

# CUBE CENTRAL 378

Gemischt genutztes Stadtquartier in Düsseldorf



## Vorwort des Projektentwicklers

„Cube Central 378 ist ein ganz besonderes Projekt, denn eigens hierfür hat Cube Real Estate gemeinsam mit den Anwohnerinnen und Anwohnern eine Plangruppe, die „Planwerkstatt 378“, gegründet. Im Austausch miteinander sind neue Entwürfe entstanden, die die Wünsche der Nachbarschaft berücksichtigen. Im Juni 2020 hat die Bezirksvertretung des Düsseldorfer Stadtteils Flingern-Süd den gemeinsam erarbeiteten Entwürfen, entlang der Erkrather Straße und der Kiefernstraße ein Stadtquartier zu errichten, das den Begriff „Zuhause“ in ganz besonderer Weise interpretieren soll, zugestimmt. Auf den über 13.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche soll Platz sein für:

- Wohnungen, inklusive möblierten Apartments und sozial geförderte Wohnungen
- Gewerberäume (Büros, Ladenlokale)
- Innovative Wohnteile und Ateliers
- Eine öffentliche Grünfläche
- Ein Gebäudebereich, dessen Gestaltung die Nachbarschaft selbst übernimmt, beispielsweise mit Raum für Kunst und Kultur“

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

# CUBE CENTRAL 378

## Gemischt genutztes Stadtquartier in Düsseldorf

18 MONATE	9 % p. a.	0,85 Mio. €	Ab 500 €	31.08.2025
MAXIMALE LAUFZEIT	VERZINSUNG	INVESTITIONS-VOLUMEN	ANLAGESUMME	VORAUSSICHTL. RÜCKZAHLUNG

Wir freuen uns, Ihnen im Rahmen unseres „Last-Mile-Lending“-Konzeptes ein neues Projekt anbieten zu können. In der Projektentwicklung „Cube Central 378“ wird der Neubau eines gemischt genutzten Quartiers in Düsseldorf realisiert. Zudem erfolgt die Weitergabe von Mitteln an das bereits Anfang 2023 durch zinsbaustein.de finanzierte Projekt „NIDDA.VIERZIG2“. Der Kredit wird mit 9 % p. a. endfällig verzinst. Die Laufzeit beträgt maximal 18 Monate. Der Entwickler kann den Kredit bereits nach 12 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

- Projektumfang:** Im Rahmen des Neubaus im Projekt „Cube Central 378“ entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen (Mikroapartments, Wohn-Ateliers, preisgedämpftes und sozial gefördertes Wohnen) sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Ziel ist die Entwicklung eines modernen Stadtquartiers mit vielseitigen Wohnmöglichkeiten, Gewerbeflächen und Grünanlagen sowie innovative, durch die Nachbarschaft geprägte Gebäudebereiche, u. a. für Kunst und Kultur. Bei dem bereits Anfang 2023 finanzierten Projekt „NIDDA.VIERZIG2“ handelte es sich um die Umwidmung und Revitalisierung eines bestehenden Bürogebäudes zu einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie in Frankfurt am Main.
- Projektstand:** Die Baugenehmigung liegt vor und die Bauarbeiten haben begonnen. Die Baugrube wurde an den Rohbauer übergeben, der seine Tätigkeit aufgenommen hat. Die bauliche Fertigstellung (exkl. Außenanlagen) ist für Ende September 2025 geplant.
- Projektentwickler:** Die Cube Real Estate Gruppe ist ein auf die Assetklassen Wohnen, Gewerbe und Büro spezialisiertes Immobilienunternehmen. Über zinsbaustein.de wurden bisher elf Projektfinanzierungen des Projektentwicklers vermittelt. Davon wurden bereits sechs erfolgreich zurückgezahlt. Dazu gehören eine Unternehmensfinanzierung auf Holding-Ebene und die Finanzierung des Projektes „NIDDA.VIERZIG2“, die über zinsbaustein.de vermittelt wurden.
- Kreditform & Besicherung:** Die Finanzierung erfolgt über die Aufnahme von durch die Zinsbaustein GmbH vermittelten Kredite i.S.d. Art. 2 Abs. 1 lit. b) ECSP-VO und wird durch ein notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft (Cube Real Estate GmbH) besichert.

- **Vergabe:** Die Gewerke werden einzeln vergeben. Der derzeitige Vergabestand liegt bei rund 41 %. Ein Vergabestand in Höhe von 50 % wurde als Auszahlungsvoraussetzung beauftragt.
- **Exit-Szenario:** Das Objekt wurde im Umfang von 93 % der Planerlöse bereits als Globalverkauf an einen Fonds der ZBI Fondsmanagement GmbH veräußert. Es sind bereits die ersten baubegleitenden Zahlungen geflossen. Hiervon ausgenommen ist ein Bauteil mit 7 % der geplanten Erlöse.

# DAS PROJEKT

STANDORT	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	GEPLANTE NUTZFLÄCHE	EINHEITEN	STELLPLÄTZE
Erkrather Straße 191/ Kiefernstraße 22, 40233 Düsseldorf	6.141 m <sup>2</sup>	Rund 14.370 m <sup>2</sup>	177 Wohneinheiten 6 Gewerbeeinheiten 8 Büroeinheiten	147 Tiefgaragen- stellplätze



## „Cube Central 378“: Mixed Use in Düsseldorf

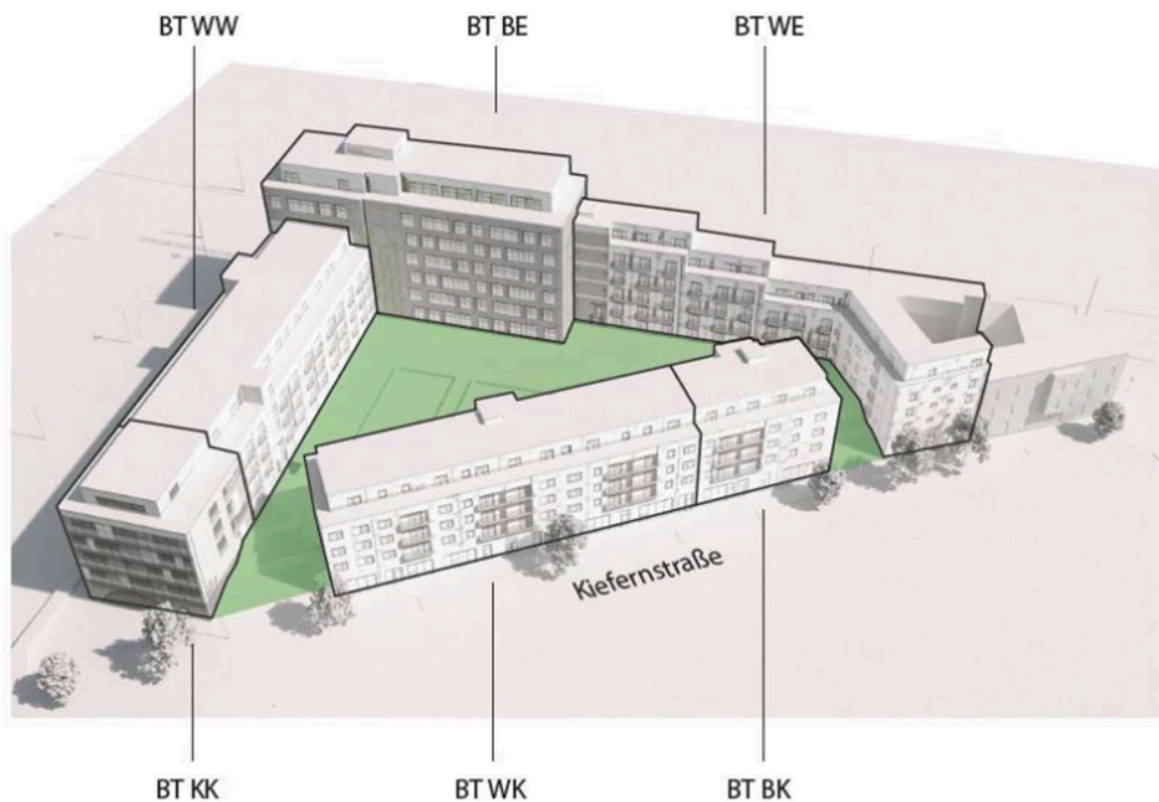
### Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet den Neubau eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Quartier bietet nach Fertigstellung vielseitige Wohnmöglichkeiten, Gewerbeflächen und Grünanlagen sowie innovative, durch die Nachbarschaft geprägte Gebäudebereiche, u. a. für Kunst und Kultur auf insgesamt rund 14.370 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Planung des Bauvorhabens für das Projekt „Cube Central 378“ geht aus einem Planungs- und Beteiligungsverfahren „Planwerkstatt 378“ zur Beteiligung der Anwohner\*innen der Kiefernstraße und Bürger\*innen der Stadt Düsseldorf hervor. Es ist vorgesehen, die weiteren Planungsschritte insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des grünen Innenhofs und der Fassaden in einzelnen Arbeitsgruppen weiter auszuarbeiten.

Das Quartier ist unterteilt in Einheiten für freifinanziertes Wohnen, preisgedämpftes Wohnen, gefördertes Wohnen, Büro und Retail sowie Ateliers und Gewerbe mit sozialem Charakter:

- **Freifinanziertes Wohnen:** 138 möblierte Einzimmerapartments sowie sechs loftartige Wohnatelier auf insgesamt rund 5.240 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße der Einzimmerapartments von 25 m<sup>2</sup> bei einer Kaltmiete von durchschnittlich 22 €/m<sup>2</sup> im Monat. Es werden insgesamt 41 Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Der kalkulierte Kaufpreis pro Apartment liegt bei rund 7.712 €/m<sup>2</sup>, bzw. dem 24,68-fachem der Jahresnettokaltmiete. Die sechs loftartigen Wohnateliers in Form von Einraumapartments haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 130 m<sup>2</sup>. Sämtliche Einheiten verfügen über Balkone oder Terrassen. Der kalkulierte Kaufpreis für die Geschosswohnungen liegt bei rund 6.405 €/m<sup>2</sup> (32,06-faches der Jahresnettokaltmiete). Die Wohneinheiten inkl. Stellplätzen erwirtschaften laut Planung eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 1,38 Mio. €.
- **Preisgedämpftes Wohnen:** Elf Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Größe von 65 m<sup>2</sup> mit Balkon oder Terrasse zu einer Kaltmiete von rund 10,10 €/m<sup>2</sup> im Monat. Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen bieten insgesamt rund 725 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 87.900 €. Es stehen zudem fünf Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Die KfW-Fördermittel wurden bereits vom Projektentwickler zugesagt.
- **Gefördertes Wohnen:** Die 22 Wohneinheiten auf insgesamt rund 1.656 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden auf Ein- bis Fünfstückerwohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 75 m<sup>2</sup> verteilt. Sämtliche Einheiten verfügen über Balkone oder eine Terrasse. Es stehen acht Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Je nach Förderweg beträgt die maximale Anfangsmiete 7 €/m<sup>2</sup> oder 7,80 €/m<sup>2</sup> im Monat. Die KfW-Fördermittel wurden bereits zugesagt.

- **Büro und Retail:** Das Objekt bietet Platz für etwa acht Büroeinheiten und ca. vier Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzungsfläche von ca. 5.448 m<sup>2</sup> sowie 81 zugeordnete Tiefgaragenstellplätze. Die Vermietungsaktivitäten sind vorbereitet.
- **Gewerbe mit sozialem Charakter:** Die zwei Einheiten auf insgesamt rund 1.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen für ein Beratungszentrum genutzt werden. Dem Gewerbe sind zwölf Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Für das Beratungszentrum kommt die Stadt Düsseldorf als potentieller Mieter in Betracht. Der Kaufpreis liegt mit rund 5.520 €/m<sup>2</sup> beim 23-fachen der Jahresnettokaltmiete. Diese liegt bei 312.000 € (ca. 20 €/m<sup>2</sup>).
- Weitere fünf **Stellplätze in der Tiefgarage** sind für Car-Sharing und weitere zwölf Plätze aus einer Dienstbarkeit vorgesehen.



WE – Freifinanziertes Wohnen

BE – Büro und Retail

WK – Preisgedämpftes Wohnen, sozial gefördertes Wohnen, Ateliers, Freifinanziertes Wohnen

WW – Freifinanziertes Wohnen

KK – Gewerbe mit sozialem Charakter

BK – Preisgedämpftes Wohnen

In Hinblick auf die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung wird das Projektvorhaben unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien „Environmental“, „Social“ und „Governance“ realisiert. So wird eine **Energieeffizienz** nach KfW-40-Standard für das Bauteil BE (Büro und Retail) angestrebt. Der KfW-40-Standard für die Wohnbauteile WW, WE, WK und BK wird noch geprüft. Weitere nachhaltige Aspekte des Projekts sind die Wärmeversorgung durch Fernwärme, die Planung von E-Ladestationen, die geplante Einrichtung einer DHL-Packstation sowie Car-Sharing-Plätze in der Tiefgarage und Fahrradstellplätze im Untergeschoss und vor den Gebäuden.

Der **soziale Aspekt** des Vorhabens besteht insbesondere darin, dass sämtliche Anregungen und Wünsche der umliegenden Nachbarschaft in der Planwerkstatt 378 gehört und bei der Planung berücksichtigt wurden. Die Bauteile WK und BK unterliegen dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf und umfassen öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten. Alle Wohnungen sind gemäß LBO NRW schwellenfrei erreichbar und somit barrierearm. Personenaufzüge in allen Gebäuden erschließen die Wohneinheiten.

Der Projektentwickler stellt als **Unternehmen** darüber hinaus ein transparentes und integriertes Verhalten in den Mittelpunkt seines Handelns, mit dem Ziel, Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft zu übernehmen. Die Cube Real Estate GmbH ist unter anderem Mitglied in den Verbänden ICG (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft), der Bundesstiftung Baukultur sowie dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.. Die Kompetenz des Projektentwicklers liegt in der Schaffung von qualitativ hochwertigen, kleinteiligen Wohnprojekten in Form von studentischem Wohnen, Apartments sowie Seniorenwohnen.

## Grundstück

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 6.141 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft und wurde in zwei Grundstücksteilflächen zu einem Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten in Höhe von rund 7,7 Mio. € erworben.

Das Grundstück verfügt über einen unregelmäßigen, dreieckigen Zuschnitt und befindet sich in zentraler Lage unweit des Düsseldorfer Stadtzentrums, neben dem bekannten B8-Center, welches sich ebenfalls im Eigentum der Cube-Gruppe befindet.

Gemäß der vorliegenden Ankaufsverträge nebst einem geotechnischen Gutachten können potentiell noch schädliche Bodenveränderungen, bzw. Altlasten, vorhanden sein. Durch Übergabe der Baugrube an das Rohbauunternehmen sind diese Risiken jedoch ausgeräumt.

Sämtliche öffentlich-rechtlichen Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Grundstücken werden im Wege einer Vereinigungsbaulast geklärt. Für die darüber hinaus noch zu klärenden zivilrechtlichen und weiteren öffentlich-rechtlichen Abhängigkeiten sind im Rahmen des Verkaufsvertrags hinsichtlich Umfang und Zustimmung durch den Käufer geklärt. Von der



Verkäuferin wurde die ursprüngliche Zustimmung im Rahmen einer vertraulichen Nachbarschaftserklärung gegeben.

## Planung des Bauvorhabens

Die für die Neuerrichtung des Projektes notwendige Baugenehmigung vom Juli 2022 liegt vor. Sie wurde unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass seitens der für die Räumung von Kampfmitteln zuständigen Stellen keine Einwände erhoben werden. Die Kampfmittelsondierung wurde bereits abgeschlossen. Die Mehrkosten wurden gemäß Angaben des Projektentwicklers einkalkuliert. Die Gewerke zur Realisierung des Projekts werden einzeln vergeben. Der Projektentwickler verfügt über Erfahrung mit dieser Vergabeart. Der derzeitige Vergabestand liegt bei rund 41 % (Stand Januar 2024). Wesentliche Vergaben sind unter anderem die Gewerke zur Baustelleneinrichtung, Erd- und Verbauarbeiten, der Rohbau, Baulogistik und Aufzugsarbeiten. Mit einem Vergabestand in Höhe von 50 % und somit der Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzung wird im März 2024 gerechnet. Laut dem aktuellen Bautenstand aus dem 1. Quartal 2024 wurde die fertiggestellte und vom Bodengutachter abgenommene Baugrube im Mai 2023 an den Rohbau übergeben. Die Fertigstellung des Rohbaus wird für das 2. bis 3. Quartal 2024 avisiert. In den jeweiligen Baukörpern ist der Rohbau zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Informationsbroschüre wie folgt fertiggestellt:

Baukörper	Bautenstand des Rohbaus	Vorhaben
<b>BE</b>	2. OG zu 5 %	Anschließend an den baulichen Bestand erfolgt zunächst eine viergeschossige und dann eine fünf- und sechsgeschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss für eine Wohnnutzung (möbliertes Mikrowohnen).
<b>WE</b>	1. OG zu 85 %	Siebengeschossiger Bürokomplex mit Retailflächen und Gastronomie für die Nahversorgung im Erdgeschoss.
<b>BK/WK</b>	1. OG zu 50 %	Viergeschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss für experimentelles, bezahlbares Wohnen sowie Ateliernutzung oder Läden.
<b>K22</b>	1. OG zu 5 %	Fünfgeschossiges Gebäude mit Gewerbeflächen. Die Flächen werden grundsätzlich als drittverwendungsfähige Büroflächen gestaltet. Als Mieter hat die Stadt Düsseldorf ein mündliches Interesse bekundet, ein Beratungszentrum/Queeres Zentrum entstehen zu lassen.
<b>WW</b>	1. OG zu 75 %	Fünfgeschossiges Wohngebäude inkl. Staffelgeschoss mit Retailflächen und Gastronomie für die Nahversorgung im Erdgeschoss.

Die geplanten Gesamtinvestitionskosten für das Bauvorhaben belaufen sich auf rund 90,67 Mio. €.

Die Fertigstellung des Objekts ist für Ende September 2025 geplant. Die Inbetriebnahme und Sachverständigenabnahme sollen im Juni/Juli 2025 erfolgen. Die Übergabe an den Käufer erfolgt laut Plan zwischen Oktober und November 2025.

### **Exit-Szenario**

Das Objekt wurde bereits im September 2022, mit Ausnahme des Bauteils K22, als Globalverkauf zu einem Verkaufspreis in Höhe von 85.273.000 € an die ZBI Fondsmanagement GmbH für den offenen Publikums-AIF „Unilmmo Wohnen ZBI“ veräußert (ausgenommen Bauteil K22).

Die Cube-Gruppe übernimmt gemäß Kaufvertrag für die Flächen für Büro- und Einzelhandel (Garantiezeitraum 36 Monate) sowie die freifinanzierten Wohnungen und Apartments (Garantiezeitraum 12 Monate) je eine Erstvermietungsgarantie. Wenn diese zum Ablauf der jeweiligen Garantiezeiträume bestehenden Mietverträge die Mieterwartungen übersteigen, erhält die Cube-Gruppe eine vermietungsabhängige Kaufpreisanpassung (Besserungsschein) in Höhe von maximal 5.465.858,16 €. Der Gesamtkaufpreis inkl. Besserungsschein würde somit bei 90,7 Mio. € liegen.

Es bestehen dem Entwickler KfW-Zuschüsse in Höhe von 4.961.795 €, die uns bereits nachgewiesen wurden.

Die Kaufpreisfälligkeit erfolgt in insgesamt sechs Abschlagszahlungen nach Baufortschritt, wovon drei in Höhe von insgesamt 39,70 Mio. € bereits bezahlt wurden.

Der Exit für den Bauteil K22 ist derzeit noch nicht gesichert. Die Cube Real Estate GmbH führt u. a. Gespräche für den Ankauf mit der ZBI Fondsmanagement GmbH. Der Projektentwickler geht von einem Verkauf in Höhe des 23-fachen der Gesamtjahresnettokaltmiete in Höhe von 312.000 € aus, wonach ein Verkaufserlös in Höhe von 7.177.000 € erzielbar wäre. Derzeit wird eine Vermietung an die Stadt Düsseldorf zur genannten Jahresnettokaltmiete angestrebt.

## Makrolage: Düsseldorf, Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalen

Die kreisfreie Stadt am Rhein ist nicht nur die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, sondern mit rund 650.000 Einwohner\*innen<sup>1</sup> (Stand 2022) auch die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Aufgrund seiner guten Lage gilt Düsseldorf bereits seit dem 13. Jahrhundert als wichtiger Knotenpunkt und ist auch heute noch ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Rhein-Ruhr.

In der Demographietypisierung ist die Stadt Düsseldorf als Typ 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ einzuordnen, was insbesondere für Entwicklungen in den Bereichen Wohnen, Büro und Einzelhandel besondere Entwicklungschancen birgt.<sup>2</sup>



## Wirtschaft

Aufgrund seiner zentralen Lage, hervorragender Infrastruktur sowie einer hohen Lebensqualität, ist Düsseldorf als eines der fünf wichtigsten internationalen Wirtschaftszentren in Deutschland ein ansprechender Ort zum Wohnen und Arbeiten. Insbesondere für asiatische Unternehmen gilt Düsseldorf als Anlaufpunkt in Deutschland und Europa.

Die größten angesiedelten Unternehmen sind Uniper SE (2.332 Mitarbeiter\*innen), Metro AG (93.203 Mitarbeiter\*innen) und die Henkel AG & Co. KGaA (53.000 Mitarbeiter\*innen), welche im Bereich Adhesive Technologies, Laundry & Home Care sowie Beauty Care führende Marktpositionen einnimmt.<sup>3</sup>

Die Stadt Düsseldorf produziert eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 54,15 Mio. € pro Jahr.<sup>4</sup> Die Arbeitslosigkeit liegt mit 7,9 %<sup>5</sup> über dem Bundesdurchschnitt von 5,6 %.<sup>6</sup> Die durchschnittliche Kaufkraft betrug im Jahr 2022 ca. 117,7 % des Bundesdurchschnitts.<sup>7</sup> Düsseldorf ist damit eine wirtschaftlich überdurchschnittlich starke Region.

## Der Markt für frei finanzierte Wohnungen in Düsseldorf

Eigentumswohnungen in Düsseldorf haben seit 2014 eine moderate Preissteigerung erfahren. Sie werden im Schnitt für 4.764 €/m<sup>2</sup> (Stand 2022; Stand 2021: 4.441 €/m<sup>2</sup>) angeboten. Neubauwohnungen kosten in vergleichbaren Lagen im Schnitt 7.241 €/m<sup>2</sup> (Stand 2022; 2021: 6.738 €/m<sup>2</sup>). Aufgrund der Zinserhöhung sowie den gestiegenen Baupreisen sind die Kaufpreise jedoch im vergangenen Jahr gefallen, je nach Lage und Baujahr unterschiedlich stark. Im Jahr 2023 sind die Preise für Neubauwohnungen um 2 % zurückgegangen, während die Kaufpreise für Wohnungen mit einem Baujahr vor 1949 sogar um ca. 10 % gefallen sind.

Gemäß Gutachterausschuss sanken die Preise für Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Geschäftshäuser um nahezu 15 %.<sup>8</sup>

Die Mieten hingegen haben in Düsseldorf seit 2014 eine Preissteigerung erfahren. Die Mieten für Neubauwohnungen sind von 2014 (11,04 €/m<sup>2</sup>) bis 2023 (14,52 €/m<sup>2</sup>) um 32 % gestiegen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung und des großen Bedarfs an Wohnungen werden die Mieten auch in Zukunft weiter steigen.

Die anhaltende Wohnungsknappheit in Düsseldorf sowie die zentrale Lage des Objekts sind gute Indikatoren für einen erfolgreichen Vertrieb der Einheiten in dem Projekt. Darüber hinaus ist die kontinuierlich steigende Bevölkerung ein weiteres positives Merkmal für den Erfolg des Projektes.

## Der Markt für Büroimmobilien in Düsseldorf

Der Markt für Büroimmobilien in Düsseldorf bewies sich mit einem Flächenumsatz von 280.000 m<sup>2</sup> solide. Das Vorjahresresultat wurde mit diesem Umsatz nur um 4 % verfehlt, wenn auch der langjährige Durchschnitt stärker unterschritten wurde (23 %). Während im ersten Halbjahr 2023 nur geringe Transaktionen auf dem Mietmarkt für Büroimmobilien zu verzeichnen waren, verbesserten sich diese Zahlen im zweiten 2023 deutlich auf einen Flächenumsatz von 185.000 m<sup>2</sup>.

Die Preise für Mietobjekte im Düsseldorfer Büromarkt sind im Top-Segment deutlich gestiegen. Die Spitzenmieten sind um 18 % auf 40 €/m<sup>2</sup> gestiegen, was vorrangig auf exklusive Projektentwicklungen rund um die Luxuseinkaufsstraße, die Königsallee, zurückzuführen ist. Wie auch in Frankfurt am Main und anderen deutschen Bürostandorten führt die hohe Nachfrage nach Büroflächen in sehr guten Lagen gepaart mit einem sehr geringen Leerstand zu steigenden Preisen<sup>10</sup>.

## Mikrolage: Erkrather Straße 191/Kiefernstraße 22, 40233 Düsseldorf

Das Projektgrundstück befindet sich in zentraler Lage unweit des Düsseldorfer Stadtzentrums. Im Umkreis von weniger als zehn Gehminuten befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und eine Hochschule.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist ein Lidl-Markt in sieben Gehminuten Entfernung. Die nächste Arztpraxis kann zu Fuß innerhalb von acht Minuten erreicht werden. Ebenfalls fußläufig ist der nur 15 Minuten entfernte Stadtpark.

Der Bezirk ist darüber hinaus sehr gut über den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Nur zwei Gehminuten entfernt befindet sich der U-Bahnhof Kettwiger Straße, von dem aus der Düsseldorfer Hauptbahnhof innerhalb von sechs Minuten erreichbar ist. In nur 16 Minuten gelangt man in die Altstadt und an den Rhein.

Flinger-Süd gilt aufgrund der zahlreichen großen Veranstaltungshäuser als Erlebnisviertel. So finden regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und weitere kulturelle Höhepunkte in dem Bezirk statt.

## Quellen

1. Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik und Wahlen. [Düsseldorf kompakt](#) (Stand 2022)
2. Wegweiser-kommune.de. [Demographietypen: Düsseldorf](#)
3. Die-deutsche-wirtschaft.de. [Standortprofil Düsseldorf: Wirtschaft und die größten Unternehmen](#)
4. Statista. [Bruttoinlandsprodukt \(BIP\) der Stadt Düsseldorf von 1992 bis 2021](#)
5. Statista. [Arbeitslosenquote in den Bezirken der Stadt Düsseldorf](#)
6. Agentur für Arbeit. [Arbeitsmarkt August 2022](#)
7. MB Research. [Kaufkraft 2023 in Deutschland](#)
8. Stadt Düsseldorf. [Niedrigere Preise am Immobilienmarkt](#)
9. Handelsblatt.com [Wie stark werden die Mieten 2023 in Düsseldorf steigen?](#)
10. BNP Paribas Real Estate. [Büromarkt Düsseldorf](#) (Stand 4. Quartal 2023)



# DER PROJEKTENTWICKLER

---





## Cube Real Estate GmbH

Die 2013 gegründete Cube Real Estate Gruppe ist ein mittelständisches Immobilienunternehmen mit Sitz in Leverkusen sowie Standorten in Frankfurt am Main und Hamburg. Es ist auf die Assetklassen „möbliertes Wohnen“, Gewerbe und Büro spezialisiert und vorwiegend in Nordrhein-Westfalen und Hessen aktiv. Der Fokus der Gruppe liegt auf der Entwicklung, dem Bau, der Planung, dem Betrieb und Vertrieb sowie dem Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Revitalisierungsprojekten und der Erbringung von immobiliennahen Dienstleistungen.

Über zinsbaustein.de wurden bisher elf Projektfinanzierungen des Projektentwicklers vermittelt. Davon wurden bereits sechs erfolgreich zurückgezahlt. Dazu gehören eine Unternehmensfinanzierung auf Holding-Ebene und die Finanzierung des Projektes „NIDDA.VIERZIG2“, die über zinsbaustein.de vermittelt wurden.

Die Cube-Gruppe projiziert derzeit ein geplantes Verkaufsvolumen von 2,35 Mrd. €. Es befinden sich aktuell 16 Projekte in der Planungs- und Entwicklungsphase.

### Das Management



**Bernd Hütter** ist Geschäftsführer der Kreditnehmerin, der Cube Asset X GmbH sowie der Muttergesellschaft, der Cube Real Estate GmbH (seit April 2020). Er verantwortet den Unternehmensbereich Finanzen und Controlling. Zuletzt war Bernd Hütter Geschäftsführer bei dem mittelständischen Bauträger Dornieden Generalbau GmbH. In seiner 30-jährigen Bankkarriere war er zuvor bereits über 20 Jahre in der gewerblichen Immobilienfinanzierung tätig.



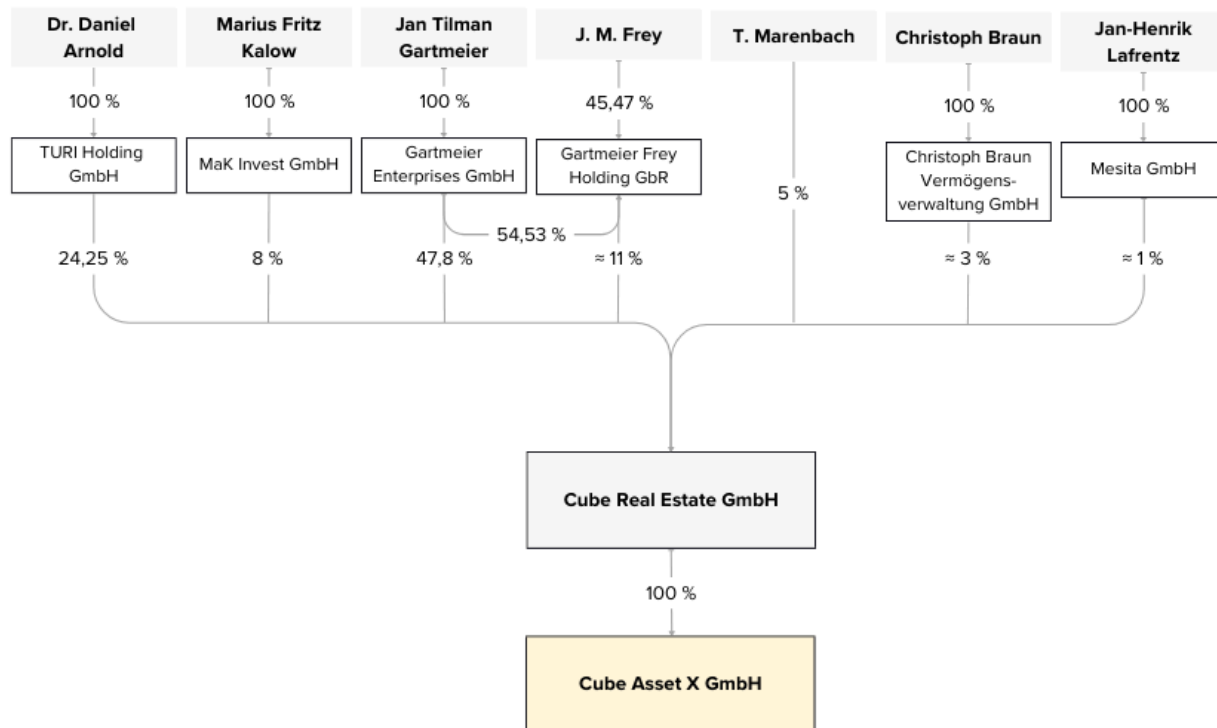


**Tilman Gartmeier**, Gründungsgesellschafter und Geschäftsführer der Cube Real Estate GmbH, verantwortet die Bereiche der Projektentwicklung, Technik, den An- und Verkauf, Business Development, Marketing & PR sowie Strategie. 2013 schloss er den Bachelor of Science mit Schwerpunkt Real Estate an der European Business School ab. Noch im selben Jahr gründete er die Student Cube GmbH. Im Herbst des Jahres 2015 erfolgte die Umfirmierung in die Cube Real Estate GmbH. Er erhielt 2019 den Young Leadership Award des renommierten Urban Land Institut (ULI).



**Robert Bade**, Geschäftsführer der Projektgesellschaft Cube Asset X GmbH, arbeitete von 2014 bis 2017 im Bereich Debt Capital Markets bei HSBC in Düsseldorf. Bei der Bank lag sein Fokus auf der Emission von Anleihen und Schuldscheinen für DAX-Unternehmen sowie dem Handel von Privatplatzierungen mit institutionellen Anleger\*innen. Als Manager für Immobilienfinanzierung ist er hauptsächlich für die Aufstellung der Finanzierungen der Projekte verantwortlich.

## Unternehmensstruktur



**Ausgewählte Referenzprojekte der Cube-Gruppe**

(\* durch zinsbaustein.de mitfinanziert)

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Fertigstellung	GIK	Geplanter Verkaufspreis	Stand
<b>Cube Factory 577, Campus + Büro</b> Leverkusen	Neubau Eigentumswohnungen & Studentisches Wohnen mit 336 Einheiten sowie einem Parkhaus; Kernsanierung und teilweise Neubau von Büro-, Gewerbe- und Gastronomie flächen.	2022 - 2026 (bauabschnittsweise)	65,9 Mio. €	80,7 Mio. €	Beginn Hochbau, Vermarktung läuft
<b>LIF - Leben in Frankenberg</b> Aachen	Neubau Studentisches Wohnen mit 64 Apartments, einer Tiefgarage und einer Gewerbeeinheit.	Q1 2025	21,4 Mio. €	25,5 Mio. €	Baugenehmigung erteilt
<b>Cube Curve 468/Irishöfe</b> Köln	Neubau von Studentischem Wohnen und Seniorenwohnen mit 163 Apartments, Gewerbeflächen und einer Kindertagesstätte	Q2 2024	48,2 Mio. €	50,9 Mio. €	Fertigstellung Rohbau, Verkauf erfolgt
<b>Bonner Flagge</b> Bonn	Neubau von 195 Apartments sowie die Kernsanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes als Büro	Q3 2026	99,9 Mio. €	123 Mio. €	Vermietungsstart erfolgt, Abstimmung zur Baugenehmigung
<b>ZOLL 5</b> Köln	Neubau mit 171 Apartments und Tiefgarage	Q4 2026	25,5 Mio. €	27,8 Mio. €	Bauantrag eingereicht
<b>HB ONE - Heimat Bremen am Gleis 1</b> Bremen	Neubau kleinteiliger Apartments (ca. 395 Einheiten) mit anteiliger Bürofläche	Q4 2026	132,7 Mio. €	154 Mio. €	Einreichung Bauantrag erfolgt, Verhandlung mit Globalpächter

<b>Bilderveedel</b> Köln	Durchführung einer Bebauungsplanent-wicklung mit dem Ziel ein gemischt genutztes Quartier zu errichten.	Q1 2030	212,5 Mio. €	278,8 Mio. €	In Planung
<b>Bilkwinkel</b> Düsseldorf	Hochhausneubau mit Mischnutzung aus Wohnformen und Gewerbe	2029/ 2030	72,1 Mio. €	90,6 Mio. €	Vorbereitung Start Bebauungsplan- verfahren
<b>B8 Center/ Gemein- schaftswerk Flingern, FMZ</b> Düsseldorf	Änderung des Bebauungsplans für ein gemischt genutztes Quartier	Q1 2029	218 Mio. €	282 Mio. €	Abstimmung zum städtebaulichen Vertrag
<b>NIDDA.VIERZI G2 *</b> Frankfurt/Main	Umnutzung und Revitalisierung zum gemischt genutzten Wohngebäude mit Townhouses, Apartments und Maisonettewohnung	Q3 2024	35,3 Mio. €	43,9 Mio. €	Baugenehmigung erteilt, Start des Umbaus erfolgt
<b>Bahnhofs- quartier</b> Leverkusen	Gemischt genutztes Quartier	Q4 2028	167,4 Mio. €	200 Mio. €	Aktivitäten zur Vermietung Hotel/Longstay sowie Handel werden intensiviert
<b>Cube Central 378 *</b> Düsseldorf	Apartments, gefördertes Wohnen, Seniorenwohnungen, Büro, Einzelhandel	Q3 2025	82,4 Mio. €	97,6 Mio. €	Exit i.W. gesichert, Bau hat begonnen, Vergabestand von über 40 %
<b>Brauwerk</b> Köln	Gemischt genutztes Quartier	Q4 2029	320 Mio. €	451,5 Mio. €	Positiver Bauvorbescheid 1. BA erfolgt, Einleitungsbeschluss für Bebauungsplanverfahren gefasst
<b>Auerpark Bonn</b> Bonn	Gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Büro	Q3 2029	178,6 Mio. €	211,0 Mio. €	Vereinigungsbaulast wird vorbereitet, Nachhaltigkeits-zertifizierung in Vorbereitung

<b>QINO- Quartier in der Neckarstadt Ost</b> Mannheim	Gemischt genutztes Quartier	Q4 2025	119,9 Mio. €	156,6 Mio. €	Realteilung erfolgt, Einreichung Bauantrag für Teilprojekte Pozzistr. und Süd erfolgt
--	--------------------------------	---------	--------------	--------------	---

### Abgeschlossene Projekte

(\* durch zinsbaustein.de mitfinanziert)

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Fertig- stellung	Vermietbare Fläche	GIK	Verkaufs- preis
<b>Roßstraße</b> Köln	Revitalisierung von Studenten-Wohn- gemeinschaften und Seniorenwohnungen	Q2 2017	2.400 m <sup>2</sup>	9,5 Mio. €	11,0 Mio. €
<b>MRZ Merzinger Straße *</b> Düsseldorf	Neubau einer Apartmentanlage mit vollmöblierten Apartments	Q3 2018	2.800 m <sup>2</sup>	13,8 Mio. €	17,5 Mio. €
<b>Scheidtweiler- straße</b> Köln	Neubau eines Büro- und Gewerbeobjekts	Q4 2018	3.000 m <sup>2</sup>	5,6 Mio. €	7,6 Mio. €
<b>EBS Rhein Village *</b> Oestrich- Winkel	Neubau eines Wohnheims mit vollmöblierten Apartments	Q3 2017	3.400 m <sup>2</sup>	13,5 Mio. €	18,3 Mio. €
<b>Cube Offices 574 *</b> Leverkusen	Revitalisierung eines An- und Neubaus eines Bürokomplexes	Q3 2018	5.000 m <sup>2</sup>	9,6 Mio. €	12,0 Mio. €
<b>Cube Ruby 923</b> Frankfurt/Main	Kernsanierung zu Studentischem Wohnen mit 137 Einheiten	Q1 2021	3.060 m <sup>2</sup>	22,7 Mio. €	30,6 Mio. €
<b>Cube River 342 *</b> Düsseldorf	Kernsanierung sowie Neubau mit 181 Apartments und Tiefgarage	Q3 2022	4.570 m <sup>2</sup>	41,1 Mio. €	51,5 Mio. €

<b>Cube Factory 577; BT 4a</b> Leverkusen	Neubau von Eigentumswohnungen	Q3 2022	1.585 m <sup>2</sup>	9,1 Mio. €	9,2 Mio. €
<b>Cube Factory 577; BT 2</b> Leverkusen	Neubau studentisches Wohnen/Apartments	Q3 2022	8.180 m <sup>2</sup>	36,6 Mio. €	46 Mio. €
<b>Cube Publicity 46</b>	Bestandssanierung und Neubau eines Büros	Q4 2023	4.700 m <sup>2</sup>	30,0 Mio. €	32,0 Mio.

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

# Risikofelder und Risikomitigierung



## Risikofelder

- Bis zur Fertigstellung könnten Kostensteigerungen gegenüber der Kostenplanung auftreten. Sollten Kostensteigerungen auftreten, kann dies einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes ausüben.
- Es besteht ein potentielles Insolvenzrisiko der Cube-Unternehmensgruppe, insbesondere der Kreditnehmerin sowie der Projektgesellschaft, der beauftragten Bauunternehmen, des künftigen Betreibers und/oder des Käufers.
- Potentielle Baufehler und Verzögerungen können zu erhöhten Kosten führen oder die Fertigstellung gefährden.
- Der geschlossene Verkaufsvertrag könnte durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung nicht umgesetzt werden.
- Der Besserungsschein wurde in der Mittelflussrechnung zu 70 % angesetzt. Sollten die abgeschlossenen Vertragsmieten insgesamt niedriger ausfallen, kann der Mittelzufluss durch den Besserungsschein ebenfalls niedriger ausfallen.
- Cube übernimmt gemäß Kaufvertrag für die Flächen Büro- und Einzelhandel, freifinanziertes Wohnen und die Apartments je eine Erstvermietungsgarantie. Sollte diese nicht erfüllt werden können, kann dies einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes ausüben.
- Erforderliche Spitzenfinanzierungen in Höhe von maximal 18 Mio. € stehen nicht, nicht in erforderlicher Höhe oder mit erforderlicher Laufzeit zur Verfügung. Dadurch kann es zu Verzögerungen bei der Ausführung der Bauleistungen kommen, bis hin zum Stillstand der Baumaßnahme.
- Die Kosten der Spitzenfinanzierung sind noch nicht kalkulierbar. Die Kosten können durch hohe Zinsen oder lange Inanspruchnahmen die Projektmarge erheblich beeinträchtigen.
- Für Anleger\*innen, die auch in andere Vermögensanlagen der Cube-Gruppe investiert haben, besteht potentiell ein Klumpenrisiko.
- Das notarielle abstrakte Schuldanerkenntnis kann im Schadensfall möglicherweise nicht die volle Investitionssumme der Anleger\*innen kompensieren. Das kann zum Totalverlust führen.
- An Stelle der ursprünglich angedachten Eigenmittelentnahme durch die zinsbaustein.de-Mittel werden die Mittel nunmehr konzernintern direkt an das Schwesterprojekt „NIDDA.VIERZIG2“ übertragen. Somit verbleiben die Eigenmittel in der Projektgesellschaft im Rang hinter den hier vermittelten Darlehensbeträgen. Zusätzlich steht neben dem Projekterfolg auch die Forderung an das Schwesterprojekt im Falle eines dort positiven Projektverlaufs zur Rückführung der Mittel zur Verfügung.



## Risikofelder

- Der Bauteil K22 ist noch nicht veräußert. Für diesen Bauteil besteht insbesondere ein Erstvermietungs- sowie Exitrisiko.
- Die Senior-Finanzierungen für den Bauteil K22 sowie den Rohbau der weiteren Baukörper und der bestehende zinsbaustein.de-Club Deal stehen im Vorrang zu diesem zinsbaustein.de-Kredit.
- Die Kreditnehmerin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund weltwirtschaftlicher oder pandemischer Ereignisse (z. B. COVID-19) und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Kreditnehmerin und ihrer Dienstleister, 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.
- Die Mittel werden nicht als Eigenmittelentnahme zur Muttergesellschaft transferiert, sondern unmittelbar in das Schwesterprojekt „NIDDA.VIERZIG2“. Die Forderung könnte bei negativer Entwicklung uneinbringlich werden.
- 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 Kreditnehmerin 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

- Es handelt sich um einen renommierten Projektentwickler mit zehn realisierten Projekten.
- Der Projektentwickler ist ein erfahrener Bestandskunde, der bereits elf Finanzierungen erfolgreich über zinsbaustein.de umgesetzt hat. Sechs davon sind bereits zurückgeführt.
- Die Baugenehmigung liegt vor.
- Düsseldorf ist eine A-Stadt in Deutschland und damit sowohl als Makro- und auch Mikrostandort wirtschaftsstark.
- Mit dem Bau wurde begonnen. Insbesondere der Rohbau ist fortgeschritten.
- Zum Zeitpunkt der Auszahlung werden mindestens 50 % der Gewerke vertraglich gebunden sein.
- Der Großteil des Projekts ist bereits an die ZBI Fondsmanagement GmbH veräußert. Zudem sind bereits erste Teilzahlungen erfolgt.
- Der Besserungsschein wurde in der Kalkulation nicht vollständig berücksichtigt. Sollten die abgeschlossenen Vertragsmieten höher ausfallen, kann der Mittelzufluss durch den Besserungsschein steigen.
- Der zinsbaustein.de-Kredit wird über ein notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft besichert.
- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potentielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.
- Durch die Energieförderung stehen gegebenenfalls zusätzliche Mittelzuflüsse zur Verfügung, die zur Rückführung verwendet werden können.

## Anlagerisikofelder

- Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft wird aus der Insolvenzmasse zuerst ein möglicher Fremdkapitalgeber (Bank) der Projektgesellschaft bedient. Es besteht im Fall einer Insolvenz zudem ein vorrangiger Rückabwicklungs- sowie Schadensersatzanspruch des Käufers hinsichtlich der geleisteten Anzahlungen aus dem Kaufvertrag.
- Im Fall der Insolvenz der Kreditnehmerin kann nicht sichergestellt werden, dass die Aktiva in ausreichender Höhe sowie zu auskömmlichen Preisen und unverzüglich liquidiert werden können.

## Anlagerisikomitigierung

- Es wurden sechs Monate Sicherheitspuffer für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Kreditlaufzeit einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.
- Besicherung durch ein abstraktes notarielles Schuldanerkenntnis der Muttergesellschaft.

Der Kredit wird mit **9 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund **18 Monate**. Der Entwickler kann den Kredit bereits nach 12 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft und z. B. entsprechende Mittelzuflüsse, insbesondere aus dem Verkauf fließen.

## Projektstatus

- Das Grundstück wurde angekauft.
- Die Baugenehmigung wurde im Juli 2022 erteilt.
- Der Baubeginn ist erfolgt und der Rohbau für die Bauteile hat bereits begonnen.
- Das Objekt wurde bereits im September 2022 als Globalverkauf an einen Fonds der ZBI Fondsmanagement GmbH veräußert (mit Ausnahme des Bauteils K22).
- Die Fertigstellung des Objektes ist für Ende September 2025 avisiert.
- Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit für den zinsbaustein.de-Kredit ab April 2025.
- Die planmäßige Rückzahlung für den zinsbaustein.de-Kredit findet nach rund 18 Monaten zum 31.08.2025 statt.

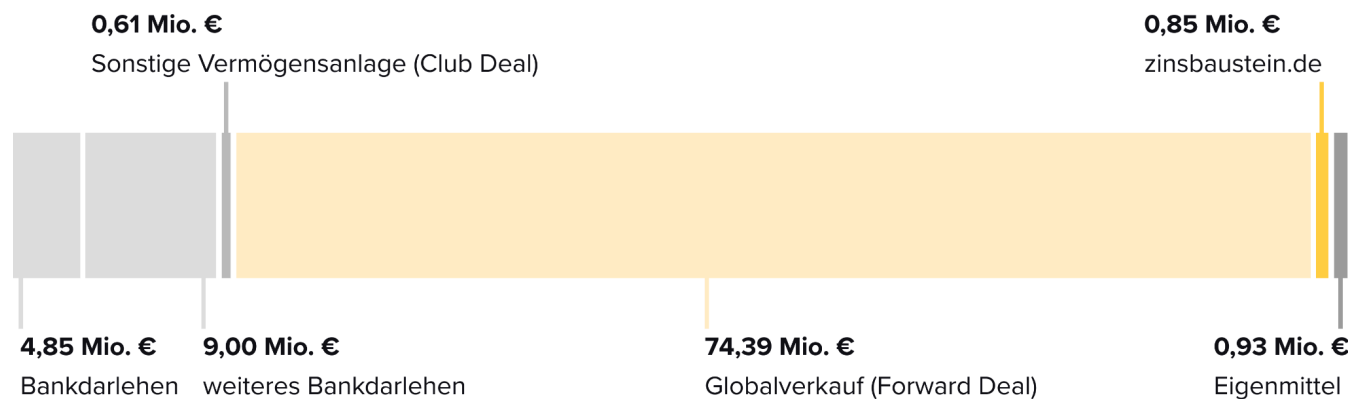
## Kreditstruktur und Vergabe

- Kreditnehmerin ist die Cube Asset X GmbH, eine Projektgesellschaft der Cube Real Estate GmbH.
- Der zinsbaustein.de-Kredit dient der Weitergabe der zinsbaustein.de-Mittel an eine Konzerngesellschaft im Rahmen einer Konzernfinanzierung.
- 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 und Treuhänder secupay AG abgewickelt.

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

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 90,67 Mio. €.

- 4,85 Mio. € Ankaufsfinanzierung werden per Bankdarlehen finanziert.
- 9,00 Mio. € werden per weiterem **Bankdarlehen** finanziert.\*
- 0,61 Mio. € werden über **sonstige Vermögensanlagen** bereitgestellt (zinsbaustein.de-Club Deal).
- 74,39 Mio. € werden durch **Kaufpreiserlöse** finanziert.\*\*
- 0,85 Mio. € stellt zinsbaustein.de als **sonstige Vermögensanlage** (Kredit nach ECSP-VO) bereit.\*\*\*
- 0,93 Mio. € stellt der Projektentwickler als **Eigenmittel** bereit.



\* Die Kreditnehmerin kann eine Spitzenfinanzierung in Höhe von bis zu 18 Mio. € aufnehmen.

\*\* In dieser Übersicht zur Finanzierungsstruktur werden ausschließlich die Verkaufserlöse berücksichtigt, die zur Schließung des Finanzierungskreislaufs notwendig sind. Der Gesamtverkaufserlös aus dem Forward Deal beträgt im Best Case 85,27 Mio. € (siehe Exit-Szenario).

\*\*\* Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO.

Inkl. Fundingpuffer kann der zinsbaustein.de-Kredit bis zu 890.000 € betragen.

## Auszahlungsvoraussetzungen

Stand: **19. Apr. 2024**

- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate) Handelsregisterauszugs der Kreditnehmerin. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage einer Kopie des Gesellschaftsvertrages einschließlich der Gesellschafterlisten der Kreditnehmerin sowie des Gesellschafters. **(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 eines unwiderruflichen Kaufvertrags mit der UR-Nr. A2025/2017-mm/pa vom 28.09.2017 des Notars Dr. Andreas Bürger sowie UR-Nr. 0232/2018 des Notars Dr. Stefan Wehrstedt vom 22.03.2018 einschließlich sämtlicher Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs (nicht älter als drei Monate) als Eigentumsnachweis. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage der Baugenehmigung für das Projekt vom 22.07.2022 einschließlich dem zugrundeliegenden vollständigen Bauantrag und sämtlicher Anlagen. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage des gezeichneten Kreditvertrags in Höhe von maximal 4.850.000 € mit der finanzierenden Bank für den Bauteil K22. Aus dem Kreditvertrag muss ausdrücklich hervorgehen, dass die Aufnahme des vorliegenden Kredits akzeptiert wird, bzw. dass der Geschäftsführer der Kreditnehmerin bestätigt, dass der Kreditgeber über die Aufnahme des vorliegenden zinsbaustein.de-Kredits informiert ist und dieser die Aufnahme akzeptiert. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage des/der gezeichneten Gesellschaftervertrags/-verträge mit, bzw. inklusive Rangrücktritts- und Belassungserklärung über ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von mindestens 930.000 €. Hierbei ist sicherzustellen, dass Zins- und Rückzahlung auf das 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. Auf

Nachrangigkeit und Rangrücktritt und Belassung durch Nachträge zu überführen. Dann wären diese Dokumente entsprechende Auszahlungsvoraussetzungen. **(Bereits erfüllt)**

- Nachweis über ursprünglich eingebrachte Eigenmittel durch die TURI Holding GmbH in Höhe von 8.499.999,55 € durch einen Kontoauszug der Bank. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage eines notariellen Globalverkaufsvertrags mit der ZBI Fondsmanagement GmbH über einen Kaufpreis in Höhe von mindestens 85.273.000 €. **(Bereits erfüllt)**
- Nachweis über die BEG-Zuschüsse für das Projekt „Cube Central 378“ in Höhe von 4.961.795 €. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage des Transparenzregisterauszugs für die Kreditnehmerin.
- Vorlage des gezeichneten Kreditvertrags in Höhe von maximal 9.000.000 € mit der finanzierenden Bank für die Zwischenfinanzierung des Rohbaus. Aus dem Kreditvertrag muss ausdrücklich hervorgehen, dass die Aufnahme des vorliegenden Kredits akzeptiert wird, bzw. dass der Geschäftsführer der Kreditnehmerin bestätigt, dass der Kreditgeber über die Aufnahme des vorliegenden zinsbaustein.de-Kredits informiert ist und dieser die Aufnahme akzeptiert.
- Vorlage der letzten drei Jahresabschlüsse sowie einer aktuellen betriebswirtschaftlichen Auswertung (BWA) sowie Summen- und Saldenliste (SuSa) je der Projektgesellschaft sowie der Holding.
- Vorlage einer aktuellen (nicht älter als vier Wochen), positiven Fortführungsprognose eines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters oder des Geschäftsführers für die Gesellschaft Cube Asset X GmbH.
- Nachweis eines Einzelvergabestands in Höhe von mindestens rund 21,94 Mio. € (netto) für die Kostengruppen 200-400 (entspricht etwa 50 %) durch Vorlage von Verträgen inkl. Ausschreibungsplan der Gewerke.
- Vorlage eines notariellen, abstrakten Schuldanerkenntnisses der Muttergesellschaft (Cube Real Estate GmbH) in finaler Kredithöhe zzgl. 9,00 % Zinsen und 3,50 % Gebühren.
- Vorlage einer Erklärung der Gesellschafter und Geschäftsführer der Kreditnehmerin, dass diese sich verpflichten, bis zur Erfüllung der Kreditforderung weder Unternehmensanteile der Kreditnehmerin zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der Kreditnehmerin zu entnehmen. Mit Zahlung der Kaufpreisraten werden zuerst die Verpflichtungen aus den Gewerkeverträgen und die Bankverpflichtungen sowie die

Verpflichtungen aus dem weiteren zinsbaustein.de-Club Deal und als nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Kredit befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Kreditnehmerin erfolgen darf.

### **Verpflichtungen/Zusicherungen der Kreditnehmerin**

1. Einreichung eines vierteljährlichen, vordefinierten Projektreportings.
2. Die Kreditnehmerin wird neben den kurzfristigen Spitzenfinanzierungen von bis zu maximal 18 Mio. € für die Zwischenfinanzierung der Kaufpreiseingänge, dem Bankkredit in Höhe von maximal 4,85 Mio. €, dem weiteren zinsbaustein.de-Club Deal und dem vorliegenden Kredit keine weiteren Kreditverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu dem vorliegenden Kredit.
3. Die Kreditnehmerin übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums den Kredit inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen und sämtliche in Zusammenhang mit dem Kredit bestehenden Gebühren und weiteren Zahlungspflichten fristgerecht zu leisten, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
4. Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Kreditnehmerin verpflichten sich, bis zur Erfüllung der Kreditforderung weder Unternehmensanteile der Kreditnehmerin zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der Kreditnehmerin zu entnehmen. Mit Zahlung der Kaufpreisraten werden zuerst die Verpflichtungen aus den Gewerkeverträgen und ggf. bestehende Bankverpflichtungen sowie die Verpflichtungen aus dem weiteren zinsbaustein.de-Club Deal und als nächstes noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Kredit befriedigt, bevor die Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Kreditnehmerin 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.

## 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

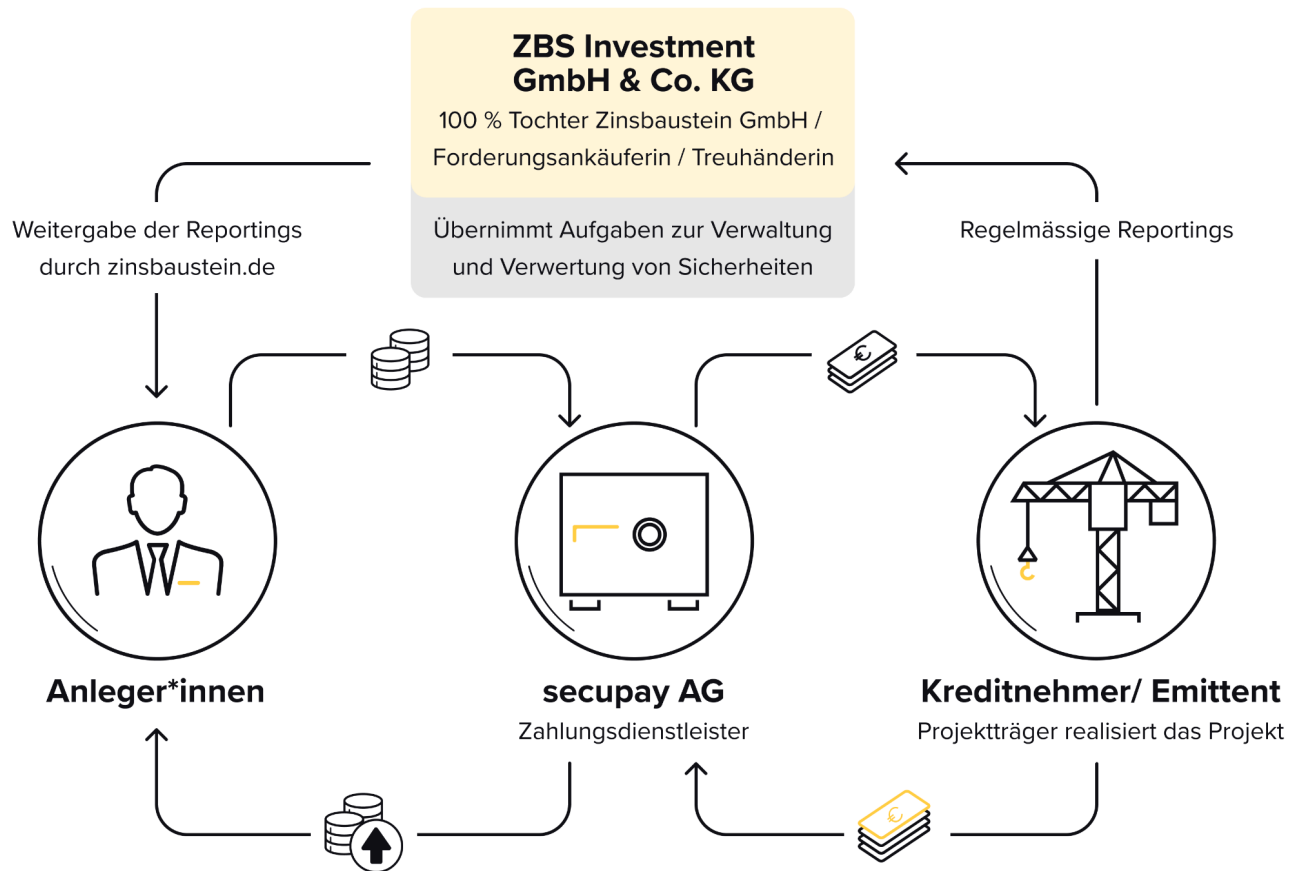


### Eric Romba

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



# INVESTIEREN MIT ZINSBAUSTEIN.DE



## 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 der Bereitstellung von Mitteln im Rahmen einer Konzernfinanzierung für ein Immobilienprojekt. Zinsbaustein.de agiert dabei als Schwarmfinanzierungsdienstleister und vermittelt den Kredit zwischen Ihnen als Kreditgeber\*in und dem Projektentwickler als Kreditnehmerin.

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



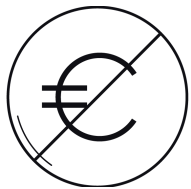
## Attraktive Rendite

9 % p. a. fixe Zinsen (endfällig)



## Kurze Laufzeit

12 bis 18 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  
**Cube Central 378**

# 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](mailto:service@zinsbaustein.de)



**Marvin Erdmann**  
Leiter Kundenmanagement  
[zinsbaustein.de](http://zinsbaustein.de)



**Zinsbaustein GmbH**  
Linienstr. 144  
10115 Berlin

Telefon: **030 / 346 557 030**  
E-Mail: [service@zinsbaustein.de](mailto:service@zinsbaustein.de)  
[www.zinsbaustein.de](http://www.zinsbaustein.de)

Stand: 19. Apr. 2024

# WEITERE RECHTLICHE HINWEISE

**Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:**

Cube Asset X GmbH  
Werkstättenstraße 39b  
51379 Leverkusen  
Bernd Hütter

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