

Wohnpark an den Eichen Boizenburg

Ludwigslust-Parchim



Modernisierung einer Bestandspflegeimmobilie
und Neubau eines Erweiterungsbaus mit
zusätzlichen Pflegeapartments

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



Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

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



Wohnpark an den Eichen Boizenburg

30 MONATE

MAXIMALE
LAUFZEIT

6,50 % p.a.

VERZINSUNG

1,5 Mio. €

INVESTITIONS-
VOLUMEN

500 € – 25.000 €

ANLAGESUMME

30.06.2025

VORAUSSICHTLICHE
RÜCKZAHLUNG

Modernisierung einer Bestandspflegeimmobilie und Neubau eines Erweiterungsbaus mit zusätzlichen Pflegeapartments.

- **Projektumfang:** Im Rahmen des Projektes wird die Modernisierung einer bestehenden Pflegeimmobilie durchgeführt. Vor den Sanierungsmaßnahmen wird das Objekt durch einen Neubau erweitert.
- **Projektentwickler:** Die 2010 gegründete „Villa Vitalia Gruppe“ ist auf das Segment der Pflegeimmobilien spezialisiert und Geschäftsführer Herr Dr. Wolfgang Röhr ist seit 1987 im Immobilienbereich tätig. Der Projektentwickler hat bereits die beiden Projekte „Schloss Bernstorf“ und „Quartier am Golfplatz“ erfolgreich über zinsbaustein.de mitfinanziert und zurückgezahlt.
- **Besicherung:** Die Finanzierung erfolgt über einen Forderungsankauf eines Bankdarlehens der Raisin Bank AG und wird über eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Konzernmuttergesellschaft Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG besichert.
- **Projektstand:** Die Baugenehmigungen für den Neubau und die Modernisierung des Bestandsgebäudes liegen vor. Die Bauarbeiten für den Neubau laufen bereits. Mit der Sanierung für das Bestandsgebäude wird begonnen, sobald der Neubau fertiggestellt ist und die bisherigen Bewohner*innen in diesen umziehen können.
- **Rückzahlungsszenario:** Das zinsbaustein.de-Darlehen wird aus den Kaufpreiszahlungen der Einheiten zurückgezahlt. Es sind bereits alle Pflegeapartments verkauft.
- **Standort:** Boizenburg befindet sich am Dreiländerdreieck zwischen Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.

Das Projekt

Standort

Grüner Weg 9c
19258 Boizenburg

Grundstücksfläche

7.295 m²

Vermietbare Fläche

Haus E (Neubau): 2.382,48 m²
Haus B + Haus C (Bestand):
1.880 m²

Einheiten

Haus E (Neubau):
62 Pflegeapartments
Haus B + C (Bestand):
32 Pflegeapartments +
Wirtschaftsteil

Stellplätze

23 Stellplätze



Wohnpark an den Eichen Boizenburg

Konzept des Projektes

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude mit 4 Gebäudeteilen (A,B,C,D). Die Häuser A und D sind nicht Gegenstand der zinsbaustein.de-Finanzierung und auch nicht Gegenstand einer Projektentwicklung.

Im Rahmen des Projektes wird die Modernisierung der Gebäudeteile B und C der bestehenden Pflegeimmobilie „Wohnpark an den Eichen“ durchgeführt. Vor der Sanierung des Bestandsgebäudes wird ein Neubau (Haus E) mit KfW 55 Standard nach neuesten Baustandards errichtet.

Nach dem Neubau und der Modernisierung bietet die Pflegeimmobilie insgesamt 94 Pflegeapartments in der stationären Pflege auf insgesamt 4.262 m² vermietbarer Fläche.

Im Rahmen des **Neubaus** (Haus E) entstehen 62 neue, energieeffiziente Pflegeapartments mit KfW 55 Standard nach den neuesten Baustandards. Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen, auf denen sich jeweils ein eigener Aufenthaltsbereich befindet. Alle Pflegeapartments werden über ein eigenes Bad verfügen und sind barrierefrei.

In Haus B befindet sich der Wirtschaftsteil des Gebäudes. Angrenzend an diesen wird der Neubau als Erweiterung des Bestandsgebäudes entstehen.

Der **Wirtschaftsteil** des Objektes (Haus B) beherbergt alle Wirtschafts- und Personalräume sowie die Küche und den Speisesaal für den Pflegebetrieb. Haus B erstreckt sich auf rund 753 m² Nutzfläche über zwei Geschosse. Der Wirtschaftsteil wird im Rahmen des Projektes komplett saniert und erneuert.

Durch die Sanierung und den Umbau des **Bestandsgebäudes** (Haus C) entstehen 32 neue, energieeffiziente Pflegeapartments nach KfW 55 Standard, verteilt auf vier Geschosse. Das Gebäude wird bis auf den massiven Rohbau (Stahlbetonelemente) komplett entkernt und nach neuesten Baustandards wiederhergestellt. Alle Pflegeapartments verfügen nach der Modernisierung über ein eigenes Bad und sind barrierefrei. Auf jeder Etage befindet sich ein eigener Aufenthaltsbereich.

Grundstück

Das Grundstück und die darauf befindliche Pflegeimmobilie sind bereits seit 2013 im Eigentum der Villa Vitalia Boizenburg GmbH & Co. KG. Die Häuser A und D wurden im Zeitverlauf bereits modernisiert, in Teileigentum aufgeteilt und an Kapitalanleger*innen veräußert.

Planung des Bauvorhabens

Die Baugenehmigungen für den Neubau (Haus E) und die Modernisierung der Häuser B und C liegen vor. Der Bau von Haus E hat bereits begonnen, der Rohbau ist erstellt und der Dachstuhl errichtet. Es wird mit einer Bauzeit seit Baubeginn von insgesamt rund 29 Monaten für den Neubau gerechnet. Der Bau wird realisiert durch den Generalunternehmer H. Hesemann GmbH, durch den ebenfalls die drei Bauabschnitte des Projektes „Quartier am Golfplatz“ erstellt wurden.

Weitere 12 Monate sind für die Modernisierung der Häuser B und C geplant. Die Arbeiten beginnen, sobald der Neubau im April 2023 (Plan) fertiggestellt ist. Die Realisierung der Modernisierung wird durch den hauseigenen Generalunternehmer AKM Planungs-, Bau- & Projektentwicklungsgesellschaft mbH realisiert.

Der Projektentwickler wird ein quartalsweises Projektreporting einreichen.

Vermietung

Die Projektgesellschaft Villa Vitalia Boizenburg GmbH & Co. KG hat über einen Zwischenmieter (Villa Vitalia Vermietungs GmbH & Co. KG) einen langfristigen Mietvertrag mit dem Betreiber geschlossen. Die Vertragsdauer des Mietvertrags beträgt 20 Jahre mit der Möglichkeit auf 2 mal 5 Jahre Verlängerung auf Seiten der Mieterin. Die Käufer*innen der einzelnen Pflegeapartments sind nach Kauf automatisch in diesen Vertrag eingetreten.

Bei dem Betreiber der Pflegeeinrichtung handelt es sich um die „Wohnpark an den Eichen GmbH“, eine Gesellschaft der Villa Vitalia Unternehmensgruppe. Zwischen dieser und der Villa Vitalia Vermietungs- GmbH & Co. KG besteht ein Mietvertrag mit harmonisierten Laufzeiten.

Der jährliche Mietertrag beträgt insgesamt 558.195 € p.a.. Die Pflegeimmobilie weist einen Belegungsstand von 83,36 % (Stand Oktober 2022) auf. Die Vorjahresbelegung lag bei durchschnittlich 90 %. Nach Abschluß aller Arbeiten wird sich die Belegung dann plangemäß deutlich Richtung 100 % bewegen.

Exit-Szenario

Das zinsbaustein.de-Darlehen soll aus den Kaufpreiszahlungen der einzelnen Einheiten zurückgezahlt werden. Die Pflegeapartments wurden bereits über den hauseigenen Immobilienvertrieb, die Villa Vitalia Consulting GmbH, im Einzelverkauf zu einem Verkaufspreis in Höhe von 13.503.692 € (24-faches der Jahresnettokaltmiete) veräußert.

Die Verkaufserlöse für das Bestandsgebäude beliefen sich auf 4.262.700 € (3.677 €/m²). Die Erlöse für die Apartments im Neubau erzielten einen Erlös in Höhe von 9.240.992 € (3.879 /m²).



Makrolage: Boizenburg

Boizenburg befindet sich am Dreiländerdreieck zwischen Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Gelegen im UNESCO-Biosphärenreservat der Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern überzeugt die Stadt insbesondere mit ihrer idyllischen Lage in einer einzigartigen Naturlandschaft. Doch auch die Nähe zur Metropole Hamburg macht Boizenburg zu einem attraktiven Wohnort für die rund 10.700 Einwohner*innen². Über die Bahnstrecke Berlin – Hamburg ist der Hauptbahnhof der Hansestadt innerhalb einer dreiviertel Stunde erreichbar. Mit dem Auto dauert die Fahrt ca. eine Stunde.

Im Alltag ist der Weg nach Hamburg kaum notwendig – in Boizenburg befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sogar ein eigenes Krankenhaus wird von der Stadt betrieben. Die historische Innenstadt beherbergt zahlreiche Fachwerkhäuser und ist noch immer von einer ringförmigen, mittelalterlichen Wallanlage umgeben.



Entwicklung des Pflegemarkts

Die steigende Nachfrage nach Pflegeimmobilien, resultierend aus dem demografischen Wandel und der Abnahme der häuslichen Pflege durch Angehörige, lässt den Pflegemarkt auch zukünftig weiter stark wachsen.

Allein bis zum Jahr 2040 wird die Zahl der Pflegebedürftigen gegenüber dem Jahr 2019 um rund 1,2 Mio. Menschen ansteigen. Das Marktvolumen wird dann rund 66 Milliarden Euro betragen. Jeder fünfte Euro der Bruttowertschöpfung wird in der Pflege erbracht. Bis zum Jahr 2060 werden rund 6,2 Mio. Menschen pflegebedürftig sein. Die Unabhängigkeit von wirtschaftlichen Schwankungen, die Sicherheit durch das Sozialsystem und die Wachstumsperspektiven machen dieses Segment für Anleger*innen höchst attraktiv¹.

Mikrolage: Grüner Weg 9c, 19258 Boizenburg

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage in einer attraktiven Wohngegend unweit des Stadtwaldes. Infrastrukturell ist die nähere Umgebung des Objektes bestens ausgestattet und bietet verschiedene Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sowie Bushaltestellen.

Quellen:

1. Statistisches Bundesamt, Berechnungen: [Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung \(2021\)](#)
2. Stadt Boizenburg: www.boizenburg.de



Der Projektentwickler





Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG

Das inhabergeführte Familienunternehmen der Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG ist seit mehr als 20 Jahren im Bereich Gesundheit und Pflege tätig. Seit der Gründung 1999 liegt der Fokus der Unternehmensgruppe auf der Entwicklung und Veräußerung sowie der Bestandshaltung von Pflege- und Seniorenimmobilien und -betrieben. Die Gruppe verfügt über jahrelange Erfahrung und einen umfangreichen Track Record in den Bereichen der Modernisierung, Denkmalsanierung und der Errichtung ländlicher Wohnparks.

In der Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG sind derzeit rund 274 Mitarbeiter*innen tätig. Diese teilen sich laut Unternehmensstruktur auf vier Geschäftsbereiche auf: Bauen & Finanzierung, Pflege & Betreuung, Vermietung & Instandhaltung sowie Immobilienvertrieb.

Die Gruppe verfügt über eine gute Bonität und hat bereits mehrere Projekte erfolgreich über zinsbaustein.de mitfinanziert und zurückgezahlt („Quartier am Golfplatz“, „Schloss Bernstorf“)

Das Management



Dr. Wolfgang Röhr

Nach seinem BWL-Studium war Dr. Wolfgang Röhr seit 1978 in verschiedenen Positionen in der Immobilienbranche, u.a. Prüfung, Beratung und Entwicklung von Immobilienprojekten, tätig. Er beschäftigte sich mit der Entwicklung von Einkaufszentren sowie Wohn- und Gesundheitszentren und war u.a. Für den Sparkassenverband, die Allianz und die Swisscare tätig.



Diana Rose

Frau Diana Rose absolvierte eine mehrjährige Ausbildung zur Bankkauffrau und verfügt über mehrere Jahre Erfahrung in der Betreuung und Strukturierung von Großprojekten und Spezialfinanzierungen. Von 2019 bis 2021 verantwortete sie die Immobilienprojekte und Finanzen der Villa Vitalia Gruppe. Seit 2022 ist sie als Vorstand COO Real Estate der Gruppe tätig.



Rüdiger Panzer-Sennholz

Nach seiner kaufmännischen Ausbildung bei der Daimler AG sammelte Herr Rüdiger Panzer-Sennholz umfassende Vertriebserfahrungen bei zahlreichen Marktführern in verschiedenen Segmenten. In 2022 wurde er zum Vorstand CSO bei der Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG berufen.

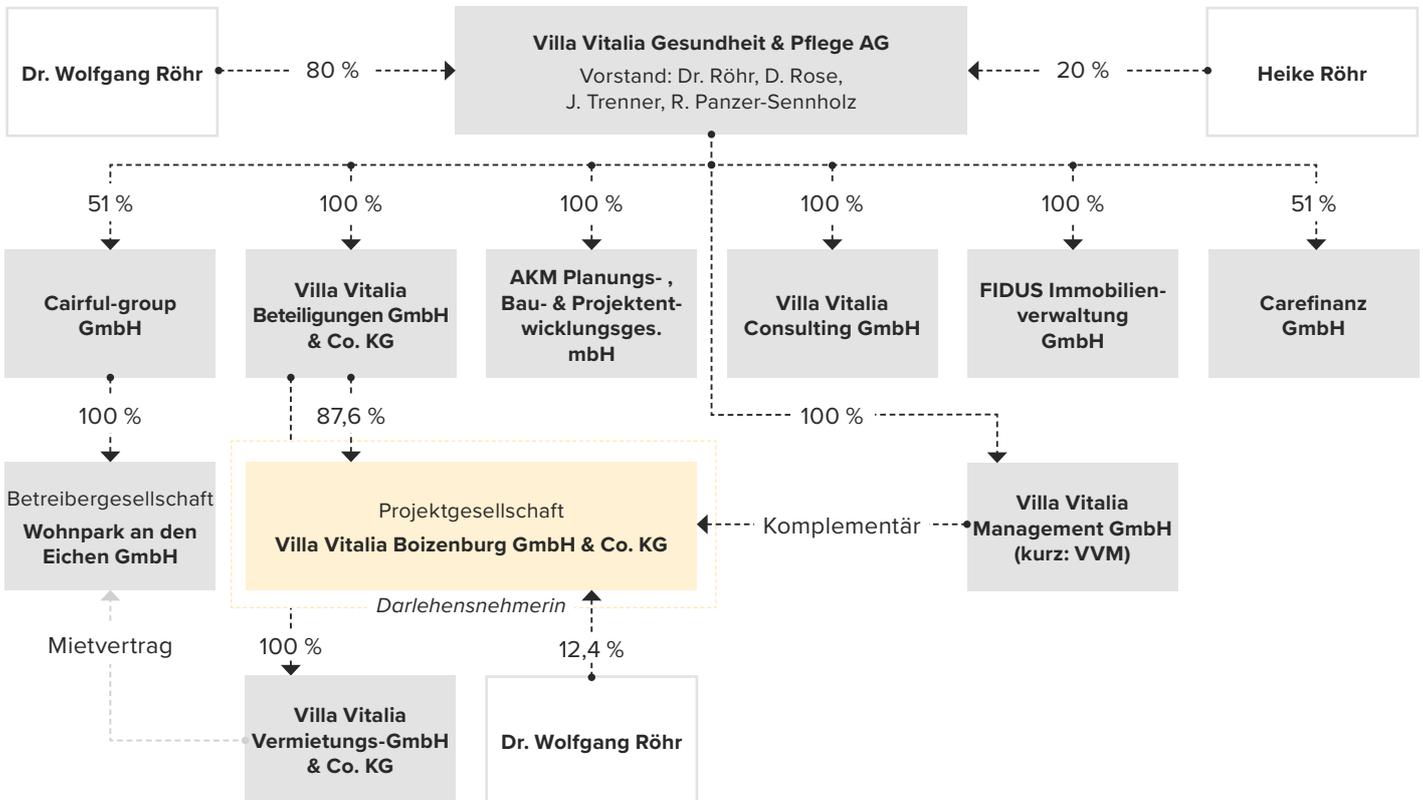


Jörg Trenner

Herr Jörg Trenner absolvierte zunächst eine Ausbildung als Industriekaufmann und Informatiker und sammelte umfassende Erfahrungen im Vertrieb und Projektmanagement. Seit 2010 verantwortet er den Aufbau und die Organisation von Pflegebetrieben. Seit 2022 ist er der Vorstand COO Care der Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG.



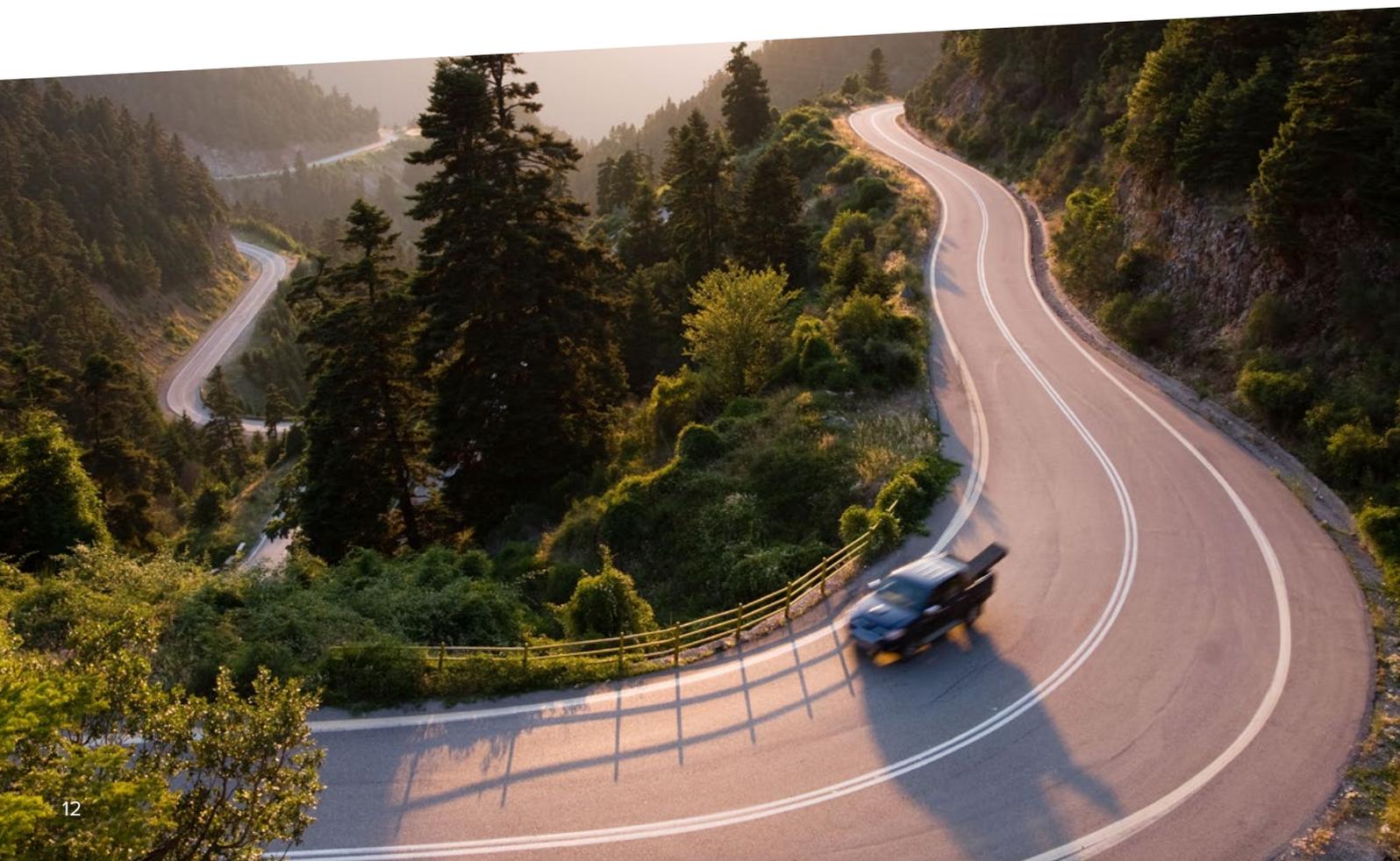
Unternehmensstruktur



Ausgewählte Referenzprojekte der Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG

Projekt	Projektumfang	Zeitraum	Projektvolumen
Biohospiz Schloss Bernstorf	Sanierung eines Bestandsgebäudes zur Entwicklung eines stationären Hospizes mit 16 Plätzen und Intensivpflege-Wohngemeinschaft mit 6 Plätzen sowie ein Anbau mit 6 Plätzen in einer Kinderintensivpflege-Wohngemeinschaft.	2010 – 2014	9 Mio. €
Mehrgenerationenwohnpark „Quartier am Golfplatz“ und „Wohnvillen am Golfplatz“	Neubau eines Quartiers mit betreutem Wohnen, Seniorenwohngemeinschaften, Tagespflege, Kindertagesstätte und barrierefreien Wohnräumen sowie 18 Eigentumswohnungen.	2018 – 2020	36 Mio. €
Kinderintensivpflege am Plöner See in Dörnack	Sanierung und Umbau einer Bestandsimmobilie nebst Neubau und Eröffnung einer Kinderintensivpflege-Wohngemeinschaft mit 9 Plätzen.	2020 – 2022	2,2 Mio. €

Chancen und Risiken



Das Projekt



Chancen

- Die Baugenehmigungen liegen vor.
- Der Projektstand ist fortgeschritten. Das Bauvorhaben befindet sich bereits in Umsetzung.
- Der Projektentwickler verfügt über langjährige Erfahrung im Pflegebereich.
- Einzelne Baukörper erzielen bereits Mieterträge.
- Aufgrund eines Generalunternehmervertrags besteht eine Baukostensicherheit für den Neubau.
- Die Einheiten sind zu 100 % veräußert.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen wird durch eine Höchstbetragsbürgschaft der Konzernmutter besichert.
- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potenzielle Kostensteigerungen.



Risiken

- Es besteht ein potenzielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers, seiner Baupartner und/oder der Betreibergesellschaften.
- Es kann zu Baufehlern und Verzögerungen kommen.
- Kostensteigerungen bei der Modernisierung der Bestandsimmobilie können nicht ausgeschlossen werden.
- Die Darlehensnehmerin sowie seine Dienstleister könnten aufgrund der aktuellen (COVID-19) Pandemie und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers und seiner 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 aktuelle Corona-Situation könnte Auswirkungen u.a. auf Genehmigungsprozesse, Bautätigkeit, Übergaben oder Abnahmen haben.
- 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 Energie-Kosten, Schwierigkeiten bzw. und Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z.B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmern) auf die Darlehensnehmerin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

Anlageform



Chancen

- Das Angebot wurde nach strengen Qualitätsstandards ausgewählt und strukturiert.
- Für die Rückzahlung wurde ein Puffer von 12 Monaten ab der ersten Rückzahlungsmöglichkeit eingeplant. Dieser Puffer dient vor allem der Absicherung von exogenen Risiken, wie oben beschrieben.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Erträge des Immobilienprojekts gekoppelt ist.



Risiken

- Im Falle einer Insolvenz des Darlehensnehmers werden aus der Insolvenzmasse zuerst Fremdkapitalgeber und offene Rechnungen bedient.
- Die Besicherung über die Höchstbetragsbürgschaft kann im Schadensfall z.B. durch eine Insolvenz des Bürgen möglicherweise nicht die volle Investitionssumme der Anleger*innen kompensieren. Dies kann zum Totalverlust führen.





Das Darlehen wird mit **6,50 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund 30 Monate. Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsoption nach 18 Monaten.

Projektstand

- Es handelt sich um eine bestehende Pflegeimmobilie, die sich bereits seit Jahren im Bestand befindet.
- Die Baugenehmigung für den Neubau wurde im Oktober 2018 erteilt.
- Die Baugenehmigung für die Bestandsmodernisierung wurde im Juli 2021 erteilt.
- Der Baubeginn für den Neubau ist bereits erfolgt.
- Die Vermarktung und der Verkauf sind abgeschlossen.
- Die Fertigstellung des Neubaus ist für das 2. Quartal 2023 geplant.
- Die Fertigstellung des Umbaus für das Bestandsgebäude ist für das 2. Quartal 2024 geplant.
- Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit für das zinsbaustein.de-Darlehen ab dem 30.06.2024.
- Die planmäßige Rückzahlung des zinsbaustein.de-Darlehens findet am 30.06.2025 statt.

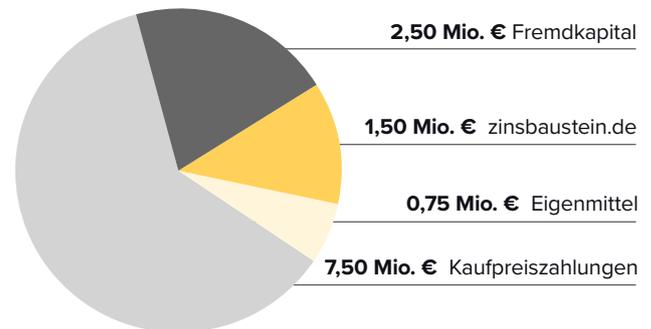
Darlehensstruktur & -vergabe

- **Darlehensnehmerin** ist die Villa Vitalia Boizenburg GmbH & Co. KG, eine Projekt- und Tochtergesellschaft der Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient der Mitfinanzierung der Herstellungs- und Modernisierungskosten eines stationären Pflegeheims in Boizenburg.
- Die Finanzierung wird als Forderungsankauf eines Bankdarlehens der Raisin Bank AG strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über den **BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder** secupay AG abgewickelt.

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

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 12,25 Mio.€.

- 2,50 Mio. € werden per Fremdkapital über private Darlehen finanziert.*
- 1,50 Mio. € stellt zinsbaustein.de als sonstige Vermögensanlage (Forderungsankauf) bereit.**
- 0,75 Mio. € stellt der Projektentwickler als Eigenmittel bereit.***
- 7,50 Mio. € durch Kaufpreiszahlungen nach Makler- und Bauträgerverordnung.



* Darlehen von Privatpersonen mit Grundschuldbesicherung (Enderwerber von Pflegeeinheiten). Diese werden Zug um Zug mit Auszahlung der Kaufpreises verrechnet.

** Inkl. Fundingpuffer kann das zinsbaustein.de-Darlehen bis zu 1.530.000 € betragen.

*** Das bezahlte Grundstück und die Bestandsimmobilie inkl. Nebenkosten werden als Eigenkapital eingebracht.

Auszahlungsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen vor der Auszahlung des Darlehens an die Darlehensnehmerin erfüllt sein:

- ✓ Nachweis, dass sich das Grundstück im Eigentum der Darlehensnehmerin befindet. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der Teilungserklärung inkl. der angelegten Grundbuchblätter. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der Baugenehmigungen inkl. aller Nachträge. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage des gezeichneten Generalunternehmervertrags mit der Fa. H. Hesemann für den Neubau zu einem Festpreis von 6.300.000 € inklusive eines Bauzeiten- und Zahlungsplans. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Nachweis über die Einzahlung der privaten Darlehen in Höhe von insgesamt 2.500.000 €. **(Bereits erfüllt)**
- ✓ Vorlage der gezeichneten Mietverträge zwischen der Villa Vitalia Vermietungs GmbH & Co. KG und der Wohnpark an den Eichen GmbH über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete in Höhe von insgesamt 558.195 €. **(Bereits erfüllt)**
- Vorlage von 5 notariell beurkundeten Kaufverträgen nach freier Auswahl der Zinsbaustein GmbH und einer aus Sicht von ZBS geeigneten Bestätigung des Notars über die Existenz und Vollständigkeit der übrigen Kaufverträge in Höhe einer Gesamtsumme von mindestens 13.503.692 €.
- Vorlage einer Höchstbürgschaft der Villa Vitalia Gesundheit & Pflege AG in Höhe des Darlehensnennbetrags zzgl. 6,50 % p.a. Zinsen und 3,50 % p.a. Gebühren.

Qualitätskriterien

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

Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

Unser Selektionsprozess besteht essentiell aus 3 Schritten:

1

Vorauswahl

Auslese geeigneter Angebote durch Analyse von Entwicklerbilanzen und Kalkulationen

2

Due Diligence

Gründliche Betrachtung aller Informationen, die auch bei einer Banken-Kreditprüfung kontrolliert werden

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

Diskussion aller wichtigen Daten durch unser Expertenkomitee und finale Auswahlentscheidung

Die Personen hinter dem Prozess:

Vorauswahl & Due Diligence



Markus Kreuter

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



Martina Musolf

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

Das Investment-Komitee von zinsbaustein.de

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



Nils Hübener

Co-CEO der Dr. Peters Group



Dr. Tilman Engel

Geschäftsführer der Sontowski & Partner GmbH

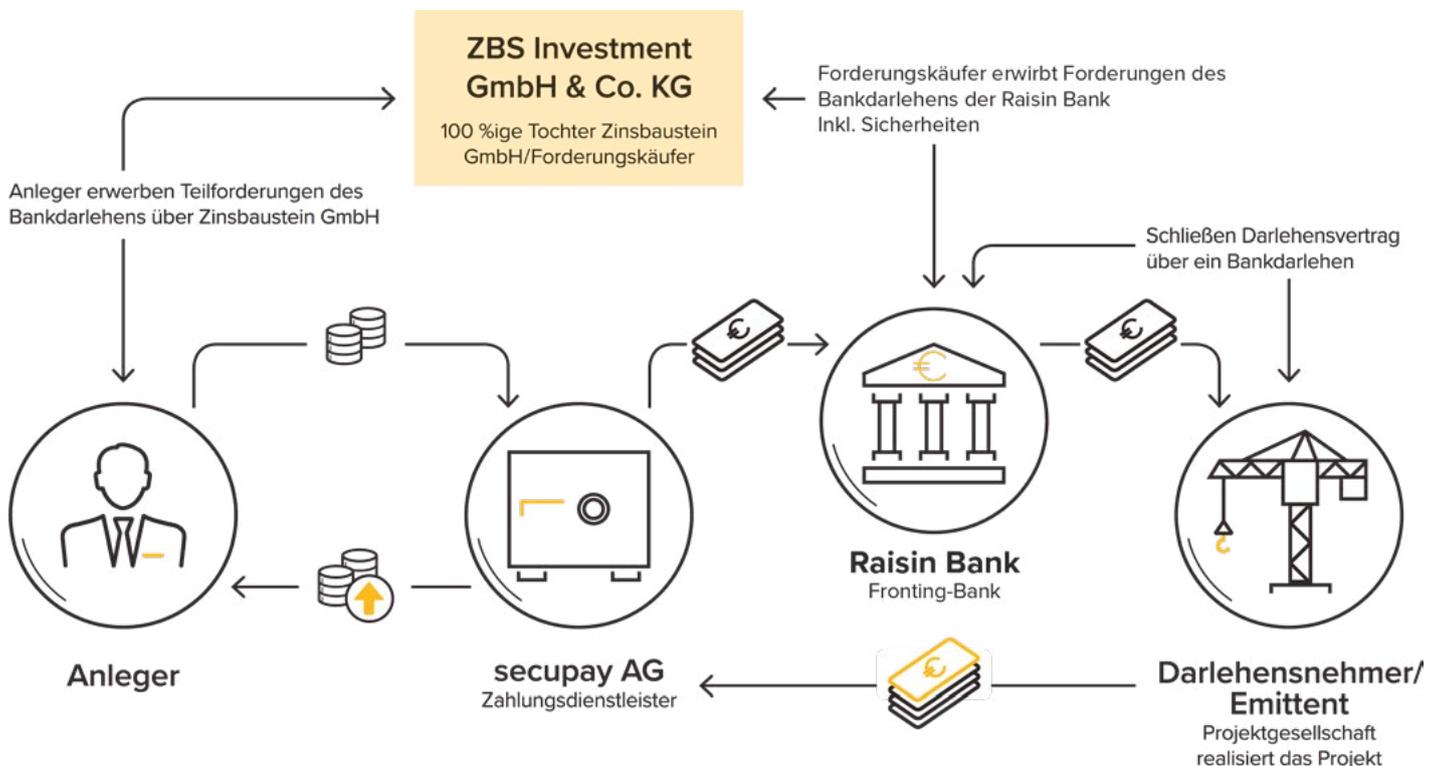


Eric Romba

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

Investieren mit zinsbaustein.de

So funktioniert es:



Wie Ihr Investment eingesetzt wird

Bei diesem Angebot beteiligen sich Anleger per Forderungsankauf eines Bankdarlehens an der Finanzierung von Eigenmittlersatz für ein Immobilienprojekt. Eine sogenannte „Fronting-Bank“ vergibt ein Darlehen in Höhe der geplanten Funding-Summe an den Projektentwickler.

Anschließend kauft eine Tochtergesellschaft der Zinsbaustein GmbH die Forderungen aus dem Darlehen (inklusive Sicherheiten) und ermöglicht

Anlegern über zinsbaustein.de Anteile an den Forderungen zu erwerben.

Durch diese Struktur ist es im Gegensatz zum klassischen Crowdfunding möglich, ein Investment mit belastbaren Sicherheiten auszustatten. Weitere Angaben zu den entsprechenden Chancen und Risiken finden Sie im Abschnitt „Chancen und Risiken – Die Anlageform“.

Ihre Vorteile auf einen Blick



Attraktive Rendite

6,50 % fixe Zinsen pro Jahr



Kurze Laufzeit

Maximal 30 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
Wohnpark an den Eichen Boizenburg

www.zinsbaustein.de

Wir helfen Ihnen gerne weiter!

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



Tobias Kersting
Leiter Kundenmanagement
zinsbaustein.de



zinsbaustein.de

Immobilien. Investieren. Online.

Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

Telefon: **030 3465570-30**
E-Mail: service@zinsbaustein.de
www.zinsbaustein.de

Sie erreichen uns:
Mo–Fr von 09:00 bis 19:00 Uhr

Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information und können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Wir versuchen die Informationen in dieser Broschüre mit der bestmöglichen Sorgfalt zusammenzustellen. Dennoch können wir

Fehler und Abweichungen, insbesondere durch die Einbeziehung von Daten und Informationen Dritter, nicht ausschließen und können insofern für eventuelle Fehler und/oder Unvollständigkeiten der hier zusammengestellten Informationen keine Haftung übernehmen.

Stand: 01.12.2022

Weitere rechtliche Hinweise

Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

Villa Vitalia Boizenburg GmbH & Co. KG
Rothenbaumchaussee 165
20149 Hamburg
Geschäftsführer: Dr. Wolfgang Röhr

Finanzanlagenvermittler:

Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

Diese Informationsbroschüre ist eine Werbemitteilung nach §14 Abs. 1 FinVermV. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Informationsbroschüre ist allein der Darlehensnehmer verantwortlich. Die Informationen in dieser Broschüre dienen nur der allgemeinen Information. Die Informationen in dieser Broschüre stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Sie entsprechen dem Sachstand gemäß den uns vom Darlehensnehmer bis zum Tag dieser Veröffentlichung zur Verfügung gestellten Informationen.