

„La Bellezza“

Salzburg: Neubau von Wohnungen



Bereitgestellt durch:

Zinsbaustein GmbH
Linienstr. 144
10115 Berlin

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

Stand: 29. Apr. 2025

Vorwort des Projektentwicklers

„Unsere Projekte sind das Ergebnis liebevoller Planung, gepaart mit dem Bestreben, etwas Außergewöhnliches zu schaffen. In enger Zusammenarbeit mit handverlesenen, erstklassigen Partnern aus Handwerk, Finanzwesen und der gesamten Baubranche, weben wir ein Netzwerk der Exzellenz. Gemeinsam errichten wir Bauwerke, die durch ihre hochwertige Qualität und innovative Gestaltung überzeugen.“

Fürstner Wackenhut Invest GmbH (FW Invest GmbH)

Zielmarkt: DE, LU, AT, BE

Warnhinweis: Unsere Schwarmfinanzierungsdienstleistungen sind nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt und übertragbare Wertpapiere oder für Schwarmfinanzierungszwecke zugelassene Instrumente, die über unsere Schwarmfinanzierungsplattform erworben wurden, sind nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.



„La Bellezza“

22 Monate	8,5 % p. a.	0,95 Mio. €	Ab 500 €	31.03.2027
Maximale Laufzeit	Verzinsung	Investitions- volumen	Anlagesumme	Voraussichtl. Rückzahlung

Wir freuen uns, Ihnen ein neues Projekt anbieten zu können. Im Rahmen des **Projekts „La Bellezza“** wird der Neubau eines Wohngebäudes in Salzburg realisiert.

Der Kredit wird mit 8,5 % p. a. endfällig verzinst. Die Laufzeit beträgt maximal 22 Monate. Der Entwickler kann den Kredit bereits nach 10 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

- **Projektumfang:** Im Rahmen des Projektes entsteht ein viergeschossiges Wohngebäude inklusive Tiefgarage mit sieben Wohneinheiten und direktem Zugang zum Almkanal.
- **Projektentwickler:** Die FW Invest GmbH wurde 2022 gegründet und realisiert unter der Leitung des Geschäftsführers Christoph Fürstner vorrangig den Bau von hochwertigen Wohnimmobilien in Österreich.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Wohneinheiten werden im Einzelvertrieb verkauft. Es bestehen bereits notarierte Kaufverträge für zwei der sieben Einheiten. Für eine dritte Einheit liegt ein verbindliches Kaufanbot vor. Der über zinsbaustein.de vermittelte Kredit soll aus den Projekterlösen spätestens nach Abverkauf und Projektfertigstellung zurückgeführt werden.
- **Standort:** Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Süden Salzburgs mit privatem Zugang zum Almkanal.

Projektstatus

- Das Grundstück wurde im Dezember 2023 erworben.
- Die Baugenehmigung wurde am 19.02.2025 erteilt. Mit dem Bau wurde bereits begonnen.
- Der Verkaufsstart der Einheiten ist zum 15.03.2024 erfolgt.
- Die Fertigstellung der Gesamtanlage ist für Mitte März 2026 geplant. Die Bezugsfertigkeit und Übergabe sollen sodann zu Ende März 2026 erfolgen.

Kreditstruktur und Vergabe

- **Kreditnehmerin** ist die ALM 8 GmbH, eine Projektgesellschaft der FW Invest GmbH (45 %), der EM Invest & Trading GmbH (49 %) und der FW-Real-Consult GmbH (6 %).
- Die Finanzierung wird als Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der **ECSP-VO** strukturiert.
- **Besicherung** durch ein notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis der FW Invest GmbH (Gesellschafter) in Höhe des finalen Kreditbetrags zzgl. Zinsen und Bereitstellungsgebühren.
- Die Zahlungsflüsse werden über die BaFin-lizenzierte **Zahlungsdienstleisterin und Treuhänderin** secupay AG abgewickelt.

Finanzierungsstruktur des Projektes

(nach Auszahlung des über zinsbaustein.de vermittelten Kredits)

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 8,55 Mio. €.

- 6,90 Mio. € werden per Bankdarlehen finanziert.
- 0,50 Mio. € werden als Spitzenfinanzierung per BTVG*-Raten nach Bauträgervertragsgesetz finanziert.
- 0,95 Mio. € beabsichtigt über zinsbaustein.de als Kredit auf Basis der ECSP-VO.**
- 0,20 Mio. € stellen die Gesellschafter der Projektgesellschaft dieser als Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen bereit***.



* BTVG-Raten sind Zahlungen gemäß des Bauträgervertragsgesetzes in Österreich. Sie legen fest, dass Käufer*innen ihre Zahlungen gestaffelt nach Baufortschritt leisten. Für die bisher vertriebenen rd. 50 % der Wohnungen, für die zwei Kaufverträge und ein Kaufanbot vorliegen, sind diese Raten bisher nicht baubegleitend vereinbart worden.

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

*** Für die Akquisition der Projektgesellschaft (Kauf von 100 % der Gesellschaftsanteile der ALM 8 GmbH durch den Projektentwickler) investierte der Projektentwickler 350.000 €. Zusammen mit den erwähnten Eigenmitteln ergibt sich die Summe, mit der die Gesellschafter in das Projekt investiert sind.

Das Projekt

Standort	Grundstücksfläche	Wohn- und Nutzfläche	Einheiten	Stellplätze
Höglwörthweg 8, 5020 Salzburg	1.226 m ²	673 m ² Wohnfläche 811 m ² Nutzfläche 1.112 m ² BGF	6 Wohnungen 1 Townhouse	10 Tiefgaragenplätze



„La Bellezza“: Exklusives Wohnen in Salzburg

Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet die Errichtung eines neuen Wohngebäudes über vier Geschosse (inkl. Unterkellerung). Es entstehen sechs Wohneinheiten und ein Townhouse auf insgesamt rund 673 m² Wohnfläche, bzw. 811 m² Nutzfläche (30 % Balkon- und 10 % Grünflächen) sowie insgesamt 10 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnfläche verteilt sich auf die 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Größen von 55 m² bis 149 m².

Wohneinheiten des Projekts

- Drei **4-Zimmerwohnungen** mit 113 m² – 149 m² Wohnfläche, darunter ein Penthouse.
- Zwei **3-Zimmerwohnungen** mit 77 m² – 97 m² Wohnfläche, darunter ein Townhouse.
- Zwei **2-Zimmerwohnungen** mit 55 m² – 58 m² Wohnfläche.

Die Ausstattung der Wohnungen kann als hochwertig beschrieben werden. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenteil und ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wohnungen sind über einen Fahrstuhl erreichbar. Das Objekt bietet neben der Grünfläche rund um das Gebäude auch einen privaten Zugang zum angrenzenden Almkanal. Trotz der Wasserlage befindet sich das Grundstück in keiner Hochwasserrisikozone.

 In Hinblick auf die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung wird das Projektvorhaben unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien „Environmental“ und „Social“ realisiert. Dafür wird beispielsweise eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes sowie ein ökologisches Heizsystem mit Luftwärmepumpe installiert. Durch den Einbau von Personenaufzügen in allen Gebäudeteilen wird der barrierefreie Zugang zu den Wohneinheiten ermöglicht. Das Gebäude schafft insgesamt sieben neue Wohnungen im Stadtgebiet Salzburg.

Beispielhafte Visualisierungen für einzelne Einheiten



Grundstück

Das Projektgrundstück mit einer Fläche von insgesamt 1.226 m² befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft und wurde als Share Deal (durch den Erwerb der ALM 8 GmbH, in deren Besitz sich das Grundstück befindet) erworben, wobei die FW Invest GmbH 45 %, die EM Invest & Trading GmbH 49 % und die FW-Real-Consult GmbH 6 % der Anteile hält. Der Abtretungspreis setzt sich aus einem Anteilskaufpreis in Höhe von rund 0,73 Mio. € und einem Tilgungsbetrag über die Verbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse Mühlviertel-West in Höhe von rund 2,02 Mio. € zusammen. Das Flurstück ist gleichmäßig geschnitten.

Der Bodenrichtwert 2024 für Bauland liegt derzeit bei 1.258 €/m² (<https://www.bodenpreise.at/>). Laut einem Wertgutachten vom 04.08.2024 weist das Grundstück einen Grund- bzw. Bodenwert in Höhe von insgesamt 2,889 Mio. € aus, was bei der Grundstücksgröße von 1.226 m² einem Wert von rund 2.356 €/m² entspricht.

Das Grundstück ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

Der Bau soll in Zusammenarbeit mit der FBS Bau GmbH als Generalunternehmer ausgeführt werden. Ein entsprechendes Angebot vom 12.03.2024 liegt zinsbaustein.de vor. Das Angebot wurde durch den Generalunternehmer und Projektgesellschaft bereits gezeichnet.

Vertriebsstrategie & Verkauf

Der Projektentwickler legt den Fokus vorrangig auf Entwicklungen im gehobenen Segment ab 5.000 €/m² und in erstklassigen Lagen und verfügt über einen entsprechenden track-record und Kundenstamm. Die Käuferzielgruppe umfasst u. a. Unternehmer*innen, Profisportler*innen und vermögende Einzelpersonen, die in der Regel 50 – 100 % des Kaufpreises aus Eigenkapital finanzieren können.

Der Verkaufsstart der Einheiten ist zum 15.03.2024 mit einem externen Partner erfolgt. Die Einheiten des Objekts „La Bellezza“ sollen im Einzelverkauf veräußert werden zu einem Verkaufspreis von insgesamt rund 9,16 Mio. €. Das entspricht 13.045 €/m² (Wohn- und Nutzfläche sowie 35.000 € pro Stellplatz). Derzeit liegen notarierte Kaufverträge für zwei der sieben Einheiten vor. Für eine weitere Wohneinheit liegt ein verbindliches Kaufanbot vor. Dies entspricht einer Vorvertriebsquote von rd. 52 %. Als Auszahlungsvoraussetzung für den über zinsbaustein.de vermittelten Kredit wurden notarielle Kaufverträge in Höhe von mindestens 4.582.000 € (50 % der kalkulierten Kaufpreise inkl. Stellplätze) beauftragt.

Seit dem 31.08.2024 erfolgt die Vermarktung der Einheiten intern über den Projektträger, wobei diese für die Käufer*innen vollständig provisionsfrei ist. Die Baugenehmigung wurde im Februar 2025 erteilt, wodurch die Umsetzung der Marketingkampagnen verstärkt erfolgen kann. Ein

weiteres Maklerhaus soll beauftragt werden, durch welches die Werbung in gängigen Online-Portalen übernommen wird.

Geplante Erlöse	
Geplante Mittelzuflüsse aus Verkauf (100 %)	9,16 Mio. €
Potentielle Rendite auf Gesamtinvestitionskosten (GIK) vor Fremdkapitalkosten	22,24 %

Makrolage: Salzburg, Österreich

Salzburg ist die Landeshauptstadt des gleichnamigen Landes der Republik Österreich. Salzburg liegt im Nordwesten Österreichs, nahe der Grenze zu Deutschland, umgeben von den Alpen im Salzburger Becken. In der Stadt finden sich überwiegend gute und mittlere Wohnlagen¹.

Die Stadt zählt 158.108 Einwohner*innen (Stand: Februar 2024)² und konnte in den vergangenen zehn Jahren einen Anstieg, ausgehend von 147.825 Einwohner*innen verzeichnen³. Im Salzburger Land leben insgesamt 568.346 Einwohner*innen⁴ (Stand: Januar 2023).

Wirtschaft & Kultur

Salzburg ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit einer starken Tourismusbranche, insbesondere durch die historische Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Der Tourismus spielt eine zentrale Rolle, da die Stadt jährlich Millionen von Besuchern mit ihren Sehenswürdigkeiten, wie der Festung Hohensalzburg, dem Dom zu Salzburg und Mozarts Geburtshaus anzieht. Die Stadt ist eines von Österreichs bedeutendsten Kulturzentren und international bekannt für die Salzburger Festspiele, zu denen jährlich zahlreiche Kulturbesucher aus aller Welt anreisen.

Der Tourismus ist jedoch nicht das einzige Standbein der Wirtschaft Salzburgs. In der Stadt und im näheren Umland haben sich zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen sowie internationale Konzerne angesiedelt. Insbesondere die Bereiche Handel, Dienstleistungen und Industrie profitieren dabei von der guten Lage, nahe Deutschland und der österreichischen Hauptstadt Wien. Die Universität Salzburg und andere Bildungseinrichtungen tragen zur Bildung und Forschung in der Region bei.

Salzburg produzierte im Jahr 2022 eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 29,87 Mio. €, was rund 7,45 % an Österreichs gesamter Bruttowertschöpfung des Jahres entspricht⁵. Der größte Teil dieser wirtschaftlichen Stärke Salzburgs basiert mit 71,7 % auf dem Dienstleistungssektor, wobei insbesondere der Handel, Reparatur von KFZ, Verkehr sowie Lagerei eine zentrale Rolle spielen⁶.

Die Arbeitslosigkeit in Salzburg liegt mit 4,2 % (Stand März 2024) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 % (Stand Juni 2024)⁷.

Mikrolage: Höglwörthweg 8, 5020 Salzburg

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Gneis, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, mit einer Kombination aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Zusätzlich umfasst die Umgebung auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Objekt an Wohnhäuser und im Osten an den Almkanal.

Der Zugang zum Nahverkehr wird durch den städtischen Busverkehr in nur 130 Metern Entfernung bzw. zwei Minuten Fußweg gesichert. Die Nahversorgung ist u. a. durch einen SPAR Supermarkt, der ebenfalls innerhalb von nur zwei Minuten fußläufig erreichbar ist, gesichert. In einem Umfeld von 500 Metern Entfernung befinden sich insgesamt fünf Ärzte.

Salzburg ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Region. Der Flughafen Salzburg ist auch als Flughafen W. A. Mozart bekannt und bietet internationale Verbindungen.

Immobilienmarkt Österreich/Salzburg

Im 1. bis 3. Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien in Österreich um 1 % gesunken. Während die Preise im 1. Quartal noch um 1,1 % stiegen, sanken sie im 2. und 3. Quartal um 2,3 %, bzw. 2,9 %. Besonders auffällig sind die Unterschiede zwischen Neubau und Bestand am Wohnungsmarkt. Zum Vergleich: In Wien stiegen die Preise im 3. Quartal 2023 für neue Wohnungen um 1,7 %, während die Preise für Bestandswohnungen um 6,6 % sanken⁸. Zudem bleiben klimafreundliche Gebäude preisstabil, während Gebäude mit schlechteren Energiewerten bald Sanierungskosten einpreisen könnten, da gesetzliche Vorgaben zunehmend energetische Sanierungen fordern.

Der Salzburger Immobilienmarkt ist nach dem Tiroler Markt der zweit teuerste in Österreich⁹. Gemäß dem Marktbericht von Engel & Völkers für 2023/2024 befindet sich das Preisniveau im Bundesland Salzburg auf einem hohen Niveau. Trotz einer leichten Zurückhaltung im Kaufverhalten aufgrund der Zinsentwicklungen bleiben die durchschnittlichen Preise im Segment der Eigentumswohnungen stabil bis leicht ansteigend. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter beträgt rund 5.700 €. Im Vergleich zu 2017 haben die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Segment der Eigentumswohnungen von rund 37 % erreicht und liegen nun bei rund 6.000 € pro Quadratmeter.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser steigen die Preise leicht an und erreichen einen durchschnittlichen Gesamtwert von rund 800.000 €. In einfacheren Lagen ist mit kurzfristigen Bewertungsabschlägen zu rechnen, während in guten und sehr guten Lagen auch weiterhin Preissteigerungen wahrscheinlich sind¹⁰.

Angebotspreise für vergleichbare Eigentumswohnungen (Neubau) in einem Umkreis von 2 km zum Objekt

Ort, PLZ	Baujahr	Mietfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
Salzburg Gneis, 5020 ¹¹	2023	73 m ²	988.000 €	13.570 €
Salzburg Morzg, 5020 ¹²	2023	83 m ²	995.000 €	11.923 €
Salzburg Nonntal, 5020 ¹³	2025	91 m ²	1.043.000 €	11.503 €
Salzburg Gneis, 5020 ¹⁴	2023	102 m ²	1.280.000 €	12.549 €
Salzburg Nonntal, 5020 ¹⁵	2025	141 m ²	2.400.000 €	17.065 €
Salzburg Altstadt, 5020 ¹⁶	2023	101 m ²	1.595.000 €	15.792 €
Median		96 m²	1.161.500 €	13.024 €

Bitte beachten Sie, dass die hier aufgeführten Angebote möglicherweise mittlerweile nicht mehr verfügbar sind und die Quellenangaben daher veraltet.

Fazit: Der angestrebte Verkaufspreis von durchschnittlich 13.045 €/m² Wohnfläche liegt leicht über dem Median, jedoch noch innerhalb der Spanne der Angebotswerte.

Quellen

1. Capital.de. [Immobilienpreise und Mietspiegel: Salzburg](#).
2. Stadt Salzburg. [Statistik: Bevölkerung](#)
3. Stadt Salzburg. [Bevölkerungszahlen von 1990 bis 2024](#)
4. Land Salzburg. [Bevölkerung im Land Salzburg. Stand & Entwicklung 2023](#)
5. Wirtschaftskammern Österreich. [WKO Statistik. Bruttowertschöpfung Salzburg](#)
6. Wirtschaftskammern Österreich. [WKO Statistik. Bruttowertschöpfung Salzburg](#)
7. Arbeitsmarktdaten und Medien Österreich. [Arbeitslosenquote im Bundesland Salzburg liegt bei 4,2 Prozent.](#)
8. Infina.at. [Immobilienpreise in Österreich 2024: aktuelle Entwicklung](#)
9. Industriemagazin.at. [Der zweit teuerste Immobilienmarkt in Österreich](#)
10. engelvoelkers.com. [Immobilienpreise Österreich – Salzburg](#)
11. ImmobilienScout24. [abgerufen am 12.11.2024] [Stadtleben mitten im Grünen](#)
12. ImmobilienScout24 [abgerufen am 12.11.2024] [Neubau - für alle, die das Exklusive lieben!3-Zimmer-Gartenwohnung in Morzg](#)
13. ImmobilienScout24 [abgerufen am 12.11.2024] [Neubau - für alle, die das Exklusive lieben!3-Zimmer-Gartenwohnung in Morzg](#)
14. ImmobilienScout24 [abgerufen am 12.11.2024] [Stadtleben mitten im Grünen](#)
15. ImmobilienScout24 [abgerufen am 12.11.2024] [Exklusives Penthouse in Nonntal - Thumegg](#)
16. ImmobilienScout24 [abgerufen am 12.11.2024] [Attraktives Penthouse in zentraler Lage](#)



Der Projektentwickler



FW**FÜRSTNER | WACKENHUT
INVEST**

FW Invest GmbH

Die FW Invest GmbH wurde 2022 gegründet und realisiert unter der Leitung des Geschäftsführers Christoph Fürstner vorrangig den Bau von hochwertigen Wohnimmobilien in Österreich.

Aktuell realisieren sie zwei Schlüsselprojekte: „La Bellezza“ und „Grandezza“. Letzteres befindet sich gemäß Aussage des Projektentwicklers im Bau und verläuft planmäßig. Gleichzeitig sind weitere Projekte in der Planungsphase, wie zum Beispiel das Projekt FH 15 am Almkanal in Salzburg. Ein weiteres Projekt ist die Planung eines Hotelkomplexes im Salzburger Land mit 160 Zimmern. Gegen Ende des Jahres planen sie ein weiteres Projekt anzukaufen. In diesem Zusammenhang prüfen sie derzeit verschiedene Angebote.

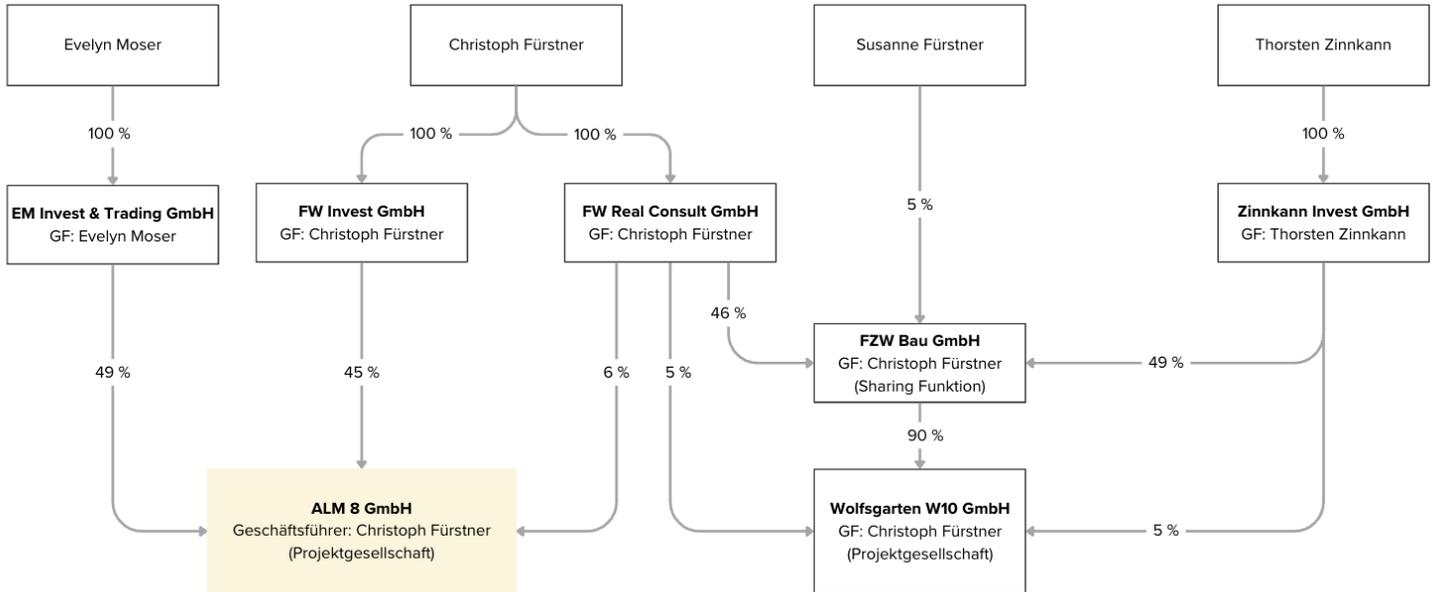
Geschäftsführung



Herr Christoph Fürstner hatte bereits von Beginn an einen familiären Bezug zu Immobilien. Als Sohn eines Architekten begann er 1984 seine unternehmerische Laufbahn mit der Gründung der CF Estate Service, die bis 2024 in der Immobilienbranche tätig war. Gemeinsam mit seinem Vater gründete er die PRISMA Wohnbau GmbH, die sich auf Bau- und Sanierungsprojekte spezialisierte, aber nach dem Tod des Vaters 2023 stillgelegt wurde.

Von 2018 bis 2022 leitete Herr Fürstner einen in der Region Kitzbühel ansässigen und österreichweit tätigen Projektentwickler mit dem Schwerpunkt auf hochwertige Wohnimmobilien. Seit 2022 ist er Gründer und **Geschäftsführer** der FZW Bau GmbH, FW Invest GmbH und FW Real Consult GmbH mit Sitz in Salzburg.

Unternehmensstruktur



Die EM Invest & Trading GmbH wurde 2020 gegründet und agiert als Eigenkapitalgeberin, ohne in das operative Geschäft eingebunden zu sein.

Projekte in Umsetzung durch den Projektentwickler

Projekt	Standort	Baustart	Gesamtvolumen
La Grandezza (Neubau von 5 Wohneinheiten)	Wolfsgartenweg 10, 5020 Salzburg	Juni 2024	10,05 Mio. €

Ausgewählte Projekte des Projektentwicklers

Projekt	Standort	Zeitraum	Gesamtvolumen
Wohnanlage L26	Kufstein	05/2018 – 07/2021	5,2 Mio. €
Luxuschalet	Kirchberg/Kitzbühel	02/2019 – 09/2024	11,9 Mio. €
Projektierung einer Wohnanlage	Velden/Wörthersee	12/2021 – 08/2025	14,1 Mio. €
Rares Grundstück mit Altbestand	Velden	06/2021 – n.n.	26 Mio. €
Wohnanlage Milstätter See	Dellach	04/2022 – 12/2025	14,8 Mio. €
Projektierung von 3 Reihenhaus-Chalets	Kirchberg	03/2012 – 11/2014	2,8 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 auftreten.
- Es besteht ein potientes Insolvenzrisiko des Projektentwicklers, des Generalunternehmers, des künftigen Betreibers und/oder Käufers.
- Die Projektgesellschaft kann auf Basis einer korrekten Anwendung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung rechnerisch im Projektverlauf eine Überschuldung ausweisen.
- Potentielle Baufehler und Verzögerungen können zu Mehrkosten, verzögerter Übergabe oder Erlösausfällen führen.
- Verzögerungen: Die Einheiten könnten ggf. nicht im geplanten Zeitplan verkauft werden und fehlende Kaufpreiserlöse verhindern eine Rückzahlung.
- Die geschlossenen Verkaufsverträge könnten durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung nicht umgesetzt werden.
- Die Sicherheiten könnten sich im Verwertungsfall als wertlos zeigen und nicht zu einer ersatzweisen Befriedigung der Hauptforderung beitragen.
- In Teilen ungesicherter Exit: Die Rückführung der über zinsbaustein.de vermittelten Kredite soll aus den Verkaufserlösen der Projektgesellschaft erfolgen, die noch nicht vollständig vertraglich gebunden sind.
- Es besteht ein grenzüberschreitendes Rechtsanwendungsrisiko; das beschriebene Projekt ist in Österreich belegen.
- 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, Genehmigungsprozesse, Vergaben, Bautätigkeit, den Vermietungs- und 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 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.
- Es besteht das Risiko, dass die Kredite nicht oder nur teilweise zurückgezahlt werden können. Im schlimmsten Fall kann dies auch zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Risikomitigierung

- Der Projektentwickler hat in der Vergangenheit bereits zahlreiche vergleichbare Projekte umgesetzt.
- Die Baumaßnahmen werden durch einen erfahrenen Generalunternehmer umgesetzt.
- Die Generalunternehmervergabe reduziert den Aufwand für den Projektentwickler bei der Koordination der durchzuführenden Bauarbeiten und bietet eine höhere Kostensicherheit.
- Die Baugenehmigung wurde erteilt.
- Das Objekt befindet sich in einer zentralen und der geplanten hochwertigen Nutzung entsprechenden Lage in Salzburg direkt am Almkanal.
- Für zwei von sieben Einheiten bestehen bereits notarierte Kaufverträge. Für eine weitere Einheit liegt ein verbindliches Kaufanbot vor.
- Die geplante Übergabe im 1. Quartal 2026 lässt ausreichend Spielraum für künftige Verkaufsaktivitäten.

- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potentielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.
- Eine rechnerische Überschuldung der Projektgesellschaft kann das Ergebnis einer dennoch stets korrekten Anwendung von Buchführungsgrundlagen nach dem österreichischen UGB sein. Hier wirken Aktivierungsverbote belastend auf das Jahresergebnis und in Folge auf das rechnerische Eigenkapital. Zusätzliche, meist in Form von nachrangigen Gesellschaftermitteln eingebrachte Liquidität ist gegebenenfalls zu berücksichtigen. Weiterhin maßgeblich für die Ausräumung eines gesetzlich verpflichtend abzuwendenden insolvenzrechtlichen Tatbestands der bilanziellen Überschuldung ist insbesondere die Bewertung des Gesamterfolges des Projektes bei Fortführung. Mit Blick auf eine -nicht zwingend schriftlich dokumentierte- positive Fortführungsprognose kann die Geschäftsführung der Projektgesellschaft nachweisen, dass insolvenzrechtliche Tatbestände nicht eingetreten sind. Der Gesamterfolg des Projektes wurde anhand der vorliegenden Informationen plausibilisiert und ist in dieser Werbeinformation dargestellt.

Anlagerisikofelder

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

Anlagerisikomitigierung

- Es wurden 12 Monate Sicherheitspuffer zur spätesten Fertigstellung für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Kreditlaufzeit einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.
- Besicherung über ein notarielles, abstraktes Schuldanerkennnis der FW Invest GmbH in Höhe des finalen Kreditbetrags zzgl. Zinsen und Bereitstellungsgebühren.

Die Anlage



Auszahlungsvoraussetzungen für den Kredit

Stand: 29. Apr. 2025

- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) Auszug aus dem Firmenbuch der Kreditnehmerin.
- Kopie des zum Zeitpunkt des Fundingbeginns aktuellen Gesellschaftsvertrages, einschließlich der Gesellschafterlisten der Kreditnehmerin, sowie von deren Komplementären bzw. Gesellschaftern, soweit vorhanden.
- Persönliche Identifikation der als Geschäftsführer handelnden natürlichen Personen nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes („GwG“).
- Identifikation des ultimativ wirtschaftlich Berechtigten nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes („GwG“).
- Vorlage des WiEReG-Auszugs* für die Kreditnehmerin (nicht älter als sechs Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert).
- Vorlage von unterzeichneten Jahresabschlüssen der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt des Fundingbeginns (wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) (bzw. Eröffnungsbilanz bei Neugründung) - alternativ betriebswirtschaftliche Auswertungen nebst Summen- und Saldenliste der noch nicht fertiggestellten Abschlüsse zum jeweiligen Jahresultimo - sowie aktueller betriebswirtschaftlicher Auswertung nebst Summen- und Saldenliste (nicht älter als 3 Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) je der ALM 8 GmbH (Projektgesellschaft) sowie der FW Real-Consult GmbH und der FW Invest GmbH.
- Vorlage einer aktuellen (nicht älter als vier Wochen zum Zeitpunkt des Fundingsbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert), positiven Fortführungsprognose eines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters oder des Geschäftsführers für die Gesellschaft ALM 8 GmbH, Salzburg, Österreich.
- Vorlage des unwiderruflichen Kaufvertrags mit der Geschäftszahl 1523 inkl. Nachtrag (Geschäftszahl 1524) vom 15.12.2023 des Notars Mag. Josef Taferner, einschließlich

sämtlicher Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge (ggf. unter Nennung der jeweiligen UR-Nummern).

- Vorlage des aktuellen Grundbuchauszugs (nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt des Fundingsbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) als Eigentumsnachweis.
- Vorlage der Nutzwertberechnung nebst Vorlage des aktuellen (nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) Auszug aus dem Hauptbuch.
- Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung für das Projekt, einschließlich des zugrundeliegenden vollständigen Bauantrags und sämtlicher Anlagen.
- Vorlage eines gezeichneten Generalunternehmervertrages zum Festpreis (netto) in Höhe von maximal 3.250.000 €, einschließlich Zahlungsplan.
- Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags i. H. v. max. 6.900.000 € mit der Sparkasse Mühlviertel-West. Das Laufzeitende darf nicht vor dem 31.03.2026 liegen und die BTVG-Zahlungen dürfen nicht verpfändet sein bzw. werden („Sicherheitsverpfändung“).
- Bestätigung des Geschäftsführers des Kreditnehmers, dass er den Seniorendarlehensgeber von der Aufnahme des über Zinsbaustein.de vermittelten Kredits in Kenntnis gesetzt hat. Der Kreditnehmer übernimmt die Haftung für die ordentliche Information des Seniorendarlehensgebers.
- Vorlage von Gesellschafterdarlehensverträgen zwischen der ALM 8 GmbH und ihren Gesellschaftern i.H.v. mindestens 200.000 €.
- Nachweis bereits eingebrachter Eigenmittel i. H. v. mindestens 200.000 € durch Kontoauszüge der Bank sowie einer aktuellen (nicht älter als 3 Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) Summen- und Saldenliste.
- Vorlage notarieller, unwiderruflicher Kaufverträge oder verbindlicher Kaufanbote über insgesamt mindestens 4.582.00 Mio. €, d. h. mindestens 50 % der kalkulierten Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 9.164.000 Mio. €.

- Vorlage eines notariellen abstrakten Schuldanerkenntnisses der FW Invest GmbH in Höhe des finalen Kreditbetrags zzgl. 8,50 % Zinsen p. a. und Bereitstellungsgebühren in Höhe von 5,50 % p. a..
- Vorlage einer Bestätigung des Kreditnehmers, dass Zinsbaustein GmbH sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Kreditnehmers notwendig sind.
- Vorlage einer Bestätigung des Kreditnehmers, dass sich die wirtschaftliche Situation des Kreditnehmers seit der durch Zinsbaustein GmbH durchgeführten Plausibilisierung im 10/2024 nicht verschlechtert hat.

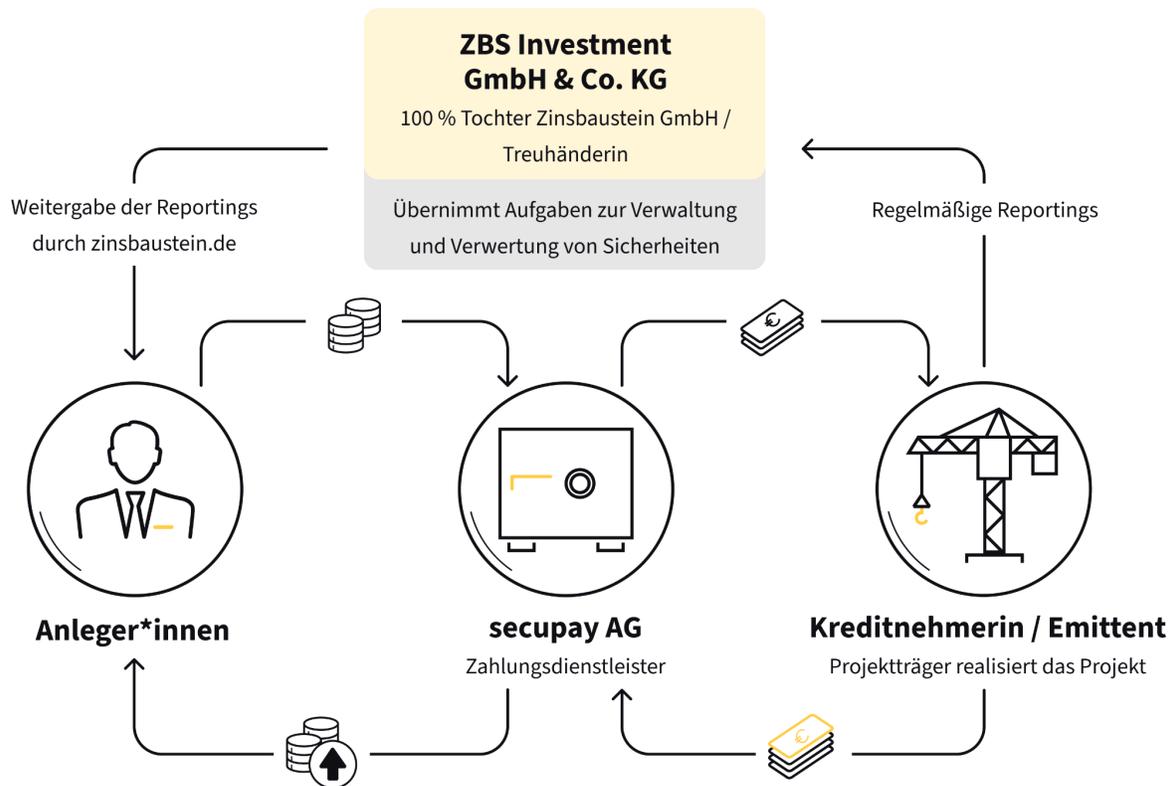
* WiEReG = Wirtschaftliche Eigentümer Register (Übersicht über die wirtschaftlichen Eigentümer einer juristischen Person)

Verpflichtungen/Zusicherungen der Kreditnehmerin

1. Einreichung eines vierteljährlichen, vordefinierten Projektreportings.
2. Die Kreditnehmerin wird neben dem bestehenden Bankdarlehen und dem vorliegenden Kredit keine weiteren Darlehens-/Kreditverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu vorliegendem Kredit.
3. Die Kreditnehmerin verpflichtet sich, zu jedem Zeitpunkt der Kreditlaufzeit eine Kapitalrücklage /Eigenmittel in Höhe von mindestens 200.000 € im Projekt zu belassen.
4. Die Kreditnehmerin übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums den Kredit inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen und sämtliche im Zusammenhang mit dem Kredit bestehenden Gebühren und weiteren Zahlungspflichten fristgerecht zu leisten, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
5. 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, es sei denn, dies dient unmittelbar der Rückführung des

über zinsbaustein.de vermittelten Kredits. Mit Zahlung der Kaufpreise werden zuerst die Bankverpflichtungen und als nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Kredit befriedigt, bevor die Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Kreditnehmerin erfolgen darf.

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 der anteiligen Finanzierung von Projektkosten für ein Immobilienprojekt. Zinsbaustein.de agiert dabei als Schwarmfinanzierungsdienstleister und vermittelt Kredite zwischen Ihnen als Kreditgeber*in und dem Projektentwickler als Kreditnehmerin.

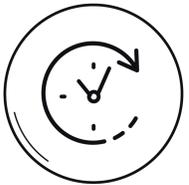
Durch diese Struktur ist es möglich, ein Investment mit belastbaren Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Risikofeldern und Risikomitigationen finden Sie im Abschnitt „Risikofelder und Risikomitigation“.

Ihre Vorteile auf einen Blick



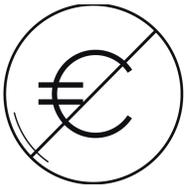
Attraktive Rendite

8,5 % p. a. fixe Zinsen (endfällig)



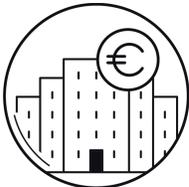
Kurze Laufzeit

10 bis 22 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 „La Bellezza“

Wir helfen Ihnen gern weiter

Rufen Sie uns einfach unter +49 30 3465570-30 an
oder senden Sie uns eine E-Mail an: service@zinsbaustein.de



Marvin Erdmann

Leiter Kundenmanagement
zinsbaustein.de



Zinsbaustein GmbH
Linienstr. 144
10115 Berlin

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

Stand: 29. Apr. 2025

Weitere rechtliche Hinweise



Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

Alm 8 GmbH

Anton-Bruckner-Straße 20

A-5020 Salzburg

Vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Christoph Fürstner

Eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Salzburg FN 608656 h

Schwarmfinanzierungsdienstleisterin:

Zinsbaustein GmbH

Linienstraße 144

D-10115 Berlin

vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Markus Kreuter eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg (Berlin) HRB 167188 Aufsichtsbehörde BaFin

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. zinsbaustein.de 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 (ECSP-VO). 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 („ABIB“) (Art. 23 ECSP-VO) 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. Das Anlagebasisinformationsblatt (ABIB) ist das gesetzlich vorgeschriebene regulatorische Informationsmedium gemäß der ECSP-VO. Alle

wesentlichen Informationen zur Investitionsentscheidung sind dem ABIB zu entnehmen. Diese Broschüre dient lediglich als ergänzende Information und ersetzt nicht die Kenntnisnahme des ABIB.

Bildquellen:

- **Deckblatt:** FW Invest GmbH
- **Seite 6:** FW Invest GmbH
- **Seite 7:** FW Invest GmbH
- **Seite 12:** Eigene Abbildung auf Grundlage von OpenStreetMaps
- **Seite 13:** Ralph Ravi Kayden – unsplash.com
- **Seite 14:** FW Invest GmbH
- **Seite 17:** ollrig – shutterstock.com
- **Seite 21:** Laura Ockel – unsplash.com