor. Der geplanten Plattengründung für den Neubau steht aus geotechnischer Sicht kein Einwand entgegen. Bodenverbesserungsmaßnahmen wurden in der Kalkulation berücksichtigt.

Planung des Bauvorhabens

Die für die Neuerrichtung des Projektes notwendige Baugenehmigung vom Februar 2023 liegt vor. Auch die benötigte Abbruchgenehmigung für den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes, eines weiteren Gebäudes und der Garage liegt vor. Der Abbruch wurde bereits vollzogen.

Die Tätigkeit des Generalunternehmers soll durch die Karrié Bau GmbH vollzogen werden, diese verfügt laut Creditreform über die Bonitätsklasse 1, die bestmögliche Bonität. Das Unternehmen wurde 1982 gegründet und hat bereits 57 Projekte im Hochbau erstellt oder erhalten. Der Generalunternehmer wird als Teil-Generalunternehmer fungieren zu einem vertraglich vereinbarten Festpreis in Höhe von rund 11,5 Mio. €. Einzelne Gewerke (Aufzüge, Fertignasszellen, Produktionsküche / Spülküche / Kühlzelle / Teeküchen / Wäscherei, Möblierung, Förderanlagen, Wärmeerzeugung / PV-Anlage / Contracting, Installationsgeräte der Telefon-, Lichttruf-, Desorientierungs- und Videosysteme sowie der Brandmeldeanlage) werden separat vergeben und durch den Teil-Generalunternehmer koordiniert.

Die geplanten Gesamtinvestitionskosten für das Bauvorhaben belaufen sich auf rund 23,05 Mio. € ($\approx 3.307 \text{ €} / \text{m}^2$ Bruttogrundfläche).

Die späteste Fertigstellung des Objektes ist für Oktober 2025 geplant. Laut internem Bauzeitenplan (Stand: September 2023) beginnt die Baustelleneinrichtung im November 2023. Die Vermarktung ist bereits im Juni 2023 angelaufen.

Vermietung

Es liegt ein unterzeichneter Pachtvertrag über 25 Jahre nebst Verlängerungsoption um einmal fünf Jahre mit der MENetatis Holding II GmbH von Juli 2022 mit einer jährlichen Pacht in Höhe von 789.986 € vor (entspricht 21 € pro Platz/Bett je Tag für die Pflegeapartments sowie 12 €/m² für die Einheiten betreutes Wohnen). Der Ursprungsmietvertrag beinhaltete eine niedrigere

Gesamtmiete. Aufgrund der Entwicklungen der Baupreise konnte mit dem Mieter Einigkeit über die Erhöhung der Miete erreicht werden. Im Pachtvertrag wurde die späteste Übergabe zum 31.08.2024 vereinbart, sofern die Baugenehmigung bis 30.09.2022 erteilt wurde. Aufgrund der verspäteten Erteilung der Baugenehmigung (Februar 2023) verschiebt sich die Frist gemäß Pachtvertrag entsprechend nach hinten. Die verspätete Übergabe wurde in der Kalkulation berücksichtigt.

Die MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH (Muttergesellschaft) mit Sitz in Bedburg bei Köln besteht seit 2016. Sie ist eine Betreibergesellschaft für die langfristige Anmietung und den Betrieb von Seniorenzentren im gesamten Bundesgebiet. Die stationäre Altenpflege bildet das Kerngeschäft. Je nach Standort und Konzeption bietet die MENetatis GmbH zudem teilstationäre und ambulante Versorgungsangebote. Darüber hinaus entwickeln sie individuelle Lösungen für diverse altersgerechte Wohnformen. Gastronomische, hauswirtschaftliche und haustechnische Serviceleistungen auf hohem Niveau sind ein ebenso selbstverständlicher Bestandteil des Konzepts. Als Referenz für die Erfahrung der Pächterin kann die MENetatis GmbH 18 bereits betriebene Objekte in der Assetklasse Pflegeeinrichtungen vorweisen.

Zudem stehen bei potentieller Insolvenz des Betreibers weitere mögliche Betreiber zur Verfügung. Somit ist der Projektentwickler ebenfalls für diesen Notfall vorbereitet.

Exit-Szenario

Das Objekt soll im Einzelverkauf zu einem angestrebten Verkaufspreis in Höhe von insgesamt 23.285.000 € veräußert werden. Die Vermarktung erfolgt über Vermittler aus dem Netzwerk des Entwicklers und der Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau, die bereits seit zehn Jahren Vertriebspartner der wob group ist und mit der die Gruppe bereits 250 Einheiten vermittelt hat. Eine Zusammenarbeit mit neuen Vertriebspartnern, wie z.B. der Sparkasse Darmstadt, ist geplant. Darüber hinaus wurden bereits 1.800 Bestandskund*innen aus dem Netzwerk der wob group über die Erwerbsmöglichkeiten informiert.

Intern werden Marketingkonzepte zur Unterstützung des Vertriebs an Kapitalanleger*innen entwickelt. Das Bundeskabinett hat im August 2023 die Einführung einer degressiven AfA (Absetzung für Abnutzung) für Neubauten beschlossen. Für Projekte mit einem Baubeginn nach dem 01.10.2023 bestehen zukünftig Abschreibungsmöglichkeiten für neu errichtete Wohngebäude ab einem KfW-Effizienzstandard 55. Mit Umsetzung der neuen Regelungen erwartet der Projektträger (Kreditnehmerin) aufgrund der steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten für die Erwerber eine erhöhte Nachfrage im Verkauf.

Derzeit sind 15 von 81 Pflegeapartments verkauft; sieben weitere sind reserviert oder es wurde bereits ein Notartermin vereinbart. Drei der 24 Einheiten „betreutes Wohnen“ wurden verkauft und vier sind reserviert, beziehungsweise haben einen Notartermin in Aussicht.

Von dem insgesamt zu erzielenden Verkaufspreis in Höhe von 23,285 Mio. € wurden per Oktober 2023 Verkäufe über 3,984 Mio. € erzielt. Notarielle Kaufverträge über mindestens rund 5,07 Mio. € sind als Auszahlungsvoraussetzung für den zinsbaustein.de-Kredit beauftragt.

Die Kaufpreiszahlungen erfolgen nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dem Projektträger stehen die Mittel aus den KfW-Zuschüssen in Höhe von 2.766.250 € zu, wodurch sich geplante Gesamtmittelzuflüsse in Höhe von 26,05 Mio. € ergeben können. Die tatsächliche Höhe der KfW-Zuschüsse steht erst nach Fertigstellung und Abnahme durch die KfW fest.



Makrolage: Schaafheim, Landkreis Darmstadt-Dieburg

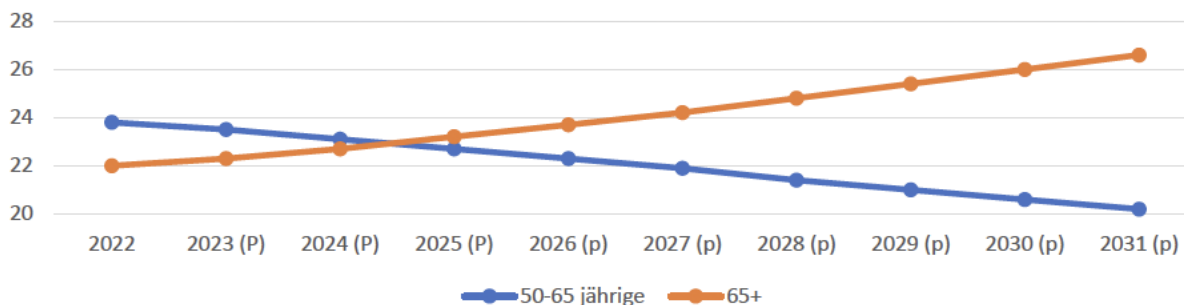
Die Gemeinde Schaafheim im Landkreis Darmstadt-Dieburg in Hessen befindet sich inmitten des Wirtschaftszentrums „Rhein-Main-Gebiet“. Schaafheim liegt 15 km südwestlich von Aschaffenburg, 25 km östlich von Darmstadt und etwa 35 km südöstlich von Frankfurt am Main. Die Stadt zählt 9.344 Einwohner*innen¹ im Vergleich zu 9.274 Einwohner*innen im Jahr 2018, wobei die Bevölkerungszahl von ihrem lokalen Tiefpunkt im Jahr 2011 mit 9.046 Einwohner*innen leicht angestiegen ist und inzwischen stabil scheint².

Schaafheim ist in der Demographietypisierung der Kategorie 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ zugeordnet³. Dieser Typ beschreibt häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte mit leichtem Wachstum und moderater Alterung. Zusätzlich wird diesem Typ eine hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit zugeordnet.

Demographie

Das Durchschnittsalter in Schaafheim liegt bei 45,1 Jahren⁴. Der Alterungsindex für Schaafheim liegt bei 163,67 und zeigt an, dass die Anzahl von Einwohner*innen über 65 Jahren 1,5-mal so hoch ist wie die Zahl an Einwohner*innen unter 14 Jahren⁵.

Abb.: Altersstruktur in % „mittleres Szenario“⁶



Verkehrsanbindung

Die Stadt Schaafheim ist mit der autobahnähnlichen B469 in wenigen Minuten in das Fernverkehrsnetz eingebunden. Die nächstgelegene Autobahn A3 ist 12 km entfernt. Der Bahnhof Babenhausen ist 5,4 km (sieben Fahrminuten, 13 Minuten mit dem Busverkehr) entfernt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in nur wenigen Metern Entfernung. Frankfurt am Main kann innerhalb von weniger als 1,5 Stunden erreicht werden.

Mikrolage: Heerweg 2 – 6, 64850 Schaafheim

Die äußere Lage entspricht einer guten Wohnlage⁷, auf allen Seiten umgeben von mittleren und guten Wohnlagen. Der Zugang zum Nahverkehr wird durch den städtischen Busverkehr in 50 m bzw. zwei Minuten Fußweg gesichert, der Zugang zum Regionalverkehr wird durch einen Bahnhof innerhalb weniger Fußminuten erreicht. Die Nahversorgung ist durch einen Netto-Markendiscout in zwei Minuten fußläufig erreichbar.

Das Schaafheimer Ärzte- und Apothekenzentrum als Teil der öffentlichen Gesundheitsversorgung befindet sich ebenfalls in sechs Minuten fußläufig erreichbar. Insgesamt befinden sich in 1,1 km Entfernung sechs Arztpraxen. Als Freizeitaktivitäten können die Einwohner*innen den Sportpark, Wichtelwald, den Motorsportclub sowie weitere Aktivitäten in der Innenstadt nutzen.

Pflegemarkt in Schaafheim

Ogleich aktuell in Schaafheim ein niedriger Pflegebedarf besteht, ist davon auszugehen, dass aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl sowie der erhöhten Anzahl an 65-Jährigen mehr Nachfrage entstehen wird.

Im Umkreis von 20 km befinden sich insgesamt 65 Pflegeeinrichtungen. Diese Anzahl verringert sich auf 12 Einrichtungen im Umkreis von 10 km. In den Pflegeeinrichtungen im Umkreis von 20 km befindet sich Platz für 5.129 Einwohner*innen. Hier ist dennoch zu erwähnen, dass diese Pflegeeinrichtung Bewohner*innen von Aschaffenburg auffangen. Im Umkreis von 10 km befinden sich mindestens 752 Bewohnerplätze. Da nicht jedes Heim Angaben zum Platzangebot getätigt hat, ist hierbei von einem minimalen Platzangebot auszugehen.

Marktchancen für das Projekt

Die Marktfähigkeit der Verkaufspreise wird durch die bereits veräußerten und reservierten Einheiten gestützt, welche in Kombination mit der alternden und steigenden Bevölkerung in Schaafheim als Indikator für einen erfolgreichen Vertrieb der Einheiten des Projekts gewertet werden können.

Quellen

1. IZ-Research. [Stadt: Schaafheim](#), 2022
2. IZ-Research. [Stadt: Schaafheim](#) 2021
3. Bertelsmannstiftung/Wegweiser Kommune. [Demographietypen. Schaafheim](#)
4. Wegweiser Kommune. 2021. [Schaafheim](#)
5. IZ-Research. [Stadt: Schaafheim](#) 2022
6. IZ-Research. [Stadt: Schaafheim. Altersstruktur Schaafheim](#). 2021
7. Capital Immobilien Kompass. [Immobilienpreise und Mietspiegel: Schaafheim](#)

DER PROJEKTENTWICKLER





wob group

wob group

Seit ihrer Gründung in 2005 hat sich die wob group auf die Errichtung innovativer Wohnformen für Senior*innen und pflegebedürftige Menschen fokussiert. Die wob group hat sich zu einem der führenden Anbieter für Pflegeimmobilien in Bayern entwickelt. Zusätzlich bietet der Projektentwickler auch Anlagemöglichkeiten im Bereich der Mikroapartments an.

Die wob group hat seit ihrer Gründung bereits mehr als 40 Projekte in Deutschland erfolgreich entwickelt. Aktuell wurden fünf Projekte fertiggestellt und befinden sich auf der Website des Projektentwicklers im Vertrieb: [Zur Website](#). Weitere fünf Projekte befinden sich derzeit in der Entwicklung.

Die wob group hat mit dem „Seniorenzentrum Altdorf bei Nürnberg“ bereits ein Projekt erfolgreich über zinsbaustein.de mitfinanziert und zurückgezahlt.

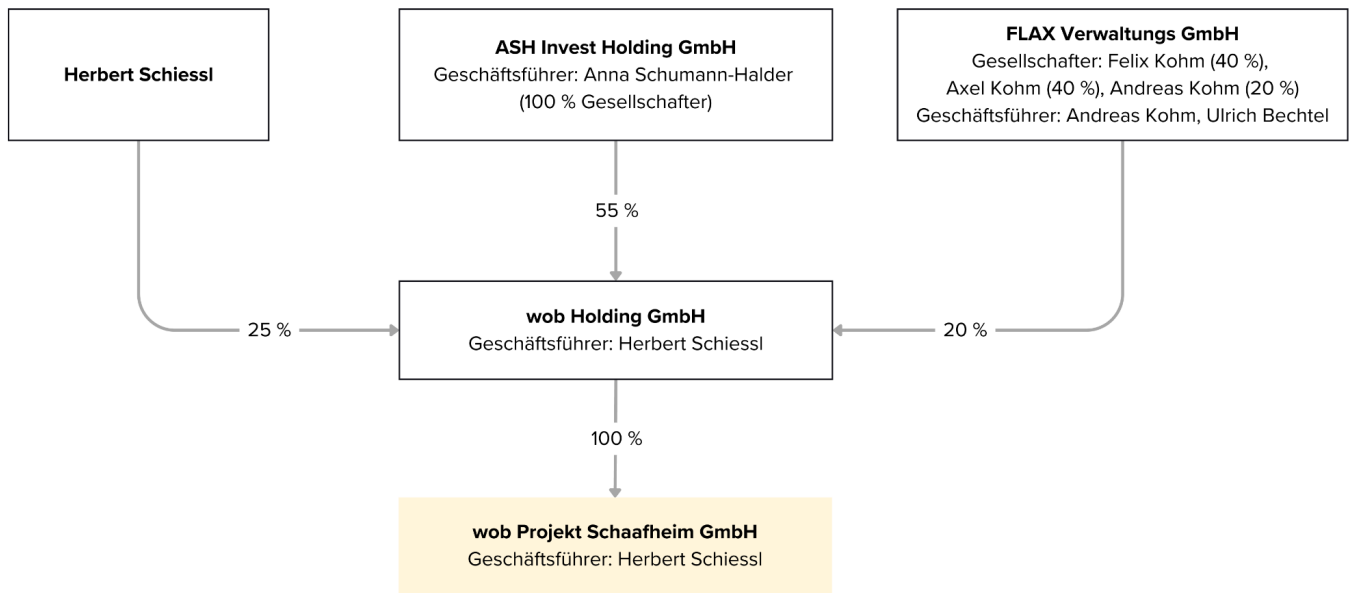
Das Management



Herbert Schiessl

Herr Schiessl ist seit 2004 Geschäftsführer der wob group. Vor seiner Position bei der wob group absolvierte er eine kaufmännische Ausbildung und arbeitete anschließend als Versicherungsberater und selbstständiger Bauträger, bevor er von 1993 bis 2003 als Geschäftsführer bei der wbg Immobilien GmbH tätig war.

Unternehmensstruktur



Projekte in Umsetzung durch den Projektentwickler

Projekt	Standort	Projektumfang	Realisierung
Seniorenzentrum Heroldsberg	Heroldsberg	132 Pflegeapartments	Q1 2024 bis Q3 2025
Seniorenzentrum Alheim	Alheim	90 Pflegeapartments 16 Wohnungen	Q2 2024 bis Q4 2025
Seniorenzentrum Bad Berleburg	Bad Berleburg	80 Pflegeapartments 11 Wohnungen 16 TG-Stellplätze	Q2 2024 bis Q4 2025
Seniorenzentrum Schweinfurt	Schweinfurt	89 Pflegeapartments	Q1 2025 bis Q3 2026

Umgesetzte Projekte durch den Projektentwickler

(* mitfinanziert durch zinsbaustein.de)

Projekt	Standort	Projektumfang	Fertigstellung
Novita Seniorenzentrum Altdorf*	Altdorf	Pflegeheim mit 95 Apartments	2022
Seniorenzentrum Freigericht	Freigericht	75 Pflegeapartments 15 Plätze für betreutes Wohnen 1 Bistro	2022
Senioren-domizil Marie-Eberth	Schongau	Pflegeheim mit 112 Apartments	2019
Haus St. Thekla Welden	Welden bei Augsburg	Pflegeheim mit 82 Einheiten	2015
Haus St. Nikolaus Bruckberg	Bruckberg	Pflegeheim mit 78 Einheiten	2015
Matthias-Claudius- Haus Aschaffenburg	Aschaffenburg	Pflegeheim mit 105 Einheiten	2015
Über den Isarauen Bruckberg	Bruckberg bei Landshut	Betreutes Wohnen mit 24 Wohnungen	2015
Haus Taunusblick Niddatal	Niddatal bei Frankfurt	Pflegeheim mit 96 Einheiten	2014
Seniorenzentrum Hahnstätten	Hahnstätten	Pflegeheim mit 68 Einheiten	2014
Home Base Dresden	Dresden	Wohngebäude mit 166 Mikroapartments	2017

Novita Seniorenzentrum Kleinschwarzenlohe	Wendelstein bei Nürnberg	Pflegeheim mit 91 Einheiten	2017
Home Base München	München	Wohngebäude mit 134 Mikroapartments	2017
Wohnen im Holzwinkel Welden	Welden bei Augsburg	Betreutes Wohnen mit 14 Einheiten	2017
Seniorenresidenz Matthias-Claudius Aschaffenburg	Aschaffenburg	Betreutes Wohnen mit 58 Wohnungen	2017
Wohnen Schwarzachgarten	Wendelstein bei Nürnberg	25 Eigentumswohnungen	2016

Die hier aufgeführten Risikofelder und Risikomitigierungen 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.

Risikofelder und Risikomitigierung



Risikofelder

- Trotz Teil-Generalunternehmer könnten bis zur Fertigstellung unter anderem auch wegen der Teilvergabe Kostensteigerungen auftreten.
- Sollten die KfW-Zuschüsse nicht oder nur vermindert gezahlt werden, könnte das Projekt im aktuellen Zinsszenario unrentabel werden.
- Abstimmungsprobleme zwischen dem Teil-Generalunternehmer und den übrigen Gewerken können zu Verzögerungen führen. Um Abstimmungsprobleme so gering wie möglich zu halten, wird das Bauvorhaben durch die wob group kontrolliert. Als zusätzliche Kontrollinstanz dient der TÜV Süd.
- Es besteht ein potentiell Insolvenzrisiko des Projektentwicklers sowie des Teil-Generalunternehmers, des künftigen Betreibers und/oder des Käufers.
- Die geschlossenen Kaufverträge könnten durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung nicht umgesetzt werden.
- Der geschlossene Pachtvertrag könnte durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistungen nicht umgesetzt werden.

Risikofelder

- Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken aus der Seniorfinanzierung (Bank) könnten sich negativ auf die Projektrendite auswirken.
- Der Projektträger sowie seine 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 des Projektträgers und seiner Dienstleister, die Bautätigkeit, den Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

Risikofelder

- Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z.B. der Ukraine-Krieg oder der Nahost-Konflikt 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 den Projektträger 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 hat bereits zahlreiche ähnliche Projekte realisiert.
- Die Baugenehmigung liegt vor.
- Die bereits veräußerten Einheiten unterstreichen die Marktfähigkeit der Verkaufspreise auch im aktuellen Marktumfeld.
- Die geplante Fertigstellung in 2025 lässt ausreichend Spielraum für künftige Verkaufsaktivitäten und die Fertigstellung des Projekts.
- Es handelt sich um eine demographisch attraktive Assetklasse (Pflege).
- Die geplante Teil-Generalunternehmervergabe reduziert den Aufwand des Projektentwicklers zur Koordination durchzuführender Bauarbeiten und bietet in Teilen eine höhere Kostensicherheit.
- Die Laufzeit des zinsbaustein.de-Kredits ist ausreichend lang, um potentielle Verzögerungen aufgrund der aktuellen Marktlage abzufedern.

Anlagerisikofelder

- Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft wird aus der Insolvenzmasse zuerst der Seniorloangeber der Projektgesellschaft (Bank) bedient.
- Im Fall der Insolvenz des Projektträgers kann nicht sichergestellt werden, dass die Aktiva in ausreichender Höhe und unverzüglich liquidiert werden können.

Anlagerisikomitigierung

- Es wurden 11 Monate Sicherheitspuffer zur spätesten Fertigstellung für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Kreditlaufzeit einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.
- Besicherung durch eine harte Patronatserklärung der Muttergesellschaft (wob Holding GmbH) in finaler Kredithöhe zzgl. Zinsen und Gebühren
- Besicherung durch ein notarielles, abstraktes Schuldanerkennnis von Herrn Herbert Schiessl in finaler Kredithöhe zzgl. Zinsen und Gebühren bis zum Erreichen von Verkäufen über mind. 13 Mio. €.

Der Kredit wird mit **8 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund **32 Monate**.
Der Entwickler kann den Kredit bereits nach 20 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Das zinsbaustein.de-Kredit soll in bis zu zwei Investitionsphasen, zu deren Ende es zu einer Auszahlung des bis dahin jeweils gesammelten tatsächlichen Kreditbetrags kommt, finanziert werden. Dies vorausgeschickt gelten folgende weitere Bedingungen:

- Die erste Investitionsphase („Investitionsphase I“) beginnt mit dem Fundingbeginn und endet mit dem Ablauf des 15.12.2023, sofern bis dahin Teilkredit- und Treuhandverträge über einen Mindestkreditbetrag in Höhe von 1 Mio. € (Mindestsumme) geschlossen wurden. Falls die Mindestsumme zu diesem Zeitpunkt noch nicht erreicht wurde, verlängert sich die Investitionsphase I um jeweils 24 Stunden, bis die Mindestsumme erreicht wurde oder das Fundingende eingetreten ist.
- Die Investitionsphase II beginnt mit dem Ende der Investitionsphase I, sofern der Maximalbetrag noch nicht erreicht wurde. Die Investitionsphase II endet mit dem Fundingende oder frühzeitig, sobald der Maximalbetrag erreicht wurde. Soweit bereits in der Investitionsphase I der Maximalbetrag erreicht wird oder die Mindestsumme bis zum Fundingende nicht erreicht wird, entfällt die Investitionsphase II.
- Der Projektträger hat am 14.12.2023 einmalig das Recht, durch einseitige Mitteilung die bis dahin eingesamelte Fundingsumme vorzeitig zur Auszahlung zu bringen, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt die Mindestsumme noch nicht erreicht ist.

Projektstatus

- Das Grundstück wurde im August 2022 angekauft.
- Die Baugenehmigung wurde im Februar 2023 erteilt.
- Die Bauarbeiten beginnen mit der Baustelleneinrichtung im November 2023.
- Die Vermarktung ist bereits im Juni 2023 angelaufen.
- Der späteste Fertigstellungszeitpunkt ist Oktober 2025.
- Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit für den zinsbaustein.de-Kredit ab August 2025.
- Die planmäßige Rückzahlung für den zinsbaustein.de-Kredit findet nach rund 32 Monaten zum 31.08.2026 statt.

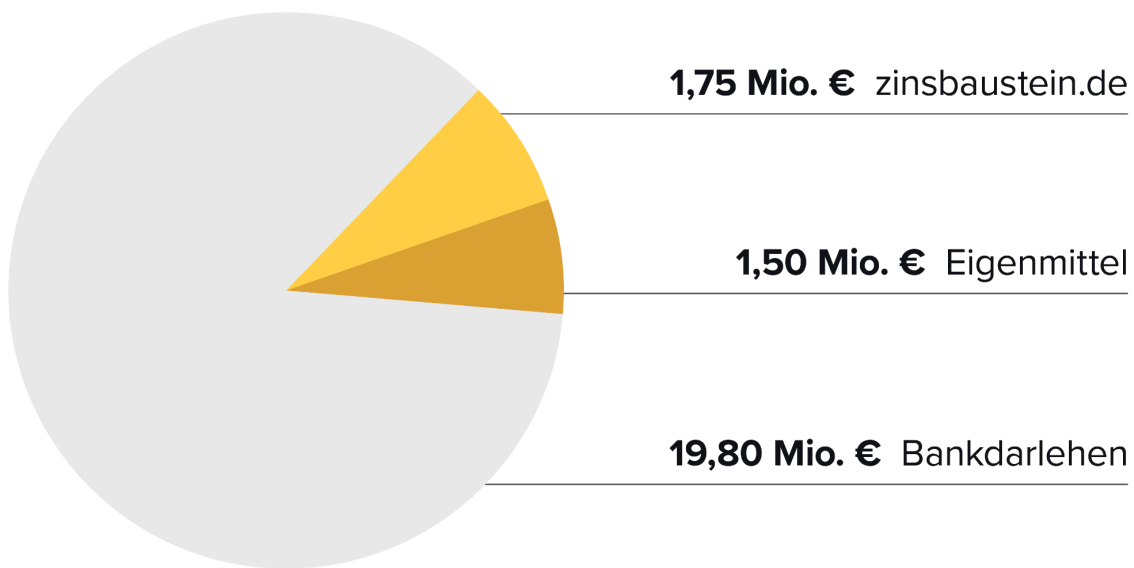
Kreditstruktur und Vergabe

- Projektträger ist die wob Projekt Schaaheim GmbH, eine Projektgesellschaft der wob Holding GmbH.
- Der zinsbaustein.de-Kredit dient der anteiligen Refinanzierung des Neubaus eines stationären Pflegeheims mit 81 Pflegeapartments und 24 Apartments für betreutes Wohnen in Hessen.
- Die Finanzierung wird als Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über den BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister secupay AG abgewickelt.

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

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 23,05 Mio.€.

- 19,8 Mio. € werden per **Bankdarlehen** finanziert.
- 1,75 Mio. € stellt zinsbaustein.de als Kredit i.S.d. Art. 2 Abs. 1 lit. b) der ECSP-VO bereit.*
- 1,5 Mio. € stellt der Projektentwickler als **Eigenmittel** bereit.



* Inkl. Fundingpuffer kann der zinsbaustein.de-Kredit bis zu 1.800.000 € betragen.

Auszahlungsvoraussetzungen

Stand: **27. Nov. 2023**

- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate) chronologischen Handelsregisterauszugs des Projektträgers. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage einer Kopie des Gesellschaftsvertrages einschließlich der Gesellschafterlisten des Projektträgers, sowie von Komplementären bzw. den Gesellschaftern, soweit vorhanden. **(Bereits erfüllt)**
- Persönliche Identifikation der als Geschäftsführer handelnden natürlichen Personen durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente. **(Bereits erfüllt)**
- Identifikation des ultimativ wirtschaftlich Berechtigten durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage der Teilungserklärung inklusive der angelegten Grundbuchblätter. Alternativ: Vorlage einer Bestätigung über die Anlage der Grundbuchblätter. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage eines gezeichneten Generalunternehmervertrags über Baukosten der Kostengruppen 200-400 in Höhe von maximal 14.566.000 € brutto inkl. Bauzeiten- und Zahlungsplan. Alternativ besteht die Möglichkeit der Vorlage eines Teil-Generalunternehmervertrags oder eines Nachweises über die Einzelvergabe von Gewerken, sofern ein Vergabestand von mindestens 70 % nachgewiesen wird. Die Kostenüberschreitungen aus den Kostengruppen 200-400 in Höhe von bis zu maximal 467.000 € sind zulässig. Weitere Kostenüberschreitungen sind durch nachrangige Gesellschafterdarlehen und die Einbringung von Eigenmitteln auszugleichen. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags mit der Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau in Höhe von maximal 19.800.000 €. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage der Fristverlängerung des KfW 55-Antrags des vorliegenden Projekts über mind. 105 Wohneinheiten in Höhe von mindestens 2.766.000,00 € auf einen Zeitpunkt nach dem 01.04.2025. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage des Grundstückskaufvertrages für das vorliegende Projekt.

- Vorlage der auflagenfreien, rechtswirksamen und gültigen Baugenehmigung für das Projekt vom 27.02.2023 einschließlich zugrundeliegendem vollständigen Bauantrag und sämtlicher Anlagen.
- Vorlage eines Transparenzregisterauszugs des Projektträgers (nicht älter als sechs Monate).
- Vorlage der letzten drei Jahresabschlüsse sowie einer aktuellen BWA (Betriebswirtschaftliche Auswertung) und SuSa (Summen und Saldenliste) der Projektgesellschaft sowie der Holding.
- Bestätigung des Geschäftsführers des Projektträgers, dass er den Seniorendarlehensgeber von der Aufnahme des zinsbaustein.de-Kredits in Kenntnis gesetzt hat. Der Projektträger übernimmt die Haftung für die ordentliche Information des Seniorendarlehensgebers.
- Nachweis der eingebrachten Eigenmittel durch Kontobelege in Höhe von mindestens 1.506.606 €. Diese sind in Höhe von 12.500 € als Stammkapital sowie in Höhe von 1.494.106 € als nachrangige Gesellschafterdarlehen einzubringen.
- Vorlage der/des gezeichneten Gesellschafterdarlehensvertrags/-verträge mit, bzw. inklusive Rangrücktritts- und Belassungserklärung über nachrangige Gesellschafterdarlehen in Höhe von mindestens 1.494.106 €. Hierbei ist sicherzustellen, dass Zins- und Rückzahlung auf das/die Gesellschafterdarlehen erst nach vollständiger Rückzahlung des vorliegenden zinsbaustein.de-Kredits inklusive sämtlicher Zinsen und Gebühren erfolgen darf. Hinweis: Bei bereits bestehenden Gesellschafterdarlehensverträgen sind diese ggf. in Nachrangigkeit und Rangrücktritt und Belassung durch Nachträge zu überführen. Dann wären diese Dokumente entsprechende Auszahlungsvoraussetzungen.
- Vorlage notarieller Verkaufsverträge über mindestens rund. 5,07 Mio. €.
- Vorlage eines abstrakten Schuldanerkenntnisses des geschäftsführenden Gesellschafters Herbert Schiessl in finaler Kredithöhe zzgl. 8,00 % Zinsen und 4,50 % Gebühren bis zum Erreichen von Verkäufen über mind. 13,00 Mio. €.
- Vorlage einer harten Patronatserklärung der Muttergesellschaft „wob Holding GmbH“ in finaler Kredithöhe zzgl. 8,00 % Zinsen und 4,50 % Gebühren.

- Positive Fortführungsprognose durch den Steuerberater für den Projektträger sowie die Muttergesellschaft. Die Fortführungsprognose ist zum Zeitpunkt der Auszahlung nicht älter als 14 Tage.

Verpflichtungen/Zusicherungen des Projektträgers

1. Einreichung eines vierteljährlichen, vordefinierten Projektreportings. Im Zuge dessen sind zinsbaustein.de insbesondere die Berichte zum baubegleitenden Qualitätscontrolling der TÜV Süd Industrie Service GmbH zu übersenden.
2. Der Projektträger wird neben dem bestehenden Bankdarlehen, der Gesellschafterdarlehen und dem vorliegenden Kredit keine weiteren Darlehens-/Kreditverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu vorliegendem Kredit.
3. Der Projektträger verpflichtet sich, zu jedem Zeitpunkt der Kreditlaufzeit ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen/Eigenkapital in Höhe von mindestens 1.506.606 € im Projekt zu belassen.
4. Der Projektträger übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums den Kredit inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
5. Die Gesellschafter und Geschäftsführer des Projektträgers verpflichten sich, bis zur Erfüllung der Kreditforderung weder Unternehmensanteile des Projektträgers zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten des Projektträgers zu entnehmen, es sei denn, dies dient unmittelbar der Rückführung des zinsbaustein.de-Kredits. Mit Zahlung der Kaufpreise werden zuerst die Bankverpflichtungen und als nächstes noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Kredit befriedigt, bevor die Gewinnentnahme durch den Gesellschafter des Projektträgers erfolgen darf.

QUALITÄTSKRITERIEN

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Angebot durchläuft auf Basis der bereitgestellten Informationen einen standardisierten Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexpert*innen auf seine Eignung für die Platzierung über die zinsbaustein.de-Plattform untersucht wird. Nur wenn es unseren hohen Standards entspricht, stellen wir es unseren Kund*innen und Interessent*innen als Investitionsmöglichkeit vor.

Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

1

Vorauswahl

Vorauswahl möglicher geeigneter Angebote durch Analyse von Projektkomponenten und Kalkulationen anhand erster, vom Projektträger bereitgestellter Informationen

2

Due Diligence

Gründliche Betrachtung der vom Projektträger umfangreich bereitgestellten Informationen und Durchführung der Projektträgerprüfung- qualitativ und regulatorisch

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

Diskussion der verfügbaren Daten durch unser Expertenkomitee und Entscheidung über die Plattformeignung durch die Geschäftsleitung

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

Die vom Projektentwickler zur Verfügung gestellten Informationen werden nach der Plausibilisierung durch unser Projektauswahlteam von einem mehrköpfigen Komitee diskutiert. Erst wenn jeder der erfahrenen Immobilien- und Investmentexperten von der Eignung des Projektes für die Plattform überzeugt ist, wird das Angebot zur Investition angeboten.



Nils Hübner

CEO der Dr. Peters Group



Dr. Tilman Engel

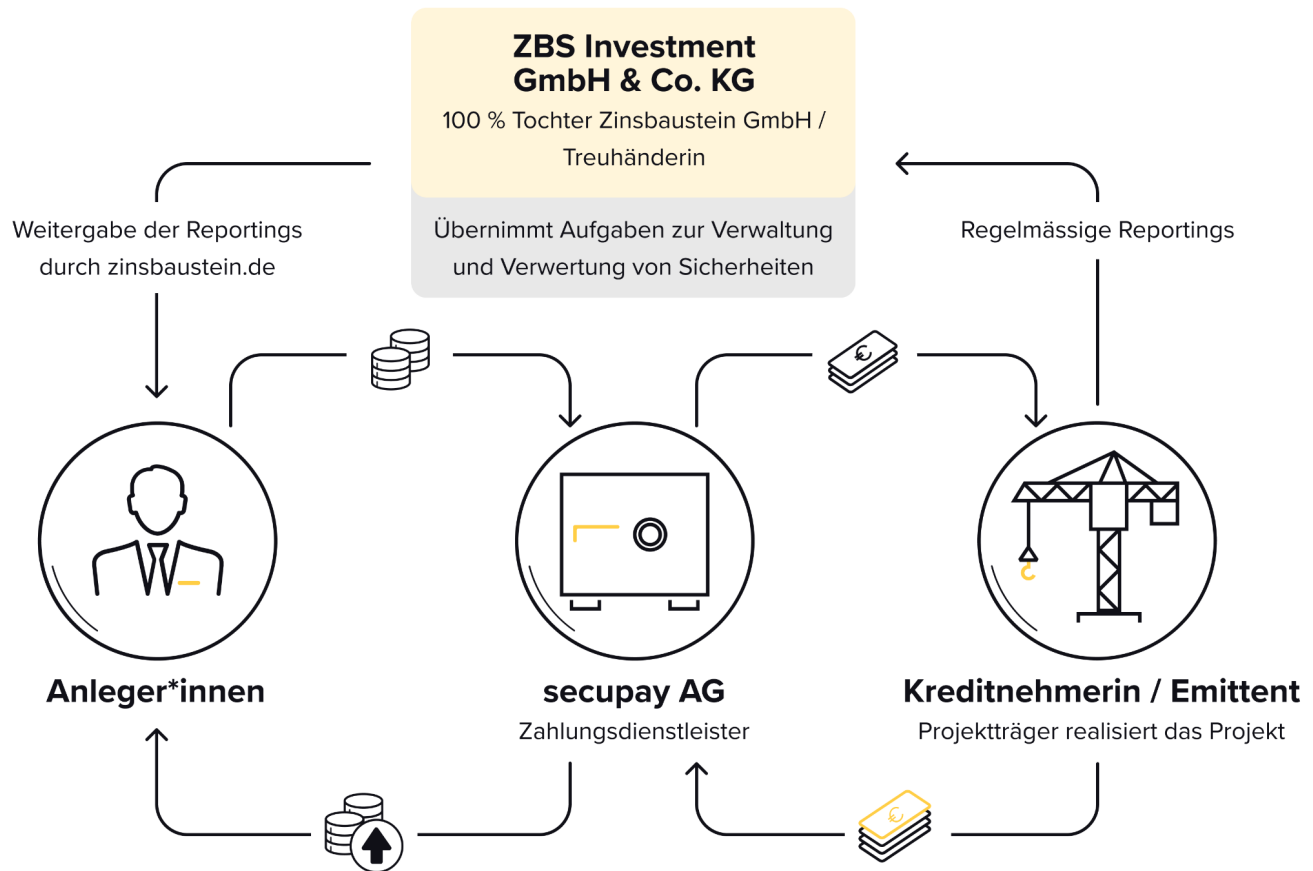
Geschäftsführer der Sontowski & Partner GmbH



Eric Romba

Anwalt und ehemaliger Vorsitzender Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

INVESTIEREN MIT ZINSBAUSTEIN.DE



Wie Ihr Investment eingesetzt wird:

Bei diesem Angebot gewähren Anleger*innen einen Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO zur Finanzierung von Eigenmittlersatz für ein Immobilienprojekt. zinsbaustein.de agiert dabei als Schwarmfinanzierungsdienstleister und vermittelt den Kredit zwischen Ihnen als Kreditgeber*in und dem Projektentwickler als Projektträger.

Durch diese Struktur ist es möglich, ein Investment mit belastbaren Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Risikofeldern und Risikomitigierungen finden Sie im Abschnitt „Anlagerisikofelder und Anlagerisikomitigierung“.

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK



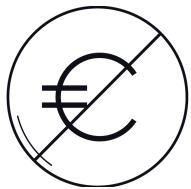
Attraktive Rendite

8 % p. a. fixe Zinsen (endfällig)



Kurze Laufzeit

20 bis 32 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 das Projekt
Seniorenzentrum SchAAFheim

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 GmbH
Linienstr. 144
10115 Berlin

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

Stand: 27. Nov. 2023

WEITERE RECHTLICHE HINWEISE



Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

wob Projekt Schaaflheim GmbH
Lilienthalstraße 19
85579 Neubiberg
Herbert Schiessl

Schwarmfinanzierungsdienstleister:

Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. zinsbaustein.de ist Schwarmfinanzierungsdienstleister mit Erlaubnis nach Art. 12 der Verordnung (EU) 2020/1503 und führt keine individuelle Beratung durch. Dieses Angebot richtet sich an Selbstentscheider*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. Falls das Anlagebasisinformationsblatt für dieses Schwarmfinanzierungsangebot aufgrund von Art. 23 Abs. 8, 12 ECSP-VO geändert wird, wird diese Informationsbroschüre ebenfalls geändert. Wir können nicht garantieren, dass Informationen deren Veränderung nicht zu einer Änderung des Anlagebasisinformationsblatts aufgrund der o.g. Vorschrift führen würde zu jedem Zeitpunkt aktuell sind, insbesondere in den Fällen, in denen diese Informationen nicht im Anlagebasisinformationsblatt aufgeführt sind. Falls die geänderten Informationen nicht wesentlich sind oder voraussichtlich keinen Einfluss auf die geplante Rendite, die Rückzahlung oder die Verzinsung des von Ihnen möglicherweise investierten Kapitals haben, wird diese Informationsbroschüre möglicherweise nicht angepasst. Es können sich in der Zwischenzeit Entwicklungen ergeben haben, die in der Informationsbroschüre nicht abgebildet sind.