



NIDDA.VIERZIG2

Frankfurt am Main



Umwidmung und Revitalisierung eines Bürogebäudes

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



NIDDA.VIERZIG2

21 MONATE

MAXIMALE
LAUFZEIT

7 % p.a.

VERZINSUNG

3,9 Mio. €

INVESTITIONS-
VOLUMEN

500 € – 25.000 €

ANLAGESUMME

31.12.2024

VORAUSSICHTLICHE
RÜCKZAHLUNG

Umwidmung und Revitalisierung eines Bürogebäudes zu einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie und einem gewerblich genutzten Bereich im Erdgeschoss, mit mehreren Tiefgaragenstellplätzen.

- **Projektumfang:** Im Rahmen der Umwidmung und Realisierung entstehen in dem derzeitigen Bürogebäude 102 Wohneinheiten verschiedener Größen und Ausstattungsstandards sowie ein gewerblicher Anteil im Erdgeschoss.
- **Projektentwickler:** Die Cube Real Estate Gruppe ist ein auf die Assetklassen Wohnen, Gewerbe und Büro spezialisiertes Immobilienunternehmen. Über zinsbaustein.de wurden bisher fünf Projektfinanzierungen des Projektentwicklers vermittelt. Davon wurden vier bereits erfolgreich zurückgezahlt. Darüber hinaus besteht ein Crowdfunding der Cube Real Estate GmbH mit einer Laufzeit bis Mitte 2024.
- **Besicherung:** Das zinsbaustein.de-Darlehen wird als Forderungskauf eines Kredits der Raisin Bank strukturiert und mit einem abstrakten notariellen Schuldanerkenntnis der Cube Real Estate GmbH in Höhe des Darlehensbetrags zzgl. Zinsen und Gebühren besichert.
- **Projektstand:** Das Objekt ist bereits **angekauft** und die Baugenehmigung liegt vor.
- **Rückzahlungsszenario:** Der Entwickler plant einen **Globalverkauf** des fertigen Objekts, wobei er aktuell mit einer Projektrendite von rund 11,35 % (ohne Berücksichtigung von Fördermitteln) kalkuliert.
- **Standort:** Das Projekt befindet sich in einem weitgehend wohnlich genutzten Gebiet im Stadtteil Rödelheim in Frankfurt am Main.

DAS PROJEKT



„NIDDA.VIERZIG2 (Crowd)“

Konzept des Projektes

Im Rahmen der Umwidmung und Revitalisierung eines Bürogebäudes soll eine **wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie** mit 102 Wohneinheiten und einem gewerblich genutzten Bereich im Erdgeschoss realisiert werden. Das Objekt verfügt nach Umwidmung über eine Wohn- bzw. Nutzfläche von rund 4.900 m² sowie 68 Tiefgaragenstellplätze.

Nach aktueller Planung soll das Objekt eine Durchmischung diverser Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen bieten.

Grundstück

Der **Kaufvertrag** für das Grundstück mit 2.561 m² Fläche wurde bereits im April 2021 unterzeichnet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist im September 2021 erfolgt (Kaufpreisposten 1). Ein zweiter Kaufpreisposten von rd. 516.000 € resultiert aus an den Verkäufer zu zahlenden anteiligen Mieterträgen seit dem Nutzen-/Lastenwechsel bis zum Mietvertragsende des bisherigen Mieters (der Deutschen Bank AG) Ende November 2022 und ist auf Basis einer Stundungsvereinbarung im März 2023 fällig.

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude aus dem Jahr 1992 bebaut. Es handelt sich um einen L-förmigen Gebäudekörper mit vier Vollgeschossen, zwei Staffelgeschossen und zwei Untergeschossen, in denen sich eine Tiefgarage befindet. Die Liegenschaft gehörte vor der heutigen Bebauung zum Betriebsgelände der ehemaligen „Torpedowerke Frankfurt am Main Rödelheim“ – hier wurden in früheren Tagen Schreibmaschinen und Fahrräder hergestellt. Im Rahmen der heutigen Bebauung befanden sich auf den Flächen altlastenrelevante Einrichtungen, so dass seit 1988 **umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen** durchgeführt wurden.

Die festgestellten Kontaminationen wurden im Rahmen von **umfangreichen Bodensanierungen** beseitigt. Seit 2004 ist der Altlastenstatus des Grundstücks aufgehoben. Die aktuelle Planung sieht keine Tiefbauarbeiten vor, sodass neben der Sichtung der Altlastenauskünfte keine fortführenden Bodenproben entnommen wurden.

Die Gebäudesubstanz des **1992 errichteten Bestandsobjekts** wurde auf gefährdende oder gesondert zu entsorgende Stoffe überprüft. Die Ergebnisse ergeben keine signifikante Risikoposition.

Planung des Bauvorhabens

Im Rahmen des zinsbaustein.de-Darlehens ist die Umsetzung der Umwidmung und Revitalisierung des bestehenden Bürogebäudes in Frankfurt am Main geplant. Es ist eine Durchmischung verschiedener Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen vorgesehen. Im Erdgeschoss entstehen ca. 485 m² gewerblich genutzte Flächen, die insbesondere der Unterversorgung an ärztlichen Einrichtungen in der Umgebung nachkommen sollen.

Die aktuelle Planung ist konform mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Der Bauantrag wurde bereits im März 2021 eingereicht und die Freigabe wurde erteilt. Ein Generalunternehmervertrag mit der Firma Jöst Bauunternehmung GmbH wurde bereits abgeschlossen. Das Baucontrolling erfolgt extern über vertraute Baupartner mit aussagegemäß guten Referenzen.

Der Rückbau und der Hochbau sollen im 2. Quartal 2023 beginnen. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2024 geplant. Die Planung ist angestoßen und mit den ersten Rückbauarbeiten soll in Kürze begonnen werden.

Insgesamt sollen 102 Wohneinheiten entstehen, die sich auf ca. 4.436 m² Fläche verteilen. Davon entfallen 1.649 m² auf 68 möblierte Apartments, sowie 2.787 m² auf frei finanzierte Wohneinheiten. Alle Einheiten verfügen über mindestens ein Badezimmer und eine offene Küche. Einige der Wohneinheiten erhalten zusätzlich ein Dusch-WC und Abstellräume. Nahezu alle Einheiten verfügen über eine eigene Terrasse oder einen Balkon.

Sieben der Wohneinheiten werden gemäß eines Haus-in-Haus-Konzeptes zweigeschossig entworfen und bieten eine Fläche von ca. 125 m² mit eigener Grünfläche. Im 4. und 5. Obergeschoss sind großzügige Wohneinheiten geplant, häufig als Maisonette-Einheiten mit Laubengangerschließung. Im 1. bis 3. Obergeschoss entstehen kompakte Wohneinheiten mit ca. 20 bis 30 m² Fläche und Zugang zu einem gemeinschaftlich genutzten Waschsalon. Weiterhin entstehen mittelgroße Einheiten von ca. 40 bis 70 m² Wohnfläche und Mittelflurschließung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Aufenthaltsbereiche als Treffpunkte zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität
- Insgesamt 68 Tiefgaragenstellplätze
- 153 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und auf Außenstellplätzen
- Je nach Wohnungsgröße wird ein mittlerer bis hoher Ausstattungsstandard angestrebt
- barrierefreier/-armer Zugang über die Aufzugsanlagen
- Möblierte oder teilmöblierte Apartments im 1. bis 3. Obergeschoss
- Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird als veredelter Rohbau übergeben

Exit-Szenario

Nach Fertigstellung des Objekts ist der **Globalverkauf** als Asset Deal an einen bonitätsstarken Investor geplant. Aufgrund der Produktvariabilität ist eine breite Nutzeransprache möglich.

Aktuell ist ein **Verkaufspreis** von mindestens 40,5 Mio. € (27-faches der geplanten Jahresnettokaltmiete) angesetzt. Die Gesamrendite des Entwicklers profitiert neben der reinen Entwicklermarge von den in der Vergangenheit vereinnahmten Mietzahlungen.

Die Vermarktung soll über das renommierte Maklerunternehmen JLL erfolgen, welches bereits ein Investment Memorandum erstellt hat. Eine Vertriebsvereinbarung ist noch nicht vorhanden und wird erst mit Vermarktungsbeginn abgeschlossen. Der Verkauf soll frühestens im 2. Quartal 2023, spätestens jedoch mit der Fertigstellung, in Abhängigkeit zur Marktsituation erfolgen. Die Parameter qualifizieren das Projekt zum Erwerb durch EU-Taxonomie 8/9-Fonds.



Makrolage: Frankfurt am Main

Frankfurt am Main ist eine Großstadt in Hessen mit rund 760.000 Einwohner*innen¹. Bis 2040 geht die Stadtverwaltung von weiteren Bevölkerungssteigerungen aus². Auch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung prognostiziert einen Bevölkerungszuwachs von 6,2 % bis 2035. Ein größeres Wachstum bei deutschen Großstädten wird nur für Berlin (mit 6,6 %) prognostiziert³.

Vor allem durch die starke Finanzbranche bekannt, verfügt Frankfurt am Main auch über andere ausgeprägte Branchen: die Kreativwirtschaft, die IT- und Telekommunikationsbranche, Biotechnologie und Life Sciences, Logistik und Industrie.

Zwei renommierte Universitäten und mehrere Fachhochschulen tragen dazu bei, dass Frankfurt sowohl für jüngere Personen wie auch Unternehmen attraktiv ist. Insgesamt gibt es rund 60.000 Student*innen in der Stadt⁴.

Im Jahr 2020 betrug die Kaufkraft in der Stadt rund 20,1 Mrd. €. Die Kaufkraft je Einwohner*in lag 13,5 % über dem Bundesdurchschnitt⁵. Bis 2019 sank die Arbeitslosenquote kontinuierlich auf rund 5 %; danach stieg sie coronabedingt auf rund 7 % an⁶. Das Bruttoinlandsprodukt 2018 der Stadt liegt bei rund 70,6 Mrd. € bzw. 97.735 € pro erwerbstätiger Person⁷.

Auf dem Wohnungsmarkt ist die Lage seit Jahren angespannt, was sich in hohen durchschnittlichen Mietsätzen von 14,60 € / m² widerspiegelt – 83 % mehr als der Bundesdurchschnitt⁸.

Quellen:

1. Stadt Frankfurt am Main: [Bevölkerung](#)
2. Stadt Frankfurt am Main: [Statusbericht zum integrierten Stadtentwicklungskonzept](#)
3. Die Zeit: [Prognose: Frankfurt gewinnt weiter viele Einwohner](#)
4. UniCheck: [Studieren in Frankfurt am Main](#)
5. Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main: [IHK-Bezirk Frankfurt in Zahlen](#)
6. Agentur für Arbeit: [Arbeitsmarkt im Überblick – Frankfurt am Main](#)
7. Wikipedia: [Liste deutscher Städte nach BIP](#)
8. Immobilien Manager Magazin: [Kaufkraft und Mieten klaffen weit auseinander](#)



Mikrolage: Niddagastraße 42, 60489 Frankfurt am Main

Das Projektgrundstück befindet sich in einem weitgehend wohnwirtschaftlich genutzten Gebiet im Stadtteil Rödelheim.

In den umliegenden Straßen befinden sich mehrere Restaurants und Bäckereien. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist ein neuer REWE-Markt, welcher in nur zwei Gehminuten zu erreichen ist. Der nächste Hausarzt und eine Zahnarztpraxis sind rund fünf Gehminuten entfernt.

Insbesondere für Familien ist die Infrastruktur günstig. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie eine Grundschule, eine Haupt- und Realschule, mehrere Kindertageseinrichtungen sowie einen Park mit drei Spielplätzen und einem Sportzentrum.

Als Anbindungspunkte zur Innenstadt sind der S-Bahnhof „Frankfurt Rödelheim“ und der U-Bahnhof „Hausener Weg“ fußläufig gut zu erreichen. Der Weg zum Hauptbahnhof dauert mit den öffentlichen Verkehrsmitteln weniger als 20 Minuten, der Weg zum Flughafen rund 38 Minuten.

Es besteht eine exzellente Anbindung an die Autobahn A66 (Kreuz Frankfurt Mitte-West) und die A5, über die der Frankfurter Flughafen innerhalb von weniger als 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.



DER PROJEKTENTWICKLER





Cube Real Estate GmbH

Die 2013 gegründete Cube Real Estate Gruppe ist ein mittelständisches Immobilienunternehmen mit Sitz in Leverkusen sowie Standorten in Frankfurt/ Main und Hamburg. Es ist auf die Assetklassen „möbliertes Wohnen“, Gewerbe und Büro spezialisiert und vorwiegend in Nordrhein-Westfalen und Hessen aktiv. Der Fokus der Gruppe liegt auf der Entwicklung, dem Bau, der Planung, dem Betrieb und Vertrieb sowie dem Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Revitalisierungsprojekten und der Erbringung von immobiliennahen Dienstleistungen.

Seit der Gründung hat das Unternehmen acht Projekte abgeschlossen, von denen vier erfolgreich über zinsbaustein.de mitfinanziert und zurückgeführt wurden: „Studentenwohnheim Rheingau“ (RHEIN VILLAGE), „Studentenwohnheim Düsseldorf“ (MERZIGER STRASSE), „Cube Offices 574 Leverkusen“ und „Cube River 342“. Darüber hinaus besteht aktuell das Crowdfunding (Unternehmensfinanzierung) für die Cube Real Estate GmbH in Höhe von rd. 5,04 Mio. (zurückzuzahlen am 30.06.2024).

Die Cube-Gruppe projiziert derzeit ein geplantes Verkaufsvolumen von 2,22 Mrd. €. Aktuell befinden sich 15 Projekte in der Planungs- und Entwicklungsphase. Der Fokus liegt dabei auf Apartments und Büros sowie der Quartiers- und Baulandentwicklung.

Das Projektvolumen (Gesamtinvestitionskosten) der Cube Real Estate GmbH beträgt insgesamt rund 2 Mrd. € (Stand 3. Quartal 2022). Es werden Gewinne vor Steuern von rund 374 Mio. € erwartet, wovon etwa die Hälfte bei der Cube Real Estate GmbH verbleiben soll.

Aktuell sind bei der Cube Real Estate Gruppe rund 100 Personen beschäftigt (ohne Standort- und Tochtergesellschaften).

Das Management

Tilman Gartmeier

Der Gründer und geschäftsführende Gesellschafter der Cube Real Estate GmbH und Cube Real Estate Mitte GmbH sowie der Cube Asset Mitte GmbH (Gesellschafter der Darlehensnehmerin) schloss 2013 seinen Bachelor of Science mit Schwerpunkt Real Estate an der European Business School ab. Im selben Jahr gründete er die Student Cube GmbH (heutige Cube Real Estate GmbH). 2019 erhielt er den Young Leadership Award des renommierten Urban Land Instituts (ULI).

Bernd Hütter

Als Geschäftsführer der Cube Real Estate GmbH verantwortet Bernd Hütter den Unternehmensbereich Finanzen. Des Weiteren trägt er die Verantwortung für das Geschäft der operativen Tochter- und Standortgesellschaften der Cube Real Estate GmbH. Zuletzt war Bernd Hütter Geschäftsführer bei dem mittelständischen Bauträger Dornieden Generalbau GmbH. In seiner 30-jährigen Bankkarriere war er zuvor bereits über 20 Jahre in der gewerblichen Immobilienfinanzierung tätig.

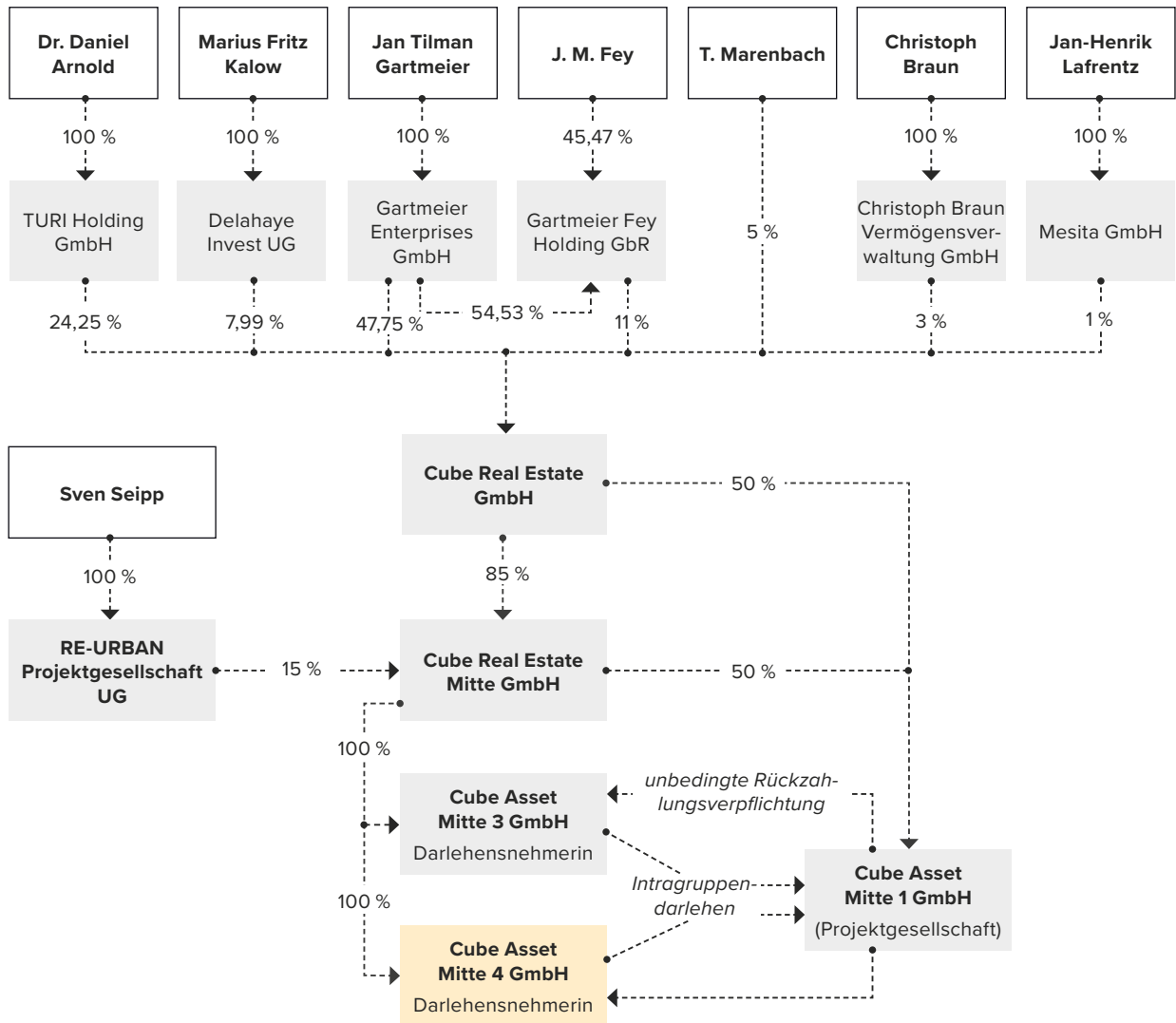
Fabian Gerdon

Fabian Gerdon ist Geschäftsführer der Cube Asset Mitte 1 GmbH, Cube Asset Mitte 3 GmbH und Cube Asset Mitte 4 GmbH. Er ist seit Dezember 2020 Referent der Geschäftsführung bei der Cube Real Estate GmbH und sammelte zuvor Erfahrungen als Investmentmanager bei einem internationalen Immobilienunternehmen und als Unternehmer. Er unterstützt die Geschäftsführung der Cube Real Estate GmbH bei strategischen Prozessen und verantwortet das Qualitätsmanagement.

Sven Seipp

Sven Seipp leitet als Standort-Geschäftsführer der Cube Real Estate Mitte GmbH alle Cube-Projekte im Rhein-Main-Gebiet. Er studierte an der EBS in Oestrich-Winkel Immobilien-Projektentwicklung und ist seit vielen Jahren in diesem Segment tätig. Zu seinen erfolgreichen Projekten, die er in vorherigen Positionen realisierte, gehören unter anderem das Maintor, der Marienturm und das Four in Frankfurt am Main.

Unternehmensstruktur



Laufende Projekte

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Fertigstellung	Vermietbare Fläche (rund)	Geplanter Verkaufspreis	Stand
<i>Leverkusen</i> LEV-Cube Factory 577	Neubau Eigentumswohnungen & Studentisches Wohnen mit 336 Einheiten sowie einem Parkhaus; Kernsanierung und teilweiser Neubau von Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen	2022 - 2025 (Bauabschnittsweise)	21.800 m ²	144,7 Mio. €	Teile bereits veräußert, Vermarktung läuft
<i>Aachen</i> LIF - Leben in Frankenberg	Neubau Studentisches Wohnen mit 64 Apartments, einer Tiefgarage und einer Gewerbeeinheit	2. Quartal 2025	3.290 m ²	23,4 Mio. €	Globalverkauf in Vorbereitung
<i>Köln</i> Cube Curve 468	Neubau von Studentischem & Senioren Wohnen mit 163 Apartments, Gewerbefläche und einer Kita	2. Quartal 2024	7.230 m ²	50,9 Mio. €	Globalverkauf in Vorbereitung
<i>Bonn</i> Bonner Flagge	Neubau von 195 Apartments sowie Kernsanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes als Büro	3. Quartal 2026	17.440 m ²	98 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
<i>Köln</i> ZOLL5	Neubau mit 171 Apartments und Tiefgarage	2. Quartal 2025	3.200 m ²	27,8 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
<i>Bremen</i> HB ONE - Heimat Bremen am Gleis 1	Neubau kleinteiliger Apartments (ca. 395 Einheiten) mit anteiliger Büro- (sowie ggf. Gastronomie) Fläche	4. Quartal 2026	15.000 m ²	127 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
<i>Köln</i> Bilderveedel	Durchführung einer Bebauungsplanentwicklung mit dem Ziel ein gemischt genutztes Quartier zu errichten.	Noch offen	57.500 m ²	278 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
<i>Düsseldorf</i> Bilkwinkel	Hochhausneubau mit Mischnutzung aus Wohnformen und Gewerbe	Noch offen	8.200 m ²	62,8 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
<i>Düsseldorf</i> Gemeinschaftswerk Flingern, Fachmarktzentrum	Änderung des Bebauungsplanes für ein gemischt genutztes Quartier	Noch offen	52.150 m ²	281,6 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
<i>Frankfurt/ Main</i> Nidda. Vierzig2*	Umnutzung und Revitalisierung zum gem. genutzten Wohngebäude mit Townhouses, Apartments und Maisonettewohnung	2. Quartal 2024	4.920 m ²	40,5 Mio. €	Globalverkauf angestrebt
Bahnhofsquartier	gemischt genutztes Quartier	1. Quartal 2027	44.000 m ²	200 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Cube Central 378	Apartments, gefördertes Wohnen, Seniorenwohnen, Büro und EH	4. Quartal 2025	13.065 m ²	91 Mio. €	Forward-Deal in 09/22 beurkundet
Brauwerk	gemischt genutztes Quartier	Ca. 2030	58.000 m ²	400 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
Auerpark Bonn	gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Büro	2. Quartal 2029	36.547 m ²	211 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung
QINO	gemischt genutztes Quartier	Ca. 2025	25.523 m ²	128 Mio. €	Verschiedene Möglichkeiten in Prüfung

*durch zinsbaustein.de-Anleger*innen mitfinanziert

Abgeschlossene Projekte

Projekt	Art der baulichen Maßnahme	Fertigstellung	Vermietbare Fläche	Geplanter Verkaufspreis	Stand
<i>Köln</i> Roßstraße	Revitalisierung von Studenten-Wohngemeinschaften und Seniorenwohnungen	Q2/2017	2.400 m ²	11 Mio. €	Verkauft an Catella Real Estate AG
<i>Düsseldorf</i> MRZ Merzinger Straße*	Neubau Apartmentanlage mit vollmöblierten Apartments	Q3/2018	2.800 m ²	17,5 Mio. €	Verkauft an Commerz Real
<i>Köln</i> Scheidtweilerstraße	Neubau Büro- und Gewerbeobjekt	Q4/2018	3.000 m ²	7,6 Mio. €	Verkauft an Family Office
<i>Oestrich-Winkel</i> EBS Rhein Village*	Neubau eines Wohnheims mit vollmöblierten Apartments	Q3/2017	3.400 m ²	18,3 Mio. €	Apartments im Einzelvertrieb verkauft
<i>Leverkusen</i> Cube Offices 574*	Revitalisierung An- und Neubau eines Bürokomplexes	Q3/2018	5.000 m ²	12 Mio. €	Verkauft an Coresis Management GmbH
<i>Frankfurt/ Main</i> Cube Ruby 923	Kernsanierung zu Studentischem Wohnen mit 137 Einheiten	Q1/2021	3.060 m ²	30,6 Mio. €	Verkauft an Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
<i>Düsseldorf</i> Cube River 342*	Kernsanierung sowie Neubau mit 181 Apartments und Tiefgarage	Q3/2022	4.570 m ²	51,5 Mio. €	Globalverkauf an institutionellen Investor
<i>Düsseldorf</i> Cube Publicity 46	Bestandssanierung und Neubau eines Büros	Q4/2023	4.700 m ²	32 Mio. €	An Mitgesellschafter abgegeben und von diesem weiterentwickelt

*durch zinsbaustein.de-Anleger*innen mitfinanziert

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

CHANCEN UND RISIKEN



Das Projekt



Chancen

- Der Projektentwickler verfügt über relevante Erfahrung in der Umsetzung von Projekten seit 2013.
- Es handelt sich um einen erfahrenen Bestandskunden, der über zinsbaustein.de fünf Projekte sowie eine Unternehmensfinanzierung erfolgreich mitfinanziert hat. Davon sind vier bereits zurückgezahlt.
- Die Baugenehmigung liegt vor.
- Es besteht eine relative Baukostensicherheit durch den vorliegenden Generalunternehmervertrag als Auszahlungsvoraussetzung für das zinsbaustein.de-Darlehen.
- Attraktive Makrolage: Frankfurt am Main ist eine Top-7-Stadt mit internationaler Bedeutung.
- Ansprechende Mikrolage: Nutzungsbezogen handelt es sich um einen guten Standort.
- Besicherung durch ein abstraktes notarielles Schuldanerkenntnis der Cube Real Estate GmbH.
- Die Gesamtrendite lässt Spielraum für potenzielle Kostensteigerungen oder Kaufpreissenkungen.



Risiken

- Potenzielle Kostensteigerungen sind nicht auszuschließen.
- Verlängerte Materiallieferzeiten und Kapazitätsengpässe können nicht ausgeschlossen werden.
- Es kann potenziell zu Baufehlern und Verzögerungen kommen.
- Der Exit ist noch nicht gesichert und es liegt kein Letter of Intent vor. Der Verkauf kann ggf. nicht zum geplanten Verkaufspreis oder nur verzögert umgesetzt werden.
- Es besteht ein potenzielles Insolvenzrisiko innerhalb der Cube-Gruppe und von Baupartnern oder anderen Dienstleistern.
- Steigende Zinsen können sowohl die Kostenstruktur der geplanten Maßnahme, als auch die Refinanzierung eines potenziellen Käufers verteuern. Dadurch könnte sich das Projekt sowohl in Bezug auf die Baumaßnahme als auch für potenzielle Käufer so stark verteuern, dass es unrentabel wird.
- Die Besicherung (abstraktes notarielles Schuldanerkenntnis) der Cube Real Estate GmbH kann im Schadensfall möglicherweise nicht die volle Investitionssumme der Anleger*innen kompensieren. Dies kann zum Totalverlust führen.
- Anleger*innen investieren in eine leere Vorratsgesellschaft. Die Mittel werden mittels Intragruppen-Darlehensverträgen an die Projektgesellschaft weitergereicht.
- Für Anleger*innen, die ebenfalls in andere Vermögensanlagen der Cube Real Estate GmbH investiert haben, besteht potenziell ein Klumpenrisiko.

Das Projekt



Risiken

- Die Darlehensnehmerin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund der (COVID-19) Pandemie und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Darlehensnehmerin und ihrer Dienstleister, die Bautätigkeit, den Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.



Risiken

- Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z.B. der Ukraine-Krieg und die daraus resultierenden Entwicklungen, können sowohl wirtschaftlich auf das Anlageprojekt (z.B. Verteuerung von Energiekosten, Zinserhöhungen, Schwierigkeiten bzw. Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z.B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmer*innen) auf die Darlehensnehmerin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen.

Die Anlageform



Chancen

- Es wurden 8 Monate Sicherheitspuffer für mögliche Verzögerungen beim Projekt in der Darlehenslaufzeit einkalkuliert.
- Feste Verzinsung, welche nicht an die Profite des Immobilienprojekts gekoppelt ist.
- Das Angebot wurde nach strengen Qualitätsstandards ausgewählt und strukturiert.
- Besicherung durch ein abstraktes notarielles Schuldanerkenntnis der Cube Real Estate GmbH.



Risiken

- Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft wird aus der Insolvenzmasse zuerst der Fremdkapitalgeber der Projektgesellschaft (Bank) bedient.
- Im Fall der Insolvenz der Darlehensnehmerin kann nicht sichergestellt werden, dass die Aktiva in ausreichender Höhe und unverzüglich liquidiert werden können.
- Es kann nicht sichergestellt werden, dass die gestellten Sicherheiten werthaltig sind, bzw. zum Zeitpunkt eines Ausfalls ausreichend Liquidität bereitgestellt werden kann.



Das Darlehen wird mit **7,0 % pro Jahr** verzinst. Die Laufzeit beträgt rund 21 Monate (bis zum 31.12.2024). Der Entwickler kann das Darlehen bereits nach 14 Monaten zurückzahlen, wenn das Projekt plangemäß verläuft.

Das zinsbaustein.de-Darlehen soll in **bis zu drei Tranchen** ausgezahlt werden.

- Die erste Tranche wird nach dem Erreichen der Mindestabnahmesumme von 2,0 Mio. € (frühestens jedoch sieben Kalendertage nach dem Beginn der Angebotsfrist) sowie dem Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist ausgezahlt. Ist die Mindestsumme zu diesem Stichtag noch nicht erreicht, verlängert sich die Fundingphase für die erste Tranche jeweils um einen Tag, bis die Mindestsumme erreicht ist.
- Die zweite Tranche entspricht einer weiteren Abnahmesumme von 1,0 Mio. €. Nach Erreichen dieser Abnahmesumme und Ablauf der Widerrufsfrist, kann die zweite Tranche ausgezahlt werden.
- Die dritte Tranche entspricht der Differenz aus der Maximalsumme von 3,939 Mio. €, abzüglich der bereits ausgezahlten Teilbeträge aus der ersten und zweiten Tranche, maximal jedoch der ausgezahlten Summen aus den beiden vorhergehenden Tranchen zuzüglich der bis längstens zum vereinbarten Fundingende am 31.07.2023 gesammelten Anlegergelder. Die Angebotsfrist endet am 31.07.2023 oder frühzeitig bei Erreichen der Maximalsumme.

Projektstatus

- Das Grundstück wurde im September 2021 angekauft.
- Der Bauantrag wurde im März 2022 eingereicht.
- Die Baugenehmigung ist erteilt.
- Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2023 geplant.
- Mit der Vermarktung soll in Kürze begonnen werden.
- Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2024 geplant.
- Der Entwickler rechnet mit einem Verkauf frühestens ab dem 3. Quartal 2023, spätestens jedoch mit der Fertigstellung des Projektes.
- Es besteht eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit für das zinsbaustein.de-Darlehen ab April 2024
- Die planmäßige Rückzahlung für das zinsbaustein.de-Darlehen findet im Dezember 2024 statt.

Geplante Investitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten des Projektes belaufen sich auf 39,33 Mio. €. Die kalkulierten Gesamterlöse liegen bei 43,09 Mio. €, zzgl. 0,71 Mio. € vereinnahmte Mieterträge. Nach Abzug aller Gesamtinvestitionskosten beläuft sich der kalkulierte Rohertrag des Projektes auf 4,46 Mio. €, was einer Rendite von 11,35 % auf die Gesamtinvestitionskosten entspricht.

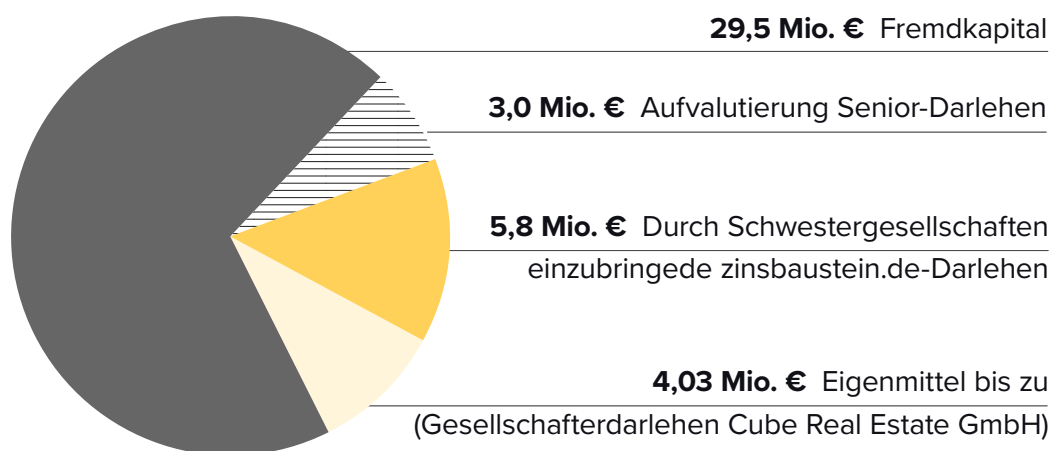
Geplante Investitionskosten	Betrag	Prozent
Ankaufskosten inkl. Nebenkosten	18,50 Mio. €	47 %
Freimachen/Herrichten/Erschließen	0,51 Mio. €	1,3 %
Baukosten	9,89 Mio. €	25,1 %
Baunebenkosten	2,62 Mio. €	6,7 %
Reserve	0,45 Mio. €	1,2 %
Finanzierungskosten (Fremdkapital/Eigenkapital)	2,79 Mio. €	7,1 %
Finanzierungskosten (Mezzanine)	1,48 Mio. €	3,7 %
Vertriebskosten	0,62 Mio. €	1,6 %
Umsatzsteuer	2,47 Mio. €	6,3 %
Gesamt	39,33 Mio. €	100,0 %

Darlehensstruktur & -vergabe

- Darlehensnehmerin ist die Cube Asset Mitte 4 GmbH, eine Tochtergesellschaft der Cube Real Estate GmbH.
- Das zinsbaustein.de-Darlehen dient der anteiligen Finanzierung von Projektkosten des Objektes in der Niddagastraße 42 in Frankfurt am Main.
- Die Finanzierung wird als Forderungsankauf eines Bankdarlehens der Raisin Bank strukturiert.
- Die Zahlungsflüsse werden über den BaFin-lizenzierten Zahlungsdienstleister und Treuhänder secupay AG abgewickelt.
- Ein unabhängiger externer Mittelverwendungskontrolleur (Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft) ist mit der Kontrolle der sachgerechten und im Darlehensvertrag definierten Mittelverwendung in Bezug auf das Bankdarlehen beauftragt.

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

Geplante Kapitalstruktur (auf Ebene der Projektgesellschaft)	Betrag	Prozent
Fremdkapital*	29,5 Mio. €	75 %
Aufvalutierung Senior-Darlehen**	(3 Mio. €)	
zinsbaustein.de-Darlehen Gesamt ***	5,8 Mio. €	14,8 %
Eigenmittel bis zu (Gesellschafterdarlehen Cube Real Estate GmbH)	4,03 Mio. €	10,2 %
Gesamtkapital	39,33 Mio. €	100,0 %



* Zunächst Westerwaldbank, dann BerlinHyp

** Eine Aufvalutierung durch den Senior-Darlehensgeber erfolgt in Höhe von 3 Mio. €, wenn ein Verkaufspreis im Globalverkauf mit einem der BerlinHyp genehmten Käufer über mindestens 42 Mio. € nachgewiesen wird.

*** Davon 1,861 Mio. € an eine weitere Schwestergesellschaft.

Auszahlungsvoraussetzungen

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

- ✓ Vorlage des unwiderruflichen Kaufvertrags UR A 1161/2021-Cr/Wi vom 28.04.2021 (Notar Dr. Andreas Bürger) inklusive aller Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage des Nachtrags vom Kaufvertrag UR A 1161/2021-Cr/Wi vom 28.04.2021 bzgl. der Stundung des Kaufpreisteils 2 bis März 2023. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Nachweis über bereits eingebrachte Eigenmittel (nachrangiges Gesellschafterdarlehen sowie geflossene Mieterträge) in Höhe von mindestens 2,9 Mio. € durch Kontobelege auf Ebene der Projektgesellschaft. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage der Baugenehmigung inkl. aller Nachträge. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags der finanzierenden Bank mit der Projektgesellschaft in Höhe von maximal 32,5 Mio. €. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs (nicht älter als drei Monate). **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage eines Gesellschafterdarlehensvertrags zwischen der Cube Real Estate GmbH und der Projektgesellschaft über ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von mindestens 3,32 Mio. €. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Zins- und Rückzahlung auf das Gesellschafterdarlehen erst nach der vollständigen Rückzahlung sämtlicher zinsbaustein.de-Darlehen inklusive Zinsen und Gebühren zum Projekt „NIDDA.VIERZIG2“ erfolgen darf. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage einer Erklärung der Gesellschafter der Projektgesellschaft sowie der Darlehensnehmergesellschaften Cube Asset Mitte 3 GmbH sowie der Cube Asset Mitte 4 GmbH, dass diese sich verpflichten, bis zur Erfüllung der Darlehensforderung weder Unternehmensanteile der Projektgesellschaft sowie der Darlehensnehmergesellschaften Cube Asset Mitte 3 GmbH sowie der Cube Asset Mitte 4 GmbH zu veräußern, noch einbrachte Eigenmittel und/oder Gewinne noch in sonstiger Weise Liquidität den Konten der Projektgesellschaft sowie der Darlehensnehmergesellschaften Cube Asset Mitte 3 GmbH sowie der Cube Asset Mitte 4 GmbH zu entnehmen. Die Erklärung kann in drei Dokumenten, jeweils die Projektgesellschaft sowie die Darlehensnehmergesellschaften Cube Asset Mitte 3 GmbH sowie der Cube Asset Mitte 4 GmbH betreffend, vorgelegt werden. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Bestätigung des Steuerberaters, dass für die Projektgesellschaft kein Überschuldungstatbestand besteht und eine positive Fortführungsprognose aktuell vorliegt. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage eines gezeichneten Intragruppen-Darlehensvertrags zwischen der Projektgesellschaft und der Darlehensnehmerin Cube Asset Mitte 4 GmbH. Hierin ist die vollständige Weitergabe des zinsbaustein.de-Darlehens, die Zahlung von mit der Aufnahme der Darlehen verbundenen Kosten und eine unbedingte Rückzahlungsverpflichtung vor einem Mittelabfluss an die Gesellschafter der Darlehensnehmerin Cube Asset Mitte 4 GmbH zu regeln. Die Darlehensbedingungen müssen mit den Bedingungen der Club Deals 1 und 2 des Projektes „NIDDA.VIERZIG2“ und zukünftigen weiteren nachrangigen zinsbaustein.de-Darlehen korrespondieren und dürfen den Regelungen dieser Finanzierungen nicht zuwiderlaufen. **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage eines gezeichneten Generalunternehmervertrags zum Festpreis in maximaler Höhe der Baukosten (gem. zugrundeliegender Kalkulation des Projektentwicklers 9,056 Mio. €) oder Nachweis eines Einzelvergabestandes in Höhe von mindestens 5 Mio. € netto für die Kostengruppe 200-400 (entspricht ca. 50 %). **(Bereits vorhanden)**
- ✓ Vorlage eines abstrakten notariellen Schuldanerkenntnisses der Cube Real Estate GmbH über den Darlehensbetrag zzgl. 7,0 % p. a. Zinsen und 3,5 % Gebühren. **(Bereits vorhanden)**

Auszahlungsvoraussetzungen

Vor der Auszahlung der zweiten und dritten Tranche müssen folgende Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt werden:

- Erfüllung aller Auszahlungsvoraussetzungen der ersten bzw. zweiten Tranche.
- Vorlage einer Bestätigung der Darlehensnehmerin, dass zinsbaustein.de sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Darlehensnehmerin notwendig sind.
- Vorlage einer Bestätigung der Darlehensnehmerin, dass sich die wirtschaftliche Situation der Darlehensnehmerin seit der durchgeführten Prüfung im Dezember 2022 durch zinsbaustein.de nicht verschlechtert hat.

Verpflichtungen und Zusicherungen der Darlehensnehmerin

- Vierteljährliches, vordefiniertes Projektreporting
- Die Cube Asset Mitte 1 GmbH („Projektgesellschaft“) wird neben dem Bankdarlehen keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu den zinsbaustein.de-Darlehen.
- Die Darlehensnehmerin wird neben den zinsbaustein.de-Darlehen keine weiteren Darlehensverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu den zinsbaustein.de-Darlehen.
- Die Projektgesellschaft verpflichtet sich, zu jedem Zeitpunkt der Darlehenslaufzeit ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen/ Eigenkapital i.H.v. mind. 3.320.000 € im Projekt zu belassen. Sollte der maximale zinsbaustein.de-Fundingbetrag i.H.v. 5,80 Mio. € nicht erreicht werden, so ist die Differenz zur tatsächlichen Darlehenssumme aus Eigenmitteln oder nachrangigen Mezzaninemitteln zu erbringen.
- Die Darlehensnehmerin und die Projektgesellschaft übernehmen die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums das Darlehen inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
- Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Projektgesellschaft sowie der Darlehensnehmerin verpflichten sich bis zur Erfüllung der zinsbaustein.de-Darlehensforderung weder Unternehmensanteile der Projektgesellschaft noch der Darlehensnehmerin zu veräußern, noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der Projektgesellschaft sowie der Darlehensnehmerin zu entnehmen. Mit Zahlung der Kaufpreise in der Projektgesellschaft werden zuerst die Bankverpflichtungen (Senior Loan) und als nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem zinsbaustein.de-Darlehen befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Darlehensnehmerin erfolgen darf.
- Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich die Darlehensmittel im Rahmen eines Intragruppen-Darlehensvertrags an die Projektgesellschaft Cube Asset Mitte 1 GmbH in voller Höhe im Rahmen eines noch abzustimmenden Intragruppen-Darlehensvertrags weiterzugeben.
- Es kann nicht zugesichert werden, dass die Darlehensnehmerin nicht Partei eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages und kein Teil einer steuerlichen Organschaft ist.

Qualitätskriterien

Unser Qualitätsversprechen lautet: Jedes Angebot durchläuft auf Basis der bereitgestellten Informationen einen intensiven Auswahlprozess, bei dem es von mehreren erfahrenen Immobilienexpert*innen durchleuchtet wird.

Nur wenn es erstklassige Erfolgchancen besitzt, stellen wir es unseren Kund*innen und Interessent*innen als Investitionsmöglichkeit zur Verfügung.

Der Selektionsprozess bei zinsbaustein.de

Unser Selektionsprozess besteht essentiell aus 3 Schritten:

1

Vorauswahl

Auslese geeigneter Angebote durch Analyse von Entwicklerbilanzen und Kalkulationen

2

Due Diligence

Gründliche Betrachtung aller vom Kunden bereitgestellten Informationen

3

Auswahlentscheidung: Investment-Komitee

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

Die Personen hinter dem Prozess:

Vorauswahl & Due Diligence



Markus Kreuter

Verantwortet als Geschäftsführer bei zinsbaustein.de die 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

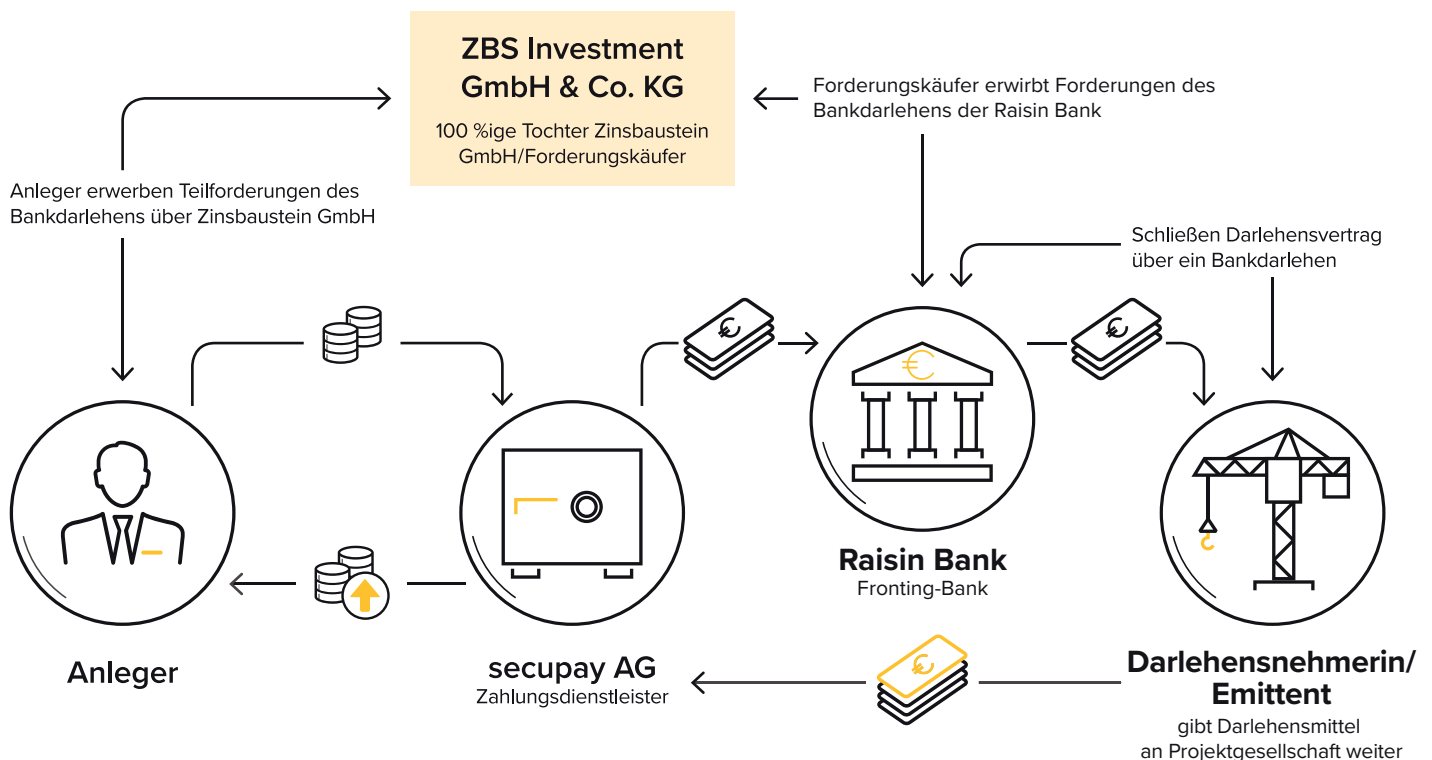


Eric Romba

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

7,0 % fixe Zinsen pro Jahr



Kurze Laufzeit

Maximal 21 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
NIDDA.VIERZIG2

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



Marvin Erdmann
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 17:00 Uhr

Weitere rechtliche Hinweise

Verantwortlich für die Inhalte dieser Informationsbroschüre:

Cube Asset Mitte 4 GmbH
Werkstättenstr. 39b
51379 Leverkusen
Geschäftsführer: Bernd Hütter

Finanzanlagenvermittler:

Zinsbaustein GmbH
Linienstraße 144
10115 Berlin

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

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

Zur Beurteilung dieser Vermögensanlage sind ausschließlich die Angaben im Vermögensanlagen-Informationsblatt maßgeblich, das auf der Internetseite des Projektes auf zinsbaustein.de veröffentlicht wurde und dort kostenlos heruntergeladen werden kann.