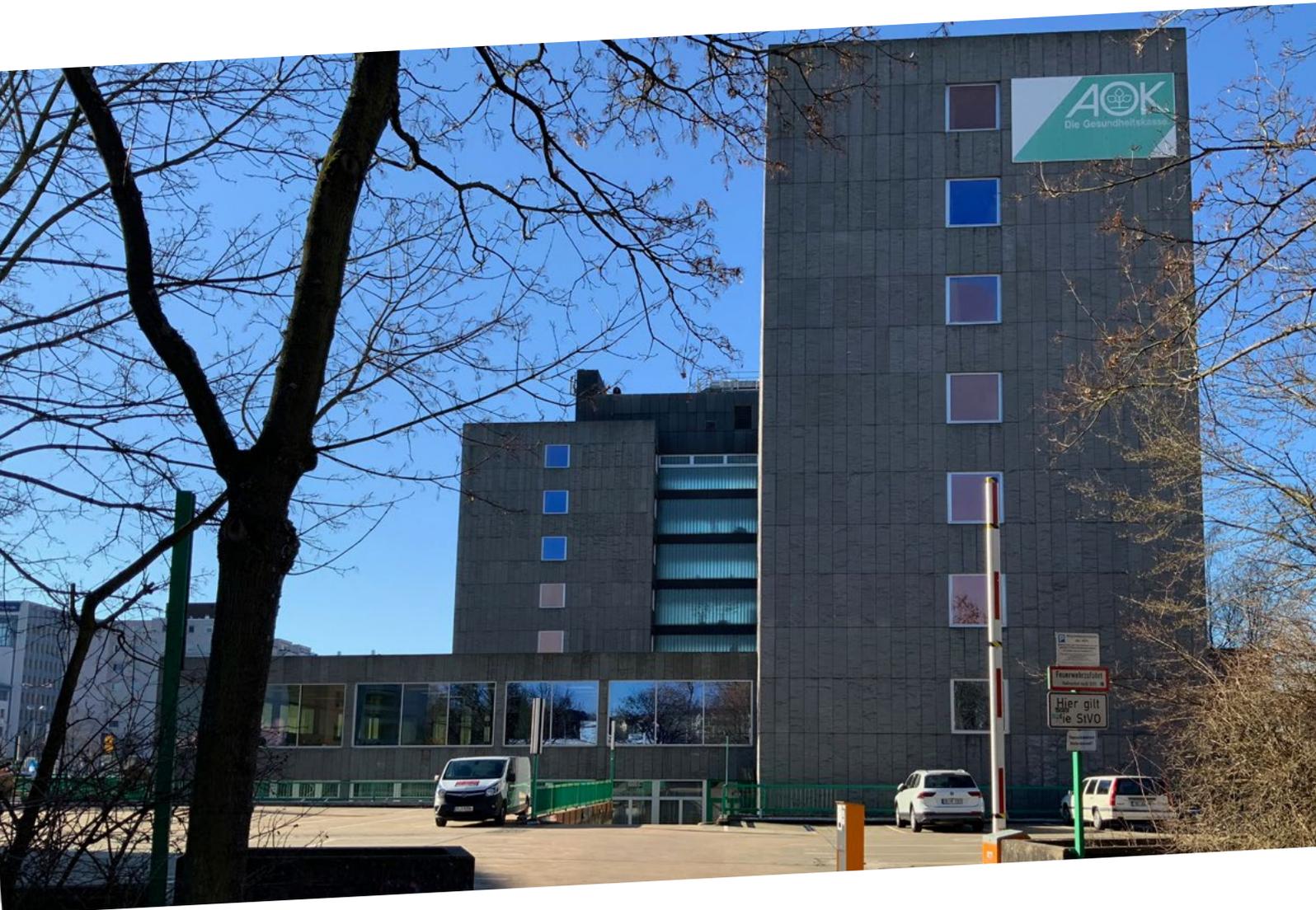


Halberg1

Saarbrücken



Umplanung und Umwidmung einer bestehenden Büroimmobilie

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



Halberg1

28 MONATE

MAXIMALE
LAUFZEIT

6,50 % p.a.

VERZINSUNG

1,55 Mio. €

INVESTITIONS-
VOLUMEN

500 € - 25.000 €

ANLAGESUMME

04/2025

VORAUSSICHTLICHE
RÜCKZAHLUNG

Wir freuen uns, Ihnen ein neues Projekt im Saarland anbieten zu können. Im Rahmen des Projekts „Halberg1“ wird vom Projektentwickler die Umplanung und Umwidmung einer bestehenden Büroimmobilie zu Wohnen und Pflege mit Gewerbeanteil geplant.

Das Darlehen wird mit 6,50 % pro Jahr verzinst. Die Zinsen werden jährlich zum 30.10. ausgezahlt. Die Laufzeit beträgt rund 28 Monate. Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach 19 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

- **Projektumfang:** Umplanung und Umwidmung eines bestehenden, vermieteten Bürogebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von 13.120 m² sowie 158 Tiefgaragenstellplätzen. Ziel ist die Erreichung einer Baugenehmigung zum Umbau der Büroimmobilie für die Nutzung als Wohn- und Pflegeimmobilie mit Gewerbeanteil mit insgesamt 180 Einheiten. (Phase 1)
- **Projektstand:** Die Liegenschaft ist bereits angekauft. Die Eigentumsumschreibung ist erfolgt. Für den Ankauf und die Nebenkosten des Ankaufs sind bereits Eigenmittel von rund 2,25 Mio. € und rund 10,5 Mio. € Bankfinanzierungsmittel geflossen. Bis zum 31.12.2023 (bzw. 30.06.2024 bei Optionsausübung) besteht ein Mietvertrag mit dem bisherigen Büronutzer AOK.
- **Vergabeart:** Für die Realisierung des Projektes besteht ein Projektentwicklungs- und Projektmanagementvertrag mit der Muttergesellschaft Ehret+Klein GmbH.
- **Fertigstellung:** Nach Erteilung der Baugenehmigung (vrsl. zwischen Q2/2024 und Q2/2025) ist seitens des Darlehensnehmers vorgesehen, das Projekt zu veräußern. Sollte der Umbau des Objektes durch den Darlehensnehmer durchgeführt werden, ist eine Fertigstellung in 2026 geplant. Diese Umbauphase ist nicht Gegenstand dieser Finanzierung.
- **Besicherung:** Das zinsbaustein.de-Darlehen wird als Teilforderungskauf eines Kredits der Raisin Bank AG strukturiert. Als Zusatzsicherheit wird eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Muttergesellschaft Ehret+Klein GmbH gestellt.
- **Rückzahlungsszenario:** Das zinsbaustein.de-Darlehen soll durch Verkauf der Immobilie nach Schaffung des Baurechts mit entsprechendem Baukonzept zurückgezahlt werden. Um im aktuell dynamischen Marktumfeld flexibel bleiben zu können, verfolgt der Projektentwickler selbstverständlich weitere Exitszenarien, beispielsweise eine Umbaufinanzierung und Fertigstellung in Eigenregie.
- **Standort:** Das Objekt befindet sich im zentralen Saarbrücker Bezirk „Mitte“ und ist infrastrukturell bestens erschlossen.

Das Projekt

Standort

Halbergstraße 1
66121 Saarbrücken

Grundstücksfläche

ca. 8.818 m²

Vermietete Fläche

13.120 m² (Bruttogeschossfläche)

Geplantes zukünftiges**Nutzungskonzept:**

ca. 6.000 m² Wohnen
ca. 3.450 m² Pflege
ca. 1.483 m² Gewerbeanteil

Nutzungseinheiten

ca. 180 Einheiten (Gesamt)

Stellplätze voraussichtlich

65 Tiefgaragenstellplätze
113 Außenstellplätze
248 Fahrradstellplätze

Wert nach Baurechtschaffung

gem. Residualwertgutachten:
16,0 Mio. €

Umwidmung einer vermieteten Büroimmobilie in eine moderne Wohn- und Pflegeimmobilie mit Gewerbeanteil

Konzept des Projektes

Das Projekt umfasst den Ankauf und die Projektierung für die Umwidmung bis zur Baurechtschaffung („Konversion“) eines Bestandsobjekts, das derzeit als Bürogebäude durch einen solventen Mieter (AOK Rheinland-Pfalz/Saarland) genutzt wird. Das Gebäude soll im Rahmen des Projektes zur Nutzung für Wohnen und Pflege mit Gewerbeanteil mit ca. 180 Einheiten umgeplant werden. Zusätzlich sollen 118 PKW-Stellplätze und 248 Fahrradstellplätze entstehen.

Phase 1 des Projekts umfasst die Akquisition des Grundstücks und Bestandsgebäudes sowie die fortlaufende Vermietung und neue Baurechtschaffung für die Konversion des Objekts. Die Schaffung des neuen Baurechts wird bis zum 2. Quartal 2024 erwartet. Für das Gebäude besteht ein laufender Mietvertrag mit der AOK Rheinland-Pfalz/Saarland bis zum 31.12.2023. Angabegemäß hat der Mieter mündlich bereits die Wahrnehmung einer Verlängerungsoption des Mietverhältnisses bis zum 30.06.2024 angekündigt.

Für den Umbau liegt bereits ein einfacher Bebauungsplan mit Mischnutzung aus dem Jahr 1967/1968 vor. Aussagegemäß hält der Projektentwickler die Initiierung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans daher nicht für erforderlich. Während der Laufzeit des zinsbaustein.de-Darlehens sind keine Investitionsmaßnahmen für das Gebäude geplant. Notwendige und sicherheitsrelevante Maßnahmen (sofern auftretend) werden durchgeführt. Die Projektentwicklung zu einer zu Wohn- und Pflegezwecken genutzten Immobilie endet mit Erlangung des Baurechts. Das zinsbaustein.de-Darlehen bezieht sich lediglich auf die Mitfinanzierung dieser Projektphase 1.

Nach Abschluss der Projektentwicklung soll die Immobilie in geplantem Zustand mit neuem Baurecht und entsprechendem Baukonzept vorrangig verkauft werden. Ein Residualwertgutachten über einen zukünftigen Marktwert von voraussichtlich 16,0 Mio. € (mit Baurecht und Planungen) liegt vor. Um im aktuellen Marktumfeld flexibel zu bleiben, werden aber auch andere Entwicklungs-

und Vermarktungskonzepte weiterverfolgt. Ein weiteres könnte der Umbau (Kernsanierung sowie die Vermietung und die Vermarktung des umgesetzten Projekts) sein. Gemäß Kalkulation des Projektentwicklers werden die Gesamtinvestitionskosten für Phase 2 auf ca. 33,0 Mio. € geschätzt. Der Umbau könnte nach Erhalt des Baurechts innerhalb von zwei Jahren bis voraussichtlich 2026 realisiert werden.

Grundstück

Das Grundstück in der Halbergstraße 1 wurde im März 2022 angekauft. Es verfügt über eine Fläche von 8.818 m² bei einem nahezu regelmäßigen quadratischen Zuschnitt und ist mit einem Bestandsgebäude aus den 70er Jahren bebaut. Das Grundstück ist von drei Seiten zugänglich und ist vollständig erschlossen.

Das Gebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von 10.933 m² (Bruttogeschoßfläche von 13.120 m²) sowie aktuell 158 PKW-Stellplätze, vier Personenaufzüge und einen Lastenaufzug.

Baurecht

Der vorliegende Bebauungsplan für das Grundstück und das darauf befindliche Bestandsgebäude stammt aus dem Jahr 1967/1968 und weist eine Mischnutzung aus.

Vermietung

Das Objekt ist an die AOK Saarland vermietet. Der bestehende Mietvertrag mit der AOK Saarland endet am 31.12.2023. Es bestehen Verlängerungsoptionen von 5 x 6 Monaten.

Die AOK Saarland verlegt ihren Standort auf das derzeit noch im Bau befindliche Areal *Schanzenberg* des Investors Josef Reichenberger, welches voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 bezugsfertig werden soll. Die Ausübung der erstmaligen Verlängerungsoption aus dem Mietvertrag bis 30.06.2024 wurde mündlich bereits angekündigt.

Die Dauer der Planungen und des Verfahrens bis zur Erteilung der Genehmigung wird auf ca. 24 Monate geschätzt. Dies würde mit dem geplanten Auszug der AOK aus dem Gebäude zusammenfallen.

Exit-Szenario

Die Rückzahlung des zinsbaustein.de-Darlehens soll aus dem Verkauf der projektierten Immobilie mit Baurecht erfolgen. Für die Liegenschaft liegt ein Residualwertgutachten vor, welches

nach Schaffung des Baurechts einen Marktwert von 16,0 Mio. € ausweist. Alternativ prüft der Projektentwickler eine Ablösung aus Mitteln einer Umbaufinanzierung. Eine Interessensbekundung seitens der den Ankauf finanzierenden Bank auch diese Projektphase zu begleiten, liegt bereits vor. Eine aktuelle Kostenschätzung für das Gesamtprojekt einschließlich Umbau auf Basis der bisherigen Planungen beläuft sich auf rund 48,2 Mio. € (entspricht rund 3.680 € / m² Bruttogeschossfläche), die Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 wurden mit ca. 1.465 € / m² Bruttogeschossfläche angenommen.



Makrolage: Saarbrücken

Als Landeshauptstadt des Saarlandes ist Saarbrücken mit ca. 183.000 Einwohner*innen¹ (Stand 2021) nicht nur die bevölkerungsreichste Stadt des Bundeslandes, sondern ebenso politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Ballungsraums. Die meisten Einwohner*innen leben im Bezirk Mitte (rund 96.600 Einwohner*innen², Stand 2021). Die Großstadt an der Saar ist insbesondere für junge Menschen sehr interessant, da sie über insgesamt acht (teilweise internationale) Hochschulen, darunter eine Universität, verfügt. Daher ist die Stadt bestrebt, neue Wohn- und Lebensbedingungen für junge Familien zu schaffen und investiert auch in bereits bestehende Wohngebiete, um eine höhere Wohn- und Lebensqualität zu schaffen³.

Dank ihrer guten infrastrukturellen Anbindung über den Regionalverkehr und verschiedene Autobahnen, ist Saarbrücken das wirtschaftliche Zentrum und die Drehscheibe des Regionalverkehrs der gesamten Region. Mit elf Bahnhöfen, zehn Regionallinien, einer Hochgeschwindigkeitsstrecke nach Frankfurt, beziehungsweise Paris und als Ausgangspunkt verschiedener Autobahnen wie der A6, A623 sowie A320 und einem Flughafen, ist Saarbrücken bestens national und international vernetzt⁴.

Die Nähe zu Frankreich spiegelt sich in vielen Aspekten, wie beispielsweise den teils deutsch-französischen Schulen wider.

Wirtschaftlich dominiert der Dienstleistungssektor in Saarbrücken. Als Universitäts-, Messe-, Kongress- und Einkaufsstadt, beflügeln mehr als 15.000 ansässige Unternehmen die Saarbrücker Wirtschaft.

Das BIP pro Kopf liegt mit ca. 44.900 € (Stand 2018⁵) über dem deutschlandweiten Durchschnitt von 40.594 €⁶. Das Nettoeinkommen des Regionalverbands Saarbrücken liegt bei 20.436 € je Einwohner (Stand 2021)⁷.



Mikrolage: Halbergstraße 1, 66121 Saarbrücken

Das Objekt befindet sich im beliebten und zentralen Stadtbezirk „Mitte“ und ist infrastrukturell bestens erschlossen. Im unmittelbaren Umfeld des künftigen Wohn- und Pflegeobjektes befinden sich zwei Supermärkte (Lidl und ALDI), sowie das Evangelische Stadtkrankenhaus, eine chirurgische Praxis und eine Evangelische Kirche.

Weniger als fünf Laufminuten entfernt befinden sich drei Bushaltestellen, sowie zwei Straßenbahnstationen, über die die Innenstadt mit verschiedenen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten innerhalb von rund zehn Minuten erreicht wird. Zur Erfüllung der gastronomischen Wünsche müssen die Einwohner*innen jedoch nicht unbedingt bis ins Zentrum von Saarbrücken fahren – zahlreiche Restaurants und Cafés reihen sich entlang der Egon-Reinert-Straße sowie dem Schillerplatz.

Die Saar, die Saarbrücken in zwei Hälften teilt, ist ebenfalls innerhalb von fünf Laufminuten erreichbar. Dort finden sich zahlreiche Grünflächen, wie beispielsweise die Parkanlage am Staden.

Für die nationale und internationale Anbindung sorgen der Hauptbahnhof und der Saarbrücker Flughafen, die über den ÖPNV oder per Auto je nur 20 Minuten entfernt sind.

Wohnen und Pflege in Saarbrücken

Beinahe ein Drittel der Bevölkerung von Saarbrücken ist 60 Jahre oder älter⁸. Da die Gruppe der Senior*innen einen so großen Anteil der Einwohner*innen Saarbrückens ausmacht, ist die Schaffung einer höheren Wohnqualität für Senior*innen in Saarbrücken bereits seit 2008 ein wichtiger Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes. Unter dem Titel „Saarbrücken macht sich fit für Ältere“ wurden in der Stadt bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt, so beispielsweise der Ausbau einer barrierefreien Infrastruktur und von Wohnungen⁹ sowie die Schaffung von Begegnungsräumen zwischen allen Altersschichten. Dementsprechend groß ist auch die Nachfrage nach modernen Pflegeeinrichtungen, die den Leitsätzen dieses Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

Quellen:

1. Saarbrücken: [Saarbrücken in Zahlen. Einwohner](#)
2. Saarbrücken: [Saarbrücken in Zahlen. Einwohner](#)
3. Saarbrücken: [Leben in Saarbrücken](#)
4. Wikipedia: [Saarbrücken. Verkehr](#)
5. Wikipedia: [Liste der deutschen Städte nach Bruttoinlandsprodukt](#)
6. Statista: [Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts je Einwohner seit 1991](#)
7. Sol.de: [So viel Geld haben die Saarländer im Geldbeutel](#)
8. Saarbrücken: [Bevölkerungsstand am 31.05.2022](#)
9. Saarbrücken: [Leben in Saarbrücken. Seniorenpolitisches Konzept](#)

Der Projektentwickler



ehret+klein

Hauptgesellschafter und Muttergesellschaft sowie Projektentwickler des Darlehensnehmers ist die **Ehret+Klein GmbH**. Seit ihrer Gründung im Jahr 2006 ist der Geschäftszweck der Gesellschaft das Management von Immobilienportfolios sowie die Projektentwicklung und die kaufmännische, technische und konzeptionelle Beratung von Immobilienprojekten. Die Ehret+Klein GmbH ist darüber hinaus spezialisiert auf schlüsselfertige Erstellung von Bauprojekten, die Betreuung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Vermietung und den Verkauf von Immobilien.

In der Vergangenheit wurden entwicklungsbezogene Projektgesellschaften oft direkt von den Gesellschaften 2m3c GmbH und Tatejo Beteiligungsgesellschaft mbH zu jeweils 50 % gehalten (deren alleinige Gesellschafter sind Michael Ehret bzw. Stefan Klein). Während die Ehret+Klein GmbH in diesen Fällen ausschließlich als Dienstleister fungierte, ist seit der Neuorganisation der Gesellschaft in 2022 vorgesehen, dass die Gesellschaft zukünftig direkt an den Projektgesellschaften beteiligt ist.

Die Ehret+Klein GmbH verfügt über eine gute Bonität und kann einen langjährigen Track Record nachweisen.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Ehret+Klein GmbH wurde von 2019 bis 2022 sukzessive von den Gesellschaftern Michael Ehret und Stefan Klein auf die neuen Geschäftsführer **Dr. Christian Häusler, Konstantin von Abercron, Michael Baureis und Erdal Bektas** übertragen, um die Gesellschaft so auf das zukünftige Wachstum auszurichten. Herr Ehret und Herr Klein treiben die Entwicklung des Unternehmens nun in der neuen Funktion als Mitglieder des Beirats voran und arbeiten verstärkt an den strategischen Unternehmenszielen.



Konstantin von Abercron
Aquise & Produktmanagement,
Vermietung, Verkauf



Michael Baureis
Finanzierung, Projektcontrolling,
Rechnungswesen, Unternehmensent-
wicklung, Personal, Marketing &
Kommunikation



Michael Ehret
Beirat



Erdal Bektas
Projektentwicklung Wohnen und
Baumanagement



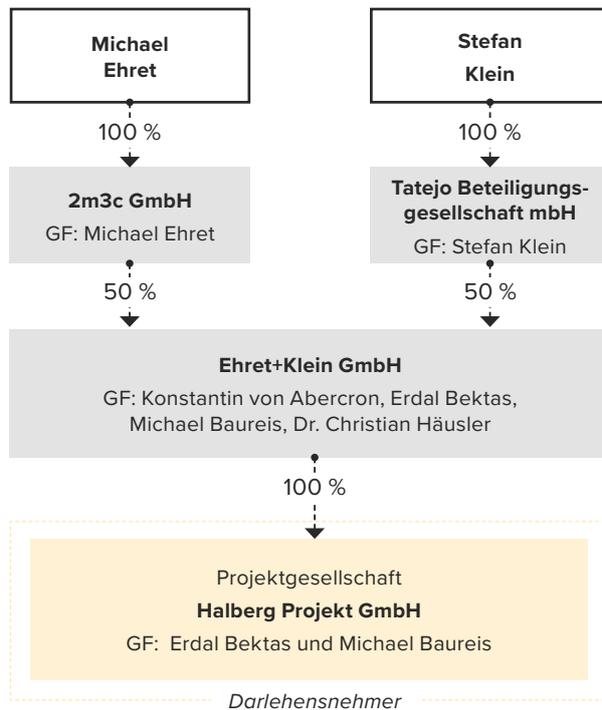
Dr. Christian Häusler
People and Culture



Stefan Klein
Beirat

ehret+klein

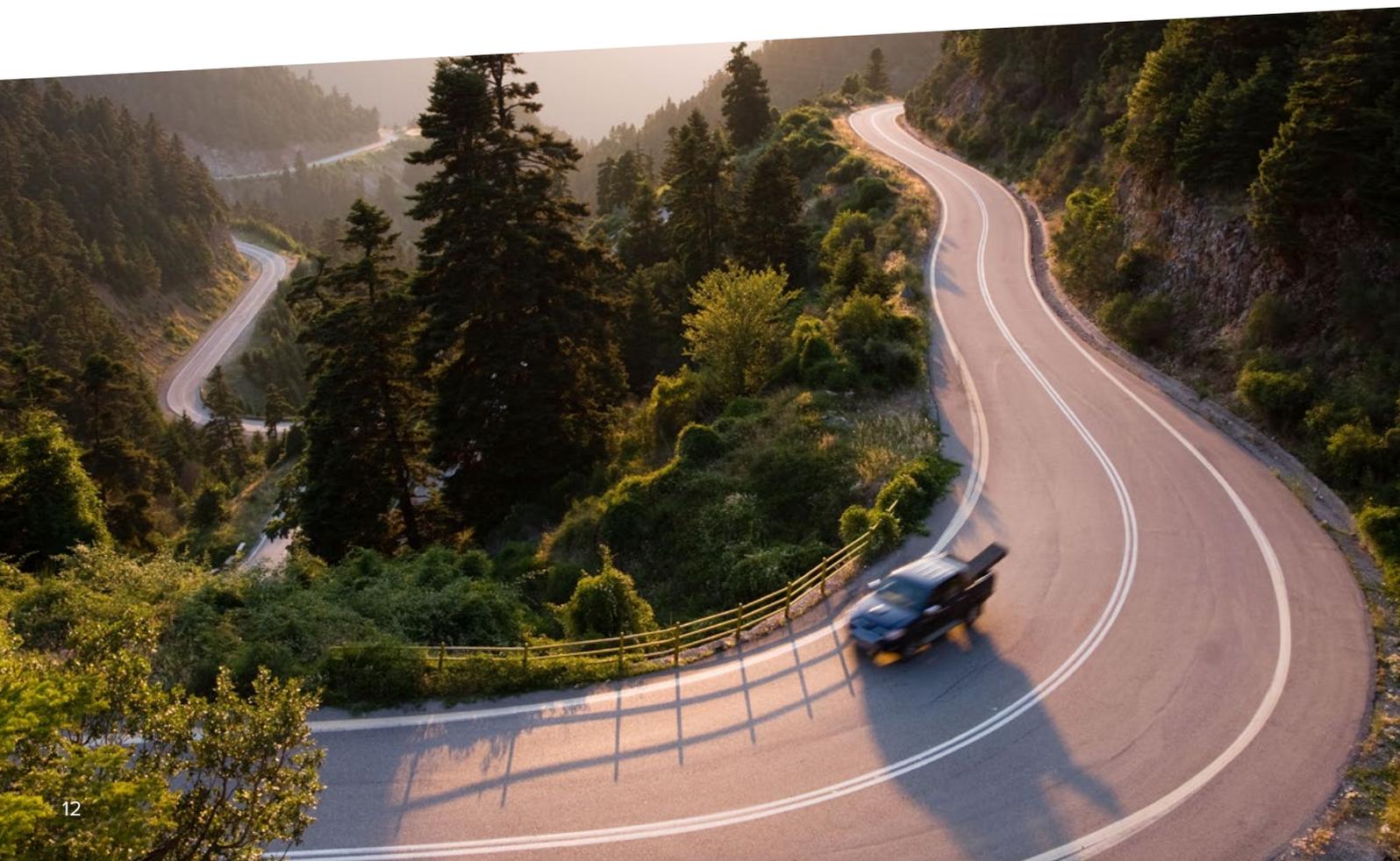
Unternehmensstruktur



Ausgewählte Referenzen und weitere Projekte des Projektentwicklers

Projekt	Standort	Beschreibung	Fertigstellung
Schwanthaler 69	München	Revitalisierung eines Gebäudes mit Büroflächen und einer Kindertagesstätte auf 8.000 m ² Bruttogrundfläche	2015
Fürstenrieder 21	München	Revitalisierung eines Gebäudes mit Büro- und Einzelhandelsflächen auf 7.948 m ²	2019
Waldquartier Bernau	Bernau bei Berlin	Gemischte Nutzung auf 90.000 m ²	2021
HEIMERAN Westend Büros	München	Neubau eines Gebäudes mit Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen auf 24.837 m ²	2022
Stadttor Landau i. d. Pfalz	Landau	Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes mit 18.482 m ²	2024
Licht-Luftbad-Quartier Worms	Worms	Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes mit 39.400 m ²	2025

Chancen und Risiken



Das Projekt



Chancen

- Ehret+Klein GmbH ist ein **renommierter Projektentwickler** mit mehr als 15 Jahren Erfahrung und ca. 70 Mitarbeiter*innen für umfangreiche Planungs- und Umsetzungskapazitäten und verfügt über einen guten **Track Record** mit Projekten in relevanter Größenordnung und Nutzungsart.
 - Es handelt sich um eine **einfache Beteiligungsstruktur** unter bisher starker Einbindung der beiden Eigentümer.
 - Der **Darlehensnehmer Halberg Projekt GmbH** ist als Projektgesellschaft strukturiert.
 - Die Eigentümer der Muttergesellschaft haben parallel ehret+klein Capital Markets als Fondsiniciator, Investment- und Asset Manager etabliert und so eine **Exit-Option** für das Entwicklungsprojekt Halberg1 gesichert.
 - Das Grundstück wurde per **Kaufvertrag vom 11.03.2022** unter Einbindung von Eigenmitteln erworben.
 - Der **Makrostandort Saarbrücken** verzeichnet ein enges Angebot an Wohnimmobilien und einen steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen.
 - Es besteht in Phase 1 des Projektes **kein Baurisiko**, da für das Bestandsgebäude ein Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von 1,5 Jahren besteht. Das Mietverhältnis trägt bis zum Vertragsende mit 1,4 Mio. € (mind. 1,05 Mio. €) zum Gesamtkapital der Gesellschaft bei.
 - Bei der AOK Rheinland-Pfalz/ Saarland als Körperschaft des öffentlichen Rechts handelt es sich um einen **bonitätsstarken Mieter**.
 - Das **Grundstück ist voll erschlossen**, inklusive eines Mittelspannungs- und Fernwärmeanschlusses.
 - Die **geplante Nutzung** aus Wohnen, Pflege und Gewerbeanteil dürfte bauplanungsrechtlich schon unter dem bestehenden Bebauungsplan möglich sein.
 - Das zinsbaustein.de-Darlehen wird ausschließlich für Phase 1 des Projektes vergeben. In dieser Phase besteht die **höchste Wertschöpfung** ohne Risiken aus der operativen Bautätigkeit.
 - Es besteht ein **Projektentwicklungs- und Projektmanagementvertrag** für die Planung und schlüsselfertige Realisierung des Gebäudeumbaus.
 - Während Phase 1 sind **Mieteinnahmen von bis zu 1,4 Mio. € gesichert**. Diese bilden einen Puffer gegen mögliche Kostensteigerungen oder Verluste.
 - Anleger*innen erhalten **jährliche Zinszahlungen** während der Darlehenslaufzeit.
 - Seitens der Muttergesellschaft/ des Projektentwicklers Ehret+Klein GmbH wird eine **selbstschuldnerische Bürgschaft** hinsichtlich aller Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers aus dem zinsbaustein.de-Darlehen gestellt.
 - Die **Projektrendite der Phase 1** bei Verkauf mit Baurecht und Planung unter Annahme eines durch einen Sachverständigen geschätzten Marktwertes liegt bei rd. 5,26 % (zuzüglich der vereinnahmten Projektentwicklungsfees im Unternehmensverbund).
- Sollte Phase 2 umgesetzt werden:
- Der **kalkulierte Verkaufspreis** von durchschnittlich 4.541 €/m² liegt unterhalb der maximal erzielbaren Preise 2020 für neue Eigentumswohnungen bis 50/90 m² und weiterverkaufte Eigentumswohnungen ab Baujahr 2000.
 - Der **kalkulierte Projektgewinn** für Phase 1 und Phase 2 beträgt 4,6 Mio. €, was einer **Rendite von 9,55 %** entspricht.

Das Projekt



Risiken

- Die **Geschäftsführung** der Ehret+Klein GmbH wurde erst 2022 seitens der Eigentümer auf vier neue Geschäftsführer übertragen.
- Der Projektentwickler, die Ehret+Klein GmbH, **beteiligt sich seit 2022 selbst an Projektgesellschaften**. Damit verbundene Gesellschafterdarlehen und Bürgschaften werden bilanzielle Relationen wahrnehmbar ändern.
- Die **Bürgschaft für das Projekt „Halberg1“** entspricht dem 5,3-fachen des vorliegenden Jahresüberschusses von 2021, beziehungsweise 94 % des vorliegenden Eigenkapitals aus 2021.
- Der Darlehensnehmer, die Halberg Projekt GmbH, verfügt über **keine nennenswerte Eigenkapitalbasis**.
- Das Bestandsgebäude aus den 70er Jahren kann **Altlasten** enthalten, deren Entsorgung hohe Kosten verursachen würde. Hinsichtlich möglicher Altlasten des Bestandsgebäudes besteht derzeit keine abschließende Kostensicherheit für die Kernsanierung in Phase 2.
- Es liegen bisher keine Informationen hinsichtlich der **Umnutzungsmöglichkeiten** des Bestandsgebäudes, insbesondere zur Statik und Energieeffizienz, vor. Die Behebung von potenziellen Defiziten kann zu Kostensteigerungen beim Umbau in Phase 2 führen.
- Die **kalkulierten Mieteinnahmen** sind nur zu 75 % vertraglich gesichert. Die schriftliche Fixierung der mündlich angekündigten Vertragsverlängerung steht noch aus.
- Ein **Schriftformrisiko des Mietvertrags** aufgrund mangelnder Bezeichnung von Lage und Begrenzung des Mietgegenstandes ist nicht auszuschließen.
- Ein **Auslegungsrisiko zur Nebenkostenregelung** als Pauschale kann nicht ausgeschlossen werden.
- Der bestehende, **einfache Bebauungsplan aus 1967/1968** könnte für die neu erforderliche Baugenehmigung zum Umbau/ neuen Nutzung des Bestandsgebäudes unzureichend sein. Dies würde die Initiierung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungs-Planverfahrens erfordern, was sowohl zeitlich als auch den Kosten nach nicht budgetiert ist.
- Der **Antrag und die Erteilung der Baugenehmigung** für den Umbau ist noch nicht bewilligt.
- Das von zinsbaustein.de vermittelte Darlehen ist nachrangig zu einer durch zinsbaustein.de vermittelten Privatplatzierung
- **Insolvenzrisiko** des Projektentwicklers sowie sonstiger Lieferanten und Dienstleister.
- Es bestehen **Planungs- und Kostenrisiken** für die Bauarbeiten am Bestandsgebäude.
- **Planungs- und Genehmigungsrisiken** sind nicht auszuschließen.
- Es bestehen **zeitliche und inhaltliche Risiken** aus der Genehmigung des Objektes.
- **Steigende Zinsen** können sowohl die Kostenstruktur der geplanten Maßnahme als auch die Refinanzierung eines potenziellen Käufers verteuern. Durch erhöhte Zinskosten könnte sich das Projekt sowohl in Bezug auf die Hochbaumaßnahme als auch für potenzielle Käufer so sehr verteuern, dass die Renditeerwartungen nicht erfüllt werden, bis hin zur Unwirtschaftlichkeit.

Das Projekt



Risiken

- Das Projekt und der Darlehensnehmer können aufgrund von **Pandemien**, wie z.B. die aktuelle Covid-19-Krise und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers und seiner Dienstleister, die Bautätigkeit, den Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.
- **Politische Krisen und soziale Unruhen** auf nationaler und internationaler Ebene, wie z.B. der Ukraine-Krieg und die daraus resultierenden Entwicklungen können sowohl wirtschaftlich auf das Anlageprojekt (z. B. Verteuerung von Energiekosten, Schwierigkeiten bzw. Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z.B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmern) auf den Darlehensnehmer Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

Anlageform



Chancen

- **Feste Verzinsung mit jährlichen Auszahlungen**, die nicht an die Fertigstellung des Projektes oder die Baurechtschaffung gekoppelt ist.
- Das Angebot wird nach strengen Qualitätsstandards ausgewählt und strukturiert.



Risiken

- Im Falle einer Insolvenz des Darlehensnehmers werden aus der Insolvenzmasse **zuerst die Fremdkapitalgeber** (Banken) und vorrangige Darlehensgeber (Privatplatzierung) bedient.



Das Darlehen wird mit **6,50 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund 28 Monate. Die Zinsen werden jährlich zum 30.10. ausgezahlt. Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach 19 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Projektstand

- Das Grundstück wurde **im März 2022 angekauft**.
- Die **Kaufpreiszahlung und der Nutzen-Lasten-Übergang** sind im Juli 2022 erfolgt.
- Der **laufende Mietvertrag** mit der AOK Rheinland-Pfalz/Saarland besteht noch bis mindestens 31.12.2023. Der Mieter hat bereits mündlich seine Verlängerungsoption bis 30.06.2024 angekündigt, diese ist jedoch noch nicht vertraglich fixiert.
- Mit der **Baurechtschaffung** wird zum zweiten Quartal 2024 gerechnet. Ein einfacher Bebauungsplan mit Mischnutzung aus 1967/1968 liegt bereits vor.
- Der **Exit für Projektphase 1** durch Verkauf des Grundstücks oder alternativ eine Umbaufinanzierung ist für das dritte Quartal 2024 geplant.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen wird spätestens zum **30.04.2025 zurückgeführt**.

Darlehensstruktur & -vergabe

- **Darlehensnehmer** ist die Objektgesellschaft Halberg Projekt GmbH, welche die Immobilie hält. Sie wurde vom Projektentwickler Ehret+Klein GmbH gegründet, die als Gesellschafter 100 % der Anteile hält. In der Gesellschaft wird kein anderes Projekt entwickelt.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient teilweise zur **anteiligen Refinanzierung** der bei der Grundstücksakquisition eingesetzten Eigenmittel.
- Das Darlehen wird per **Forderungsankauf eines Bankdarlehens** vergeben und durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Muttergesellschaft besichert.
- Die übrigen Mittel aus dem zinsbaustein.de-Darlehen dienen zur **anteiligen Deckung von Kosten** aus dem bereits geschlossenen Projektentwicklungs- und Projektmanagementvertrag).
- Die Zahlungsflüsse werden über den **BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder** secupay AG abgewickelt.
- Die Auszahlung der Darlehensmittel erfolgt unter Einbindung eines **Mittelverwendungskontrolleurs**, welcher die sachgerechte Verwendung der Darlehensmittel kontrolliert.

Besicherung

Als Sicherheit wird eine bankübliche Höchstbetragsbürgschaft der Muttergesellschaft über den Darlehensbetrag zzgl. der Anlegerzinsen und 3,5 % Gebühren gestellt. Darüber hinaus wird ein Gesellschafterbeschluss zur Einzahlung in die bedingte Kapitalrücklage in Höhe von 0,35 Mio. € nachgewiesen. Die Einzahlung sichert die wirksame Ausübung der angekündigten Mietverlängerungsoption der AOK ab.

Rückzahlungsstrategie

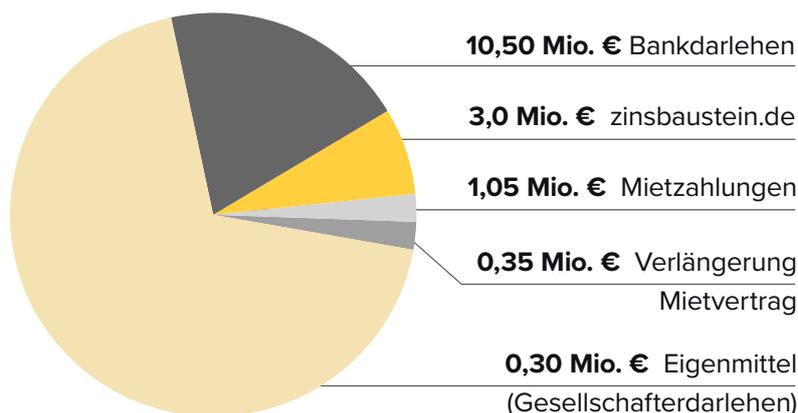
Die Rückzahlung des zinsbaustein.de-Darlehens soll durch Verkauf nach Schaffung des Baurechts mit entsprechendem Baukonzept erfolgen. Um dem aktuell dynamischen Marktumfeld gerecht zu werden, verfolgt der Projektentwickler selbstverständlich weitere Exitszenarien, beispielsweise eine aus den Mitteln einer auf Basis der Baugenehmigung zu beantragenden Umbaufinanzierung.

Finanzierungsstruktur des Projektes (nach Auszahlung des zinsbaustein.de-Darlehens - Phase 1)

Auf der Ebene der Objektgesellschaft gestaltet sich die Finanzierungsstruktur für Phase 1 des Projektes (Akquisition, Vermietung, neue Baurechtschaffung) nach Auszahlung des zinsbaustein.de-Darlehens wie folgt:

- **10,50 Mio. €** werden von der Sparkasse Südwestpfalz als Bankdarlehen finanziert.
- **3,00 Mio. €** werden von zinsbaustein.de per Teilforderungskauf als Mezzanine-Darlehen finanziert.
- **1,05 Mio. €** werden durch fortlaufende Mietzahlungen gesichert.
- **0,35 Mio. €** werden perspektivisch durch die Ausübung einer Verlängerung des Mietvertrags eingebracht.*
- **0,30 Mio. €** werden mit Eigenmitteln (in Form von Gesellschafterdarlehen) finanziert.

* Kalkulierte, jedoch nicht schriftlich vereinbarte Miete aus der Verlängerungsoption vom 01.01.2024 bis 30.06.2024. Bis zur Ausübung der Option ist der Betrag durch Eigenmittel, gesichert durch einen Gesellschafterbeschluss zur bedingten Kapitalrücklage, dargestellt.



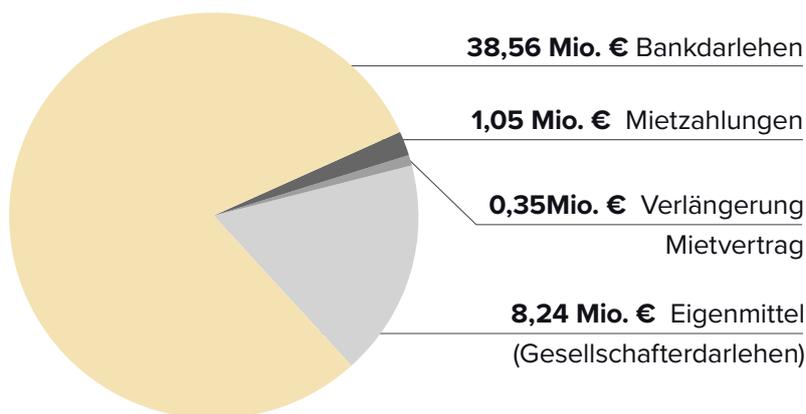
Informatorisch: Mögliche Finanzierungsstruktur für das Gesamtprojekt (Phase 1 und 2), sofern kein Verkauf nach Phase 1 erfolgt

Auf der Ebene der Objektgesellschaft könnte sich die Finanzierungsstruktur für Phase 1 und Phase 2 des Projektes (Akquisition, Vermietung, neue Baurechtschaffung sowie Kernsanierung, Umbau, Vermietung und Vermarktung) wie folgt gestalten:

- **38,56 Mio. €** könnten von der Sparkasse Südwestpfalz als Bankdarlehen finanziert.*
- **1,05 Mio. €** werden durch fortlaufende Mietzahlungen gesichert.
- **0,35 Mio. €** werden perspektivisch durch die Ausübung einer Verlängerung des Mietvertrags eingebracht.**
- **8,24 Mio. €** werden mit Eigenmitteln (in Form von Gesellschafterdarlehen) finanziert.

* Bei Annahme eines Bankdarlehens der Sparkasse Südwestpfalz. Es liegt eine unverbindliche Interessebekundung vor. Andernfalls die Aufnahme eines Darlehens bei einem anderen Kreditinstitut.

** Kalkulierte, jedoch nicht schriftlich vereinbarte Miete aus der Verlängerungsoption vom 01.01.2024 bis 30.06.2024. Bis zur Ausübung der Option ist der Betrag durch Eigenmittel, gesichert durch einen Gesellschafterbeschluss zur bedingten Kapitalrücklage, darzustellen



Auszahlungsvoraussetzungen für das Darlehen

Folgende Voraussetzungen müssen vor der Auszahlung des Darlehens an den Darlehensnehmer erfüllt sein:

- ✓ Vorlage des **Grundstückskaufvertrags** UR 0500/2022R Notar Linsler, Saarbrücken vom 24.03.2022 zum Erwerb der Liegenschaft Halbergstraße 1, 66121 Saarbrücken und dessen Bezugsurkunde UR 0488/2022R des Notars Linsler vom 23.03.2022. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des **Grundbuchauszugs vom Kaufgrundstück** AG Saarbrücken GB St. Johan Blatt 24339 lfd. Nr. 1 Gemarkung Flur 6, Flurstück 3/8. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage eines gültigen **Energieausweises**. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des **Grundlagenberichts hinsichtlich der baurechtlichen Situation** und der Überleitung auf die neu vorgesehene Nutzung für Wohnen/Pflege sowie ein Baukostenansatz und Zeitplan für das Projekt. **(Bereits erfüllt)**

Auszahlungsvoraussetzungen für das Darlehen

- ✓ Vorlage des **Mietvertrags mit der AOK Rheinland-Pfalz/Saarland** vom 03.04./31.05.2019 und des ersten Nachtrags zum Mietvertrag vom 29./30.06.2021. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des **unterzeichneten Projektentwicklungs- und Projektmanagementvertrags** inklusive Anlagen mit der Ehret+Klein GmbH vom 14.07.2022. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des **ersten Nachtrags zum Projektmanagementvertrag** nach der Streichung der Leistungsphase L 1.1, der Projektvorbereitung und deren Honorar, sofern kein neues vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren initiiert werden muss. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Kopie des **unterzeichneten Darlehensvertrags** mit der finanzierenden Sparkasse Südwestpfalz in Höhe von maximal 10,5 Mio. € vom 05./31.05.2022. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Kopie der **Bürgschaftsurkunde** über einen Höchstbetrag von 2,0 Mio. € für die Sparkasse Südwestpfalz vom 05./31.05.2022. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ **Löschungsnachweis** (eine Kopie des Treuhandauftrags oder des Grundbuchauszugs) hinsichtlich Abt. III/1 der Buchgrundschuld in Höhe von 6,4 Mio. € für die Sparkasse Merzig-Wadern vom 22.06.2022. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage einer **Kopie des Gesellschafterdarlehensvertrags** über mindestens 0,3 Mio. € mit einer Rangrücktritts- und Belassungserklärung. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Nachweis über die **eingezahlten Eigenmittel** über Kontobelege in Höhe von mindestens 0,3 Mio. €. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Kopie der **Notarbestätigung** hinsichtlich der erfüllten Voraussetzungen und der Fälligkeitsmitteilung. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Nachweis über die **fristgerechte Zahlung des Kaufpreises** und der Grunderwerbsteuer durch Kontobelege vom 18.07.2022. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der **Eröffnungsbilanz** des Darlehensnehmers. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Wertschätzung zum **Residualwert** auf den Zeitpunkt nach dem Erhalt des neuen Baurechts in Phase 1 in Höhe von mind. 15,2 Mio. €. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage eines **Gesellschafterbeschlusses** zur Einzahlung in die bedingte Kapitalrücklage über 0,35 Mio. € bis zur wirksamen Ausübung der Mietvertragsverlängerungsoption durch die AOK Rheinland-Pfalz/Saarland. Alternativ die Vorlage einer Kopie der schriftlich ausgeübten Mietvertragsverlängerungsoption seitens der AOK bis mindestens 30.06.2024. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ **Gesellschafterbeschluss** der Projekt Halberg GmbH zur Aufnahme des zinsbaustein.de-Mezzanine-Darlehens. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Nachweis zur **Kenntnisnahme der Sparkasse Südwestpfalz**, dass die Darlehensnehmer Mezzanine-Mittel aufnehmen wird, bzw. eine solche Aufnahme nicht ausgeschlossen wird. Alternativ die Vorlage einer Bestätigung des Geschäftsführers, dass die Aufnahme von Mezzanine-Mitteln mit der Sparkasse besprochen wurde und von dieser akzeptiert wurde. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage einer **selbtschuldnerischen Bürgschaft** der Muttergesellschaft Ehret+Klein GmbH hinsichtlich aller Verbindlichkeiten der Projekt Halberg GmbH aus dem zinsbaustein.de-Mezzanine-Crowd-Darlehensvertrag.

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

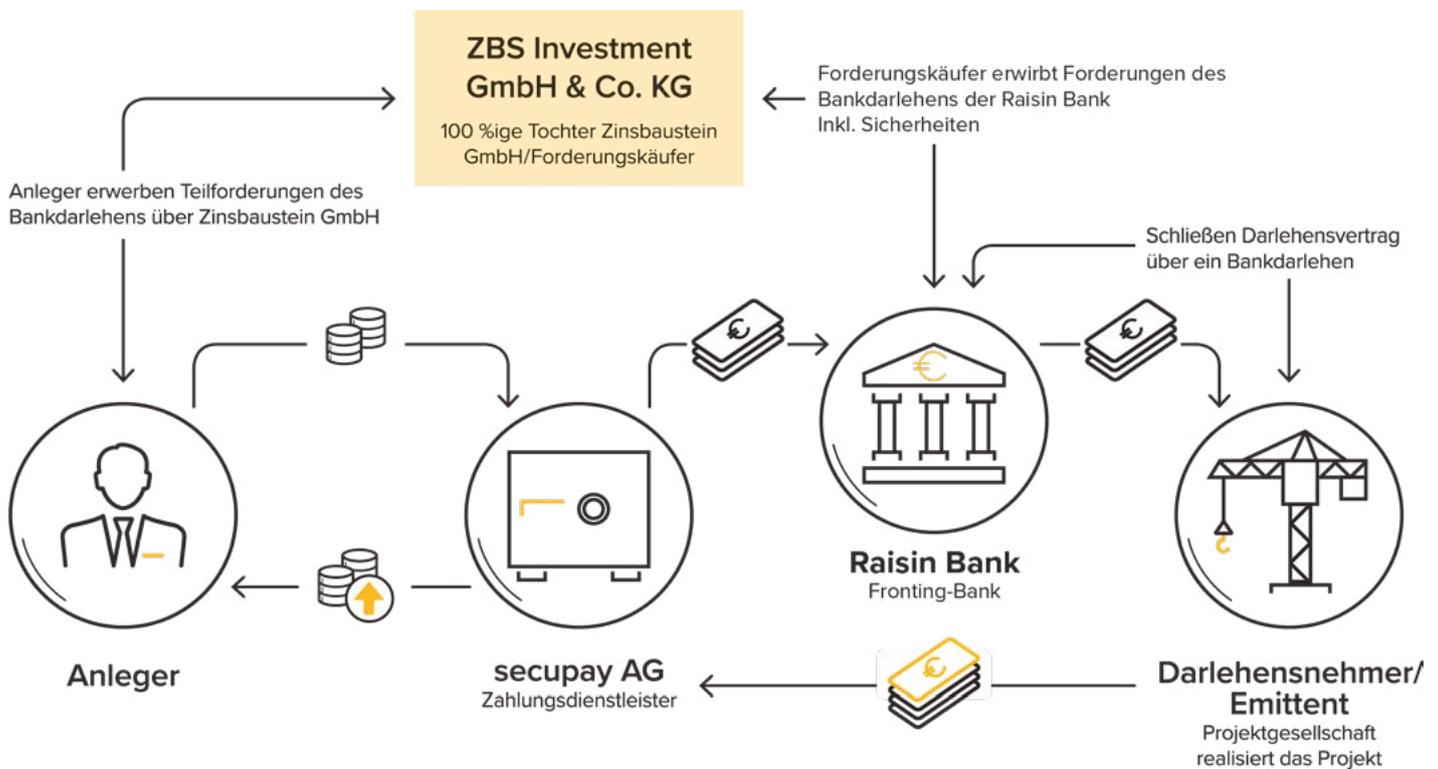


Eric Romba

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

Maximal 28 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
Halberg1

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: 07.12.2022

Weitere rechtliche Hinweise

Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

Halberg Projekt GmbH
Gautinger Straße 1d
82319 Starnberg
Geschäftsführer: Michael Baureis

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.