



PAULUS
Paulus Wohnbau GmbH

Beteiligungs-Exposé

ZUKUNFT BAUEN; ZUWACHS SICHERN!

Stille Beteiligung • Genussrechtsbeteiligung • Anleihekaptal
Nachrangdarlehen • Grundschuldbesicherte Darlehen

ES IST EIN LANGER WEG,
MIT IMMOBILIEN GELD ZU VERDIENEN.
JEDOCH NICHT, WENN MAN DEN
RICHTIGEN PARTNER HAT.

Inhalt

Vorwort	3
Unternehmen	4
Marktsituation	8
Objekte	10
Mittelverwendung	12
Vorteile für Investoren	14
Stille Gesellschaftsbeteiligung	15
Genussrechte	16
Anleihekapital	17
Nachrangdarlehen	17
Grundschuldbesicherte Darlehen	18
Hinweise	19

Vorwort

BARRIEREFREI ZU FINANZIELLEN ZIELEN

Kaum etwas bestimmt unser Leben so sehr wie die Räume, die uns umgeben. Gut konzipierter Wohnraum inspiriert, schenkt Sicherheit, macht glücklich. Die Qualität gebauter Realität gewinnt deshalb immer mehr an gesellschaftlicher Bedeutung. Lebenswerte Städte werden zu einem der größten Sektoren der Wirtschaft. Die deutsche Bauwirtschaft steht vor spannenden Aufgaben für Planer und Investoren. Die Herausforderungen von demographischem Wandel und Urbanisierung wollen bewältigt werden. Menschen, die nicht nur immer älter, sondern auch später alt werden, möchten länger in den eigenen vier Wänden leben. Junge Familien oder Singles, von denen die Stadt als Kulturraum geschätzt wird, suchen Freiräume im Mittendrin. Die Vielfalt der Biografien lässt sich auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr mit Standardlösungen bedienen. Gefragt sind zunehmend Bauträger, die sich auf die Bedürfnislagen unserer Zeit spezialisiert haben. Ein solcher Bauträger ist die Paulus Wohnbau GmbH.

Der nachfrageorientierte Bauträger

Seit rund 20 Jahren plant und realisiert unser Unternehmen hochwertige Seniorenwohnanlagen und individuelle, barrierefreie Mehrfamilienhäuser in der Region Stuttgart/Ludwigsburg/Heilbronn. Dabei trägt die Paulus Wohnbau GmbH dem Wunsch einer immer größeren Zahl von Menschen nach komfortablem Wohn- und Lebensraum in Innenstadt- und Ortskernlagen Rechnung: Durch die Identifikation und Schließung von Baulücken erfüllen wir die hohen infrastrukturellen Anforderungen unserer Kunden. Gleichzeitig operieren wir in einem der

wirtschaftlich attraktivsten Segmente der deutschen Immobilienwirtschaft. Daran können weitsichtige Investoren teilhaben.

Die seriöse Art des Immobilieninvestments

Eine Unternehmensbeteiligung an der Paulus Wohnbau GmbH vereint alle Vorteile eines klugen Immobilieninvestments auf sich. Statt mit hohem Kapitaleinsatz auf die langfristige Rentabilität einer Immobilie als Direktanlage zu spekulieren, investieren Sie einen überschaubaren Betrag in das diversifizierte Portfolio eines etablierten Bauträgers. Dabei profitieren Sie von unserer über viele Jahre nachgewiesenen Expertise bei der Realisierung von Marktchancen und dem großen Entwicklungspotenzial unseres Unternehmens. Der Zeitpunkt für Ihr Investment ist ideal: Niedrigzins, Inflationsangst und die Suche nach einer sicheren Geldanlage haben die Immobiliennachfrage in den letzten Jahren massiv erhöht. Die von uns frühzeitig besetzte Marktnische gedeiht. Steigende Preise begünstigen den wirtschaftlichen Erfolg unseres Geschäftsmodells. Wie Sie unmittelbar an diesem partizipieren können, erläutern wir Ihnen gerne auf den folgenden Seiten.

Erwin Paulus

Geschäftsführender Gesellschafter



ERFAHRUNG, DIE SICH AUSZAHLT

Die Ursprünge der Paulus Wohnbau GmbH reichen zurück in das Jahr 1996. Damals gründete die Alleingesellschafterin Edith Paulus im baden-württembergischen Pleidelsheim bei Ludwigsburg die Paulus Wohnbau & Immobilien GmbH. Der mittelständische Familienbetrieb hat seither eine beeindruckende Entwicklung genommen und sich mit einem aktuellen Umsatz von ca. Euro 48 Mio. (2017) eine hervorragende Marktposition erarbeitet. Das Unternehmen hat bei der Creditreform einen veritablen Crefo-Bonitätsindex von 1,97 (= sehr gut). Heute versteht sich die Paulus Wohnbau GmbH als der Spezialist für die Planung und Realisierung hochwertiger Seniorenwohnanlagen und exklusiver, barrierefreier Stadtwohnungen in der gesamten Metropolregion Stuttgart.

Im Jahre 2019 findet in Heilbronn die Bundesgartenschau statt, deren Partner die Paulus-Immobilien-Gruppe nach einem Auswahlverfahren geworden ist. Auf diesem Gelände der BuGa realisieren wir 3 Objekte – Baufeld J 2, 17 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheit – J 4, 9 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten – J 5, 48 Studentenapartments und 1 Gewerbeeinheit.

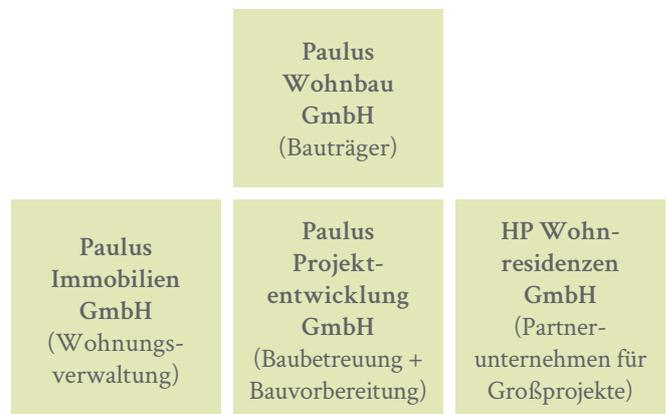
Kompetenz aus Erfahrung

Seit inzwischen 20 Jahren erfüllen wir auf Baulückengrundstücken in ausgesuchten Innenstadt- und Ortskernlagen die hohen infrastrukturellen Anforderungen von Kunden unterschiedlichen Alters und verschiedenster Wohnbedürfnisse. Uns geht es also nicht nur um die zielgruppengerechte Gestaltung von Gebäuden und Wohnungen. Berücksichtigt wird immer auch die Konfiguration des öffentlichen Raums, d.h. die Lebensqualität

im unmittelbaren städtischen oder Gemeindeumfeld. Mit nunmehr zwei Jahrzehnten Erfahrung, dem Know-how aus hundert erfolgreich realisierter Objekte und über 50 Mitarbeitern entwickeln und begleiten wir zukunftsweisende Wohnprojekte. Unser Anspruch ist dabei stets derselbe: Maßstäbe hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität und Nachhaltigkeit zu setzen.

In der Gruppe breit aufgestellt

2007 erfolgte die Strukturierung der Unternehmensgruppe in mehrere strategische Einheiten:



Die Paulus Wohnbau GmbH fungiert seither als reiner Bauträger. Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Kauf und der Entwicklung von Grundstücken, dem Vorratsbau von Wohneinheiten sowie deren Veräußerung vor und während des Bauablaufs. Die Paulus Immobilien GmbH befasst sich dagegen ausschließlich mit der Verwaltung der durch uns erstellten Wohnanlagen und Gebäude. Zusammen mit der ebenfalls neu gegründeten Paulus Projektentwicklung GmbH, verantwortlich für Projekte von



Waiblingen, Martin-Luther- Str. 12+15+17 mit insgesamt 39 Wohneinheiten, fertiggestellt 2017



Heilbronn-Untergruppenbach, Heilbronnerstr. 5 mit insgesamt 16 betreuten Seniorenwohnungen und Gewerbeeinheiten, fertiggestellt 2012



Das engagierte Büroteam der Paulus Wohnbau GmbH



Erligheim, Grünwiesenstr. 2 / Schmerbachweg 7, Pflegeheim mit angrenzend 18 betreuten Seniorenwohnungen und 9 Eigentumswohnungen, fertiggestellt 2017

Bauherrengemeinschaften, können wir unter dem Dach der Paulus-Gruppe somit die gesamte Wertschöpfungskette von der Beratung und Planung über die Umsetzung bis hin zum professionellen Immobilienmanagement im organisatorischen, kaufmännischen und juristischen Bereich abbilden. Dank guter Kooperation mit weiteren erfahrenen Partnern, wie Architekten und Planungsbüros, sind wir in der Lage, selbst schwierigste Bauaufgaben zu lösen. Hauseigene Trockenbau-, Elektriker und Malerabteilungen erlauben uns, auch individuelle Kundenwünsche schnell und zur absoluten Zufriedenheit der späteren Wohnungseigentümer umzusetzen.

Zahlen und Werte

Seit 1998 hat die Paulus-Gruppe über 1.000 Wohneinheiten verwirklicht darunter 16 Seniorenwohnanlagen fertiggestellt. 2017 wurde unser bislang größtes Einzelbau-

vorhaben mit 72 Wohnungen in Stuttgart abgeschlossen. Bereits ein Jahr zuvor hat die Paulus Immobilien GmbH ihr 100. Verwaltungsobjekt übernommen. Aktuell befinden sich Projekte mit mehreren hundert Wohneinheiten in der konkreten Umsetzung. Aufgrund der hohen Nachfrage bei diesen laufenden Projekten rechnet die Paulus Wohnbau GmbH in 2017 mit einem Verkaufsvolumen von etwa 48 Mio. Euro. Für 2018 planen wir mit einem Umsatz von rund 70 Mio. Euro. Damit setzt unser Unternehmen sein kontinuierliches Wachstum der vergangenen Jahre fort: Seit der Restrukturierung im Jahre 2007 konnte der Umsatz bereits vervierfacht werden. Bei allem Erfolg, eine Sache hat sich nie verändert: Unter der Verantwortung des geschäftsführenden Gesellschafters Erwin Paulus bleibt die Paulus Wohnbau GmbH heute und in Zukunft ein im besten Sinne schwäbisches Familienunternehmen.

VIELSEITIG FOKUSSIERT

In unserer gesamten Unternehmensgeschichte hat die Paulus Wohnbau GmbH alle von ihr geplanten Bauprojekte auch erfolgreich realisiert. Mehr als 1.000 zufriedene Käufer haben in dieser Zeit die von ihnen erworbenen Domizile entweder selbst bezogen oder sich damit eine werthaltige Kapitalanlage geschaffen. Schwerpunkte sind für die Paulus Wohnbau GmbH immer Senioren- und barrierefreie Stadtwohnungen gewesen. In beiden Kategorien ist es uns wichtig, dass Barrierefreiheit und Ästhetik nicht länger als Gegensätze aufgefasst werden. Aus altersgerecht wird so generationenkompatibel und der Nutzungskomfort zur Norm.

Schwerpunkt Seniorenwohnungen

Unsere betreuten Seniorenwohnungen sollen so viel Selbstständigkeit wie möglich und so viel Hilfe wie nötig gewährleisten. Konzept und Ausstattung berücksichtigen die sich verändernden Bedürfnisse älterer Menschen. Ihre zentralen Lagen schaffen eine Brücke zum sozialen und kulturellen Leben der Gemeinde. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich grundsätzlich in unmittelbarer Nähe. Im Bedarfsfall stehen individuelle Betreuungskonzepte bereit. Dafür arbeiten wir eng mit den Kommunen und örtlich anerkannten Betreuungsorganisationen zusammen. Wenn möglich, gibt es eine Gebäudeanbindung an ein Pflegeheim.

Schwerpunkt Stadtwohnungen

Mit unseren exklusiven Stadtwohnungen werden wir der wachsenden Zahl von Kaufinteressenten gerecht, die eine zentrale Lage wünschen, ohne dafür auf Freiräume verzichten zu müssen: Business- und Freizeitziele sollen in direkter Nachbarschaft, das nächste Grün trotzdem nicht weit entfernt liegen. Vor allem Baulücken, auch infolge von Abbruchmaßnahmen, erfüllen diese Standortkriterien. Dank hervorragender Marktkenntnisse und bester Kontakte finden wir am Grundstücksmarkt immer wieder solche „Filetstücke“. Die von der Paulus Wohnbau GmbH darauf errichteten Wohnungen zeichnen sich durch solide und innovative Bauausführung, barrierefreie Gestaltung sowie natürlich aktuelle Energiestandards und Haustechnik aus.



Stuttgart-Wangen, Ulmer Str. 260-266, Bozelen 3, Nähterstr. 88 mit insgesamt 27 betreuten Seniorenwohnungen, fertiggestellt 2016



Plüderhausen, Hauptstr. 66 mit insgesamt 27 betreuten Seniorenwohnungen, fertiggestellt 2016

JEDE PAULUS-IMMOBILIE IST ZEITLOS
KOMFORTABEL, BESTE VORAUSSETZUNG
FÜR AGELESS LIVING.



Insgesamt 72 Eigentumswohnungen, fertiggestellt 2016



Ingersheim, Wilhelmstr. 30 mit insgesamt 11 betreuten
Seniorenwohnungen, Baubeginn 2018



Kirchheim am Neckar, Margarete-Steif-Straße
barrierefreies Bungalow

JETZT IN BESTER LAGE

Die Paulus Wohnbau GmbH operiert in einem hoch dynamischen Wirtschaftszweig. Der Immobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich rasant. Nicht nur in den Metropolen, auch in Regionalzentren und kleineren Schwarmstädten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch – ob als Altersvorsorge oder Investitionsobjekt. Grund hierfür sind nahezu unverändert gute Rahmenbedingungen: Demographische Entwicklung, niedrige Zinsen, hohe Beschäftigungszahlen und eine steigende Kaufkraft. Das hat positive Auswirkungen auf den Wohnflächenbedarf und die Eigentumsquote. Mehr als 160 Mrd. Euro geben die Deutschen im Jahr für den Erwerb von Immobilien aus. Tendenz weiter steigend. Und das mit gutem Grund. Denn Beton ist tatsächlich Gold wert: Das Wertschöpfungspotenzial liegt höher als bei Aktien. Eine Immobilie gilt als krisensicher. Der Branche hat das zuletzt Umsatzzuwächse zwischen 3 und 14 Prozent jährlich beschert.

Bedarfsgerecht bauen

Obwohl die Zahl sowohl der fertiggestellten Wohnungen als auch der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist, herrscht in Deutschland noch immer gravierender Wohnraumangel. Das hat verschiedene Ursachen. Zum einen ist der Nachhol-

bedarf aus der Vergangenheit einfach zu groß. Insgesamt, so schätzen Experten, fehlen noch immer knapp 1,2 Mio. Wohnungen. Zum anderen wird vielfach an den Gegebenheiten vorbei gebaut. Während auf dem Land der Bedarf oft schon übererfüllt ist (und der Leerstand von morgen produziert wird), fehlt es in Innenstadt- und Ortskernlagen vor allem an Wohnraum für junge Familien und Senioren.

Senioren als Perspektive

Fachleute sind sich einig: Gerade die Schaffung altersgerechter Wohnungen ist ein Marktsegment mit enormem Wachstumspotenzial. Bundesweit wären laut einer Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe 2,5 Mio. barrierefreie oder zumindest barriere reduzierte Wohnungen erforderlich. Tatsächlich vorhanden sind heute aber gerade einmal 570.000 solcher Einheiten. Bedenkt man, dass bis zum Jahr 2030 mehr als jeder zehnte Deutsche 75 Jahre oder älter sein wird, ist mit einem weiteren Aufklaffen der Schere zu rechnen.

Lage, Lage, Lage

Regional ist die Paulus Wohnbau GmbH erstklassig aufgestellt. Der Großraum Stuttgart/Heilbronn, und damit auch der Landkreis Ludwigsburg, zählt zu den attrak-



Waiblingen, Am Rötspark 16 mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen, fertiggestellt 2014



tivsten Regionen Deutschlands. Renommierete Arbeitgeber, die gute Gehälter in einem sicheren Arbeitsumfeld zahlen, ziehen eine einkommensstarke Klientel an. Die Infrastruktur für Bildung, Betreuung, Gesundheit ist herausragend. Das Freizeitangebot, von Kultur bis Sport, sucht seinesgleichen. Grundstücke und Wohnungen sind deshalb knappe und begehrte Güter. Der Wert von Eigentumswohnungen ist hier in den letzten 15 Jahren um bis zum Doppelten gestiegen.

In der Landeshauptstadt Stuttgart beispielsweise liegt der durchschnittliche Preis für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert im Stadtbereich bei derzeit etwa 6.000 Euro je Quadratmeter, in sehr guten Lagen noch weit darüber. Die Preisentwicklung kennt nach wie vor nur eine Richtung. Denn die Bevölkerung der Stadt nimmt seit einigen Jahren wieder kräftig zu. Als Neubaugebiet kommen aber nur wenige Flächen in Frage. Das größte Potenzial liegt deshalb in der Innenentwicklung, der Schließung von Baulücken, auf die unser Unternehmen seit vielen Jahren spezialisiert ist.

Für jeden das Richtige

Ob Kapitalanleger von Seniorenwohnungen, solventer Ruheständler im betreuten Wohnen, Nutzer oder Vermieter einer Eigentumswohnung: Mit unseren fokussierten Baukonzepten bedient die Paulus Wohnbau GmbH ein heterogenes, aber durchweg hochinteressantes Kundensegment. Wo Deutschland wirtschaftlich am reizvollsten ist, schaffen wir perfekte Voraussetzungen zum Leben, Arbeiten und Geldverdienen und jetzt auch für Investoren.



In Kürze

- Die Paulus Wohnbau GmbH befasst sich seit vielen Jahren mit dem Bau hochwertiger Seniorenwohnanlagen und barrierefreier Stadtwohnungen in Baulücken.
- Im Großraum Stuttgart/Ludwigsburg/Heilbronn operieren wir auf einem der attraktivsten Teilmärkte der deutschen Immobilienwirtschaft.
- Mit einem für 2017 erwarteten Verkaufsvolumen von 48 Mio. Euro hat das Unternehmen in den vergangenen zehn Jahren seinen Umsatz vervierfacht.

LÜCKENLOSE ANGEBOTE

Im Rahmen ihres wirtschaftlichen, konzeptionellen und regionalen Fokus bietet die Paulus Wohnbau GmbH Kunden ein großes Spektrum attraktiver Wohnalternativen zur Auswahl. Bereits ein kleiner Auszug aus den jüngsten, derzeit in der Umsetzung befindlichen Projekten mit zusammen 224 Wohneinheiten dokumentiert die große Vielfalt im Bauträger-Portfolio unseres Unternehmens.

Für Familien, Studenten, Senioren

Exemplarisch für die Paulus-Philosophie der perfekten Lage sind 21 Eigentumswohnungen, die derzeit auf allerhöchstem Niveau am Hillerplatz in Bietigheim entwickelt werden. Viele inhabergeführte Geschäfte liegen

direkt vor der Haustür. Die Kunstgalerie ist gleich um die Ecke. Ebenso ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotzdem besitzen die 20 bis 127 qm großen Wohnungen ein Maximum an Privatsphäre und den schönen Blick aufs Mettertal. Niedrigenergiestandard und baubiologisch einwandfreie Materialien sind wie bei allen Paulus-Projekten selbstverständlich.

Bei gleich drei von 22 Bauprojekten im Rahmen der Heilbronner Bundesgartenschau 2019 setzte sich die Paulus Wohnbau GmbH im Wettbewerb mit 85 Bauträgern und Investoren durch. Im Quartier am Neckarbogen realisieren wir z.B. 48 Studentenwohnungen mit eigener



Das engagierte und motivierte Humankapital der Paulus Gruppe

Lounge und weiteren Gemeinschaftsräumen. Überzeugt hat vor allem unser soziales, architektonisches und ökologisches Nachhaltigkeitskonzept. Obwohl gerade erst mit dem Bau begonnen wurde, ist bereits ein Drittel der Appartements verkauft.

Mit gleich 41 hochwertig ausgestatteten Seniorenwohnungen für betreutes Wohnen in Kornwestheim bieten wir beste Voraussetzungen für komfortable und sichere Altersdomizile. Wohnräume werden vom 40 qm großen Ein-Zimmer-Appartement bis zum 100 qm-Penthouse erfüllt. Zusätzlich zu großzügigen Grundrissen und barrierefreier Ausstattung stehen den Bewohnern im Rahmen eines Betreuungsvertrags zahlreiche soziale,

sowie grund- und behandlungspflegerische Leistungen auf Abruf zur Verfügung.

Professionelle Vermarktung

Die beschriebenen, wie auch alle anderen Objekte aus dem Angebot der Paulus Wohnbau GmbH, erfreuen sich einer regen Nachfrage. Kaufinteressenten sind oft schon Jahre vor Fertigstellung vorgemerkt, ein Großteil der Wohneinheiten wird noch während ihrer Entwicklung verkauft. Ein professionelles Online-Marketing mit separaten Themenseiten für Projekte aus den Bereichen Seniorenwohnungen und Stadtwohnungen, sowie eine eigene Immobilienzeitung unterstützen unsere klassische Immobilienvermarktung als Bauträger.



PRODUKTIVER INVESTIEREN

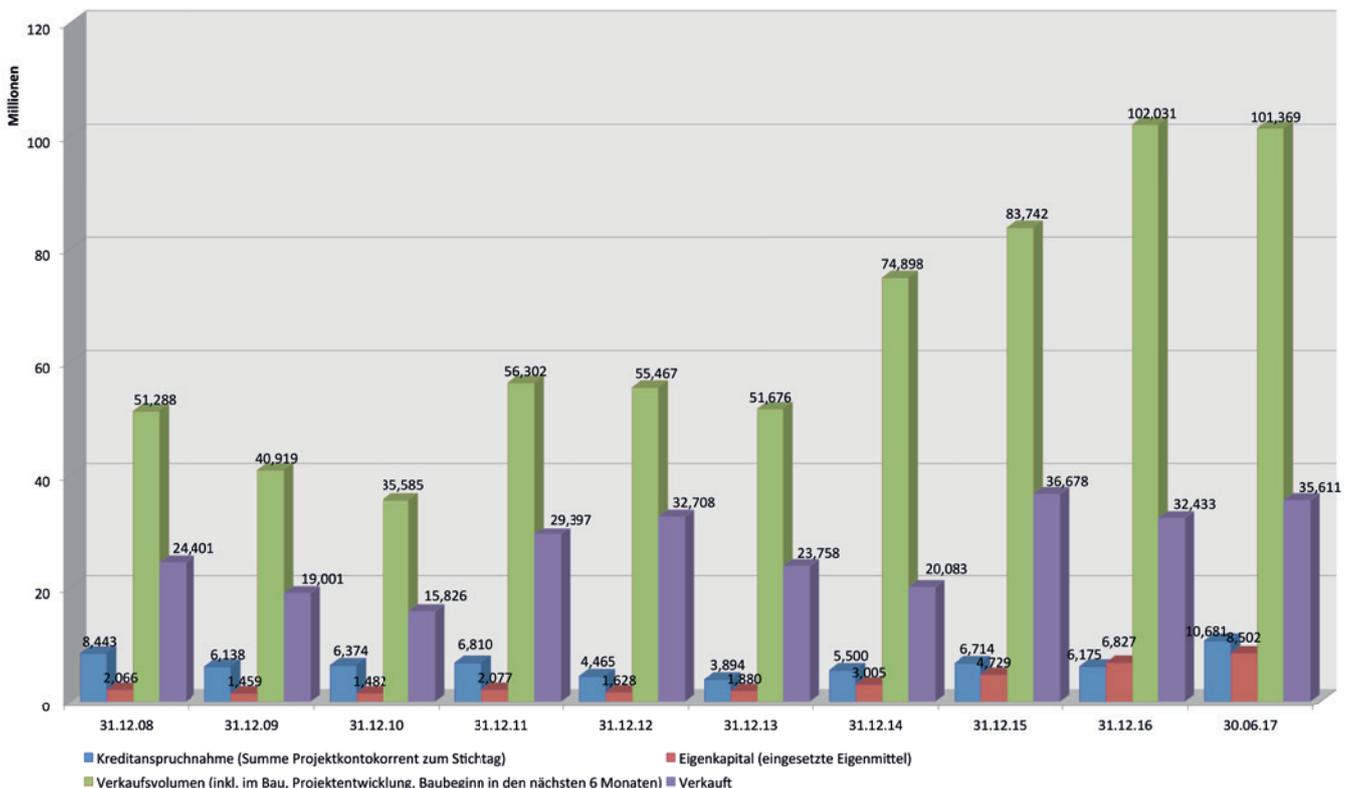
Als Bauträger baut die Paulus Wohnbau GmbH mit eigenem Geld auf eigenes Risiko und bietet auf dem Neubaumarkt schlüsselfertige Immobilien an. Die entwickelten Wohnungen werden grundsätzlich mit dem dazugehörigen Grundstück bzw. Grundstücksteil verkauft. Nach dem Verkauf einer Einheit erhalten wir Abschläge vom Käufer auf bereits erbrachte Leistungen. Der Gewinn unseres Unternehmens ergibt sich aus der Differenz der Gesamtkosten für die Erstellung des Wohnraums und des erzielten Verkaufspreises. Bislang haben wir jedes von uns geplante Bauprojekt gewinnbringend abgeschlossen. Diese erfolgreiche unternehmerische Tätigkeit wollen wir jetzt ausbauen und expandieren.

Erfolgreich bewährt

Eingeworbenes Beteiligungskapital werden wir vollumfänglich in die Finanzierung unserer Expansionsbestrebungen, also in den Kauf von Baulückengrundstücken sowie die Planung und Realisierung weiterer Seniorenwohnanlagen und Mehrfamilienhäuser in der Metropolregion Stuttgart investieren. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Beteiligungsofferten fließt Ihr Geld also nicht in eine ungewisse Produktentwicklung, den langwierigen Aufbau von Vertriebsstrukturen oder die

mühevollen Etablierung eines neuen Marktes. Stattdessen arbeitet Ihr Investment sofort produktiv in einem seit langem eingeführten und soliden Unternehmen. Unseren Bauträgerangeboten stehen ein deutlicher Nachfrageüberhang und eine vorteilhafte Marktsituation gegenüber, die das Rendite-Risiko-Verhältnis zuverlässig kalkulierbar machen.

Das Balkendiagramm zeigt, dass wir aufgrund unserer erstklassigen Referenzen die Mehrzahl unserer projektierten Immobilien bereits vor oder während dem Bau verkaufen. Deshalb haben wir bei einem Projektvolumen von 102 Mio. Euro zum Stichtag 30.6.17 nur eine Kreditinanspruchnahme von 10,68 Mio. Euro, bei gleichzeitigem Einsatz von 8,50 Mio. Euro Eigenmitteln. Mit dem Emissionskapital wollen wir im Hinblick auf die Verschärfung der Kreditgewährung wegen Basel III unsere Bonität weiter verbessern und günstigere Konditionen mit den Banken aushandeln.





**EINE ENTSCHEIDUNG KANN VIELES VERÄNDERN.
GUT, WENN MAN WEISS, DASS ES EINE KLUGE IST.**

DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN!

In Zeiten niedriger Zinsen gewinnen Immobilien als Vermögensbestandteil an Bedeutung. Doch der eigene Immobilienerwerb, oder gar der Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios, liegt häufig außerhalb der finanziellen Möglichkeiten. Wer trotzdem Marktchancen nutzen, am Immobilienboom partizipieren und sein Rendite-Risiko-Verhältnis optimieren möchte, ist mit einer Unternehmensbeteiligung an einem erfolgreichen Bauträger besser beraten.

Im Rahmen der Unternehmensexpansion bietet die Paulus Wohnbau GmbH deshalb weitsichtigen Investoren die Möglichkeit, am wirtschaftlichen Erfolg unserer Gesellschaft teilzuhaben. Dafür haben wir unterschiedliche Beteiligungsmodelle gestaltet, mit denen sich eine Kapitalanlage exakt auf Ihre individuellen Voraussetzungen und Ziele abstimmen lässt. Alle auf den nachfolgenden Seiten vorgestellten Anlagevorschläge teilen dieselben grundsätzlichen Vorteile für Sie.



Backnang, Wilhelmstraße 26, 11 seniorengerechte Stadtwohnungen fertiggestellt 2016.

Die Vorteile im Überblick

- **Marktpotenzial**
Sie investieren in eines der regional und demographisch aussichtsreichsten Segmente der deutschen Immobilienwirtschaft.
- **Bedarfsorientierung**
Die Paulus Wohnbau GmbH bedient einen erheblichen Nachfrageüberhang im Bereich barrierefreies Wohnen.
- **Bewährtes Geschäftsmodell**
Die Paulus Wohnbau GmbH als Emittentin ist bereits seit 20 Jahren erfolgreich als Bauträger tätig und verfügt über nachweisliche Erfahrungen und Kompetenzen.
- **Unternehmensentwicklung**
Die Paulus Wohnbau GmbH ist in der Vergangenheit kontinuierlich gewachsen und besitzt ein erhebliches Expansionspotenzial.
- **Attraktives Risiko-Rendite-Profil**
Die hohen Renditeerwartungen der verschiedenen Beteiligungsmodelle werden durch echte Sachwerte abgesichert.
- **Liquiditätsschonung**
Ihr Immobilienengagement ist bereits mit geringem Kapitaleinsatz und vergleichsweise kurzen Laufzeiten realisierbar.

STILLE GESELLSCHAFTSBETEILIGUNG

Die stille Gesellschaft ist eine Sonderform der Innengesellschaft bürgerlichen Rechts ohne rechtliche Außenbeziehung. Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der Paulus Wohnbau GmbH beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum der Paulus Wohnbau GmbH übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr und ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen.

Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende 4,5 % p. a.

Mindestzeichnung 20.000,- EUR

Laufzeit min. 5 Jahre

Die Beteiligung

Art:
Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 stille Gesellschaftsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)

Ausgestaltung:
- Typisch stilles Gesellschaftskapital
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

Laufzeit: Mindestens 5 volle Jahre

Emissionsvolumen: 2,5 Mio. EUR

Kündigungsfrist:
Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 20.000,- EUR

Anlaufverluste: keine

Rechte und Pflichten des Beteiligten

Dividende / Bonus:
- Grunddividende: 4,5 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses
Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

Zahlung der Ausschüttungen: 1x jährlich

GENUSSRECHTSBETEILIGUNG

Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf. Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der Paulus Wohnbau GmbH aber auch an Verlusten teil. Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt. Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namensgenussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben.

Es besteht keine Nachschussverpflichtung. Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende 5 % p. a.
Mindestzeichnung 25.000,- EUR
Laufzeit min. 7 Jahre

Die Beteiligung

Art:
Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)

Ausgestaltung:

- Genussrechte
- Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin
- Anspruch auf Dividendenzahlung
- Anspruch auf Überschussdividende
- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung

Laufzeit: Mindestens 7 volle Jahre

Emissionsvolumen: 2,5 Mio. EUR

Kündigungsfrist:
Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres

Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 25.000,- EUR

Anlaufverluste: keine

Rechte und Pflichten des Beteiligten

Dividende / Bonus:

- Grunddividende: 5 % p. a. des Beteiligungsbetrages
- Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses

Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse

Zahlung der Ausschüttungen: 1 x jährlich

NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGS-KAPITAL

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gemäß dem § 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“). Schuldverschreibungen können namenlos auf den Inhaber (der verbrieften Wertpapiere) laufen (= Inhaberschuldverschreibungen) oder auf den Namen des Eigentümers der Schuldverschreibung ausgestellt werden (= Namensschuldverschreibungen). Sofern die Namensschuldverschreibungen nicht als Wertpapier verbrieft werden, gelten sie als wertpapierfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 6 Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG).

Anleihen als Namensschuldverschreibungen werden in ein Namensschuldverschreibungs-Register eingetragen. Gemäß den Bereichsausnahmen des § 2 Nr. 3 VermAnlG dürfen 20 Namensschuldverschreibungen ohne Wertpapierverbriefung prospektfrei mit einem qualifizierten Rangrücktritt ausgegeben werden. Es besteht für Anleger keine Nachschussverpflichtung.

Im Steuerrecht werden die Erträge aus Schuldverschreibungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft

und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag zuzgl. eventueller Kirchensteuer. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Die Beteiligung
Art: Namensschuldverschreibung mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung
Ausgestaltung: - Anleihe als Namensschuldverschreibung - Festverzinsung von 4,5 % p. a. - Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeit: 5 volle Jahre (feste Laufzeit)
Emissionsvolumen: 1,5 Mio. EUR
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 25.000,- EUR
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
Zinsen: Festverzinsung: 4,5 % p. a.
Zahlung der Zinsen: monatlich

Festverzinsung 4,5 % p. a.

Mindestzeichnung 25.000,- EUR

Laufzeit 5 Jahre

NACHRANGDARLEHEN

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Kapitalgebers hinter die Ansprüche von erstrangigen Gläubigern. Das Kapital wird fest verzinst. Bei dem Nachrangdarlehen erfolgen die jährliche Zinszahlung und später dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Finanzierungspartnern (z.B. Banken) des Unternehmens. Die Ansprüche des Nachrangdarlehens-Gebers werden also erst an zweiter Stelle bedient. Soweit zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt keine Zahlung des Unternehmens erfolgen kann, bleiben dennoch die Ansprüche (lediglich mit zeitlicher Verschiebung) erhalten. Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben.

Die Beteiligung
Art: Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung (max. 20 Nachrangdarlehen = Small-Capital-Beteiligung)
Festverzinsung: 4 % p. a.
Laufzeit: Mindestens 3 volle Jahre
Emissionsvolumen: 1,0 Mio. EUR
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 5.000,- EUR
Zahlung der Zinsen: monatlich

Festverzinsung 4 % p. a.

Mindestzeichnung 5.000,- EUR

Laufzeit min. 3 Jahre

GRUNDSCHULDBESICHERTE DARLEHEN

Kapitalmarktrechtliche Zulässigkeit für das grundschuldbesicherte Darlehen von privater Seite ist, dass dem Darlehensgeber eine Grundschuldabsicherung eingeräumt und eine Orderschuldverschreibung in Form einer (Teil-)Briefgrundschuld ausgestellt sein muss, die ihm selbst unabhängig von Dritten eigene Verwertungsrechte in Bezug auf die Grundschuld gewährt oder es muss ein Verzicht gem. § 1160 BGB erklärt sein. Es kann sich dabei um eine Eigentümergrundschuld handeln, deren Rechte an die Anleger anteilmäßig abgetreten werden. Geschieht die Besicherung dadurch, dass für die Anleger keine (Teil-)Grundschuldbriefe ausgestellt werden, sondern nur der Mitbesitz am Stammbrief eingeräumt wird, so ist zusätzlich erforderlich, dass auf das Widerspruchsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers aus § 1160 BGB verzichtet und der Verzicht ins Grundbuch eingetragen wird.

Sofern ein Notar oder ein anderer Ehrenberuflicher (RA, StB oder WP) die (Teil-)Briefgrundschulden verwahrt, darf er keine eigenen Zurückweisungsrechte haben, wenn der Anleger eine vollstreckbare Ausfertigung beantragt.

Die Beteiligung

Art:
Grundschuldbesicherte Darlehen

Ausgestaltung:
- Grundschuldbesichertes Darlehen
- Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit

Laufzeit: mind. 5 Jahre

Emissionsvolumen: 10,0 Mio. EUR

Mindestzeichnung: 50.000,- EUR

Rechte und Pflichten der Beteiligten

Zinsen: Festverzinsung: 4,5 % p. a.

Zahlung der Zinsen: monatlich

Festverzinsung 4,5 % p. a.

Mindestzeichnung 50.000,- EUR

Laufzeit min. 5 Jahre

HINWEISE

Angabenvorbehalt

Das vorliegende Exposé wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Exposé dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

Haftungsvorbehalt

Die in diesem Exposé enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steu-

erlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genusskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital, Anleihekaptal und / oder Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können. Zudem ist der Anleger über einen längeren Zeitraum an die Beteiligung gebunden und kann während dessen nicht über sein eingesetztes Kapital verfügen, da vorzeitige Kündigungen ausgeschlossen sind. In der Regel kann ein Anleger seine Beteiligung auch nicht ohne weiteres an Dritte veräußern (mangelnde Fungibilität). Sofern der Anleger den Erwerb seiner Kapitalanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Kapitalanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern aus dem Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder Rückzahlung der Kapitalanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Kapitalanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen.

**KEIN „KOPFSTAND“ IST UNS ZU VIEL,
WENN WIR DAMIT KUNDEN
– UND INVESTOREN – ZUFRIEDEN
STELLEN KÖNNEN.**

PAULUS
Paulus Wohnbau GmbH

Badstubenstraße 2
74385 Pleidelsheim

Tel. 07144 88 98 3-0
Fax 07144 88 98 3-15

www.paulus-wohnbau.de



Ihre Ansprechpartner



Erwin Paulus

-Geschäftsführer-

Tel.: 07141 94 74 5-21

Erwin.Paulus@paulus-wohnbau.de



Mike Schanta

-Geschäftsführer-

Tel.: 07144 88 98 3-20

Mike.Schanta@paulus-wohnbau.de



Daniel Schuster

-Prokurist-

Tel.: 07144 88 98 3-19

Daniel.Schuster@paulus-wohnbau.de