

„Wohnen am Rheinufer“

- ✓ Ein First-Mile-Lending-Projekt
- ✓ Erstes Kooperationsprojekt mit der Nachhaltigkeitsplattform WIWIN
- ✓ Erste Vermittlung der Zeichnung einer Schuldverschreibung



Bereitgestellt durch:

Zinsbaustein GmbH
Linienstr. 144
10115 Berlin

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

Stand: 26. Feb. 2025

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.



„Wohnen am Rheinufer“

24 Monate	7,50 % p. a.*	Max. 1,10 Mio. €	Ab 250 €	31.03.2027
Maximale Laufzeit	Verzinsung	Investitions- volumen	Anlagesumme	Voraussichtl. Rückzahlung

Wir freuen uns, Ihnen ein neues Projekt im Rahmen der **First-Mile-Lending-Strategie** anbieten zu können. Im Rahmen des **Projekts „Wohnen am Rheinufer“** wird der Neubau von zwei Wohngebäuden mit exklusivem Rheinblick in Wiesbaden-Biebrich realisiert. Das Objekt befindet sich in einer frühen Phase der Projektrealisierung und nutzt so die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt.

Die Anleihe wird mit **7,50 % p. a.** mit einer jährlichen Zinszahlung verzinst. Die vertragliche Verzinsung erfolgt rückwirkend ab dem 11.11.2024, der erste Zinszahlungstermin für den vollständigen Zinszeitraum ist der 07.04.2026 zur Fälligkeit am 31.03.2026. Für den Zeitraum vom 11.11.2024 und 15.03.2025, für den Ihrem Investment wirtschaftlich noch kein Zinsanspruch entstanden ist, wird bei Zeichnung ein anteiliger Zuschlag fällig. Dieser an dem Prinzip der Stückzinsen ausgerichtete Betrag wird dann mit der Zahlung am 07.04.2026 ausgeglichen. Die Laufzeit beträgt maximal 24 Monate. Der Entwickler kann die Anleihe bereits nach 18 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

- **Projektumfang:** Im Rahmen des Projektes entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten am Rheinufer, im Wiesbadener Stadtteil Biebrich. Im Projektverlauf wird das Bestandsgebäude abgerissen und durch die Neubauten ersetzt.
- **Projektentwickler:** Das Immobilienprojekt wird durch die WiBau GmbH entwickelt, die auch aufgrund der Expertise ihrer Gesellschafter u. a. auf die Projektierung und den Bau von Gebäuden spezialisiert ist.
- **Rückzahlungsszenario:** Die Wohneinheiten werden über einen erfahrenen Vertriebspartner im Einzelvertrieb vermarktet.

* **Variable Bonuskomponente:** Abhängig vom Vertriebsergebnis des Projekts, können Anleger*innen eine zusätzliche, variable Bonuskomponente von 0,50 % p. a. erhalten. Sofern der Verkauf von mindestens acht Wohneinheiten bis zum Ablauf des 31.12.2025 notariell beurkundet wurde, erhalten die Anleger*innen rückwirkend für die Laufzeit der Schuldverschreibung diese variable Bonuskomponente.

Was ist First-Mile-Lending?

Das First-Mile-Lending begleitet als Finanzierungsstrategie ein Projekt bereits ab den frühen Phasen einer Immobilienprojektentwicklung, dies in der Regel ab der Grundstückssicherungs- und Planungsphase. An den Projektstandort und die Projektidee sind daher hohe Anforderungen zu stellen, ebenso wie an die Qualität des Projektpartners.

Während zinsbaustein.de in den vergangenen Jahren vorrangig Last-Mile-Lending-Projekte, also Finanzierungen während einer fortgeschrittenen Projektphase, vermittelt hat, reflektieren Projekte in dieser Kategorie die aktuellen Marktbedingungen, die aufgrund der erwarteten Entwicklung in den relevanten Immobilienmärkten einen erfolgreichen Projektverlauf bei einer Projektfertigstellung in den kommenden bis zu 24 Monaten erwarten lassen.

Weitere Informationen zur First-Mile-Lending-Strategie finden Sie in unserem Blogbeitrag.

>> Mehr erfahren

Projektstatus

- Das Grundstück wurde im Mai 2024 angekauft. Die Kaufpreiszahlung und Eintragung im Grundbuch sind noch ausstehend.
- Der Bauantrag wurde Ende Januar 2025 eingereicht. Die Baugenehmigung soll im 2. Quartal 2025 erteilt werden.
- Die Bauarbeiten sollen im 2. Quartal 2025 beginnen. Anschließend soll die Vermarktung beginnen.
- Die Fertigstellung ist für September 2026 geplant.

Anleihestruktur und Vergabe

- **Emittentin** ist die WiBau GmbH, eine Gesellschaft der witura GmbH, FB Vermögensverwaltungs GmbH und Mladen Duronic (je ein Drittel).
- Die Finanzierung wird als **Schuldverschreibung** im Sinne des Art. 4 Abs. 1 Nr. 44 lit b) RL 2014/65/EU („die MiFID II“) strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über die BaFin-lizenzierte **Zahlungsdienstleisterin und Treuhänderin** secupay AG abgewickelt.

Finanzierungsstruktur des Projektes

(nach Auszahlung der über zinsbaustein.de platzierten Anleihe)

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 9,366 Mio. €.

- 8,266 Mio. € werden per Bankdarlehen finanziert.
- Maximal 1,10 Mio. € werden dem Projektentwickler in Form von Mezzaninekapital zur Verfügung gestellt. Derzeit erfolgt die kooperative Vermarktung über die Plattformen wiwin.de, seedmatch.de und zinsbaustein.de. Dabei ist sichergestellt, dass die maximale Fundingsumme von 1,10 Mio. € nicht überschritten wird.



Das Projekt

Standort	Grundstücksfläche	Wohn- und Nutzfläche	Einheiten	Stellplätze
Rheingaustraße 103, 65203 Wiesbaden	1.244 m ²	1.600 m ² Wohnfläche	14 Wohneinheiten	14 Tiefgaragenplätze



„Wohnen am Rheinufer“: Exklusives & nachhaltiges Wohnen

Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet den Abriss eines Bestandsgebäudes auf dem Projektgrundstück und den anschließenden Neubau von zwei vierstöckigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten verteilen sich auf insgesamt 1.600 m² Nutzfläche, davon zwei Penthouses in den Staffelgeschossen. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen weisen einen Flächenmix von 70 – 150 m² auf. Die Gebäude werden unterkellert und verfügen über eine Tiefgarage.

Die Ausstattung der Wohnungen kann als hochwertig beschrieben werden. Der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse mit Blick auf den Rhein und es ist ein Aufzug für den bequemen und barrierearmen Zugang zu den Wohneinheiten vorgesehen.

In einer Tiefgarage stehen den Anwohner*innen insgesamt 14 Stellplätze zur Verfügung, von denen 2 Stellplätze mit e-Ladestationen ausgestattet sind. Darüber hinaus werden auf dem Grundstück und entlang der Rheingaustraße mehrere Fahrradstellplätze vorhanden sein. Aufgrund der Wasserlage wird für das Grundstück eine Retentionsfläche nachgewiesen.

Projektplan und -durchführung

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne gültigen Bebauungsplan. Die Baurechtschaffung wird daher nach Einschätzung auf Basis des §34 BauGB erfolgen. Bei der Bauplanung haben sich die Architekten mit der Grundflächenzahl von rd. 0,4 an den benachbarten Grundflächenzahlen (Bereich bis 0,45) orientiert. Auch die vier Obergeschosse entsprechen der Umgebungsbebauung.

Der **Bauantrag** wurde Ende Januar 2025 eingereicht und soll im 2. Quartal 2025 genehmigt werden. Der Baubeginn soll unmittelbar im Anschluss erfolgen. Die Vermarktung und der Verkauf sollen im Einzelvertrieb nach Baubeginn erfolgen. Die Fertigstellung des Projekts ist für September 2026 geplant.

Das Projekt wird in Einzelgewerken vergeben. Dafür kann der Projektentwickler auf ein großes Netzwerk an regionalen Unternehmen zugreifen, mit denen derzeit und auch in der Vergangenheit erfolgreich zusammengearbeitet wird und wurde (z. B. Architekt, Objektüberwacher, Rohbauer).

Geplante Erlöse	
Geplante Mittelzuflüsse aus Verkauf (100 %)	11,825 Mio. €
Potentielle Rendite auf Gesamtinvestitionskosten (GIK) vor Fremdkapitalkosten	26,79 % p. a.



Nachhaltigkeit im Projekt

Für das Objekt ist die Errichtung nach dem Energiestandard des KfW Effizienzhauses 55 nach den Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vorgesehen. Dafür sollen die beiden Gebäude einen entsprechenden Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust aufweisen und so einen langfristigen Beitrag zur Senkung des Primärenergiebedarfs und dem CO₂-Ausstoß des Immobiliensektors beitragen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen der ESG-Kriterien sind:

Environmental (ökologisch)

- Heizung als Luft-Wasser-Wärmepumpen-Anlage zum Betrieb von Fußbodenheizungen
- Installation einer Aufdach-Photovoltaikanlage
- Einbau von zwei E-Ladboxen in der Tiefgarage mit 11 kw Ladeleistung

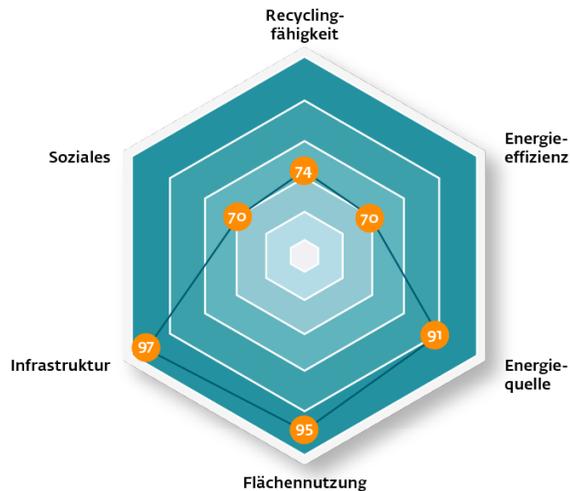
Social (sozial)

- Barrierefreier Zugang zu den Wohneinheiten
- Schaffung von zusätzlichen Wohnraum im Vergleich zur Altbebauung durch Optimierung der Grundstücksausnutzung

Governance (unternehmerisch)

- WiBau folgt als Teil der Unternehmensgruppe von Matthias Willenbacher hohen Ansprüchen an die Corporate Governance.

Das Projekt „Wohnen am Rheinufer“ wird sowohl über zinsbaustein.de, als auch über die nachhaltige Crowdfunding-Plattform wiwin.de als Finanzierungsvermittler platziert. wiwin.de hat für ihre Projekte ein umfassendes Impact Scoring entwickelt, anhand dessen in einem standardisierten Ansatz die Nachhaltigkeit von Projekten bewertet werden kann. Das Projekt „Wohnen am Rheinufer“ erzielt anhand der Kriterien einen Nachhaltigkeitswert von 81/100 Punkten.



Grundstück

Das Projektgrundstück weist eine Fläche von insgesamt 1.244 m² auf und befindet sich in Wiesbaden-Biebrich.

Für das Grundstück hat die WiBau GmbH einen Kaufvertrag unterzeichnet. Die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 2 Mio. € (1.607 €/m² Bodenwert) wurde einvernehmlich von Oktober 2024 verschoben. Der Bodenrichtwert 2024 liegt laut Angabe BORIS bei 1.200 €/m² in diesem Gebiet, welches auch schwächere Lagen umfasst¹. Der Mehrpreis rechtfertigt sich nicht zuletzt durch die Projektkonzeption, die eine erhebliche Flächenvermehrung gegenüber dem Bestandsgebäude generiert.

Es sind keine Baulasten und Altlasten für das Grundstück verzeichnet.

Das Grundstück befindet sich am Rande des als HQ 100 klassifizierten Hochwassergebiets, so dass eine Retentionsfläche von rund 250 m² nachgewiesen werden muss. HQ 100 beschreibt die Wahrscheinlichkeit, dass sich im Zeitraum von 100 Jahren ein Hochwasserereignis in diesem Gebiet ereignet.

Makrolage: Wiesbaden, Hessen

Die Stadt Wiesbaden ist die Landeshauptstadt des Landes Hessen und zählt mit ihren 15 Thermal- und Mineralquellen zu den ältesten Kulturbädern Europas. Die Stadt befindet sich am rechten Rheinufer, gegenüber von Mainz und ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Die Stadt zählt 299.932 Einwohner*innen (Stand: 2024)² und die Bevölkerungsdichte Wiesbadens lag im Jahr 2023 bei rund 1.392 Einwohner*innen/km. In Wiesbaden finden sich vorrangig mittlere bis sehr gute Wohnlagen³. In der Demographietypisierung ist Wiesbaden der Kategorie 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener und sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet⁴.

Die zentrale Lage in Deutschland und Europa zählt zu den wichtigsten Standortfaktoren für Wiesbaden. In nur 20 Minuten sind der internationale Flughafen Frankfurt Rhein-Main und von dort aus Ziele in der gesamten Welt erreichbar.

Wirtschaft

Wiesbaden zählt zu den wohlhabendsten Städten in Deutschland und zu jenen mit einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft. Die durchschnittliche Kaufkraft der Stadt betrug im Jahr 2022 ca. 107,34 % des Bundesdurchschnitts⁵. Die Arbeitslosigkeit liegt in Wiesbaden mit 8,3 % (Stand: Januar 2025)⁶ über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %⁷. Neben bedeutenden mittelständischen Unternehmen wie Mewa, Auktion & Markt, Vitronic, TIM und SVA hat Wiesbaden auch ein breites Angebot an B2B-Leistungen. Weltmarktführer wie Abbott und AbbVie haben ihren Sitz in Wiesbaden. Hinzu kommen die Europa- und Deutschlandzentralen internationaler Unternehmen wie Ferrari, Panasonic, SGL Group oder Henkell⁸.

Kultur und Freizeit

Die Stadt verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Theatern, Museen und Veranstaltungen, wie dem Rheingau Musik Festival oder dem internationalen Pfingst-Reitturnier. Der Taunus im Norden und der Rhein im Westen bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Wassersportaktivitäten.

Mikrolage: Rheingaustraße 103, 65203 Wiesbaden

Die Rheingaustraße 103 befindet sich im Wiesbadener Stadtteil Biebrich, etwa 7 km südlich des Stadtzentrums. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern im Osten und Westen sowie gewerblich genutzten Flächen im Norden. Die Lage entspricht einer guten

Wohnlage⁹, auf allen Seiten umgeben von guten, mittleren und einfachen Wohnlagen. Das Grundstück verfügt über einen direkten Blick auf den Rhein.

Der Zugang zum Nahverkehr wird durch den städtischen Busverkehr in nur 100 m Entfernung, bzw. zwei Minuten Fußweg gesichert. Der nächste Bahnhof (Bahnhof-Biebrich) befindet sich 1,9 km entfernt, bzw. 27 Minuten zu Fuß. Die Nahversorgung wird durch eine NORMA Filiale sowie einen Netto-Supermarkt in ca. 750 – 850 m Entfernung gesichert.

Verschiedene Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar: Die Freie Waldorfschule Wiesbaden (800 m Entfernung) sowie zwei Kindergärten (ca. 1 km Entfernung). Innerhalb von 1,2 km Entfernung befinden sich insgesamt vier Ärzte für die gesundheitliche Versorgung.

Der nahegelegene Rhein lädt zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, z. B. über den nahegelegenen Kanuverein. Das Schloss Biebrich mit seinem Schlosspark ist nur etwa 1 km entfernt und dient als Veranstaltungsort des traditionellen Pfingst-Reitturniers.

Der Immobilienmarkt in Wiesbaden

Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand)

Eigentumswohnungen (Neubau) konnten in Wiesbaden bis zum Jahr 2022 eine moderate Preissteigerung verzeichnen. Nach einem Preisrückgang im Jahr 2023 sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauten nun wieder leicht angestiegen. Derzeit liegt der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen zum Kauf bei rund 6.331 €/m² und nähert sich somit wieder dem Höchststand von 2022 an (6.352 €/m²)¹⁰.

Eigentumswohnungen im Bestand erlebten zwischen den Jahren 2014 und 2022 eine kontinuierliche Preissteigerung. Seit 2022 sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise jedoch um rund 14 % gesunken (von 4.538 €/m² auf 3.901 €/m² in 2023)¹¹.

Mietpreise

Die Mietpreise in Wiesbaden sind in den vergangenen sieben Jahren sowohl für Neubauten, als auch für Bestandsimmobilien kontinuierlich gestiegen. Zwischen den Jahren 2018 und 2024 erhöhten sich die Mieten für Neubauten um rund 18,7 % (von 12,42 €/m² auf 14,73 €/m²). Im gleichen Zeitraum stiegen auch die Mietpreise im Bestand um rund 15,5 % (von 10,05 €/m² auf 11,61 €/m²)¹².

Projektanordnung

Im Postleitzahlbereich des Objekts wurden 2024 durchschnittlich rund 5.600 €/m² Wohnfläche für Neubauten gezahlt. Diese umfassen auch Wohnanlagen ohne Rheinblick, für den ein Premium ansetzbar ist. Vergleichbare Objekte im Umfeld Mainz-Bingen-Wiesbaden erzielen Werte im Bereich von 7.000 € bis 10.000 €/m². Das Projekt rechnet mit rund 7.400 €/m².

Die Neubautenmieten im Postleitzahlbereich des Objekts liegen im Durchschnitt knapp unter 16 €/m² (Stand: Februar 2025)¹³. Auch hier erlaubt die Rheinlage einen deutlichen Aufschlag. Bei einer angesetzten Miete in Höhe von 19 €/m² würde sich eine Nettoanfangsrendite von 3,2 % vor Steuern und AfA (Absetzung für Abnutzung) ergeben.

Quellen

1. bodenrichtwerte-boris.de. [Rheingaustraße 103, 65203 Wiesbaden](#)
2. wiesbaden.de. Leben in Wiesbaden. [Bevölkerung](#)
3. capital.de. [Immobilienpreise und Mietspiegel: Wiesbaden](#)
4. wegweiser-kommune.de. [Daten, Demographietypen+Wiesbaden](#)
5. iz-research.com. [Wiesbaden](#)
6. statistik.arbeitsagentur.de. [Wiesbaden, Landeshauptstadt](#)
7. statistik.arbeitsagentur.de. [Statistiken nach Regionen, Bund, Länder und Kreise](#)
8. wiesbaden.de. [Wirtschaftsstandort, Standortportrait](#)
9. capital.de. [Immobilienpreise und Mietspiegel: Wiesbaden](#)
10. iz-research.com. [Wiesbaden](#)
11. iz-research.com. [Wiesbaden](#)
12. iz-research.com. [Wiesbaden](#)
13. immobilienscout24.de. [Suche, Neubauwohnung, mieten, Wiesbaden](#) (Abgerufen am 20.02.2025)



Der Projektentwickler



W I B A U

WiBau GmbH

Die WiBau GmbH befasst sich seit Ihrer Gründung im Jahr 2023 u. a. mit dem Kauf, Verkauf, der Vermietung und Verpachtung von Wohngebäuden. Weiterhin ist sie spezialisiert auf die Projektierung und den Bau von Gebäuden.

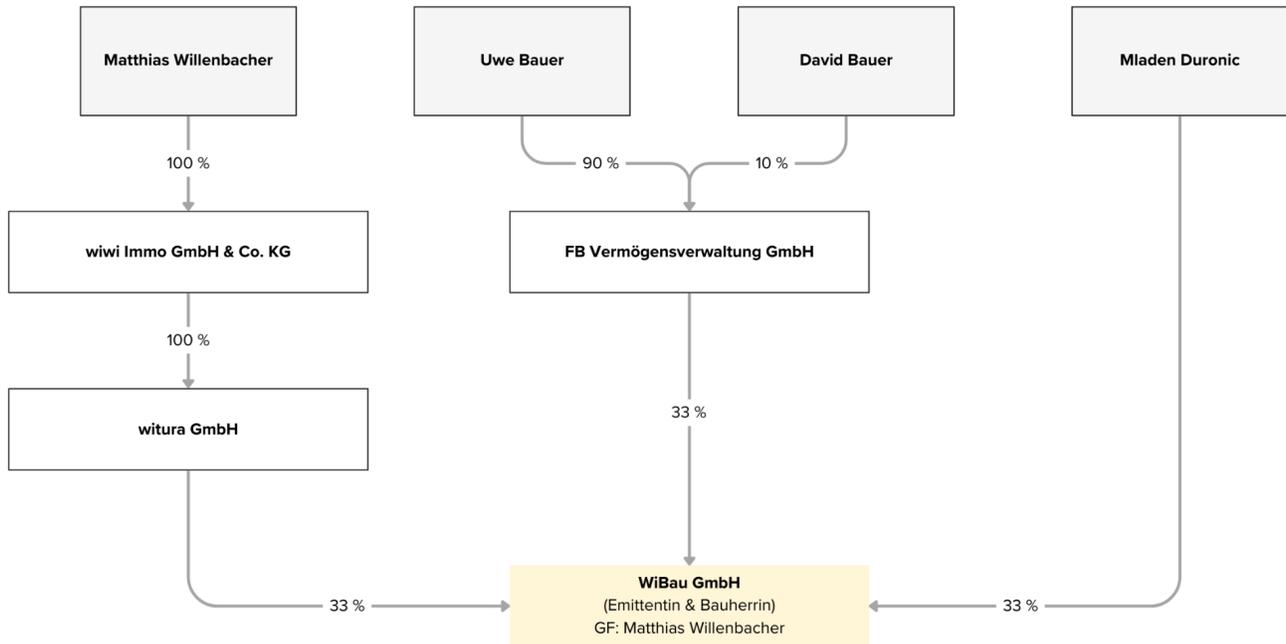
Der Projektentwickler vereint die Expertise seiner drei Gesellschafter (witura GmbH, FB Vermögensverwaltungs GmbH und Mladen Duronic), die über die Gründung der Gesellschaft hinaus langjährige Branchenerfahrung einbringen. Die witura GmbH entwickelt Lösungen für regeneratives und ressourcenschonendes Bauen und ist auf das Asset Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien spezialisiert. Die FB Vermögensverwaltungs GmbH entwickelt, veräußert und erwirbt Grundstücke und führt darüber hinaus Hoch- und Tiefbauprojekte durch. Gesellschafter Mladen Duronic ist unter der Marke P1 Immobilien in seiner Geschäftstätigkeit spezialisiert auf die Vermittlung von Bauvorhaben, Wohnungen und Häusern und kann einen für das vorliegende Objekt attraktiven Kundenstamm aus Kapitalanleger*innen, Family Offices und institutionellen Anlegern vorweisen.

Geschäftsführung



Matthias Willenbacher engagiert sich als Unternehmer in verschiedenen Bereichen der Energiewende. Er ist Gründer des größten Projektentwicklers für Erneuerbare-Energien-Anlagen in Deutschland (matthias-willenbacher.de) mit Standorten in der ganzen Welt (juwi) und wiwin.de, der nachhaltigen Crowdfundingplattform. Weiterhin gründete er eine Stiftung, die sich für die vollständige Energiegewinnung aus nachhaltigen Quellen einsetzt. Darüber hinaus betreibt er diverse Solaranlagen und Windparks.

Unternehmensstruktur



Referenzprojekt des Projektentwicklers

Parallel zu dem hier vorgestellten Projekt entwickelt die Wibau GmbH das Projekt „Hasengartenstrasse 18“ in Wiesbaden. Von den geplanten 16 Wohneinheiten sind hier bereits 12 Einheiten veräußert. Der Rohbau und die Dacharbeiten des Objekts sind bereits fertiggestellt. Weitere Arbeiten, wie der Fenstereinbau und die Arbeiten an der Tiefgarage sind im vollen Gange. Die Kosten des Projekts liegen derzeit 200.000 € unter dem Budget.

Von 2018 bis 2020 entwickelte die Emittentin in Zusammenarbeit mit ihren Gesellschaftern das Neubauprojekt „Salinenpark“ in Bad Kreuznach (Rheinland-Pfalz). Das Objekt wurde mit demselben Architekten und Bauleiter des aktuellen Projekts „Wohnen am Rheinufer“ realisiert. Im Rahmen des Projekts wurde ein Mehrfamilienhaus mit 60 Wohneinheiten auf ca. 6.550 m² Wohn- und Nutzfläche errichtet. Das Objekt mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund 20,5 Mio. € wurde bereits fertiggestellt.

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

- Die Baugenehmigung könnte nicht erteilt werden oder Änderungen an der Projektkonzeption verlangen, die die Kalkulation negativ beeinflussen könnten.
- Die geplanten Verkaufserlöse könnten sich als nicht marktfähig herausstellen und zu einer Reduzierung der geplanten Erlöse führen.
- Die geplanten Baukosten könnten bei konkreter Beauftragung höher ausfallen.
- Bis zur Fertigstellung könnten im Bauverlauf weitere Kostensteigerungen auftreten.
- Es könnte ein potenzielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers, des Generalunternehmers, des künftigen Betreibers und/oder Käufers bestehen.
- Potenzielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers, der künftigen Einzelgewerksunternehmen oder Handwerker, des Architekten und/oder der Käufer sowie weiterer Projektbeteiligter.
- Künftig abzuschließende Verkaufsverträge könnten durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung nicht umgesetzt werden.
- Die Bankfinanzierung ist noch nicht vertraglich gesichert.
- Die Emittentin 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 Emittentin 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.
- Die Emittentin kann auf Basis einer korrekten Anwendung der ordnungsgemäßen Buchführung rechnerisch im Projektverlauf eine Überschuldung aufweisen.
- 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 Emittentin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

Risikomitigierung

- Der Projektentwickler und die Gesellschafter haben in der Vergangenheit bereits vergleichbare Projekte umgesetzt.
- Das Baurecht des Projekts wird sich nach Einschätzung nach den Regeln des §34 BauGB und damit nach der Umgebungsbebauung richten, die bei der Planung berücksichtigt wurde.
- Die handelnden Personen haben Erfahrung in der Bauabwicklung auf Basis einer gewerkweisen Vergabe.
- Die geplanten Verkaufserlöse basieren auf einer Marktanalyse. Ein Marktumfeld von künftig reduzierten Neubaufertigstellungen, einem niedrigen Zinsumfeld, steuerlichen Anreizen für den Kauf von fremdvermieteten Wohneigentum und einem allgemein steigend erwarteten Mietumfeld kann in der Vermarktung positiv wirken.
- Die geplante Fertigstellung in 2026 lässt ausreichend Spielraum für künftige Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten.
- Die Gesamttrendite lässt Spielraum für potentielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.
- Im Falle einer Nicht-Realisierung durch die Emittentin kann das Grundstück mit Projektidee und Baugenehmigung an eine Drittpartei veräußert werden. Eingebrachtes Eigenkapital wird nach den Verbindlichkeiten bedient.
- Eine rechnerische Überschuldung der Emittentin kann das Ergebnis einer dennoch stets korrekten Anwendung von Buchführungsgrundlagen nach dem HGB 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 Emittentin nachweisen, dass insolvenzrechtliche Tatbestände nicht eingetreten sind. Der Gesamterfolg des Projektes wurde anhand der vorliegenden Informationen plausibilisiert.

Anlagerisikofelder

- Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft wird aufgrund der qualifizierten Nachrangabrede mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre aus der Insolvenzmasse zuerst der Fremdkapitalgeber der Projektgesellschaft (Bank) sowie andere Drittgläubiger bedient.
- Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann nicht sichergestellt werden, dass die Aktiva in ausreichender Höhe und unverzüglich liquidiert werden können und Erlöse generieren, die zur anteiligen bzw. vollständigen Rückzahlung der Verpflichtungen ausreichen.

Anlagerisikomitigierung

- Es wurden 6 Monate Sicherheitspuffer zur spätesten Fertigstellung für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Anleihelaufzeit einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.

Die Anleihe



Besonderheiten der Anleihe

Anlagesumme: In dieser Struktur liegt die Mindestanlagesumme einmalig bei 250 €. Da die Investitionsschritte für diese Anlage auf 50 € festgelegt wurden, entspricht die Mindestanlagesumme somit 5 Stück. Bitte beachten Sie, dass Sie in dieser Anlage in Stückzahlen investieren. Ihr Investitionsnennbetrag beläuft sich auf ein Vielfaches der Zahl 50 €.

Verzinsung & Ausgleichsbetrag: Zeichnungen in dieses Wertpapier werden vertraglich bereits seit dem 11.11.2024 mit 7,50 % p. a. verzinst. Die Zinszahlungen erfolgen jährlich, erstmals zum 07.04.2026. Für den Zeitraum seit dem 11.11.2024 und dem 15.03.2025, in dem Sie noch nicht in der Schuldverschreibung investiert waren, fällt daher ein Aufschlag auf den Nennbetrag an. Dieser dient zur Abgrenzung der aufgelaufenen Zinsansprüche bis zum 15.03.2025, welche Sie nicht miterwerben (das Prinzip von Stückzinsen). Dieser Ausgleichsbetrag wird im Investitionsprozess automatisch auf Ihren Investitionsbetrag aufgerechnet und am Tag der ersten Zinszahlung ausgeglichen, da Ihnen der Emittent am 07.04.2026 den Zinsbetrag für die Zeit seit dem 11.11.2024 auszahlt.

Standardmerkmale vor Platzierung der Anleihe

Die Standardmerkmale sind von der Emittentin (und/oder ggf. dem Schwarmfinanzierungsdienstleister) vor der Platzierung der Wertpapiere zu erfüllen und dem Treuhänder sowie dem Schwarmfinanzierungsdienstleister nachzuweisen.

Stand: 26. Feb. 2025

- Bestätigung des Schwarmfinanzierungsdienstleisters über den Ablauf sämtlicher Widerrufsfristen der Anleger*innen, deren Anlageverträge wirksam zustande gekommen und nicht aufgelöst worden sind und deren geschuldete Erwerbspreise fristgerecht und vollständig eingezahlt wurden.
- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate) Handelsregisterauszugs der Emittentin.
- Kopie des Gesellschaftsvertrags einschließlich der Gesellschafterlisten der Emittentin sowie von Komplementären, bzw. den Gesellschaftern, soweit vorhanden.
- Persönliche Identifikation der als Geschäftsführer handelnden natürlichen Personen durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente.

- Identifikation des ultimativ wirtschaftlich Berechtigten durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente.
- Vorlage des Transparenzregisterauszugs für die Emittentin.
- Vorlage der letzten Jahresabschlüsse sowie einer aktuellen Betriebswirtschaftlichen Auskunft (BWA) und Summen- und Saldenliste (SuSa) je der WiBau GmbH.
- Vorlage einer Kopie des unwiderruflichen Kaufvertrags mit der UR-Nr. 328/2024K vom 21.05.2024 des Notars Peter Kühn in Wiesbaden, einschließlich sämtlicher Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge (ggf. unter Nennung der jeweiligen UR-Nummern).
- Zusicherung der Sicherung der vollständigen Kaufpreiszahlung, dass hierfür ausreichende Gesellschaftermittel bereitstehen, die nach Auszahlung der Emissionserlöse der Schuldverschreibung abzüglich etwaiger Kosten der Emission vorhanden sein werden.
- Vorlage der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung des Notars.
- Vorlage einer Bestätigung der Emittentin, dass der Zinsbaustein GmbH sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Emittentin notwendig sind.
- Vorlage einer Bestätigung der Emittentin, dass sich die wirtschaftliche Situation der Emittentin seit der durch die Zinsbaustein GmbH durchgeführten Plausibilisierung im Februar 2025 nicht verschlechtert hat.

Investieren mit zinsbaustein.de



Projekt auswählen und Investieren

Sie wählen zwischen
sorgfältig geprüften Projekten

Lassen Sie Ihr Geld Arbeiten

Sie werden regelmäßig über den
Fortschritt des Projektes informiert

Von attraktiven Zinsen Profitieren

Sie erhalten Ihre Investition samt Zinsen nach
erfolgreichem Projektabschluss zurück

Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Bei diesem Angebot zeichnen Anleger*innen Anteile an einer Schuldverschreibung im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO zur Finanzierung der Bereitstellung von Mitteln für ein Immobilienprojekt. Zinsbaustein.de agiert dabei als Schwarmfinanzierungsdienstleister und vermittelt den Zeichnungsprozess zwischen Ihnen als Anleiherzeichner*in und dem Projektentwickler als Emittentin.

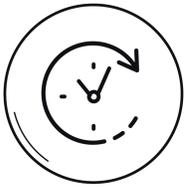
Die Schuldverschreibung ist mit einer qualifizierten Nachrangabrede mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre ausgestattet und nicht besichert. Weitere Angaben zu den entsprechenden Risikofeldern und Risikomitigierungen finden Sie im Abschnitt „Risikofelder und Risikomitigierung“.

Ihre Vorteile auf einen Blick



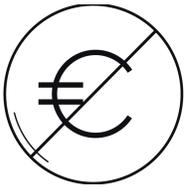
Attraktive Rendite

7,50 % p. a. fixe Zinsen (jährliche Zinszahlung)



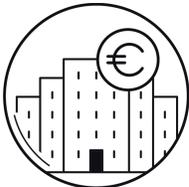
Kurze Laufzeit

18 bis 24 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 250 €

Investieren Sie jetzt in die Vermögensanlage „Wohnen am Rheinufer“

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: 26. Feb. 2025

Weitere rechtliche Hinweise



Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

WiBau GmbH

Rheinstraße 43 – 45

55116 Mainz

Vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Matthias Willenbacher

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz HRB 52162

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 ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (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. 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.

Bildquellen:

- **Deckblatt:** WiBau GmbH
- **Seite 6:** WiBau GmbH
- **Seite 9:** WiBau GmbH
- **Seite 12:** Eigene Abbildung auf Grundlage von OpenStreetMaps
- **Seite 13:** Ralph Ravi Kayden – unsplash.com
- **Seite 14:** WiBau GmbH
- **Seite 16:** ollirg – shutterstock.com
- **Seite 20:** Laura Ockel – unsplash.com