

Projektzusammenfassung für Finanzierungsvorhaben

Am Neubruch 9, Neubergheim

Terranova Investment GmbH

Ansprechpartner: Julian Faupel (Geschäftsführer)

Telefon: +49 176 188 55 444

Email: julian.faupel@terranova-investment.de

Stand: Januar 2026

Executive Summary

Das Vorhaben umfasst den Erwerb und die baurechtliche Entwicklung eines 981 m² großen Grundstücks mit Altbestand in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Augsburg-Neubergheim. Der Kaufpreis beträgt 600.000 € (ca. 612 €/m²) und liegt damit bei rund 72 % des aktuellen Bodenrichtwerts (850 €/m²), was eine attraktive Einstiegsmarge bietet.

Im Zuge der Projektierung wird verbindliches Baurecht für vier schlüsselfertige Reihenhauseinheiten mit jeweils rund 124 m² Wohnfläche geschaffen. Die Vermarktung erfolgt an familienorientierte Käufer zu einem Gesamtpreis (inkl. Grundstück) von voraussichtlich 629.000€ (RMH) bis 649.000€ (REH) pro Einheit. Die Stadt Augsburg hat die planungsrechtliche und städtebauliche Realisierbarkeit des Projekts vorab bereits grundsätzlich positiv bewertet.

Die Umsetzung erfolgt durch die Terranova Investment GmbH, welche als Projektentwickler agiert, jedoch nicht als Bauträger auftritt. Nach Abschluss der Baurechtsentwicklung werden die Grundstücke mit rechtsverbindlichem Baurecht als separate Parzellen veräußert. Die Erwerber schließen dann unmittelbar nach der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufs einen Generalunternehmervertrag (GU-Vertrag) zur schlüsselfertigen Errichtung der jeweiligen Reihenhauseinheit mit der weisenburger bau GmbH ab.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf 600.000 € für den Grundstückserwerb. Sämtliche Erwerbsnebenkosten, sowie die Planungs-, Projektierungs-, Vermarktungs- und Finanzierungskosten werden aus Eigenmitteln der Terranova Investment GmbH getragen. Ein detaillierter Investitions- und **Finanzplan ist als Anlage P2** beigefügt. Die geplante Projektlaufzeit beträgt 12 Monate, während die Finanzierung auf einen Zeitraum von 18 Monaten ausgelegt wird.

Dieses Dokument fasst das Projektvorhaben zusammen und verweist auf die zugehörigen Anlagen. Es dient als Grundlage für die interne Kreditprüfung. Weitere Unterlagen können bei Bedarf kurzfristig bereitgestellt werden, um die Prüfung effizient zu unterstützen.

1. Objektübersicht

Objektadresse: Am Neubruch 9, 86199 Augsburg (Ortsteil Neubergheim)

Grundstücksgröße: 981 m²

Kaufpreis: 600.000 € (ca. 612 €/m²)

Bodenrichtwert: 850 €/m² (Gutachterausschuss Stadt Augsburg zum Stichtag 01.01.2024)

Kaufpreis = 72 % des BRW (-28 %)

Planungsrecht: § 34 BauGB – kein Bebauungsplan

Objektstatus: Grundstück mit Altbestand, Abriss nach Grundstücksverkauf

Lagebeschreibung: Ruhige, familienfreundliche Wohnlage unmittelbar an der Stadtgrenze Augsburgs. Gewachsenes Wohnumfeld, gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung (Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten). Die Lage profitiert von der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem, familienfreundlich gestalteten Wohneigentum im Augsburger Großraum.

Marktrisiken und Chancen: Hohe Nachfrage nach Reihen- und Doppelhäusern im genannten Preissegment; Risiko von Zinssteigerungen durch Preisanpassung in der Vermarktung abdeckbar.

Weitere Informationen und Bilder zum Objekt können der **Anlage 01 (Exposé)** und Anlage **P1 (Vorhabensbeschreibung)** entnommen werden.

Anlagen zum Objekt:

- O1 – Exposé des Grundstücks
- O2 – Grundbuchauszug
- O3 – Lageplan
- O4 – Bodenrichtwertgutachten

2. Projektvorhaben

Das Vorhaben wird durch die Terranova Investment GmbH als Projektgesellschaft umgesetzt. Ziel ist die baurechtliche Entwicklung eines 981 m² großen Grundstücks in Augsburg-Neubergheim, sowie die Schaffung verbindlichen Baurechts für ein Reihenhausenensemble mit vier Wohneinheiten (jeweils ca. 124 m² Wohnfläche, insgesamt ca. 496 m²).

Eine detaillierte Beschreibung und optische Darstellung des Projektvorhabens sind den Anlagen **P1 – Vorhabensbeschreibung** und **P3 – Skizze** zu entnehmen.

2.1 Zielgruppe und Marktpositionierung

Das Projekt richtet sich an Familien im Preissegment zwischen 600.000€ und 700.000€, die eine attraktive Wohnlage, familiengerechte Grundrisse und bezahlbares Wohneigentum mit modernem energetischen Standard suchen.

Der geplante Verkaufspreis liegt bei

- 629.000 € für die Reihemittelhäuser,
- 649.000 € für die Reihenendhäuser

und ist damit als hoch attraktives Angebot im Marktsegment einzuschätzen. Vergleicht man aktuelle Angebote im Ortsteil Neuberghem, so findet sich derzeit ein Neubauprojekt für ein Reihnhaus mit vier Einheiten (je 141 m² Wohnfläche), welche für 859.000€ je Einheit angeboten werden. Damit positioniert sich das Vorhaben der Terranova Investment GmbH klar wettbewerbsfähig in einem attraktiven Preissegment für Familien.

2.2 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der Terranova Investment GmbH basiert auf der baurechtlichen Entwicklung und Parzellierung des Grundstücks sowie der anschließenden Veräußerung von einzelnen Parzellen an Enderwerber.

Projekterlöse entstehen aus der Entwicklungsmarge, d. h. der Differenz zwischen Grundstückserwerb, Projektierungsaufwand und dem erzielten Verkaufserlös aus den Grundstücksparzellen (vgl. **Anlage P2 – Investitions- und Finanzplanung**).

2.3 Planungsrechtliche Situation

Zur planungsrechtlichen Klärung wurde bereits eine schriftliche Bauberatung bei der zuständigen Behörde durchgeführt (**Anlage P5 - Anfrage, sowie P6 Rückmeldung der Stadt**).

Seitens der zuständigen Behörde liegt eine positive Rückmeldung vor, wonach die planungsrechtliche und städtebauliche Realisierbarkeit des Vorhabens grundsätzlich bejaht wird. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem vergleichbare Baukörper in geschlossener Bauweise, auf die im Genehmigungsverfahren verwiesen werden kann.

Die Baurechtsentwicklung beginnt auf Risiko der Terranova Investment GmbH bereits vor der notariellen Beurkundung des Grundstückserwerbs, um damit positiv auf die Gesamtdauer des Vorhabens zu einzuwirken. Hierzu erfolgt – in Abstimmung und Zusammenarbeit mit einem lokalen Architekturbüro – die Einreichung einer qualifizierten Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrags.

2.4 Vermarktungs und Vertragsstruktur

Nach Abschluss der Baurechtsentwicklung wird das Grundstück parzellierte veräußert. Die Käufer erwerben somit ein real geteiltes Grundstück inklusive einer genehmigten Bauvoranfrage bzw. Bauantrags (Art der Genehmigung wird während Projektierung festgelegt) und schließen im Anschluss an den Grundstückskauf mit dem Generalunternehmer weisenburger bau GmbH einen Bauvertrag über die schlüsselfertige Errichtung der jeweiligen Reiheneinheit ab. Die Terranova Investment GmbH tritt nicht als Bauträger auf.

Damit verbleibt die Bauausführung vollständig außerhalb des unternehmerischen Risikos der Terranova Investment GmbH.

Die Vermarktung erfolgt durch die Terranova Investment GmbH über Bauschilder, Immobilienportale, Maklernetzwerke sowie direkte Käuferansprache.

2.4 Zeitplan und Vertrieb

Mit Erhalt des positiven Bauvorbescheids beginnt die Vertriebsphase, die bereits während der Genehmigungsphase vorbereitet wird. Für die Vermarktung ist ein Zeitraum von etwa 6 bis 8 Monaten vorgesehen.

Zwei Monate nach der notariellen Beurkundung der Grundstücksverkäufe wird der Eintritt der Kaufpreisfälligkeit erwartet und damit der Projekterlös realisiert (somit gemäß Finanzplanung im 14. Projektmonat).

Als Projektlaufzeit bis zur vollständigen Veräußerung aller Parzellen wird mit rund 12 Monaten angesetzt, während die Laufzeit der Finanzierung auf 18 Monate ausgelegt ist.

2.5 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Der Projekterlös gemäß beigefügter Investitions- und Finanzplanung (Anlage P2) beträgt 1.230.000 €.

Dieser ergibt sich aus dem Projektpreis abzüglich der Baukosten, die zwar vom Käufer (Bauherrn) direkt an den Generalunternehmer (GU) zu entrichten sind, jedoch für die kalkulatorische Erlösermittlung berücksichtigt werden.

Die Baukosten wurden vom Baupartner weisenburger geprüft und werden als Festpreis für den gesamten Vertriebszeitraum vertraglich fixiert. Dadurch besteht für die Käufer kein

Risiko nachträglicher Baukostensteigerungen. Gleichzeitig stellt dies im Vergleich zu vielen anderen Generalunternehmern einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil (USP) dar.

Nach Abzug der Grundstücks- und Projektierungskosten ergibt sich gemäß Finanzplanung ein Bruttogewinn von 469.000€.

Finanzierungsstruktur (Überblick, detailliert in Anlage P2 - Investitions- & Finanzplanung):

- Eigenkapital: ca. 161.000 €
- Fremdkapital: 600.000 € (Endfälliges Darlehen)

Kostenaufstellung:

- Grundstück 600.000€
- Nebenkosten 48.000€
- Projektierung und Vermarktung 30.000€
- Abrisskosten Altbestand 38.000€
- **GIK 716.000 €**

Erwartete Exit-Strategie: Veräußerung der Teilflächen innerhalb von 12 Monaten nach Grundstückserwerb.

2.6 Zeitplanung und Meilensteine

Meilenstein	Geplantes Datum
Grundstückserwerb (Signing)	März 2026
Bauvoranfrage & Baurechtsentwicklung	Feb 2025 - Jul 2026
Vertriebsphase	Mai 2026 - Dez 2026
Kaufpreiszahlung & Projektabschluss	bis spätestens Ende Q2 2027 (Laufzeit 12-18 Monate)

2.7 Erfahrung und Referenzprojekt

Der Geschäftsführer, Julian Faupel, verfügt bereits über einschlägige Erfahrungen in der Projektierung und Baurechtsentwicklung aus einem vergleichbaren Referenzvorhaben in Diedorf-Anhausen.

Für dieses Projekt liegt ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (4 Wohneinheiten) vor; die Vertriebsphase hat vor wenigen Wochen begonnen. Das zugehörige Exposé ist als **Anlage P3 - Exposé Referenzprojekt** beigelegt.

Die Abwicklung des Referenzprojekts erfolgte analog zum oben beschriebenen Vorgehen: Auch dort wurde das Baurecht gemeinsam mit einem lokalen Architekturbüro geschaffen, die Genehmigungsphase eng begleitet und der anschließende Vertriebsprozess entsprechend den definierten Abläufen strukturiert vorbereitet und umgesetzt.

Anlagen zum Projektvorhaben:

- P1 – Vorhabensbeschreibung
- P2 – Investitions- und Finanzplanung
- P3 – Skizze des Reihenhauses
- P4 – Vorhabensbeschreibung (städtische Anfrage)
- P5 – Rückmeldung der Stadt (positiv städtebaulich/planungsrechtlich)
- P6 – Baukostenaufstellung (weisenburger bau GmbH)
- P7 – Exposé Referenzprojekt Diedorf-Anhausen

4. Beteiligte Unternehmen und Personen

4.1 Projektgesellschaft: Terranova Investment GmbH

Adresse: Untere Lettenbergstraße 1, 86420 Diedorf

Geschäftsführer: Julian Faupel

Gesellschafterstruktur: 72 % JF Invest GmbH | 28 % Innotegia GmbH

Geschäftszweck: Erwerb, Entwicklung und Vermarktung von Immobilienprojekten im Wohnsegment.

Tätigkeiten und Verantwortlichkeiten:

- Objektsuche und -ankauf
- Entwicklung von Baurecht und Projektierung (i.Z. mit regionalem Architekturbüro)
- Abstimmung mit Behörden und Bauvoranfrage/Baugenehmigung
- Vermarktung und Vertrieb
- Gesamtkoordination und Steuerung in der Projektierungs- und Vertriebsphase

Die Gesellschaft wurde am 14.07.2025 in das Handelsregister eingetragen. Seitdem lag der Schwerpunkt der Tätigkeit auf der umfassenden Vorbereitung aktueller und potenzieller Entwicklungsprojekte. Dies umfasst insbesondere die systematische Objektsuche, die Vor-

und Detailprüfung geeigneter Grundstücke, die Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie die Aufbereitung und Strukturierung sämtlicher Finanzierungsunterlagen für das vorliegende Projekt.

Zur Stärkung der Kapitalbasis hat die Gesellschafterin Innotegia der Terranova ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt zur Verfügung gestellt. Aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung (siehe **Anlage TE6 – Darlehensvertrag** sowie **Anlage TE7 – Nachtrag**) erfüllt dieses Darlehen die Kriterien für die Anerkennung als wirtschaftliches Eigenkapital. Es tritt im Rang vollständig hinter sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen der finanzierenden Banken zurück und dient somit als **haftendes Kapital**, das die Risikoposition der Fremdkapitalgeber verbessert. Ein Nachweis über das eingezahlte wirtschaftliche Eigenkapital ist in **Anlage TE8 – Eigenkapitalnachweis** enthalten.

Anlagen Terranova:

TE1 – Handelsregisterauszug
TE2 – Handelsregisteranmeldung
TE3 – Gesellschaftsvertrag/Satzung
TE4 – Gesellschafterliste
TE5 – Geschäftsführervertrag
TE6 – Darlehensvertrag mit qualifiziertem Rangrücktritt
TE7 – Nachtrag zum Darlehensvertrag
TE8 – Eigenkapitalnachweis
TE9 – Bilanz per 31.12.2025

4.2 JF Invest GmbH (Gesellschafter 1)

Geschäftsführer und Alleingesellschafter: Julian Faupel

Geschäftszweck: Beratungs- und Beteiligungsgesellschaft mit Fokus auf das Halten und Verwalten von Unternehmensbeteiligungen.

Die JF Invest GmbH hält gemäß ihrem Gesellschaftszweck als Beteiligungsgesellschaft verschiedene Unternehmensbeteiligungen, die ausschließlich als Eigenkapital Investitionen ohne Nachschusspflichten und ohne Haftungsrisiken über die jeweils eingezahlte Stammeinlage hinaus ausgestaltet sind. Zusätzlich stellt die Gesellschaft ausgewählten Beteiligungen nachrangige Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Diese sind wirtschaftlich risikotragend, begründen jedoch keine zusätzlichen Haftungsverpflichtungen gegenüber Dritten:

- Terranova Investment GmbH (72%)
- Tollbird GmbH (50%)

- AURUM Technologies GmbH (46%)
- Neo3 Group S.R.L. (Italien, 25 %)
- OTAVIS Group UG (inaktiv) (50%)

Für die Gesellschaft liegt der Jahresabschluss 2023 vor und wird als Anlage JFI2 übermittelt. Der Jahresabschluss 2024 kann unmittelbar nach Fertigstellung ebenfalls bereitgestellt werden.

Die vollständige Beteiligungs- und Finanzierungsstruktur ist in **Anlage JFI1 – Organigramm** dargestellt.

Anlagen JF Invest:

JFI1 – Organigramm

JFI2 – Jahresabschluss 2023

JFI3 – Handelsregistrauszug

JFI4 – Handelsregisteranmeldung

JFI5 – Gesellschaftsvertrag

JFI6 – Gesellschafterliste

4.3 innotegia GmbH (Gesellschafter 2)

Geschäftsführer und Alleingesellschafter: Benjamin Ruppel

Geschäftszweck: Beteiligungsgesellschaft mit Fokus auf das Halten und Verwalten von Unternehmensbeteiligungen.

Die Innotegia GmbH hält gemäß ihrem Gesellschaftszweck als Beteiligungsgesellschaft mehrere wesentliche Unternehmensbeteiligungen. Sämtliche Beteiligungen sind als **reine Eigenkapitalinvestments** ausgestaltet und sind **nicht** mit Bürgschaften, Nachschusspflichten oder sonstigen zusätzlichen Verpflichtungen gegenüber Dritten verbunden. Die Innotegia trägt damit ausschließlich das unternehmerische Risiko im Rahmen der jeweils geleisteten Stammeinlage. Die Struktur der Beteiligungen ist in **Anlage IN5 – Organigramm** dargestellt und nachfolgend aufgeführt:

- 28 % an Terranova Investment GmbH
- 100 % an STO Consulting GmbH (Unternehmensberatung für Organisationsentwicklung und agile Methoden)

Darüber hinaus stellt die innotegia GmbH einzelnen Beteiligungsgesellschaften nachrangige Gesellschafterdarlehen zur Verfügung, die ausschließlich der Kapitalstärkung

dieser Gesellschaften dienen. Diese Darlehen sind wirtschaftlich risikotragend, begründen jedoch keine darüber hinausgehenden Haftungsverpflichtungen.

Die Gesellschaft wurde im Rahmen einer gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung mit dem Zweck der Verwaltung und des Haltens von Unternehmensbeteiligungen errichtet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte im Februar 2025. Die Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) für das Rumpfbjahr sowie der Jahresabschluss befinden sich in Erstellung und können unmittelbar nach Fertigstellung nachgereicht werden.

Anlagen Innotegia:

IN1 – Handelsregisterauszug
IN2 – Handelsregisteranmeldung
IN3 – Gesellschafterliste
IN4 – Satzung
IN5 – Organigramm

4.4 Natürliche Personen

Julian Faupel – Geschäftsführer und Alleingesellschafter der JF Invest GmbH

Wohnhaft: Buschelberg 3b, 86420 Diedorf

Verantwortung im Projektvorhaben: Gesamtleitung, operative und kaufmännische Steuerung.

Anlagen Julian Faupel:

JF1 – Selbstauskunft
JF2 – Anlage: Immobilienbestand
JF3 – Anlage: Vermögensübersicht
JF4 – Anlage: Haushaltsrechnung
JF5 – Personalausweiskopie

Benjamin Ruppel – Geschäftsführer und Alleingesellschafter der Innotegia GmbH

Wohnhaft: Parzivalstraße, 80804 München

Verantwortung Im Projektvorhaben: Strategische und beratende Begleitung

Anlagen Benjamin Ruppel:

BR1 – Selbstauskunft
BR2 – Anlage: Immobilienbestand

BR3 – Anlage: Vermögensübersicht

BR4 – Anlage: Haushaltsrechnung

BR5 – Personalausweiskopie

Anlagenspiegel

Kategorie	Anlagen
Objekt (O1–O4)	O1 – Exposé O2 – Grundbuchauszug O3 – Lageplan O4 – Bodenrichtwertgutachten
Projekt (P1–P7)	P1 – Vorhabensbeschreibung P2 – Investitions- und Finanzplanung P3 – Skizze des Reihenhauses P4 – Vorhabensbeschreibung (städtische Anfrage) P5 – Rückmeldung der Stadt P6 – Baukostenaufstellung P7 – Exposé Referenzprojekt Diedorf-Anhausen
Terranova Investment GmbH (TE1-TE9)	TE1 – Handelsregisterauszug TE2 – Handelsregisteranmeldung TE3 – Gesellschaftsvertrag/Satzung TE4 – Gesellschafterliste TE5 – Geschäftsführerdienstvertrag TE6 – Darlehensvertrag mit Rangrücktritt TE7 – Nachtrag Darlehensvertrag TE8 – Eigenkapitalnachweis TE9 – Bilanz per 30.10.2025
JF Invest GmbH (JFI1–JFI6)	JFI1 – Organigramm JFI2 – Jahresabschluss 2023 JFI3 – Handelsregisterauszug

JFI4 – Handelsregisteranmeldung
JFI5 – Gesellschaftsvertrag
JFI6 – Gesellschafterliste

Innotegia GmbH
(IN1–IN5)

IN1 – Handelsregisterauszug
IN2 – Handelsregisteranmeldung
IN3 – Gesellschafterliste
IN4 – Satzung
IN5 – Organigramm

Julian Faupel

JF1 – Selbstauskunft
JF2 – Anlage: Immobilienbestand
JF3 – Anlage: Vermögensübersicht
JF4 – Anlage: Haushaltsrechnung
JF5 – Personalausweiskopie

Benjamin Ruppel

BR1 – Selbstauskunft
BR2 – Anlage: Immobilienbestand
BR3 – Anlage: Vermögensübersicht
BR4 – Anlage: Haushaltsrechnung
BR5 – Personalausweiskopie