

# ZENTRALES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS PASSAU



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



# ZENTRALES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS PASSAU

<b>Ca. 28 MONATE</b>	<b>8 % p. a.</b>	<b>4,5 Mio. €</b>	<b>500 € – 25.000 €</b>	<b>30.12.2025</b>
MAXIMALE LAUFZEIT	VERZINSUNG	INVESTITIONS- VOLUMEN	ANLAGESUMME	VORAUSSICHTL. RÜCKZAHLUNG

Wir freuen uns, Ihnen ein neues Projekt anbieten zu können. Im Rahmen des Projekts „Zentrales Wohn- und Geschäftshaus Passau“ wird vom Projektentwickler der Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Mischnutzung realisiert.

Das Darlehen wird mit 8 % p. a. endfällig verzinst. Die Laufzeit beträgt ca. 28 Monate (bis zum 30.12.2025). Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach ca. 22 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft (frühestens zum 01.07.2025).

- **Projektumfang:** Im Rahmen des Projektes werden der Komplettrückbau eines Bestandsgebäudes sowie der Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Büro realisiert.
- **Projektentwickler:** Die 2006 gegründete Ehret+Klein GmbH ist spezialisiert auf das Management von Immobilienportfolios sowie die Projektentwicklung und die kaufmännische, technische und konzeptionelle Beratung von Immobilienprojekten. Die Gruppe hat bereits das Projekt “Halberg1” erfolgreich über zinsbaustein.de mitfinanziert.
- **Darlehensform:** Die Finanzierung erfolgt über ein qualifiziertes Nachrangdarlehen.
- **Projektstand:** Das Objekt ist bereits angekauft. Die Baugenehmigung aus 2019 liegt vor und wurde dieses Jahr um eine Tektur ergänzt. Die Bauphase hat mit dem Rückbau des Bestandsgebäudes im Mai 2023 begonnen.
- **Rückzahlungsszenario:** Das Objekt soll im Globalverkauf veräußert werden. Sollte der Verkauf bis zur Fälligkeit nicht realisiert worden sein, erfolgt die Rückführung durch eine bereits vertraglich gesicherte unwiderrufliche Anschlussfinanzierung eines Ärzteversorgungswerks mit unserer Darlehensnehmerin.
- **Standort:** Das Objekt befindet sich direkt am Ludwigsplatz in der Passauer Innenstadt.

# DAS PROJEKT

STANDORT	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	VERMIETBARE FLÄCHE	EINHEITEN	STELLPLÄTZE
Bahnhofstraße 2, 94032 Passau	1.026 m <sup>2</sup>	4.544 m <sup>2</sup>	51 Wohneinheiten, weitere Einheiten für Gewerbe	0



# „Zentrales Wohn- und Geschäftshaus Passau“

## Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet den kompletten Rückbau eines Bestandsgebäudes und den Neubau eines vierstöckigen Wohn- und Geschäftshauses mit Unterkellerung in zentraler Lage in der Passauer Innenstadt. Das Objekt bietet auf einer Bruttogrundfläche von 5.915,55 m<sup>2</sup> Platz für eine durchmischte Nutzung aus Gewerbe, Gastronomie, Büro und Studentischem Wohnen.

In Hinblick auf die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung wird das Projektvorhaben unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien „Environmental“ und „Social“ realisiert. Auf das Kriterium „**Environmental**“ will der Projektentwickler durch den schonenden Umgang mit Ressourcen, der Entwicklung von innovativen Energie- und Mobilitätskonzepten sowie der Förderung von Sharing Modellen und Elektroantrieben einwirken. Zudem werden für das Gebäude unterschiedliche Energiekonzepte geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die Anbindung an das Fernwärmenetz für die Minimierung des eigenen Energiebedarfs verantwortlich sein wird. Mit der Entgegenwirkung der Wohnungsnot zahlt das Projekt zudem auf den **sozialen Aspekt** der Investition ein. In den Wohnetagen soll vorwiegend Wohnraum für Studenten geschaffen werden, für den in Passau eine Unterversorgung berichtet wird.

## Grundstück

Das Grundstück mit einer Fläche von 1.026 m<sup>2</sup> befindet sich seit 2016 im Eigentum der Projektgesellschaft und wurde zu einem Grundstückskaufpreis von 10 Mio. € erworben. Es befindet sich aktuell noch eine Bestandsbebauung auf dieser Fläche, die in Folge der Projektentwicklung abgerissen werden soll.

In Abteilung III des Grundbuchs befindet sich eine Grundschuld ohne Brief im ersten Rang in Höhe von 10,5 Mio. € sowie eine Grundschuld über 12,5 Mio. € im zweiten Rang. Beide Grundschulden wurden für die Allgemeine Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft eingetragen.

Die bisherige Nutzung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück umfasste Einzelhandel und Gastronomie. Laut Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einem Mischkerngebiet. Das Flurstück ist gleichmäßig geschnitten.

In dem Umweltbericht vom 10.01.2023 wurde an mehreren Stellen Asbest nachgewiesen. Aus diesem Grund wird es zu erhöhten Abrisskosten kommen. Laut Angaben des Projektentwicklers wird das verunreinigte Material beim Abriss von entsprechenden Fachfirmen entsorgt und ist kalkulatorisch berücksichtigt.

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich kartierten Hochwassergefährdungszonen für die Stadt Passau. Passau gilt in Teilen des historischen Stadtgebiets durch die Mündungssituationen in die Donau als gefährdet. Aufgrund der Reduktion auf ein Untergeschoss schließt der

Projektentwickler eine unmittelbare Gefährdung des Grundstücks durch Hochwasser nach derzeitiger amtlicher Kartierung aus.

Laut des geotechnischen Berichts aus dem Jahr 2018 konnten keine Altlasten ermittelt werden.

## Planung des Bauvorhabens

Die für den Komplettrückbau und Neubau des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses notwendige Baugenehmigung vom 27.02.2019 liegt vor. Die Bruttogrundfläche des Projekts beträgt nach Fertigstellung der Bauarbeiten 5.915,55 m<sup>2</sup>.

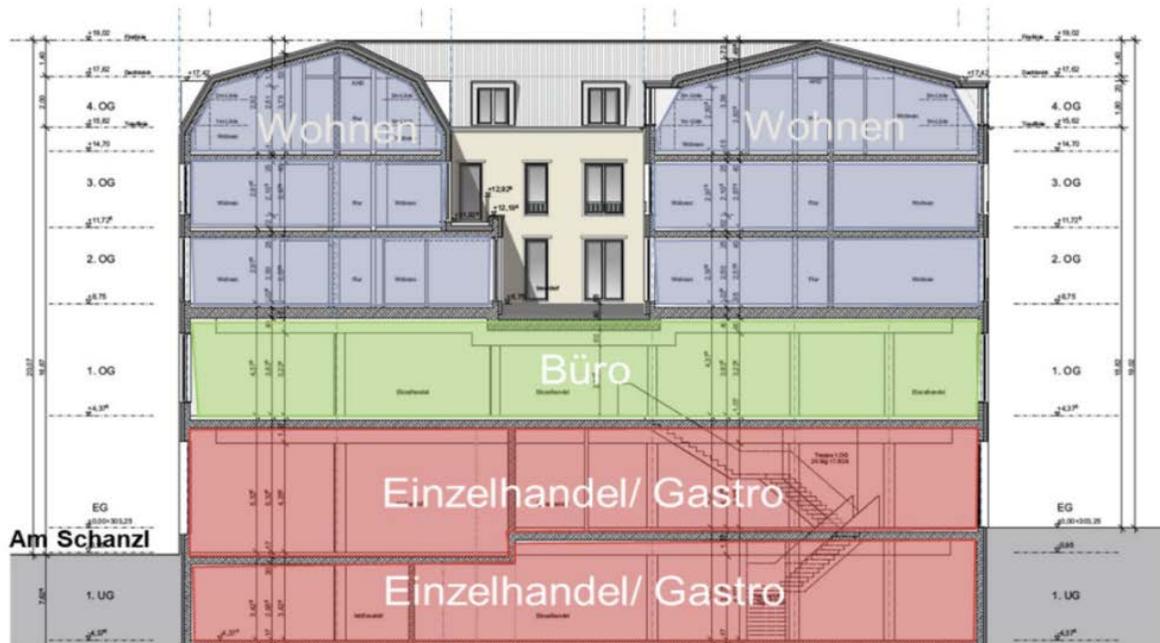
- Untergeschoss und Erdgeschoss: Einzelhandel und Gastronomie auf 2.032,85 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: Büroflächen auf 1.019 m<sup>2</sup>
- 2. bis 4. Obergeschoss: Wohnflächen auf 2.863,70 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche der insgesamt 51 Wohnungen beträgt rd. 2.007 m<sup>2</sup> und die gewerbliche Nutzfläche rd. 2.538 m<sup>2</sup>. Die Mietfläche beläuft sich auf insgesamt 4.544 m<sup>2</sup>. Die Vollgeschosse im 2. bis 4. Obergeschoss dienen vorrangig der Schaffung von Wohnraum für Studenten. Es entstehen vorwiegend Einzimmerapartments (27,74 m<sup>2</sup> bis 31,61 m<sup>2</sup>) sowie WG-taugliche Dreizimmerwohnungen (60 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup>).

Aufgrund geänderter Entwicklungen und eines veränderten Nutzungskonzepts wurde die vorliegende Baugenehmigung kurzfristig durch eine bereits genehmigte Tektur angepasst. Diese enthält folgende Änderungen:

- Wegfall des 2. Untergeschosses, da seitens der Stadt keine Tiefgarage gewünscht ist. Im ersten Untergeschoss entstehen daher Keller-, Lager- und Nutzflächen für die gewerblichen Mieter des Objektes.
- Im 1. Obergeschoss ist anstatt Einzelhandelsflächen nun eine Büronutzung vorgesehen.
- Die Wohnungsgrößen im 2. bis 4. Obergeschoss wurden angepasst, wodurch sich die Anzahl der Wohnungen von 40 auf 51 Wohnungen erhöht.

Der letzte Gewerbemieter ist bereits ausgezogen, so dass mit dem Rückbau begonnen werden konnte. Die Tektur wurde bereits am 20.06.2023 genehmigt.



## Vermietung

Das Objekt verfügt nach Fertigstellung über Mieteinheiten der Assetklassen Studentisches Wohnen und Einzelhandel. Der Vermietungsstart ist nach dem Beginn der Hochbauarbeiten geplant.

Das Studentenwohnheim soll durch einen lokalen oder überregionalen aktiven Betreiber oder die Ehret+Klein GmbH selbst gemanagt werden. Die Ehret+Klein GmbH hat aktuell in Berlin ein Konzept erfolgreich umgesetzt (Zum Referenzkonzept).

Für die Einzelhandelsflächen ist vorrangig ein kleinteiliges Dienstleistungsklientel als Mieterschaft angedacht. Die Vermietung erfolgt in Zusammenarbeit mit einem lokalen und einem überregionalen Maklerhaus.

## Exit-Szenario

Das Objekt soll über einen Globalverkauf veräußert werden. Der Vermarktungsprozess hat im 2. Quartal 2023 begonnen. Zur Vermarktung soll die Nutzung des eigenen Netzwerks sowie lokale und überregionale Makler miteinbezogen werden. Diesbezüglich konnte der Verkaufspreis in Vorgesprächen mit lokal orientierte Investoren und Sparkassen bereits anhand eigener Vorverkaufsgespräche übertroffen werden. Zudem konnte Ehret+Klein Capital Markets als Interessent gewonnen werden. Mit konkreten Verkaufsaktivitäten wird nach dem Beginn des Hochbaus und ersten Vermietungsgesprächen gerechnet, da die potentiellen Käufer aktuell eine Vorvermietungsquote fordern.

In der Kalkulation wird von einem Verkaufspreis in Höhe von 37.032.066 € ausgegangen, was dem 24,55-fachen der Jahresnettokaltmiete entspräche.

**Rückzahlung des zinsbaustein.de-Darlehens:** Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt vorzugsweise durch die Überschüsse aus den Projekterlösen, aus denen die Projektgesellschaft das ausgereichte Darlehen der Kreditnehmer zurückreichen wird. Sollte der Verkauf bis zur Fälligkeit nicht realisiert worden sein, erfolgt die Rückführung durch eine bereits vertraglich gesicherte unwiderrufliche Anschlussfinanzierung eines Ärzteversorgungswerks mit unserer Kreditnehmerin.

## Makrolage: Passau, Niederbayern

Die Stadt Passau befindet sich in Niederbayern an der Grenze zu Österreich. Die Flüsse Donau, Inn und Ilz fließen in Passau zusammen, daher wird sie auch die „Dreiflüssestadt“ genannt. Die Stadt Passau zählt 52.556 Einwohner\*innen<sup>1</sup>. Im Vergleich zu 2015 (49.959 Einwohner\*innen<sup>2</sup>) ist die Einwohnerzahl um 5,2 % gestiegen. Die Einwohnerzahl ist demnach leicht angestiegen und stabil. IZ-Research prognostiziert eine Bevölkerungsentwicklung von 0,4 % bis 2025. Die Einwohnerdichte von Passau beträgt 755,55 Einwohner\*innen/km<sup>2</sup>.

In Passau befinden sich überwiegend mittlere und gute Wohnlagen<sup>3</sup> und in den vergangenen Jahren konnten vorrangig steigende Immobilienpreise verzeichnet werden<sup>4</sup>.

Passau ist in der Demographietypisierung der Kategorie „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet<sup>5</sup>, was insbesondere für Entwicklungen in den Bereichen Wohnen, Büro und Einzelhandel besondere Entwicklungschancen birgt. Wohnen wird hierbei vor allem durch die überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung begünstigt; Büro, durch die vielen hochqualifizierten Arbeitskräfte und durch den Status als Hochschulstandort. Die einzigen negativen Eigenschaften bestehen in der geringen Kaufkraft und den hohen Soziallasten<sup>6</sup>.



## Wirtschaft

Auf rund 1.600 km<sup>2</sup>, begünstigt durch die geografische Lage im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Tschechien, sind hier höchste Lebensqualität und geballte Wirtschaftskraft eng miteinander verbunden. Die Wirtschaftsregion Passau ist bekannt für ihre durchmischte Wirtschaftsstruktur. Bereits jeder vierte niederbayerische Industriebetrieb ist in der Wirtschaftsregion angesiedelt. Der Produktionsschwerpunkt liegt auf Mobilität und Automobile. Rund 40 % der niederbayerischen Unternehmen nutzen die Region als Beschaffungsmarkt. Doch nicht nur erfolgreichen Industriebetrieben bietet die Wirtschaftsregion Raum zum Wachsen. Mit über 4,8 Millionen Übernachtungen im vergangenen Jahr zählt die florierende Tourismusbranche zu einem der wichtigsten wirtschaftlichen Aspekte der Region<sup>7</sup>.

Die größten angesiedelten Unternehmen sind BERGER HOLDING SE (Bauunternehmen), die Verlagsgruppe Passau GmbH, welche einer der größten Herausgeber regionaler Tageszeitungen ist und die Carl Beutlhauser Baumaschinen GmbH, ein Unternehmen, welches auf die Vermietung von Maschinen und Fahrzeugen spezialisiert<sup>8</sup> ist.

Insgesamt pendeln 25.549 Menschen in Passau ein und 5.640 Einwohner\*innen aus. Mit einem positiven Pendlersaldo in Höhe von 19.909 stellt die Stadt eine gute Grundlage für die Nachfrage nach zentralen Büroflächen dar.

Die Stadt Passau produziert eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 3,42 Mio. € pro Jahr<sup>9</sup>. Die Arbeitslosigkeit liegt mit 5,2 %<sup>10</sup> unter dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %<sup>11</sup>. Die durchschnittliche Kaufkraft betrug im Jahr 2022 ca. 95,1 % des Bundesdurchschnitts<sup>12</sup>. Passau ist damit eine wirtschaftlich unterdurchschnittlich starke Region.

## Wohnungsmarkt in Passau

Eigentumswohnungen im Bestand in Passau werden im Schnitt für 3.336,50 €/m<sup>2</sup> (2022; 3.167 €/m<sup>2</sup> in 2021) angeboten. Neubauwohnungen in vergleichbaren Lagen kosten im Schnitt 4.673 €/m<sup>2</sup> (2022; 4.408,50 €/m<sup>2</sup> in 2021).

Auch die Mieten haben in Passau seit 2014 eine Preissteigerung erfahren. Die Mieten für Neubauwohnungen sind von 2014 (7,75 €/m<sup>2</sup>) bis 2022 (10,20 €/m<sup>2</sup>) um 32 % angestiegen.

Die positive Preisentwicklung für Wohnimmobilien sowie die gute und zentrale Lage des Objekts in Passau 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 Projekts.

## Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung in Passau ist gut ausgebaut und bietet verschiedene Möglichkeiten für den regionalen und überregionalen Verkehr. Die nächstgelegene Autobahn ist die A3 (Regensburg–München–Salzburg–Prag). Darüber hinaus befinden sich die Bundesstraße B8, B12 und B 388 in der näheren Umgebung, welche unter anderem nach Würzburg, Wien und München führen. Der Flughafen München ist circa 157 km entfernt und über die A3 und A92 erreichbar. Passau verfügt über einen Hauptbahnhof, der an wichtigen Bahnstrecken liegt und die Wege in verschiedene Richtungen über ICE und IC eröffnet. Mit dem ICE ist Regensburg innerhalb von ca. 55 Minuten erreichbar; mit dem Regionalzug ist München in ca. 2 Stunden und 15 Minuten erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr in Passau besteht hauptsächlich aus einem gut ausgebauten Busnetz, welches auch die umliegenden Gemeinden abdeckt.

## Mikrolage: Bahnhofstraße 2, 94302 Passau

Das Objekt befindet sich direkt am Ludwigsplatz, einem der Hauptverkehrspunkte in Passau, inmitten des Zentrums der Innenstadt. Die Lage entspricht einer guten Wohnlage<sup>13</sup> und ist auf allen Seiten umgeben von guten/mittleren Wohnlagen. Darüber hinaus ist die Universität und Klinik in ca. vier Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die historische Altstadt befindet sich in direkter Nähe. Dort befinden sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie die Stadtpfarrkirche St. Matthäus sowie der Paulusbogen, das ursprünglich älteste Stadttor. Der Zugang zum Nahverkehr wird durch den städtischen Busverkehr in 130 m Entfernung bzw. zwei Minuten Fußweg gesichert. Der Passauer Hauptbahnhof befindet sich in nur 550 m Entfernung; der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) ist nur zwei Gehminuten entfernt. Durch die zentrale Lage ist die Stadtgalerie innerhalb von drei Gehminuten erreichbar.

Es befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Restaurants, Cafés und diverse kulturelle Angebot, in unmittelbarer Nähe. Das Dreiflüsse-Eck (Zusammenfluss Donau, Inn und Ilz) liegt im Osten und kann innerhalb von fünf Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden.

## Quellen

1. IZ-Research, [Städte: Passau, Stand 2021](#)
2. IZ-Research, [Städte: Passau, Stand 2021](#)
3. [Capital Immobilienkompass](#)
4. IZ-Research, [Städte: Passau, Stand 2021](#)
5. [Wegweiser Kommune](#)
6. [Wegweiser-kommune](#)
7. Wirtschaftsregion-passau.de, [Stadt und Landkreis Passau](#)
8. Die-deutsche-wirtschaft.de, [Standortprofil Passau: Wirtschaft und die größten Unternehmen](#)
9. IZ-Research, [Städte: Passau, Stand 2021](#)
10. Bundesagentur für Arbeit, [Passau, Stadt](#)
11. Bundesagentur für Arbeit, [Bund, Länder und Kreise](#)
12. IZ-Research, [Städte: Passau, Stand 2022](#)
13. [Capital Immobilienkompass](#)

# DER PROJEKTENTWICKLER

---



# ehret+klein

## Ehret+Klein GmbH

Seit der Gründung in 2006 ist der Geschäftszweck der Ehret+Klein GmbH 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 die schlüsselfertige Erstellung von Bauprojekten, die Betreuung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Vermietung und den Verkauf von Immobilien.

Das Team der Ehret+Klein GmbH besteht aus rund 80 Ingenieur\*innen, Projektentwicklern und Spezialist\*innen mit Spezialisierung auf Research, Baurechtschaffung, Entwicklung individueller Nutzungskonzepte und dem Objektverkauf. Dabei wird die Gesellschaft von den jeweiligen Projektgesellschaften (Grundstückseigentümer) als Dienstleister beauftragt.

Nach Angaben der Gruppe wurden bereits 27 Projekte fertiggestellt, 20 sind derzeit akquiriert und in Planung, weitere 22 Projekte befinden sich im Bau. Seit der Gründung umfasste die Development Pipeline rund 70 Projekte mit Gesamtinvestitionskosten von rund 3,4 Mrd. €.

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

## Das Management

Die Geschäftsführung der Ehret+Klein GmbH wurde 2019 bis 2022 sukzessive von den Gesellschaftern Michael Ehret und Stefan Klein auf die neuen Geschäftsführer 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. Sie sind weiterhin Mehrheitseigner der Unternehmensgruppe und die ultimativ wirtschaftlich berechtigten Personen.



**Stefan Klein**  
Beirat



**Michael Ehret**  
Beirat



**Konstantin von Abercron**  
Akquise & Produktmanagement,  
Vermietung, Verkauf

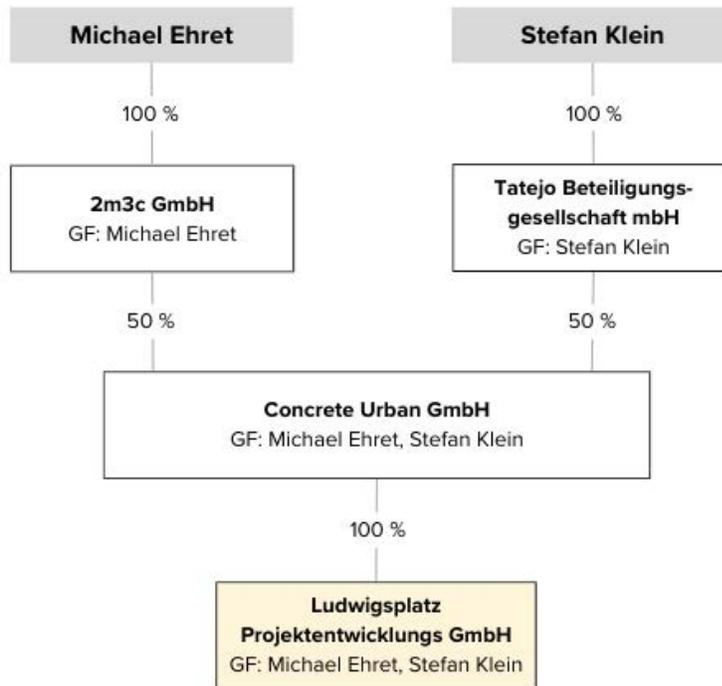


**Michael Baureis**  
Finanzierung, Projektcontrolling,  
Rechnungswesen, Unternehmensentwicklung,  
Personal, Marketing & Kommunikation



**Erdal Bektas**  
Projektentwicklung Wohnen und  
Baumanagement

## Unternehmensstruktur



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

# CHANCEN & RISIKEN

---



## Projektchancen

- Der Projektentwickler hat bereits zahlreiche ähnliche Projekte realisiert.
- Es besteht hohe Baukostensicherheit durch einen Generalunternehmervertrag.
- Das Projekt verfügt über eine zentrale und der geplanten Nutzung entsprechende Lage in der Passauer Innenstadt.
- Es besteht eine zusätzliche Rückführungsmöglichkeit durch die unwiderrufliche Anschlussfinanzierung durch das Ärzteversorgungswerk.
- Die Baumaßnahmen des Projekts werden durch einen renommierten Generalunternehmer umgesetzt.
- Die geplante Fertigstellung im Jahr 2025 lässt ausreichend Spielraum für künftige Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten.
- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potentielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.

## Projektrisiken

- Bis zur Fertigstellung können Kostensteigerungen und Verzögerungen auftreten.
- Es besteht ein potentielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers sowie des Generalunternehmers, des künftigen Betreibers und/oder des Käufers.
- Heute nicht erkennbare Ereignisse könnten zu einer Gefährdung der Auszahlung der Darlehensmittel des Versorgungswerks führen.
- Das Projekt ist nicht besichert und die Forderungen sind aufgrund der Ausgestaltung als qualifiziertes Nachrangdarlehen nachrangig zu anderen Gläubigern der Darlehensnehmerin.
- Das Gebäude liegt außerhalb der derzeit für Passau gültigen amtlich ausgewiesenen Hochwasser-Gefährdungszonen. Eine weitere Erhöhung von Pegelständen kann das Projekt zunächst verkraften. Bei einer Überschreitung der historischen Höchststände könnte das Projekt jedoch von Hochwasser betroffen sein.
- Auf Ebene der Holding könnten erwartete Erlöse aus bestehenden oder zukünftigen Projektgesellschaften nicht oder nicht vollständig fließen oder es könnten Nachschüsse an Projektgesellschaften in Form von Gesellschafterdarlehen geleistet werden müssen, die die Liquidität der Darlehensnehmerin negativ beeinflussen.
- Die Darlehensnehmerin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund der Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann

Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Darlehensnehmerin und ihrer Dienstleister, die Bautätigkeit, den Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

- Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z.B. der Ukraine-Krieg und die daraus resultierenden Entwicklungen können sowohl wirtschaftlich auf das Anlageprojekt (z.B. Verteuerung von Energiekosten, Zinserhöhungen, Schwierigkeiten bzw. Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z.B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmer\*innen) auf die Darlehensnehmerin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.
- Steigende Zinsen können sowohl die Kostenstruktur der geplanten Maßnahmen als auch die Refinanzierung potenzieller Käufer verteuern. Durch erhöhte Zinskosten könnten die Projekte sich sowohl in Bezug auf die Hochbaumaßnahme als auch für potenzielle Käufer so stark verteuern, dass die Renditeerwartungen nicht erfüllt werden bis hin zur Unwirtschaftlichkeit.

## Anlagechancen

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

## Anlagerisiken

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

Das Darlehen wird mit **8 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund **28 Monate**. Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach 22 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Das zinsbaustein.de-Darlehen soll in bis zu **drei Tranchen jeweils nach Erreichen des Ablaufs der Widerrufsfrist und der Erfüllung der jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen** ausgezahlt werden. Dies vorausgeschickt gelten folgende weitere Bedingungen:

- Die erste Tranche (Tranche A) endet mit Ablauf des 7. Kalendertages nach Fundingbeginn, sofern bis dahin Darlehensverträge über einen Mindestdarlehensbetrag i.H.v. 2 Mio. € geschlossen wurden. Ist die Mindestsumme zu diesem Stichtag noch nicht erreicht, verlängert sich die Fundingsphase für die erste Tranche jeweils um einen Tag, bis entweder die Mindestsumme erreicht ist oder der 30.11.2023 (“maximales Fundingende”) eingetreten ist.
- Die zweite Tranche (Tranche B) beginnt mit dem Erreichen des Mindestdarlehensbetrages in der Tranche A und entspricht einer weiteren Abnahmesumme von 1,3 Mio. €, sofern der Maximalbetrag von 4,65 Mio. € in der Tranche A noch nicht erreicht wurde und das maximale Fundingende noch nicht erreicht wurde. Nach Erreichen dieser Abnahmesumme oder 28 Kalendertage nach Beginn des Angebots der Tranche B und unter Berücksichtigung der Widerrufsfrist kann die zweite Tranche ausgezahlt werden. Sofern die Zielsumme von 1,3 Mio. € nach maximal 28 Kalendertagen nicht erreicht ist, steht es der Darlehensnehmerin frei, das Funding der Tranche C abzusagen.
- Die dritte Tranche (Tranche C) entspricht, falls benötigt, dem Betrag aus der Differenz der ersten und zweiten Tranche zum Maximalbetrag von 4,65 Mio. € und kann bei Erreichen des Maximalbetrags oder nach Ablauf des maximalen Fundingendes (30.11.2023) geschlossen und unter Berücksichtigung der 14-tägigen Widerrufsfrist ausgezahlt werden.

## Projektstatus

- Das Grundstück wurde angekauft.
- Der Beginn des Rückbaus ist im Mai 2023 erfolgt.
- Die Fertigstellung des Projekts soll im März 2025 erfolgen.
- Das Projekt soll im Globalverkauf veräußert werden. Der Vermarktungsprozess hat im 2. Quartal 2023 begonnen.
- Der Vertrag für die Anschlussfinanzierung mit einem Ärzteversorgungswerk ist als Auszahlungsvoraussetzung definiert.
- Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit für das zinsbaustein.de-Darlehen ab Juli 2025.
- Die planmäßige Rückzahlung für das zinsbaustein.de-Darlehen findet nach rund 28 Monaten zum 30.12.2025 statt.

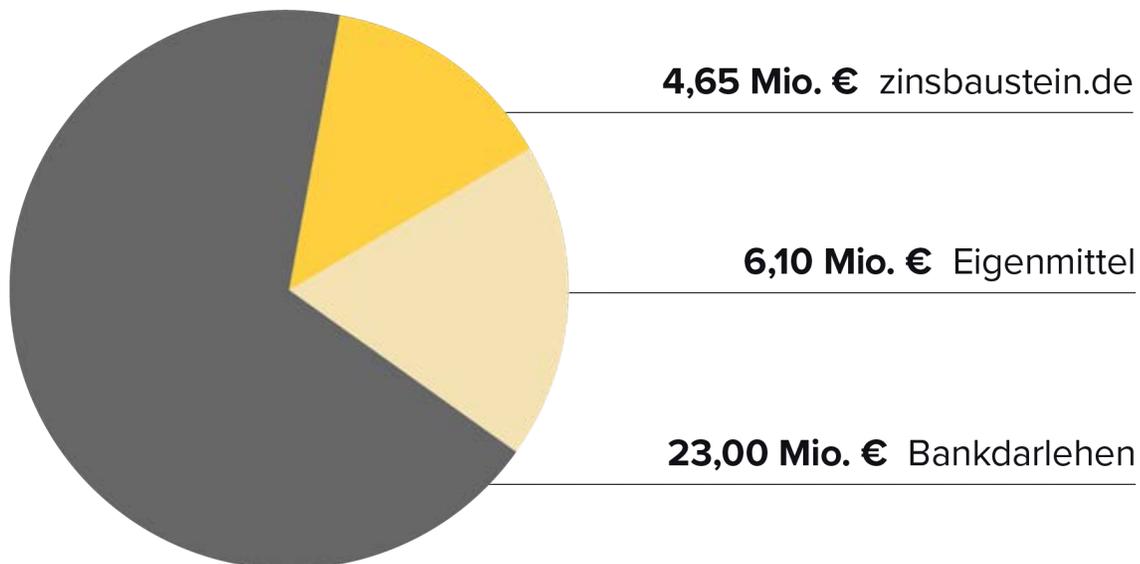
## Darlehensstruktur und Vergabe

- Darlehensnehmerin ist die Concrete Urban GmbH, welche 100 % der Anteile der Projektgesellschaft Ludwigsplatz Projektentwicklung GmbH hält.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient dem Komplettrückbau des Bestands und dem Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Büro.
- Die Finanzierung wird als unbesichertes Nachrangdarlehen strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über den BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder secupay AG abgewickelt.

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

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 33,75 Mio.€.

- 23,00 Mio. € werden per **Bankdarlehen** finanziert.
- 4,65 Mio. € stellt zinsbaustein.de als **sonstige Vermögensanlage** (Nachrangdarlehen) bereit.
- 6,10 Mio. € stellt der Projektentwickler als **Eigenmittel** bereit.



## Auszahlungsvoraussetzungen

### Tranche A

Stand: 25. Aug. 2023

- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate) chronologischen Handelsregisterauszugs der Darlehensnehmerin.

- Kopie des Gesellschaftsvertrages der Darlehensnehmerin, sowie von Komplementären, soweit vorhanden.
- Vorlage unwiderruflicher Grundstückskaufvertrag UR H 1726/2016 vom 03.06.2016 (Notar Thomas Haasen, München) inklusive aller Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge über das Projektgrundstück Bahnhofstraße 2 in 94032 Passau.
- Vorlage der rechtswirksamen Baugenehmigung inkl. aller Nachträge und genehmigter Tektur.
- Vorlage eines gezeichneten Generalunternehmervertrag über Baukosten der Kostengruppen 200-400 in Höhe von maximal EUR 11.300.000 netto inkl. Bauzeiten- und Zahlungsplan. Kostenüberschreitungen aus den Kostengruppen 200-400 in Höhe von bis zu max. € 564.000 sind zulässig. Weitere Kostenüberschreitungen sind durch nachrangige Gesellschafterdarlehen und die Einbringung von zusätzlichen Eigenmitteln auszugleichen.
- Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags mit der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich i.H. v. max. EUR 23.000.000; Bestätigung der Bank, dass die Aufnahme des vorliegenden Darlehens akzeptiert wird. Alternativ eine Bestätigung der Geschäftsführung der Concrete Urban GmbH hinsichtlich der Akzeptanz der vorrangig finanzierenden Bank bezüglich der Aufnahme von Mezzanine-Mittel durch zinsbaustein.de oder die Vorlage des Darlehensvertrages aus dem hervorgeht, dass die weitere Aufnahme von Fremdmitteln im Rang nach den Bankdarlehen nicht ausgeschlossen sind.
- Vorlage des gezeichneten Gesellschafterdarlehensvertrages an die Projektgesellschaft über ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen i.H.v. mindestens EUR 3.445.996, hierbei ist sicherzustellen, dass Zins- und Rückzahlung auf das Gesellschafterdarlehen erst nach vollständiger Rückzahlung des vorliegenden Darlehens inkl. sämtlicher Zinsen und Gebühren erfolgen darf.
- Nachweis über den Nachtrag bezüglich der Laufzeitanpassung des bestehenden Gesellschafterdarlehens vom 30.12.2020 i.H. v. € 2.400.623,88 zwischen der Concrete Urban GmbH und der Ludwigsplatz Projektentwicklung GmbH bis mindestens März 2026.
- Nachweis der eingebrachten Eigenmittel durch Kontobelege in Höhe von mindestens 1.070.274 €.
- Vorlage des unterschriebenen Darlehensvertrages für die unwiderrufliche und nicht kündbare Anschlussfinanzierung des Ärzteversorgungswerks mit der Concrete Urban

GmbH in Höhe des finalen ZBS-Darlehensbetrags zuzüglich Zinsen und Gebühren.

- Unterzeichnung eines oder mehrerer mit Zinsbaustein.de abgestimmter Darlehensverträge zwischen der Concrete Urban GmbH und der Ludwigsplatz Projektentwicklung GmbH, mit denen das vorliegende Darlehen an die Projektgesellschaft ausgereicht wird. Hierbei ist sicherzustellen, dass Zins- und Rückzahlung auf die Gesellschafterdarlehen auf Ebene der Darlehensnehmerin (Concrete Urban GmbH) und auf Ebene der Projektgesellschaft (Ludwigsplatz Projektentwicklung GmbH) erst nach vollständiger Rückzahlung des vorliegenden Darlehens inkl. sämtlicher Zinsen und Gebühren erfolgen dürfen.
- Vorlage des endgültigen Jahresabschlusses zum 31.12.2022 für die Darlehensnehmerin und die Projektgesellschaft.
- Vorlage eines Gesellschafterbeschlusses zur Einzahlung in die bedingte Kapitalrücklage über EUR 1.589.772 bis mindestens zum Ende der Laufzeit des vorliegenden Zinsbaustein-Darlehens (30.12.2025).

## Tranche B

- Erfüllung aller Auszahlungsvoraussetzungen der Tranche A, ggf. in entsprechender Anwendung.
- Auszahlung Tranche A.
- Vorlage einer Bestätigung der Darlehensnehmerin, dass Zinsbaustein sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Darlehensnehmerin notwendig sind.
- Vorlage einer Bestätigung der Darlehensnehmerin, dass sich die wirtschaftliche Situation der Darlehensnehmerin seit der durchgeführten Prüfung durch Zinsbaustein im Mai 2023 nicht verschlechtert hat.

## Tranche C

- Erfüllung aller Auszahlungsvoraussetzungen der Tranche B, ggf. in entsprechender Anwendung.
- Auszahlung Tranche B.
- Vorlage einer Bestätigung der Darlehensnehmerin, dass Zinsbaustein sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Darlehensnehmerin notwendig sind.
- Vorlage einer Bestätigung der Darlehensnehmerin, dass sich die wirtschaftliche Situation der Darlehensnehmerin seit der durchgeführten Prüfung durch Zinsbaustein im Mai 2023 nicht verschlechtert hat.

## Verpflichtungen und Zusicherungen der Darlehensnehmerin

1. Einreichung eines vierteljährlichen Projektreportings, zum Beispiel durch die Einreichung von Bautenstandsberichten an die Senior Bank und die Kommentierung durch die Darlehensnehmerin.
2. Die Ludwigsplatz Projektentwicklung GmbH („Projektgesellschaft“) wird neben dem Bankdarlehen und den Gesellschafterdarlehen keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu vorliegendem Darlehen.
3. Die Darlehensnehmerin wird neben dem Gesellschafterdarlehen und dem vorliegenden Darlehen keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu vorliegendem Darlehen. Hiervon ausgenommen ist die Aufnahme von Darlehen insbesondere Darlehen des Versorgungswerks der Zahnärztekammer Schleswig-Holstein zur Rückführung des Zinsbaustein-Darlehens einschließlich Zinsen und Gebühren.
4. Die Darlehensnehmerin sowie die Projektgesellschaft verpflichten sich, zu jedem Zeitpunkt der Darlehenslaufzeit ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen/ Eigenkapital i.H.v. mind. EUR 4.516.270 im Projekt zu belassen. Sollte der maximale Zinsbaustein-Fundingbetrag i.H.v. EUR 4.650.000 nicht erreicht werden, ist die Differenz zur tatsächlichen Darlehenssumme aus Eigenmitteln oder nachrangigen Mezzaninemitteln zu erbringen.
5. Es besteht eine unwiderrufliche Verpflichtung zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage der Projektgesellschaft i.H.v. EUR 1.589.772, welche im Bedarfsfall einzuzahlen ist.

6. Die Darlehensnehmerin und die Projektgesellschaft übernehmen die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums das Darlehen inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
7. Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Projektgesellschaft sowie der Darlehensnehmerin verpflichten sich bis zur Erfüllung der Zinsbaustein-Darlehensforderung weder Unternehmensanteile der Projektgesellschaft noch der Darlehensnehmerin zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der Projektgesellschaft sowie der Darlehensnehmerin zu entnehmen. Als Veräußerungen gelten nicht Umstrukturierungen innerhalb der Unternehmensgruppe Ehret + Klein, bei denen weiterhin die Mehrheitsanteile auf Ebene der natürlichen Personen von Michael Ehret und Stefan Klein gehalten werden bzw. die ultimativ wirtschaftlich Berechtigten unverändert sind und die Bonität der Darlehensnehmerin unverändert bleibt. Mit Zahlung der Kaufpreise werden zuerst die Bankverpflichtungen (Senior Loan) und als nächstes sämtliche noch offenen Verbindlichkeiten aus dem Zinsbaustein-Darlehen befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Darlehensnehmerin erfolgen darf.
8. Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich die Darlehensmittel im Rahmen eines noch abzustimmenden Gesellschafterdarlehensvertrags in voller Höhe an die Projektgesellschaft weiterzugeben.

# QUALITÄTSKRITERIEN

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Angebot durchläuft auf Basis der bereitgestellten Informationen einen intensiven Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexpert\*innen durchleuchtet wird. Nur wenn es erstklassige Erfolgchancen besitzt, stellen wir es unseren Kund\*innen und Interessent\*innen als Investitionsmöglichkeit zur Verfügung.

## Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

# 1

### Vorauswahl

Selektion geeigneter Angebote durch Analyse von Projektkomponenten und Kalkulationen

# 2

### Due Diligence

Gründliche Betrachtung aller vom Kunden bereitgestellten Informationen

# 3

### Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

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

## Die Personen hinter dem Prozess: Vorauswahl & Due Diligence



### Markus Kreuter

Verantwortet als Geschäftsführer bei zinsbaustein.de die Finanzen, die Projektauswahl und die strategische Weiterentwicklung des Geschäftes.



### Martina Musolf

Martina ist Diplom-Kauffrau mit den Schwerpunkten Finanzdienstleistungen und Baubetrieb. Sie leitet das Projektauswahlteam bei zinsbaustein.de.

## Das Investment-Komitee von zinsbaustein.de

Alle wichtigen Informationen aus der Due Diligence-Phase werden von einem mehrköpfigen Komitee diskutiert. Wenn einer der erfahrenen Immobilien- und Investmentexperten sein Veto einlegt, wird das Angebot nicht zur Investition angeboten.



### Nils Hübner

CEO der Dr. Peters Group



### Dr. Tilman Engel

Geschäftsführer der Sontowski & Partner GmbH



### Eric Romba

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

# INVESTIEREN MIT ZINSBAUSTEIN.DE



## Mit wenigen Klicks investieren

Investieren Sie einfach und bequem online

## Geld arbeiten lassen

Wir informieren Sie regelmäßig über den Fortschritt Ihres Projektes

## Attraktive Rendite erhalten

Nach Projektabschluss erhalten Sie Ihr Geld verzinst zurück

## Wie Ihr Investment eingesetzt wird

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

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

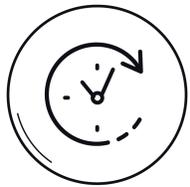
Das kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen, wenn nicht genug Liquidierungsmasse für Bank und Crowdinvestor\*innen zusammen vorhanden ist.

Weitere Informationen zum Risikomanagement finden Sie auf der vorherigen Seite.

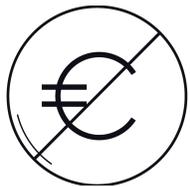
# IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK



**Attraktive Rendite**  
8 % fixe Zinsen pro Jahr



**Kurze Laufzeit**  
Maximal 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  
**Zentrales Wohn- und Geschäftshaus Passau**

# 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.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: 25. Aug. 2023

# WEITERE RECHTLICHE HINWEISE

**Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:**

Concrete Urban GmbH  
Gautinger Straße 1d  
92319 Starnberg  
Geschäftsführer: Stefan Klein & Michael Ehret

**Finanzanlagenvermittler:**

Zinsbaustein GmbH  
Linienstraße 144  
10115 Berlin

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. zinsbaustein.de ist Finanzanlagenvermittler und führt keine individuelle Beratung durch. Dieses Angebot richtet sich an Selbst-Entscheider\*innen. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Es wurde versucht, die Informationen in dieser Broschüre mit der bestmöglichen Sorgfalt zusammenzustellen. Dennoch können Fehler und Abweichungen, insbesondere durch die Einbeziehung von Daten und Informationen Dritter, nicht ausgeschlossen werden, insofern kann für eventuelle Fehler und/oder Unvollständigkeiten der hier zusammengestellten Informationen keine Haftung übernommen werden.

Diese Informationsbroschüre ist eine Werbemitteilung nach §14 Abs. 1 FinVermV. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Informationsbroschüre ist allein die Darlehensnehmerin verantwortlich. Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Sie entsprechen dem Sachstand gemäß den uns von der Darlehensnehmerin bis zum Tag dieser Veröffentlichung zur Verfügung gestellten Informationen. Sie gibt den Stand der Information zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Broschüre wieder. Es können sich in der Zwischenzeit Entwicklungen ergeben haben, die in der Informationsbroschüre nicht abgebildet sind.