

# „Quartier am Kliff 2“

Rügen: Neubau eines Wohnquartiers



**Bereitgestellt durch:**

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: 28. März 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.





# „Quartier am Kliff 2“

18 Monate	8,5 % p. a.	1,1 Mio. €	Ab 500 €	30.10.2026
Maximale Laufzeit	Verzinsung	Investitions- volumen	Anlagesumme	Voraussichtl. Rückzahlung

Wir freuen uns, Ihnen ein neues und zugleich bekanntes Projekt vorstellen zu können. Im Rahmen der **Anlage „Quartier am Kliff 2“** wird der Neubau eines Wohnquartiers auf Rügen realisiert. Die über zinsbaustein.de vermittelten Kredite dienen der Refinanzierung von zuvor als Gesellschaftermittel durch den wirtschaftlich Berechtigten der Unternehmensgruppe in die Projektgesellschaft eingebrachten Eigenmitteln sowie der anteiligen Deckung der Transaktionskosten der Schwarmfinanzierung und ggf. der Finanzierung etwaiger Kosten der Treuhänderin. Bereits durch eine zeitlich abgeschlossene ECSP-Transaktion über zinsbaustein.de wurde für den Projektentwickler ein Schwarmfinanzierungsangebot für dieses Vorhaben öffentlich angeboten. Wegen eines Zeitablaufs (Ablauf eines vertraglich in den Kredit- und Treuhandverträgen festgelegten Longstopdates für die Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzung im Konflikt mit einer nicht abgeschlossenen Bearbeitungszeit einer Bank) und der in den Kredit- und Treuhandverträgen vereinbarten auflösenden Bedingung bei Überschreiten des Longstopdates, kamen keine Kredit- und Treuhandverträge zustande und die bereits eingezahlten Gelder der Anleger\*innen wurden bereits zurückgezahlt. Gleichwohl haben sich die Parameter der Projektentwicklung im Zeitverlauf grundsätzlich weiterentwickelt. Daher soll nun dieses Projekt insbesondere mit einem höheren Vorvertrieb und einem hohen Vergabestand der Baugewerke erneut zur Investition angeboten werden.

Der Kredit wird mit 8,5 % p. a. endfällig verzinst. Die Bereitstellungsgebühr für Ihre Investition beträgt 5,5 % p. a. für den Zeitraum seit der Wertstellung Ihres Investitionsbetrags bis zur Auszahlung an die Kreditnehmerin. Die Laufzeit beträgt maximal 18 Monate (bis zum 30.10.2026). Die Kreditnehmerin kann den Kredit bereits nach 11 Monaten (ab 31.03.2026) zurückzahlen.

- **Immobilienprojekt:** Es entsteht ein Wohnquartier aus fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 35 Wohneinheiten sowie 42 Tiefgaragen- und vier Außenstellplätzen auf Rügen.
- **Projektentwickler:** Die Hanseatisches Baukontor GmbH realisiert als Kreditnehmerin und Projektträgerin im Sinne der ECSP-VO seit ihrer Gründung in 2009 vorrangig Wohnobjekte und konnte seitdem bereits 28 Wohnprojekte begleiten. Umgesetzt wird das Projekt durch die Projektgesellschaft „Am Kliff Projekt GmbH“, an der die Projektträgerin zu 100% beteiligt ist.

- **Rückzahlungsszenario:** Die Wohneinheiten werden im Einzelvertrieb verkauft. 15 der 35 Einheiten sind bereits an zwei Erwerber veräußert worden. Die über zinsbaustein.de vermittelten Kredite sollen spätestens nach Abverkauf und Projektfertigstellung aus den Projekterlösen zurückgeführt werden.
- **Standort:** Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Ostseebad Glowe auf Rügen zwischen Ostseestrand und Boddenlandschaft.

## Status des in der Projektgesellschaft umgesetzten Projektes

- Das Grundstück wurde im Juni 2022 erworben und befindet sich im Eigentum der Am Kliff Projekt GmbH (Projektgesellschaft).
- Die Genehmigungsfreistellungserklärung gem. §62 LBauO MV für den Neubau liegt bereits vor.
- Der Baubeginn soll im April 2025 erfolgen. Es laufen bereits vorbereitende Maßnahmen.
- Die Fertigstellung ist im August 2026 geplant. Die Nutzungsaufnahme soll im September 2026 erfolgen.

## Kreditstruktur und Rückzahlung

- **Kreditnehmerin** ist die Hanseatisches Baukontor GmbH, 100 % Gesellschafterin und Holdinggesellschaft der Projektgesellschaft „Am Kliff Projekt GmbH“.
- Die Finanzierung wird als Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der **ECSP-VO** strukturiert. Die aufgenommenen Mittel werden als Darlehen von der Projektträgerin an die Projektgesellschaft weitergeleitet. Die Rückzahlung erfolgt durch Verkaufserlöse in der Projektgesellschaft, die nach Zahlung der Drittverbindlichkeiten die Darlehen der Muttergesellschaft tilgen und diese in die Lage versetzen, die Anleger\*innen zurückzuzahlen.
- **Besicherung** durch eine bis zur Auszahlung des Kredits abzuschließende Garantie in Höhe des finalen Kreditbetrages zzgl. Zinsen und Bereitstellungsgebühren des Herrn Prof. Dr. Wilken Möller sowie durch eine nachrangige Abtretung der Kaufpreisansprüche sowie Auszahlungsansprüche vom Notaranderkonto aus den bereits geschlossenen Kaufverträgen sowie den noch zu schließenden Kaufverträgen für das Objekt 18551

Glowe, Am Kliff 2-4 und eine Abtretung der Rückzahlungsansprüche aus den an die Projektgesellschaft gewährten weiteren Darlehensmittel des wirtschaftlich Berechtigten der Unternehmensgruppe.

- Die Zahlungsflüsse werden über die lizenzierte **Zahlungsdienstleisterin und Treuhänderin** secupay AG abgewickelt.

## Finanzierungsstruktur des Projektes

(auf Ebene der Projektgesellschaft)

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 12,69 Mio. €.

- 10,0 Mio. € werden per Bankdarlehen finanziert.
- 1,87 Mio. € stellt der Projektentwickler als Eigenmittel bereit (hiervon sollen durch die über zinsbaustein.de vermittelten Kredite auf Basis der ECSP-VO\* bis zu 1,1 Mio. € refinanziert werden).
- 0,824 Mio. € (rund) stellt der Projektentwickler in Form von einer Einzahlung in die bedingte Kapitalrücklage bereit.



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

# Das Projekt

Standort	Grundstücksfläche	Wohn- und Nutzfläche	Einheiten	Stellplätze
Am Kliff 2-4, 18551 Glowé	3.888 m <sup>2</sup>	3.164 m <sup>2</sup> Wohnfläche 4.341 m <sup>2</sup> BGF (Wohnen)	35 Wohnungen	42 Tiefgaragenplätze 4 Außenstellplätze




## „Quartier am Kliff 2“: Wohnen am Ostseestrand

### Konzept des Projektes

Die vorliegende Finanzierung begleitet die Errichtung eines Wohnquartiers, bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern mit jeweils sieben Wohneinheiten. Bei den Einheiten handelt es sich um 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 67 m<sup>2</sup> und 107 m<sup>2</sup>. Weiterhin entsteht eine gemeinsame Tiefgarage mit 42 Stellplätzen sowie vier Außenstellplätze. Die freien Flächen auf der Tiefgaragendecke sollen als Grünflächen mit niedrigem Bewuchs gestaltet werden und dienen als Zuwegung zu den Haupteingängen der Wohngebäude. Ebenso werden dort Terrassen zur privaten Nutzung der Bewohner angeordnet.

Die 35 Wohnungen verteilen sich auf eine Wohnfläche von insgesamt rund 3.164 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss eines jeden Wohngebäudes befinden sich vom Verteilerflur ausgehend drei Wohnungen. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei weitere Wohnungen, die über einen Aufzug und eine Treppe erschlossen werden. Zehn der Wohnungen sind darüber hinaus barrierefrei gemäß den Forderungen der LBauO M-V.

 In dem Projekt werden moderne Nachhaltigkeits- und Energiestandards umgesetzt, u. a. E-Ladestationen in der Tiefgarage, Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Wärmepumpen für eine effiziente Energieversorgung.

Die Außenanlagen werden gemäß eines Lage- und Ausführungsplans des Landschaftsarchitekten hergestellt und umfassen alle gemeinschaftlich genutzten Wege, Treppenanlagen, Hangbefestigungen, Rasenflächen, Beete und Kinderspielflächen. Für die Pflanzung erfolgt eine Fertigstellungspflege durch die herstellenden Gewerke.

Die Nutzungsaufnahme der Gebäude soll im 3. Quartal 2026 erfolgen.

Das Baucontrolling wird durch das Architekturbüro „Architektur Design Linse“ durchgeführt, welches 2004 gegründet wurde und über umfangreiche Erfahrungen in folgenden Bereichen verfügt:

- Interior Design
- Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Turnhallen)
- Büro- und Gewerbebauten
- Wohnungsbau
- Hotel- und Gastronomiebauten für private und öffentliche Auftraggeber

Die Vergabe der Gewerke erfolgt über Einzelvergabe durch den Projektentwickler in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro. Bislang wurden mit folgenden Einzelgewerken Bauverträge im Umfang von rd. 75 % der gesamten Bauleistung geschlossen:

- Rügen-Recycling & Tiefbau GmbH (Tiefbauarbeiten)
- Malermeister Nicky Boxberger (Maler- und Bodenbelagsarbeiten)
- HoKo Elektro GmbH (Elektroinstallationsarbeiten)
- Eternia Bau GmbH (Rohbauarbeiten)
- Heiko & Sven Fröhlich GmbH (Dacharbeiten)

### Grundstück

Das Projektgrundstück mit einer Fläche von insgesamt rund 3.890 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Projektgesellschaft und wurde für einen Ankaufspreis in Höhe von 1,5 Mio. € (385 €/m<sup>2</sup>) erworben (zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von 180.000 €).

Der Bodenrichtwert 2022 liegt bei 385 €/m<sup>2</sup> (<https://www.bodenrichtwerte-boris.de>).

Mit Stand April 2023 lagen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und keine Informationen, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, vor.

### Vertriebsstrategie & Verkauf

Für das Projekt werden Gesamterlöse in Höhe von insgesamt 16,32 Mio. € (Ø 4.888 €/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche; 10.000 € bis 22.000 € pro Stellplatz) angestrebt:

- Wohneinheiten: 15,47 Mio. €
- Stellplätze: 0,86 Mio. €

Das beauftragte Maklerunternehmen erwartet gemäß Markteinschätzung (Stand: März 2024) einen Gesamtverkaufserlös in Höhe von rund 17,1 Mio. €. Sollte sich bis zum Ablauf des 4. Quartals 2025 zeigen, dass für die Sicherstellung eines zügigen Abverkaufs eine Reduktion der Angebotspreise ratsam ist, könnte sich der Gesamtangebotspreis des Objekts auf rund 15,3 Mio. € reduzieren. Eine Rückzahlung des über zinsbaustein.de vermittelten Kredits wäre auch in diesem Fall noch sichergestellt.

Stand März 2025 konnten bereits 15 der 35 Einheiten (42,86 %) inkl. Stellplätzen zu einem Verkaufspreis von insgesamt rund 6,56 Mio. € veräußert werden. Der Verkauf der Einheiten erfolgt in Zusammenarbeit mit der EuV Ostsee GmbH (Lizenznehmer der Engel & Völkers Gruppe), für das



30 Makler tätig sind, sowie in Eigenvermarktung durch den Projektentwickler. Durch die Vermarktung über das Maklerbüro kann auf regionale und überregionale Kontakte zugegriffen und durch Cross Selling weitere Regionen integriert werden. Darüber hinaus werden die Projektseiten in den gängigen Internetportalen vermarktet. Als zusätzliche Marketingmaßnahmen werden die Wohnungen über die Website des Maklerunternehmens sowie das eigene TV-System vermarktet. Diese digitale Werbeplattform strahlt in bestimmten Abständen Objekte in allen Filialen in Deutschland aus.

Die Vermarktungssituation im Lizenzgebiet Rügen, Stralsund und Greifswald gestaltet sich laut Aussagen des Maklerunternehmens sehr positiv. Die Verkäufe finden überwiegend in einem Preissegment zwischen 100.000 € und 600.000 € statt, wobei die Käufergruppen oftmals keine Fremdfinanzierung benötigen.

### Zielgruppe

- Liebhaber für Wohnungen als Zweitwohnsitz
- Personen, die einen Altersruhesitz suchen

Die Unternehmensgruppe verfügt aus der Vergangenheit über ein Netzwerk von Erwerbern, welches sie in Eigenvermarktung ansprechen. Die Motivation dieser Investoren ist die Bereitstellung von Wohnraum, für den eine tendenzielle Unterversorgung vor Ort besteht. Neben der Mietrendite zielen die Erwerber zudem auf Preisstabilität bzw. tendenziellen Wertzuwachs in dem begrenzten Angebotsraum der Region.

<b>Geplante Erlöse</b>	
Geplante Mittelzuflüsse aus Verkauf (100 %)	16,32 Mio. €
Potentielle Rendite auf GIK vor Fremdkapitalkosten	27,70 % p. a.

## Makrolage: Glowe, Rügen

Die Gemeinde Ostseebad Glowe ist Sitz des Landkreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern und liegt unmittelbar an der Tromper Wiek, dem Ausgangspunkt einer über etwa 8 km ausgedehnten Nehrung („Schaabe“). Die Gemeinde verbindet die Halbinseln Jasmund und Wittow. Im Norden grenzt die Gemeinde an den Ostseestrand an, im Süden an die artenreiche Boddenlandschaft mit einer Vielzahl von Wanderwegen.

Die Gemeinde zählt 1.274 Einwohner\*innen (Stand Januar 2024)<sup>1</sup>. Die Bevölkerungszahl ist seit ihrem lokalen Tiefpunkt im Jahr 2017 mit 952 Einwohnern leicht angestiegen und scheint inzwischen stabil zu sein<sup>2</sup>. Das Durchschnittsalter in Glowe liegt bei 48,1 Jahren (Stand 2018)<sup>3</sup>, wobei der Anteil der über 50-Jährigen 46,5 % ausmacht. Den geringsten Anteil der Bevölkerung macht die Altersgruppe der 15- bis 24-Jährigen aus (Stand 2023)<sup>4</sup>.

In Glowe dominieren gute und sehr gute Wohnlagen<sup>5</sup>.

### Wirtschaft

Glowe produziert eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 32,58 Mio. € pro Jahr (Stand 2023)<sup>6</sup>. Die Arbeitslosigkeit in Vorpommern-Rügen liegt mit 8,4 % (Stand Oktober 2024)<sup>7</sup> über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 % (Stand Oktober 2024)<sup>8</sup>. Die durchschnittliche Kaufkraft betrug im Jahr 2024 ca. 96,4 % des Bundesdurchschnitts (Stand 2021).

## Mikrolage: Am Kliff 2 – 4, 18551 Glowe

Die Anreise zum Ostseebad Glowe erfolgt typischerweise aus Richtung Hamburg/Lübeck über die A20 und den Rügen-Zubringer B96 bis Stralsund. Die Lage des Objekts entspricht einer sehr guten Wohnlage und der beliebte Urlaubsort bietet seinen Einwohnern und Besuchern neben dem direkten Blick zum Kap Arkona zahlreiche Restaurants, Eiscafés, Fischräuchereien, Bäckerei, Supermärkte und alles, was im Alltag oder Urlaub benötigt wird. Auf dem Kurplatz direkt am Strand von Glowe finden während der Hauptsaison zahlreiche Veranstaltungen für große und kleine Gäste statt.

Die Nahversorgung wird durch einen Netto-Discounter in nur 1 km Entfernung gesichert. Der städtische Kindergarten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe (800 m) ansässig. Zudem befinden sich der Hafen und der Strand in 1,3 km Entfernung.

Laut Projektentwickler existiert eine nicht auf Google Maps verzeichnete fußläufige Zuwegung durch den Kurpark. Somit verkürzt sich der Weg zum Hafen (mit dem Auto) sowie zum Strand (fußläufig) auf nur 750 m.

## Der Markt für frei finanzierte Wohnungen

Die von der EuV Ostsee GmbH am 26. Mai 2023 vorgelegte Preiseinschätzung wurde im März 2024 durch eine erneute Marktanalyse bestätigt. Auf dieser Grundlage hält Engel & Völkers an einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 5.124 €/m<sup>2</sup> für vermietbare Flächen fest.

Diese Einschätzung wird durch den Verkauf von bereits fünfzehn Wohneinheiten bestätigt und lässt erwarten, dass sich die prognostizierten Preise am Markt realisieren lassen. Dies, in Kombination mit den in der unteren Tabelle erhobenen Angebotspreise vergleichbarer Wohnungen im Umkreis von 3 km, stützen die Vermarktbarkeit der Wohnungen. (Hier ø 4.888 €/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, 10.000 bis 22.000 € pro Stellplatz).

### Angebotspreise vergleichbarer Wohnungen im Umkreis von 3 km

Typ	Baujahr/Zustand	Fläche	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
Wohnung	2022, saniert	68,1 m <sup>2</sup>	4.374,00 € <sup>9</sup>
Wohnung	2018	150 m <sup>2</sup>	4.833,33 € <sup>10</sup>
Wohnung	2002, gepflegt	55 m <sup>2</sup>	5.091,00 € <sup>11</sup>
Ferienapartment	2013	57 m <sup>2</sup>	4.544,00 € <sup>12</sup>

Bitte beachten Sie, dass die hier aufgeführten Vergleichsobjekte in der Zwischenzeit möglicherweise verkauft wurden und die unten aufgeführten Quellenangaben daher nicht mehr aktuell sein könnten.

## Quellen

1. glowe.de. [Gemeinde](#)

2. iz-research.com. [Glowe](#)
3. wegweiser-kommune.de. [Durchschnittsalter Vorpommern-Rügen](#)
4. iz-research.com. [Glowe](#)
5. Capital.de. [Immobilienkompass. Immobilienpreise und Mietspiegel: Glowe](#)
6. iz-research.com. [Glowe](#)
7. Bundesagentur für Arbeit. [Statistik. Vorpommern-Rügen](#)
8. Bundesagentur für Arbeit. [Statistik. Bund, Länder und Kreise](#)
9. immobilenscout24.de. [Ferienwohnung mit 2 Balkone mit Meer- u. Parkblick am Golfplatz](#) (Abgerufen am 21.11.2024)
10. immobilenscout24.de. [Traumhafte Penthousewohnung | Nord- und Südterrasse | Blick auf die Ostsee | Meeresrauschen](#) (Abgerufen am 21.11.2024)
11. immobilenscout24.de. [Erholungsort Glowe: Komfortable Wohnung in eleganter Strandresidenz](#) (Abgerufen am 21.11.2024)
12. immobilenscout24.de. [Ansprechendes Ferienapartment unweit vom Badestrand](#) (Abgerufen am 21.11.2024)





# Der Projektentwickler

---





## Hanseatisches Baukontor GmbH

Die **Hanseatisches Baukontor GmbH** (Kreditnehmerin und 100 %ige Gesellschafterin der Projektgesellschaft) wurde 2009 gegründet und ist spezialisiert auf die Entwicklung von Projekten im Segment „Wohnen“. Ihr Leistungsspektrum umfasst Neubauten, Altbausanierungen und Renovierungen für Privat- und Gewerbekunden sowie Bau-Consulting im Raum Hamburg. Seit ihrer Gründung hat sie erfolgreich 28 Wohnprojekte umgesetzt, darunter 14 Projektentwicklungen.

Die **Am Kliff Projekt GmbH** (Projektgesellschaft) dient dem Erwerb, der Veräußerung, Planung, Errichtung, Übernahme, Betreuung und Verwaltung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie allen damit in Zusammenhang stehenden Leistungen und Tätigkeiten/Geschäften, einschließlich der Tätigkeit als Bauträger. Beide Gesellschaften werden von Herrn Geschwendtas geleitet.

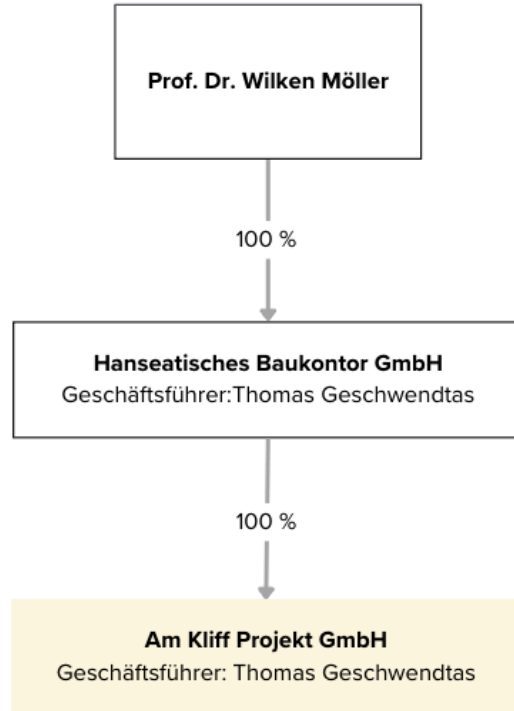


**Prof. Dr. Wilken Möller**  
100 % Gesellschafter  
der Kreditnehmerin



**Thomas Geschwendtas**  
Geschäftsführer der  
Kreditnehmerin und Projektgesellschaft

### Unternehmensstruktur



### Aktuelle Projekte der Unternehmensgruppe

Projekt	Baustart	Einheiten	Gesamtinvestitionskosten	Geplanter Gewinn	Exit
PG Große Straße 61-63 KG	10/2024	16 Wohnungen	8,1 Mio. €	0,9 Mio. €	Im Vertrieb; 25 % verkauft
PG Käthe 19a KG	11/2024	5 Reihenhäuser	5,7 Mio. €	1,7 Mio. €	Globalverkauf geplant
Binz	02/2025	17 Wohnungen	6,6 Mio. €	1,2 Mio. €	Im Vertrieb

**Ausgewählte, bereits umgesetzte Projekte des Projektentwicklers**

<b>Projekt</b>	<b>Fertigstellung</b>	<b>Einheiten</b>	<b>Investitionsvolumen</b>
Hamburg Poppenbüttel	2020	2 Doppelhäuser	2,4 Mio. €
Hamburg Schnelsen	2019	4 Reihenhäuser	2,3 Mio. €
Hamburg Niendorf	2019	4 Reihenhäuser	2,4 Mio. €
Halstenbek	2019	3 Reihenhäuser, 1 Doppelhaus	2,4 Mio. €
Hamburg Schnelsen	2018	4 Reihenhäuser	1,9 Mio. €
Hamburg Bergstedt	2017	3 Einfamilienhäuser, 1 Doppelhaus	1,9 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.
- Für die Kreditnehmerin wurde bereits in der Vergangenheit für dieses Immobilienprojekt ein Schwarmfinanzierungsangebot über zinsbaustein.de veröffentlicht, jedoch ist dieses Angebot aufgrund der Nichterfüllung einer Auszahlungsvoraussetzung in der vertraglich festgelegten Frist (Longstopdate) nicht zustande gekommen. Die beim Zahlungsdienstleister verwalteten Investitionen von Anleger\*innen wurden an diese zurückübertragen. Derzeit werden die fälligen Bereitstellungszinsen von rd. 10.000 € vom Emittenten zur secupay AG überwiesen, um diese ebenfalls an die Anleger\*innen auszukehren. Im Zusammenhang mit diesem öffentlichen Angebot könnten trotz bereits erfolgter Rückzahlung außerdem (Rechts-)Streitigkeiten entstehen, welche Auswirkungen auf die finanzielle Tragfähigkeit der Kreditnehmerin haben könnten.
- Es könnte ein potentielles Insolvenzrisiko der Kreditnehmerin der ECSP-Kredite, Projektgesellschaft, der Unternehmen der Einzelgewerke oder Handwerker, des Architekten und/oder Käufers bestehen.
- Die geschlossenen und noch zu schließenden Verkaufsverträge könnten durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung der Projektgesellschaft bzw. der von ihr für die Fertigstellung des Immobilienprojektes beauftragten Unternehmer nicht umgesetzt werden.
- Potentielle Baufehler und Verzögerungen können zu Mehrkosten, verzögerter Übergabe oder Erlösausfällen führen.
- Die noch nicht veräußerten Einheiten könnten endgültig nicht verkauft werden.
- Die Projektgesellschaft bzw. die Kreditnehmerin könnte auf Basis einer korrekten Anwendung der ordnungsgemäßen Buchführung rechnerisch im Projektverlauf eine Überschuldung ausweisen.
- In Teilen ungesicherter Exit: Die Rückführungen der über zinsbaustein.de vermittelten Kredite sollen aus den Verkaufserlösen der Projektgesellschaften erfolgen, die noch nicht vollständig vertraglich gebunden sind.
- Die Sicherheiten können sich im Verwertungsfall als wertlos zeigen und nicht zu einer ersatzweisen Befriedigung der Hauptforderung beitragen. Die persönlichen Vermögensverhältnisse des Garantiegebers wurden von diesem übermittelt und nicht anhand von Einzelnachweisen plausibilisiert.
- 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 Arbeitnehmern) auf die Kreditnehmerin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

## Risikomitigierung

- Der Projektentwickler hat in der Vergangenheit bereits zahlreiche vergleichbare Projekte umgesetzt.
- Die Genehmigungsfreistellungserklärung gem. §62 LBauO MV für den Neubau liegt vor.
- Das Projekt weist eine Vorverkaufsquote in Höhe von 42,86 % auf.
- Die geplante Fertigstellung im Jahr 2026 und die Laufzeit der über zinsbaustein.de vermittelten Kredite lassen Spielraum für künftige Verkaufsaktivitäten.
- Besicherung durch (i) eine bis zur Auszahlung des Kredits abzuschließende Garantie in Höhe des finalen Gesamt-Kreditbetrages zzgl. Zinsen und Bereitstellungsgebühr des Herrn Prof. Dr. Wilken Möller sowie (ii) durch eine nachrangige Abtretung der Kaufpreisansprüche sowie Auszahlungsansprüchen vom Notaranderkonto aus bereits geschlossenen Kaufverträgen und der noch zu schließenden Kaufverträge für das Objekt 18551 Glowe, Am Kliff 2-4 und (iii) eine Abtretung der Rückzahlungsansprüche aus den an die Projektgesellschaft gewährten weiteren Darlehensmitteln des wirtschaftlich Berechtigten der Unternehmensgruppe.
- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potenzielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.

- Eine rechnerische Überschuldung der Projektgesellschaft bzw. Kreditnehmerin 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 Gesamterfolgs des Projekts bei Fortführung. Mit Blick auf eine (nicht zwingend schriftlich dokumentierte) positive Fortführungsprognose kann die Geschäftsführung der Projektgesellschaft bzw. Kreditnehmerin nachweisen, dass insolvenzrechtliche Tatbestände nicht eingetreten sind. Der Gesamterfolg des Projekts wurde anhand der vorliegenden Informationen plausibilisiert.

### **Anlagerisikofelder**

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

### **Anlagerisikomitigierung**

- Es wurden zwei 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.



# Der Kredit



# Auszahlungsvoraussetzungen für die Kredite

Stand: 28. März 2025

- Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate) Handelsregisterauszugs des Projektträgers.
- Kopie des Gesellschaftsvertrags einschließlich der Gesellschafterlisten des Projektträgers sowie des Gesellschafters.
- Persönliche Identifikation der als Geschäftsführer handelnden natürlichen Personen durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente.
- Identifikation des ultimativ wirtschaftlich Berechtigten durch Vorlage gültiger Personalausweisdokumente.
- Vorlage des Transparenzregisterauszugs des Projektträgers (nicht älter als drei Monate).
- Vorlage der letzten drei Jahresabschlüsse sowie einer aktuellen Betriebswirtschaftlichen Auskunft und Summen- und Saldenliste je der Projektgesellschaft sowie des Projektträgers.
- Vorlage des unwiderruflichen Kaufvertrags mit der UR. Nr. C 756/2022 vom 07.06.2022 des Notars Dr. Albert Block einschließlich sämtlicher Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge (ggf. unter Nennung der jeweiligen UR-Nummern).
- Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung nebst Vorlage der angelegten Grundbuchblätter.
- Löschung der Grundschulden in Höhe von 800.000 € sowie 150.000 € zugunsten der WCI-Walker & Co. Immobiliengesellschaft mbH auf dem Grundbuch von Glowe, Blätter 10679-10759, Amtsgericht Stralsund. Alternativ zur Löschung kann eine Löschungsbewilligung in Kombination mit einer Notarbestätigung vorgelegt werden.
- Vorlage des Bauantrags vom 15.03.2024 sowie der gültigen Genehmigungsfreistellung gem. § 62 LBAUO MV für das Projekt.
- Nachweis eines Einzelvergabebestandes in Höhe von mindestens 4.360.000,00 € netto für die Kostengruppen Bauwerk Baukonstruktion, Bauwerk Technische Anlagen und

Außenanlagen und Freiflächen ( $\approx$  etwa 70 %) durch Vorlage von Verträgen inkl. Ausschreibungsplan der Gewerke.

- Vorlage eines gezeichneten Kreditvertrags mit der MKB Mittelstandskreditbank AG über 10.000.000 €.
- Prolongation des unterzeichneten Kreditvertrags des hier vorliegenden Projekts mit der MKB Mittelstandskreditbank AG vom 09.11.2023 über 10.000.000 € bis zum 31.10.2026.
- Bestätigung des Geschäftsführers des Projektträgers, dass er die MKB Mittelstandskreditbank AG von der Aufnahme der aufgrund dieses Schwarmfinanzierungsangebots vereinnahmten Kredite in Kenntnis gesetzt hat. Der Projektträger übernimmt die Haftung für die ordentliche Information der MKB Mittelstandskreditbank AG.
- Vorlage der unterzeichneten Darlehensverträge zwischen Projektgesellschaft und wirtschaftlich Berechtigten mit, bzw. inklusive Rangrücktritts- und Belassungserklärung in Höhe von mindestens 1.843.040 €. Hierbei ist sicherzustellen, dass Zins- und Rückzahlung auf das Darlehen erst nach Laufzeitende des durch dieses Schwarmfinanzierungsangebot vermittelten Kredits (31.10.2026) inkl. sämtlicher Zinsen und Gebühren erfolgen darf.
- Vorlage notarieller, unwiderruflicher Kaufverträge des hier vorliegenden Projekts über insgesamt mindestens 6.530.000,00 €, d. h. mindestens 40 % der kalkulierten Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 16.323.100 €.
- Nachweis bereits eingebrachter Eigenmittel in Höhe von 1.868.040 € in die Projektgesellschaft.
- Vorlage eines Gesellschafterbeschlusses der Projektgesellschaft zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage über 823.556,00 € bis mindestens zum Ende der Laufzeit der aufgrund dieses Schwarmfinanzierungsangebots erhaltenen Kredite.
- Vorlage einer Garantie des Gesellschafters Herrn Prof. Dr. Wilken Möller in finaler Kredithöhe zzgl. 8,50 % Zinsen und 5,50 % p. a. Bereitstellungsgebühren p. a..
- Nachrangige Abtretung der Kaufpreisansprüche und Auszahlungsansprüche vom Notaranderkonto aus den bereits geschlossenen Kaufverträgen sowie den noch zu schließenden Kaufverträgen für das Objekt 18551 Glowe, Am Kliff 2-4.

- Abtretung der Rückzahlungsansprüche aus den an die Projektgesellschaft gewährten Darlehensmitteln des wirtschaftlich Berechtigten.
- Vorlage einer Bestätigung der Projektträgerin, dass der Zinsbaustein GmbH sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Projektträgers notwendig sind.

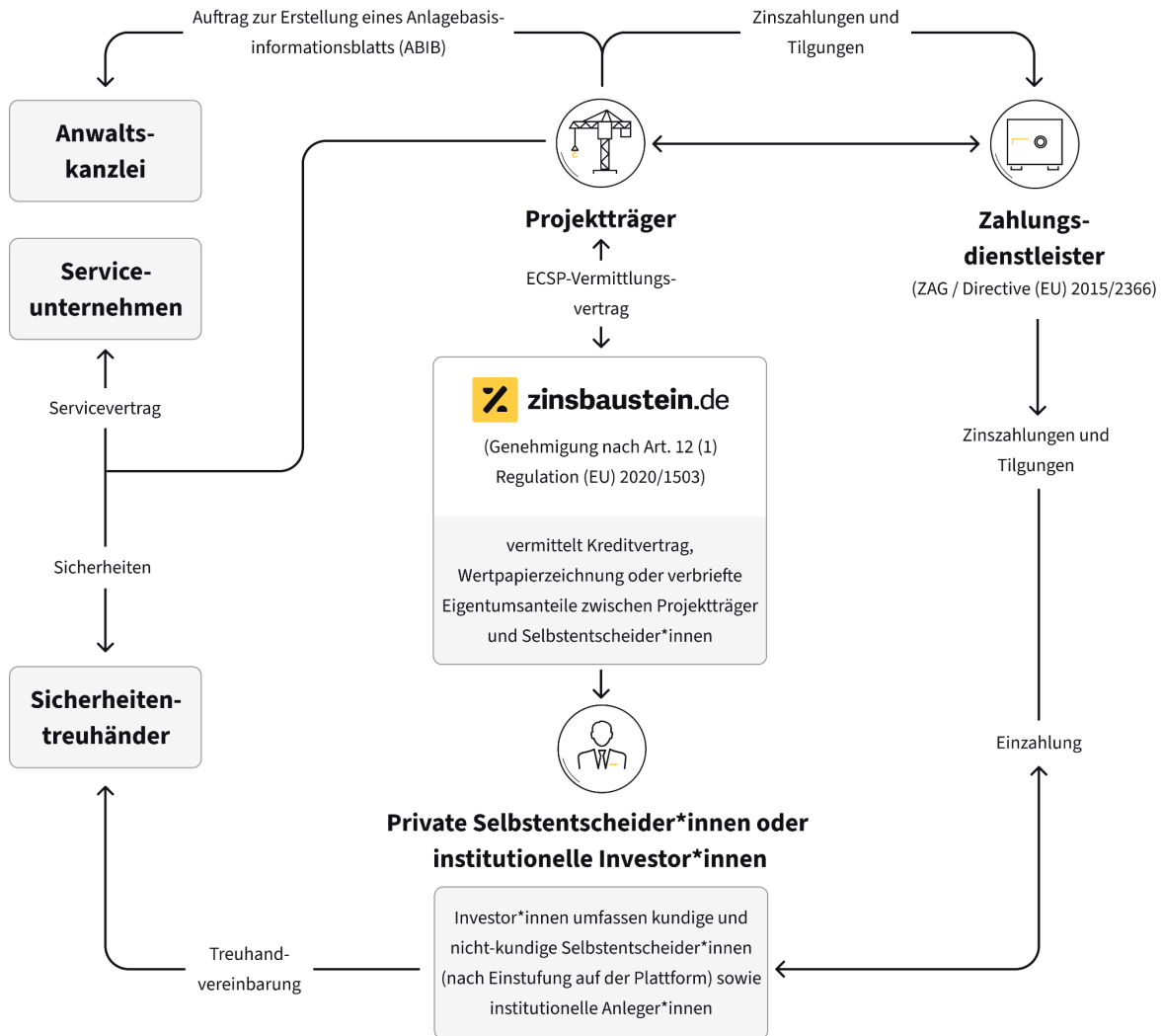
## **Verpflichtungen/Zusicherungen der Kreditnehmerin**

1. Einreichung eines vierteljährlichen, vordefinierten Projektreportings.
2. Die Am Kliff Projekt GmbH („Projektgesellschaft“) wird neben dem Bankdarlehen keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen, außer es handelt sich dabei um Mittel der Projektträgerin und/oder des wirtschaftlich Berechtigten.
3. Die Projektträgerin wird sicherstellen, dass die Projektgesellschaft neben dem Bankdarlehen und dem Darlehen des wirtschaftlich Berechtigten keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen wird. Die Projektträgerin selbst wird keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen.
4. Die Projektträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass die Projektgesellschaft zu jedem Zeitpunkt der Kreditlaufzeit ein nachrangiges Darlehen/Eigenmittel in Höhe von mind. 1.843.040 € im Projekt belassen wird.
5. Es besteht für die Projektträgerin zudem eine unwiderrufliche Verpflichtung zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von mindestens 823.556 €, welche im Bedarfsfall einzuzahlen ist.
6. Die Projektträgerin 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 oder die Verkaufserlöse in der Projektgesellschaft noch nicht in dem Maße geflossen sind, dass eine Rückzahlung der Gesellschaftermittel möglich ist.
7. Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Projektträgerin verpflichten sich, bis zur Erfüllung der Kreditforderung weder Unternehmensanteile der Projektträgerin zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der



Projekträgerin zu entnehmen. Hiervon ausgenommen ist die geplante Minderheitsbeteiligung des Geschäftsführers Thomas Geschwendtas an der Hanseatischen Baukontor GmbH. Mit Zahlung der Kaufpreise werden zuerst die Bankverpflichtungen der Projektgesellschaft und als nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Kredit befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Projekträgerin erfolgen darf.

# Investieren mit zinsbaustein.de



## Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Bei diesem Angebot gewähren Anleger einen Kredit im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 lit. b der ECSP-VO zur Finanzierung der Bereitstellung von Mitteln im Rahmen einer Konzernfinanzierung für ein Immobilienprojekt. zinsbaustein.de agiert dabei als Schwarmfinanzierungsdienstleister und vermittelt Kredite zwischen Ihnen als Kreditgeber und einem Projektträger als Kreditnehmerin.

Durch diese Struktur ist es möglich, ein Investment mit Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Risikofeldern und Risikomitigierungen finden Sie im Abschnitt „Anlagerisikofelder und Anlagerisikomitigierung“.

# Ihre Vorteile auf einen Blick



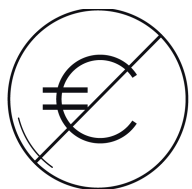
## Attraktive Verzinsung

8,50 % p. a. fixe Zinsen (endfällig)



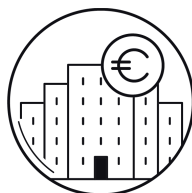
## Kurze Laufzeit

11 bis 18 Monate Projektlaufzeit



## Keine Kosten

Keine versteckten Kosten oder Aufschläge



## Einfache Diversifizierung

Verteilen Sie Ihr Kapital auf mehrere Projekte



## Niedrige Mindestsumme

Beteiligen Sie sich ab nur 500 €

# Wir helfen Ihnen gern weiter

Rufen Sie uns einfach unter +49 30 3465570-30 an

oder senden Sie uns eine E-Mail an: [service@zinsbaustein.de](mailto:service@zinsbaustein.de)



**Marvin Erdmann**

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



**Zinsbaustein GmbH**  
Linienstr. 144  
10115 Berlin

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

Stand: 28. März 2025

# Weitere rechtliche Hinweise

**Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:**

Hanseatisches Baukontor GmbH

Kurze Mühren 2 – 4

20095 Hamburg

vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Thomas Geschwendtas eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg HRB 110251

**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 Bezirksamt Mitte von Berlin

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. zinsbaustein.de führt keine individuelle Beratung durch. Dieses Angebot richtet sich an Selbst-Entscheider. 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:** Hanseatisches Baukontor GmbH
- **Seite 6:** Hanseatisches Baukontor GmbH
- **Seite 12:** OpenStreetMap. Am Kliff 2, Glowe
- **Seite 13:** Ralph Ravi Kayden – [unsplash.com](https://unsplash.com)
- **Seite 14:** Hanseatisches Baukontor GmbH
- **Seite 17:** ollirg – [shutterstock.com](https://shutterstock.com)
- **Seite 21:** Laura Ockel – [unsplash.com](https://unsplash.com)