

# ANLEGERBROSCHÜRE

## FESTVERZINSLICHES NACHRANGDARLEHEN

### „QUARTIER AN DEN RÖMERSTEINEN 2017“



**für das öffentliche Angebot der Anbieterin und Emittentin**

**REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt)**

**Geschäftsadresse: Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz**

**Handelsregister des Amtsgerichts Mainz, HRB 47674**

**Aktualisierte Fassung vom 22.11.2017**

**Projektgesellschaft:**

wiwi Immo GmbH & Co. KG  
Essenheimer Straße 127  
55128 Mainz

Die Projektgesellschaft ist eingetragen im  
Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter  
der Nummer HRA 42916.

## Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung

Anbieterin und Emittentin der mit dieser Anlegerbroschüre angebotenen Vermögensanlage für das „Quartier an den Römersteinen 2017“ ist ausschließlich die

**REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Mainz.**

Für den Inhalt dieser Anlegerbroschüre sind nur die bis zum Datum der Aufstellung dieser Anlegerbroschüre bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Eine Haftung für den Eintritt der angestrebten Ergebnisse sowie für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und/oder rechtliche Änderungen wird, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen. Von dieser Anlegerbroschüre abweichende Angaben sind vom Anleger nicht zu beachten, wenn diese nicht von der Emittentin schriftlich bestätigt wurden. Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Eine Haftung für Angaben Dritter für von dieser Anlegerbroschüre abweichende Aussagen wird von der Emittentin nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Anlegerbroschüre. Sie erklärt, dass die in der Anlegerbroschüre gemachten Angaben ihres Wissens richtig sind.

Mainz, 22.11.2017



Rachel Andalaft

Geschäftsführerin der REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt)

## Hinweise

Das dieser Anlegerbroschüre zugrundeliegende Kapitalanlageangebot erfolgt im Rahmen einer sogenannten „Schwarmfinanzierung“ im Rahmen des § 2a Vermögensanlagengesetz (VermAnlG). **Diese Anlegerbroschüre stellt keinen Prospekt dar und erhebt nicht den Anspruch, alle für die Anlageentscheidung relevanten Informationen zu enthalten.** Sie ist nicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft worden. Die Vermögensanlage kann ausschließlich auf der Online-Plattform der wiwin GmbH gezeichnet werden. Die wiwin GmbH handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Erding.

Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. **Dieses Angebot ist nur für Investoren geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.**

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

Grafik Deckblatt: © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung .....</b>                                                                                   | <b>2</b>  |
| <b>Hinweise .....</b>                                                                                                                            | <b>2</b>  |
| <b>Inhaltsverzeichnis .....</b>                                                                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>1. Zusammenfassung.....</b>                                                                                                                   | <b>4</b>  |
| <b>2. Die Kapitalanlage im Überblick.....</b>                                                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>3. Daten zum Anlageobjekt.....</b>                                                                                                            | <b>8</b>  |
| <b>4. Das Immobilienprojekt.....</b>                                                                                                             | <b>9</b>  |
| 4.1 Die Objektlage .....                                                                                                                         | 10        |
| 4.2 Das Energiekonzept .....                                                                                                                     | 11        |
| 4.3 Zeitplan und Bauausführung .....                                                                                                             | 12        |
| <b>5. Gesellschaftsrechtliche Struktur.....</b>                                                                                                  | <b>14</b> |
| 5.1 Die Emittentin.....                                                                                                                          | 14        |
| 5.2 Die Projektgesellschaft.....                                                                                                                 | 14        |
| <b>6. Finanzierungsstruktur .....</b>                                                                                                            | <b>15</b> |
| <b>7. Rückzahlung der Nachrangdarlehen .....</b>                                                                                                 | <b>16</b> |
| <b>8. Chancen .....</b>                                                                                                                          | <b>17</b> |
| <b>9. Risikohinweise .....</b>                                                                                                                   | <b>18</b> |
| <b>10. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH, Mainz, handelnd als vertraglich gebundener<br/>Vermittler der Effecta GmbH, Erding .....</b> | <b>26</b> |
| <b>Darlehensbedingungen.....</b>                                                                                                                 | <b>27</b> |
| <b>Widerrufsbelehrung .....</b>                                                                                                                  | <b>34</b> |
| <b>Hinweis auf das Widerrufsrecht gemäß § 2d Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) .....</b>                                                         | <b>35</b> |
| <b>Informationen für Verbraucher .....</b>                                                                                                       | <b>36</b> |

## 1. Zusammenfassung

Bei dem in dieser Anlegerbroschüre vorgestellten „Quartier an den Römersteinen“ handelt es sich um ein in Planung befindliches Plusenergiegebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung nahe der Mainzer Innenstadt. Das Besondere an dem Projekt besteht darin, dass die Immobilie nach ihrer Fertigstellung mehr Energie erzeugen wird als sie verbraucht. Damit soll ein Beitrag zu einer nachhaltigen Energiezukunft geleistet werden.

Die Erzeugung sauberer Energie ist jedoch nur *ein* Bestandteil dieser Energiezukunft. Ebenso wichtig ist die konsequente Senkung des Energieverbrauchs selbst. Der Gebäudesektor weist hier erhebliche Einsparpotentiale auf: Nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) sind etwa 40 % des Endenergieverbrauchs und knapp 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland unmittelbar auf energetisch ineffiziente Gebäude zurückzuführen.<sup>1</sup> Diese Emissionen belasten nicht nur die Umwelt. Sie verursachen auch hohe Ausgaben für Heizenergie, die in der Regel von Mietern getragen werden müssen.

Das innovative Bau- und Energiekonzept unseres Immobilienprojekts setzt genau an diesem Punkt an. Das Gebäude soll mit der Nutzung von Solaranlagen, einer hochwertigen Gebäudedämmung und dem Einsatz von Ladestationen für Elektroautos überzeugen. Die geplante Immobilie ist daher mehr als nur ein bloßes Wohn- und Bürogebäude. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, mit dem Quartier an den Römersteinen neue Qualitäts- und Umweltstandards im Mainzer Stadtgebiet zu setzen. Die Immobilie soll höchsten Komfort mit minimalem Energieverbrauch kombinieren, um den Nutzern ein Plus an Wohn- und Lebensqualität zu bieten.

Die Investition in das Immobilienprojekt ist jedoch nicht nur aus ökologischer Sicht sinnvoll. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in deutschen Großstädten hat Immobilien – gerade in Zeiten historischer Niedrigzinsphasen – zu rentablen Anlageobjekten werden lassen. Mit der Kapitalanlage „Quartier an den Römersteinen 2017“ können Sie einen effektiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten und zugleich von den vertraglich vereinbarten Zinsen des Nachrangdarlehens profitieren. Als eine wichtige risikoreduzierende Komponente bei der angebotenen Vermögensanlage wurde das Haftkapital der Projektgesellschaft, also die Einlageforderung gegen den Kommanditisten, auf 1,7 Mio. Euro erhöht. Für diese Summe haftet der Kommanditist der wiwi Immo GmbH & Co. KG gegenüber den Gläubigern der Projektgesellschaft. Die Forderungen der Emittentin gegen die Projektgesellschaft, die aus der Weiterleitung des von den Anlegern eingeworbenen Kapitals an die Projektgesellschaft in Form eines weiteren Nachrangdarlehens entstehen (hierzu näher sogleich), werden dabei gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Projektgesellschaft nachrangig bedient.

**Die Abbildungen in dieser Anlegerbroschüre zeigen kein abschließend genehmigtes Bauvorhaben, sondern den Entwurf eines städtebaulichen Konzepts. Die Stadt Mainz hat ein Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes eingeleitet, das bei erfolgreichem Abschluss eine Umsetzung des Vorhabens in der hier beschriebenen Form ermöglichen würde. Die Mittel aus dem Nachrangdarlehen sollen ausschließlich für die Umsetzung des Anlageobjekts verwendet werden. Dieses ist in den Illustrationen jeweils rot umrandet.**

<sup>1</sup> BMWi (2015), Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude.



## 2. Die Kapitalanlage im Überblick

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anbieterin / Emittentin</b>   | REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet, Alleingesellschafterin ist Frau Rachel Andalaft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gegenstand der Emittentin</b> | Unternehmensgegenstand der Emittentin ist das Auftreten als Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft) für das geplante Immobilienprojekt „Quartier an den Römersteinen“, die Weiterleitung des eingeworbenen Kapitals an die wiwi Immo GmbH & Co. KG, Mainz, sowie die Kontrolle der zweckgerechten Mittelverwendung. Ausgeschlossen sind Aktivitäten, die eine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung, dem Kapitalanlagegesetzbuch, dem Zahlungsdienstleistungsgesetz oder dem Kreditwesengesetz erfordern.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Art der Kapitalanlage</b>     | Mit der vorliegenden Kapitalanlage gewährt der Anleger der Emittentin ein nachrangiges Darlehen im Sinne von § 1 Absatz 2 Nr. 4 des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG), das in der Bilanz der Emittentin als Fremdkapital ausgewiesen wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kapitalanlage</b>             | Die Mindestzeichnungssumme beträgt 1.000 Euro. Die maximale Zeichnungssumme für natürliche Personen liegt bei 10.000 Euro. Für Anlagebeträge über 1.000 Euro ist eine Selbstauskunft des Anlegers nach § 2a Abs. 3 VermAnlG erforderlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Emissionsvolumen</b>          | 1.700.000,00 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Laufzeit</b>                  | Die Darlehenslaufzeit endet mit Ablauf des 30.08.2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kündigung</b>                 | Sowohl die Emittentin als auch die Anleger können die Nachrangdarlehen grundsätzlich nicht vor dem vereinbarten Laufzeitende ordentlich kündigen. Da die Emittentin ihren Anlegern auch bei sozialen Härtefällen oder unvorhergesehenen Lebensereignissen Handlungsoptionen offenhalten möchte, bietet sie abweichend davon ordentliche Kündigungsmöglichkeiten während der Laufzeit an: Ein Anleger kann seinen noch nicht getilgten Anlagebetrag in voller Höhe zum Ablauf des 30.08. eines jeden Jahres mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ordentlich kündigen. Im Fall dieser Kündigung ist die Anbieterin berechtigt, einen Betrag in Höhe von 10 % der gekündigten Anlagesumme als Entschädigung für die Ersatzkapitalbeschaffung in Abzug zu bringen. |
| <b>Verzinsung</b>                | Die Verzinsung beginnt, sobald die vollständige Zeichnungssumme des Anlegers auf dem Konto der Emittentin eingegangen ist. Die Verzinsung beträgt grundsätzlich 3,80 % p. a. über die gesamte Darlehenslaufzeit auf den noch nicht getilgten Anlagebetrag. Zinszahlungen erfolgen grundsätzlich einmal jährlich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf des 30.08. eines jeden Jahres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tilgung</b>                 | Die Rückzahlung (Tilgung) des Nachrangdarlehens erfolgt gemäß der Nachrangdarlehensbedingungen endfällig am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf des 30.08.2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vertriebsweg</b>            | Eine Zeichnung ist nur über die Online-Plattform <a href="http://www.WIWIN.de">www.WIWIN.de</a> möglich, da die Kapitalanlage ausschließlich online vermittelt wird (Schwarmfinanzierung nach § 2a Vermögensanlagegesetz).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zweck der Kapitalanlage</b> | Das im Rahmen dieser Vermögensanlage eingeworbene Kapital soll von der Emittentin genutzt werden, um ihrerseits ein Nachrangdarlehen an die wiwi Immo GmbH & Co. KG (Projektgesellschaft) auszureichen und daneben die Transaktionskosten dieser Finanzierung zu decken. Die Projektgesellschaft will das Kapital für die Entwicklung und die Bebauung eines Grundstücks in 55131 Mainz einsetzen. Die derzeit in Planung befindliche Wohn- und Gewerbeimmobilie soll nach hohen Energie- und Umweltstandards errichtet werden, um nachhaltigen Wohn- und Büroraum mit niedrigem Energie- und Ressourcenverbrauch im Mainzer Stadtgebiet zu schaffen.             |
| <b>Gebühren</b>                | Weder die Zeichnung noch die Verwaltung der Nachrangdarlehen ist mit zusätzlichen Gebühren für die Anleger verbunden. Insbesondere wird kein Aufschlag für die Darlehensausgabe (Agio) erhoben. Voraussetzung für die Darlehenszeichnung ist ein Girokonto des Anlegers bei einem in Deutschland registrierten Kreditinstitut. Nähere Angaben ergeben sich aus dem Vermögensanlagen-Informationsblatt und aus den Verbraucherinformationen für den Fernabsatz (unten S. 36).                                                                                                                                                                                      |
| <b>Handelbarkeit</b>           | Die Handelbarkeit der Kapitalanlage ist eingeschränkt. Sie ist nicht börsennotiert, ein Zweitmarkt für den Handel besteht nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Anlegerverwaltung</b>       | Die Emittentin, REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), hat für den Vertrieb der Nachrangdarlehen sowie für die Anlegerverwaltung die wiwin GmbH mit Sitz in Große Bleiche 18-20, 55116 Mainz beauftragt, die eine Online-Dienstleistungsplattform für ökologisch nachhaltige Kapitalanlagen betreibt. Die Anlegerverwaltung erfolgt über eine Online-Plattform unter <a href="http://www.WIWIN.de">www.WIWIN.de</a> .                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Anlegerkreis</b>            | Das vorliegende Angebot zur Kapitalanlage richtet sich an wirtschaftlich erfahrene Anleger (ausschließlich natürliche Personen) mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland und einem Girokonto bei einer in Deutschland registrierten Bank. Die Vermögensanlage richtet sich an Anleger, die sich intensiv mit dem Emittenten und mit den Risiken der Anlage beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust hinnehmen könnten. Es handelt sich bei der Vermögensanlage um ein Risikokapitalinvestment. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben. |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Haftung des Anlegers</b>    | Der Anleger haftet grundsätzlich nur in Höhe des gezeichneten und noch nicht getilgten Anlagebetrages (Darlehenssumme). Auf diese Summe ist auch das Ausfallrisiko des Anlegers begrenzt. Er ist verpflichtet, den gezeichneten Anlagebetrag in voller Höhe einzuzahlen. Der Anleger hat ein 14-tägiges Widerrufsrecht auf seine Zeichnung. Es besteht keine Nachschusspflicht, also keine Verpflichtung, weitere Einzahlungen zu leisten. Insbesondere haftet der Anleger nicht für die Geschäftstätigkeit der Emittentin oder der Projektgesellschaft.                                                                                                                              |
| <b>Hauptrisiko</b>             | Mit dem vorliegenden Nachrangdarlehen ist das Risiko des Teil- oder Totalverlusts des eingesetzten und noch nicht getilgten Kapitals und der noch nicht gezahlten Zinsen verbunden. Bereits ordnungsgemäß ausgezahlte Zinsen und Tilgungssummen müssen nicht zurückgezahlt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Maximales Risiko</b>        | Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat, oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. |
| <b>Besteuerung</b>             | Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Anleger müssen daher ihre Zinsen als Einkünfte aus Kapitalvermögen in der persönlichen Steuererklärung angeben. Die Zinsen werden von der Emittentin in voller Höhe ausgezahlt. Vom Kapitalanleger sind in Deutschland die Abgeltungsteuer, der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls die Kirchensteuer abzuführen. Anleger sollten sich im Hinblick auf ihre individuelle Situation bei ihrem Steuerberater informieren.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Zahlungsvorbehalt</b>       | Der Anspruch des Anlegers auf die Zahlung von Zins und Tilgung besteht nur, sofern dadurch bei der Emittentin kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt würde. Zahlungen verschieben sich sonst auf den nächstmöglichen Zeitpunkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Qualifizierter Nachrang</b> | Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3. Daten zum Anlageobjekt

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anschrift</b>                                       | Untere Zahlbacher Straße 2<br>55131 Mainz                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Prognostiziertes Investitionsvolumen</b>            | 8.500.000 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geplanter Baubeginn</b>                             | Q3/2018                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Geplante Fertigstellung</b>                         | Q1/2019                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Geplanter Erstbezug</b>                             | Q2/2019                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Grundstücksgröße</b>                                | 1.450 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nutzfläche</b>                                      | 2.600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rechtliche Voraussetzungen</b>                      | Es existiert bereits ein Bebauungsplan für das zu bebauende Grundstück. Die Stadt Mainz hat ein Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes eingeleitet, das bei erfolgreichem Abschluss eine Umsetzung des Vorhabens in der hier beschriebenen Form ermöglichen würde. |
| <b>Geplante Etagenzahl</b>                             | 2 bzw. 3 (davon ein Staffelgeschoss)                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Geplante Anzahl der Wohn- und Gewerbe-einheiten</b> | 20 - 25                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Geplante Anzahl der Tiefgaragenstellplätze</b>      | ca. 25 - 30                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Abbildung 1: Illustration des städtebaulichen Konzepts (rechts im Bild: das Anlageobjekt) © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA**





## 4. Das Immobilienprojekt

Die Projektgesellschaft, die wiwi Immo GmbH & Co. KG, möchte in der Unteren Zahlbacher Straße 2 auf einer Grundstücksfläche von 1.450 m<sup>2</sup> ein ökologisches Wohn- und Arbeitsquartier errichten. In dem Gebäude mit einer Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> sollen mehrere neue Wohneinheiten ab einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> sowie 25 bis 30 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Jede einzelne Wohneinheit soll unter Berücksichtigung der individuellen Bausituation entwickelt werden, so dass sie alle Anforderungen an modernes, städtisches und behagliches Wohnen erfüllt. Die Apartments in der obersten, als Staffelgeschoss angelegten Etage sind als elegante, lichtdurchflutete Penthouse-Wohnungen konzipiert. Weitere 10 Prozent der Wohnfläche sollen als Sozialwohnungen ausgewiesen werden, um den Bedarf an Wohnraum für Haushalte mit geringeren Einkommen zu bedienen.

Der Gewerbeanteil soll sich in eine Büro- und eine Gastronomienutzung im Erdgeschoss aufgliedern. Dieser wird aufgrund seiner großen, dreifach-verglasten Fensterflächen optimal mit Tageslicht durchflutet und so gestaltet sein, dass sich die gesamte Bürofläche sinnvoll nutzen lässt. Da einige der gewerblichen Mieter für die neu entstehenden Büroräume bereits feststehen, geht die Projektgesellschaft von einer äußerst geringen Leerstandsquote aus, so dass gute Voraussetzungen für einen stabilen Verlauf der zukünftigen Mieteinnahmen gegeben sind.

Das zu bebauende Grundstück wurde im Mai 2017 durch die Projektgesellschaft, wiwi Immo GmbH & Co. KG, erworben. Bislang befindet sich dort ein Autohaus älteren Baujahres. Der Abriss des Bestandsgebäudes soll erfolgen, sobald für das Areal ein neuer Bebauungsplan von der Stadt Mainz aufgestellt wurde. Dies soll bei erfolgreichem Verlauf des Änderungsverfahrens voraussichtlich im ersten Halbjahr 2018 der Fall sein. Die Baugenehmigung für das Anlageobjekt auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplans wird für das dritte Quartal 2018 erwartet. Aufgrund des enormen Bedarfs an Wohnraum im Mainzer Stadtgebiet ist es sinnvoll, nicht nur Gewerbeflächen, sondern vor allem Wohnungen zu schaffen. Die Stadt Mainz fordert für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Beplanung des gesamten Areals. Insofern zeigen die Abbildungen in dieser Anlegerbroschüre das dem Genehmigungsverfahren zugrundeliegende städtebauliche Konzept. Eine Realisierung der übrigen, in den Grafiken nicht rot umrandeten Gebäude, hängt alleine von der Zustimmung der Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ab. Sollte die Zustimmung der Grundstückseigentümerin nicht eingeholt werden können, wird das in den Abbildungen rot umrandete Gebäude in der Unteren Zahlbacher Straße 2, an dem alle Grundstücksrechte vollständig gesichert sind, als eigenständiges Projekt umgesetzt. **Die Mittel aus dem Nachrangdarlehen sollen ausschließlich zur Finanzierung des in den Abbildungen rot umrandeten Gebäudes eingesetzt werden.**

Abbildung 2: Geplante Nutzung des Anlageobjekts  
© 2017 | mann + schneberger Architekten BDA



## 4.1 Die Objektlage

Das Quartier an den Römersteinen soll in der Unteren Zahlbacher Straße 2 in 55131 Mainz entstehen. Das Grundstück verläuft entlang der Straße „Zahlbacher Steig“ in unmittelbarer Nähe einer öffentlichen Parkanlage mit den Resten einer römischen Wasserleitung und in wenigen Gehminuten Entfernung vom Mainzer Hauptbahnhof. Südlich grenzt das Grundstück an ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Der Zahlbacher Steig ist eine von Bäumen gesäumte Durchfahrtsstraße, die zu den Universitätskliniken nördlich des Grundstücks führt. Bei der Unteren Zahlbacher Straße handelt es sich dagegen um einen der zentralen Verkehrswege des Mainzer Stadtteils Bretzenheim. Die Straße verbindet den Ortsbezirk mit der Mainzer Neu- und Altstadt und verfügt über mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, mit denen sich das Stadtzentrum sowie die Randgebiete des Ortsbezirks in kurzer Zeit erreichen lassen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich entweder in der Unteren Zahlbacher Straße selbst oder in der näheren Umgebung.



Abbildung 3: Lage des Anlageobjekts (rot umrandet) © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA



Abbildung 4: Mikrolage des Anlageobjekts (rot umrandet) mit städtebaulichem Konzept © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA





Abbildung 5: Illustration des städtebaulichen Konzepts (Luftbild-panorama) © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA

## 4.2 Das Energiekonzept

Das Quartier an den Römersteinen wurde von der Projektgesellschaft wiwi Immo GmbH & Co. KG als Plusenergiegebäude geplant. Es soll somit nach seiner Fertigstellung hohe Energie- und Umweltstandards erreichen. Durch eine ausgezeichnete Gebäudedämmung und den Einsatz qualitativ hochwertiger Baukomponenten und Haustechniksysteme sollen Wärmeverluste vermieden und freie Wärmegevinne maximiert werden. So soll gewährleistet werden, dass ein Energieeffizienzniveau erreicht wird, das dem Passivhausstandard entspricht.

Die Wahl eines so effizienten Energiestandards ist nicht nur ökologisch sinnvoll. Aufgrund der hochwertigen Gebäudedämmung haben die Mieter wesentlich geringere Ausgaben für Heizenergie zu tragen. Da diese nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie rund 80 % des Endenergieverbrauchs in deutschen Haushalten ausmacht,<sup>2</sup> fallen die Nebenkosten der Mieter deutlich niedriger als bei herkömmlichen Gebäuden aus.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Energiekonzepts besteht in der geplanten Nutzung bifazialer Photovoltaikanlagen an der Lärmschutzwand des Gebäudes. Diese Anlagen produzieren Strom aus Sonnenlicht und nutzen dabei auch reflektiertes Licht auf der Modulrückseite zur Stromerzeugung, um so einen Teil des Gebäudeenergiebedarfs abzudecken. Mit diesem Solarstrom sollen unter anderem Ladestationen für Elektroautos in der Tiefgarage betrieben werden. Auch der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen unter Verwendung von LED-Lampen soll dazu beitragen, dass der Energiebedarf der Immobilie möglichst niedrig bleibt. Die Bausubstanz soll aus nachwachsenden, umweltverträglichen und wiederverwertbaren Materialien wie Holz bestehen, um die für die Baustoffherstellung benötigte Energie zu reduzieren und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Projekts gering zu halten. Durch dieses innovative Energiekonzept soll die Bausubstanz aufgewertet werden, um im Veräußerungsfall einen höheren Kaufpreis als bei einem konventionellen Gebäude zu erzielen.

<sup>2</sup> BMWi (2017), Energiedaten: Gesamtausgabe.

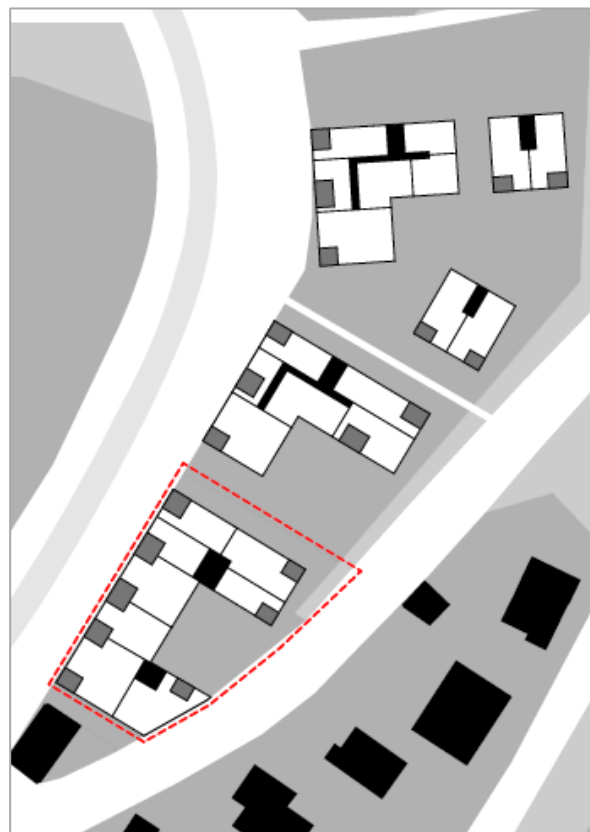


### 4.3 Zeitplan und Bauausführung

Die Baumaßnahmen an dem Anlageobjekt in der Unteren Zahlbacher Straße 2 sollen planmäßig im zweiten Quartal 2018 beginnen und bis zum Frühjahr 2019 andauern. Als Bauherrin fungiert die Projektgesellschaft, die wiwi Immo GmbH & Co. KG.

Mit der Durchführung der Bauabwicklung soll ein auf Holzbauweise spezialisierter Generalunternehmer beauftragt werden, der das Gebäude schlüsselfertig und zu einem Festpreis errichten soll. Diese Konstellation hat den Vorteil, dass die Projektgesellschaft nur mit einem einzigen Vertragspartner kooperieren muss, der die gesamte Verantwortung für die Durchführung sämtlicher Baumaßnahmen trägt.

Um die Immobilie auch über die Bauphase hinaus gegen wesentliche ertragsmindernde Risiken und potentielle Schadensfälle abzusichern, beabsichtigt die wiwi Immo GmbH & Co. KG, eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie eine Rohbau- und Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Elementarschäden abzuschließen.



**Abbildung 6:** Illustration der geplanten Quartierserschließung. Die Treppenhäuser und Flure sollen so angelegt werden, dass sich eine Vielfalt an Raumtypen und Raumgrößen realisieren lässt (Grafik: © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA).



**Abbildung 7:** Illustration des städtebaulichen Konzepts (Südwestansicht) © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA



Der Entwurf des Quartiers an den Römersteinen folgte den Vorstellungen der Stadtverwaltung für die Entwicklung des Areals. Dabei vermittelt das entworfene Objekt in Geschosshöhe- und Bebauungsdichte zwischen den dörflichen Strukturen des südlich gelegenen Ortsbezirks Bretzenheim und dem urbanen Charakter der nördlich angrenzenden Stadtgebiete. Die Vorderkante des Quartiers orientiert sich derweil an dem geschwungenen Verlauf der Unteren Zahlbacher Straße und fügt sich so in das bestehende Stadtbild ein (siehe unten Abbildung 8).



**Abbildung 8:** Schwarzplan des Geländes sowie der umliegenden Bezirke. Die grün markierte Fläche umfasst das städtebauliche Konzept. Der rot umrandete Teil in der Bildmitte stellt das Anlageobjekt dar. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Schwung“ des städtebaulichen Konzepts spiegelt sich in der geplanten Gebäudeform wider (Grafik: © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA).



**Abbildung 9:** Illustration der geplanten Grünvernetzung am Standort. Die Kontinuität der bestehenden Vegetationsflächen östlich und westlich des Grundstücks soll auch nach Vollendung des Anlageobjekts (rot umrandet) gegeben sein (Grafik: © 2017 | mann + schneberger Architekten BDA).

Ferner wird während der Bauphase besonderer Wert auf eine möglichst weitgehende Erhaltung der umliegenden Begrünung gelegt. Dies betrifft vor allem die Baumreihen entlang des Zahlbacher Steiges, die auch lärmindernd auf die der Straße zugewandten Wohnungen wirken.

An der Nordseite des Gebäudes ist zudem die Anlage einer weiteren Grünfläche vorgesehen. Diese soll die Vegetation jenseits der beiden Anliegerstraßen miteinander verbinden und so zu einem angenehmen Ambiente rund um das Quartier an den Römersteinen beitragen (siehe oben Abbildung 9).

## 5. Gesellschaftsrechtliche Struktur

### 5.1 Die Emittentin

Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Mainz. Sie wurde zu dem Zweck gegründet, die Emission durchzuführen, die im Rahmen der Schwarmfinanzierung eingeworbenen Darlehensmittel an die Projektgesellschaft, die wiwi Immo GmbH & Co. KG, in Form eines weiteren Nachrangdarlehens weiterzuleiten und die zweckgebundene Mittelverwendung für die Realisierung des Projekts „Quartier an den Römersteinen“ zu überwachen. Geschäftsführerin und alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist Rachel Andalaft. Sie ist selbstständige Beraterin und zertifizierte Finanzexpertin mit Spezialisierung auf Erneuerbare Energien und ökologische Kapitalanlagen. Aufgrund der Tatsache, dass die Emittentin in keinem gesellschaftsrechtlichen Zusammenhang zur Projektgesellschaft steht, ist eine unabhängige Kontrolle der zweckgerechten Verwendung der Mittel aus dem Nachrangdarlehen gewährleistet.



**Abbildung 10:** Schematische Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse.

### 5.2 Die Projektgesellschaft

Die wiwi Immo GmbH & Co. KG wurde speziell für die Projektierung und die Verwaltung des Quartiers an den Römersteinen gegründet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter dem Aktenzeichen HRA 42916 eingetragen. Alleiniger Kommanditist der Gesellschaft ist Matthias Willenbacher mit einem im Handelsregister eingetragenen Haftkapital von 1.700.000 Euro. Als Kommanditist haftet er in voller Höhe dieser Haftsumme gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft. Die Geschäftsführung der wiwi Immo GmbH & Co. KG verpflichtet sich, vor vollständiger Darlehensrückzahlung an die Emittentin weder das Haftkapital der Gesellschaft zu reduzieren noch für das Projekt wesentliche Rechte oder Vermögensgegenstände zu veräußern.

Als Komplementärin fungiert die wiwi Windkraft Beteiligungs GmbH. Sie ist für die Geschäftsführung der wiwi Immo GmbH & Co. KG zuständig und trägt die persönliche Haftung für die Projektgesellschaft. Die Komplementärin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kaiserslautern unter dem Aktenzeichen HRB 32249 eingetragen. Sie verfügt über ein Stammkapital in Höhe von 25.000 Euro und trägt bereits seit 1997 die persönliche Haftung für eine Reihe von Projektgesellschaften, die überwiegend die Planung, Finanzierung, Realisierung sowie den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien zum Gegenstand haben. Jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Komplementärin sind Matthias Willenbacher und Thomas Zenk.

## 6. Finanzierungsstruktur

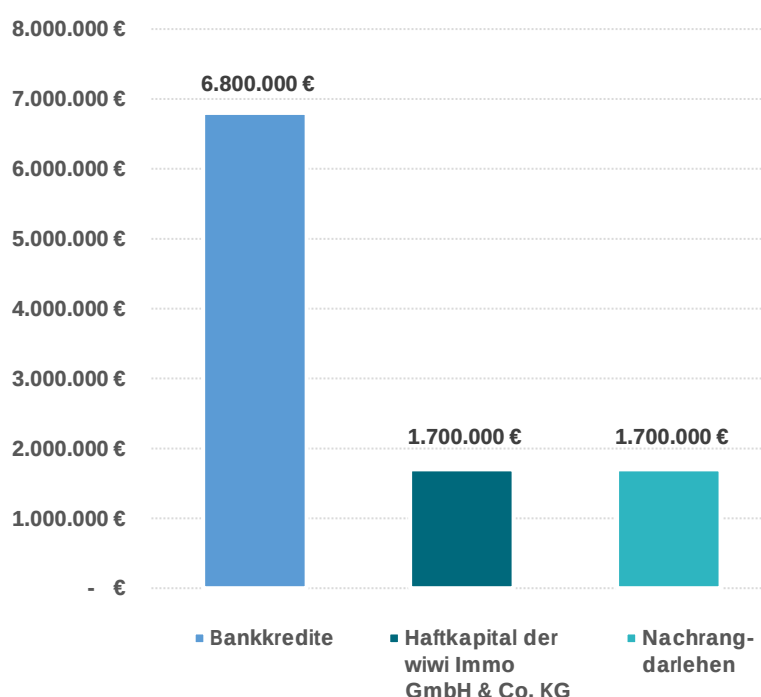
Die Realisierung des Anlageobjekts erfordert nach aktuellem Planungsstand eine Gesamtinvestition durch die Projektgesellschaft in Höhe von 8.500.000 Euro. Die Projektgesellschaft wiwi Immo GmbH & Co. KG beabsichtigt, die erforderliche Summe zu 80 % durch einen Bankkredit und zu 20 % über das Nachrangdarlehen zu decken, das sie von der Emittentin erhalten soll. Zur Finanzierung soll daher ein festverzinsten Immobilienkredit bei einem oder mehreren Kreditinstituten über rund 6.800.000 Euro aufgenommen werden. Ein Kreditvertrag mit der Baden-Württembergische Bank über 750.000,- Euro zum Erwerb des Grundstücks wurde bereits abgeschlossen. Zudem hat die Projektgesellschaft bereits über 500.000,- Euro an Eigenmitteln in das Vorhaben investiert. Ein weiterer Kreditvertrag zur Finanzierung der Grundstücksbebauung soll zeitnah abgeschlossen werden.

Die Bankdarlehen sollen langfristig durch die Erlöse aus der Vermietung der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Tiefgaragenstellplätze zurückgeführt werden. Die Auszahlung der Darlehensmittel orientiert sich am Baufortschritt und wird von der fremdfinanzierenden

Bank und der Emittentin geprüft. Alle weiteren vor der Darlehensaufnahme anfallenden Projektkosten sollen ausschließlich aus den Eigenmitteln der Projektgesellschaft, d.h. unabhängig von Bankdarlehen und von dem von der Emittentin auszureichenden Nachrangdarlehen, finanziert werden.

Die Deckung eines Teils der von der bzw. den Banken geforderten Kapitaleinbringung seitens der Projektgesellschaft soll über die Ausreichung eines Nachrangdarlehens mit einem Volumen von 1.700.000 Euro und einer Laufzeit von 36 Monaten durch die Emittentin an die Projektgesellschaft erfolgen. Dieses Nachrangdarlehen soll zum Laufzeitende im Zuge einer Kapitalerhöhung der wiwi Immo GmbH & Co. KG an die Darlehensgeber zurückgezahlt werden. Sofern sich das erforderliche Kapital nicht in voller Höhe über die Mittel aus dem Nachrangdarlehen einwerben lässt, wird die verbleibende Differenz entweder aus dem Vermögen der wiwi Immo GmbH & Co. KG oder durch die Aufnahme weiteren Fremdkapitals getragen. Eine Nachschusspflicht der Darlehensgeber gegenüber der Projektgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen.

**Abbildung 11:** Schematische Darstellung der Finanzierungsstruktur auf Ebene der Projektgesellschaft. Das Haftkapital der wiwi Immo GmbH & Co. KG in Höhe von 1.700.000 Euro stellt für die Darlehensgeber eine risikoreduzierende Komponente dar: Das Haftkapital ist das Kapital, für das der oder die Eigentümer eines Unternehmens für die Verbindlichkeiten des Unternehmens gegenüber den Gläubigern haften. Da das Haftkapital der wiwi Immo GmbH & Co. KG nicht voll eingezahlt ist, müssten der oder die Gesellschafter im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft das Haftkapital einzahlen, um so die Verbindlichkeiten des Unternehmens zu bedienen, wobei vorrangige Bankkredite vor Nachrangdarlehen zu befriedigen wären.

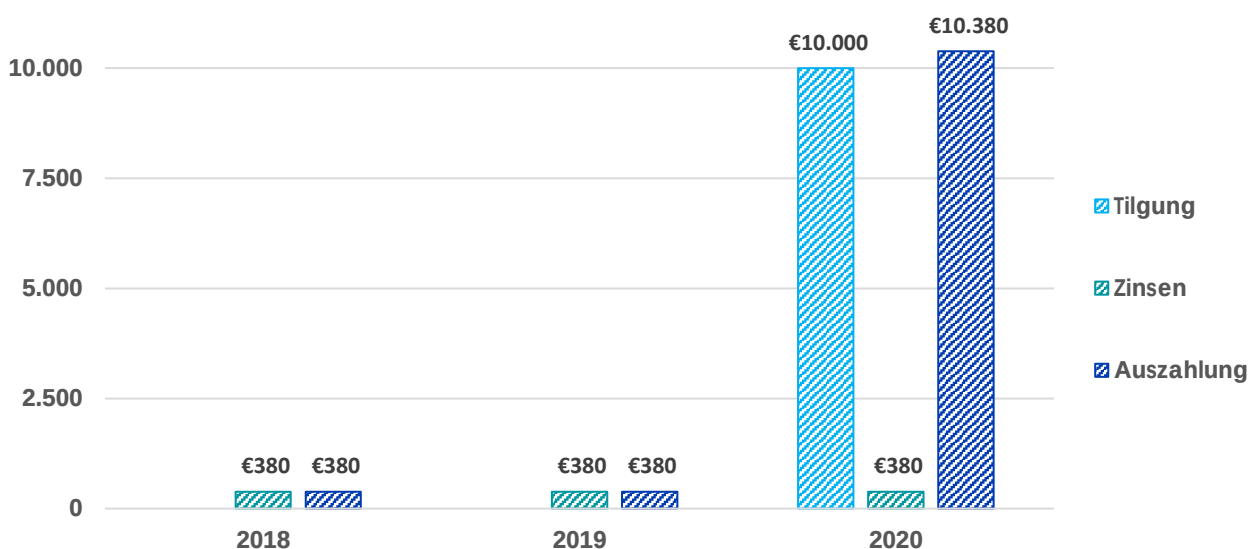




## 7. Rückzahlung der Nachrangdarlehen

Das Nachrangdarlehen soll insbesondere zur Refinanzierung des Grundstückserwerbs und zur Projektierung des auf S. 8 ff. beschriebenen Grundstücks eingesetzt werden. Es ist geplant, dass die wiwi Immo GmbH & Co. KG vor Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens neue Gesellschaftsanteile im Rahmen einer sogenannten Kapitalerhöhung ausgibt. Hierzu soll eine Neubewertung der bestehenden Gesell-

schaftsanteile auf der Grundlage des dann gültigen Immobilienwerts vorgenommen werden. Im Zuge dieser Kapitalerhöhung soll das Nachrangdarlehen zurückgezahlt werden, das die REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt) an die wiwi Immo GmbH & Co. KG ausreicht. Die Emittentin soll die so erhaltenen Mittel zur Tilgung der Nachrangdarlehen der Darlehensgeber (Anleger) verwenden.



**Abbildung 12:** Schematische Darstellung der prognostizierten Auszahlungen bis zum Laufzeitende der Kapitalanlage „Quartier an den Römersteinen 2017“. Bei einer beispielhaften Zeichnungssumme von 10.000 Euro werden nach drei Jahren Laufzeit grundsätzlich bis zu 11.140 Euro als Zins und Tilgung an die Anleger ausbezahlt (alle Zahlenangaben sind auf volle Euro-Beträge gerundet).

## 8. Chancen

### Attraktive Darlehenskonditionen

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um die (Teil-)Finanzierung einer Immobilien-Projektentwicklung. Der in Aussicht gestellte Zinssatz von 3,80 % ist auf der Grundlage von konservativen Einnahmeerwartungen kalkuliert (wobei zur Tilgung der Nachrangdarlehen eine Kapitalerhöhung der Projektgesellschaft geplant ist). Die Darlehensgeber haben durch diese avisierte Verzinsung einen höheren vertraglichen Renditeanspruch als die finanzierende Bank bzw. Banken, da diesen Sicherheiten am Projekt eingeräumt werden.

### Grundstück im Eigentum der Gesellschaft

Da sich das zu projektierende Grundstück bereits im Eigentum der Projektgesellschaft, der wiwi Immo GmbH & Co. KG, befindet und das Areal über einen bestehenden Bebauungsplan verfügt, würde die Liegenschaft auch dann Erträge erzielen können, falls das Immobilienprojekt in seiner geplanten Form nicht genehmigt werden sollte.

### Stabiler Immobilienmarkt in der Stadt Mainz

Der Mainzer Immobilienmarkt hat sich während der vergangenen Jahre insgesamt als sehr robust erwiesen. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum im Mainzer Stadtgebiet, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Metropolregion Rhein-Main, die gefragte Grundstückslage an einer Zufahrtsstraße zur Mainzer Innenstadt sowie die hohen angestrebten Bau- und Energiestandards machen die Werthaltigkeit der Immobilie langfristig kalkulierbar.

### Kein Blind-Pool-Konzept

Zum Erstellungszeitpunkt der vorliegenden Anlegerbroschüre ist bekannt, in welches Objekt die Mittel aus dem Nachrangdarlehen fließen. Somit entfallen Risiken weitgehend, die bestehen würden, wenn entsprechende Objekte erst identifiziert und erworben werden müssten.

### Keine Nachschusspflicht

Eine Nachschusspflicht der Darlehensgeber ist – wie bei allen öffentlich vertriebenen Vermögensanlagen – gesetzlich ausgeschlossen. Für den Anleger besteht also keine Verpflichtung, Zahlungen an die Emittentin oder die Projektgesellschaft zu leisten, die über die ursprüngliche Darlehenssumme hinausgehen.

### Haftung des Gesellschafters

Der alleinige Kommanditist der wiwi Immo GmbH & Co. KG, Matthias Willenbacher, ist mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftungssumme von 1.700.000 Euro persönlich an dem Immobilienprojekt beteiligt. Für diese Summe haftet der Kommanditist gegenüber den Gläubigern der Projektgesellschaft. Die Projektgesellschaft ist bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit zudem auf solche Maßnahmen beschränkt, die der Projektierung und dem Bau von Gebäuden auf Grundstücken dienen. Die Geschäftsführung der wiwi Immo GmbH & Co. KG verpflichtet sich, die eingeworbenen Mittel ausschließlich zur Umsetzung des Anlageobjekts zu verwenden.

### Hoher ökologischer Mehrwert des Projekts

Die aus dem Nachrangdarlehen eingeworbenen Mittel dienen ausschließlich der Durchführung eines ökologischen Immobilienprojekts im Stadtgebiet von Mainz, das nicht nur die Werthaltigkeit des Objektstandorts an sich erhöhen, sondern auch durch hohe Energieeffizienz, den Einsatz Erneuerbarer Energien sowie die Nutzung nachwachsender Baustoffe überzeugen soll. Das Projekt soll daher als Anreiz für den Bau weiterer ökologischer Immobilien mit vergleichbaren Energie- und Umweltstandards dienen.

## 9. Risikohinweise

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Angebot von Nachrangdarlehen der REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Mainz. Die Nachrangdarlehen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der Angaben in der Anlegerbroschüre aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Vermögensanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Vermögensanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind. Weiterhin werden Risiken dargestellt, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu. Die einzelnen Risikofaktoren können zudem themenübergreifende Relevanz haben und/oder sich auf den Eintritt oder die Relevanz anderer Risiken auswirken. Auch persönliche Lebensumstände der Anleger, von denen die Emittentin keine Kenntnis hat, können dazu führen, dass einzelne oder mehrere Risiken ein höheres Gefährdungspotential entwickeln als im Folgenden dargestellt.

### a. Allgemeine Risiken und Risiken aus der Ausgestaltung der Nachrangdarlehen

#### Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse der Emittentin haben, die bis zu deren Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Die Darlehensvergabe ist nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf. Das Darlehen ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskapitals hinausgeht, besteht dagegen nicht.



### Nachrangrisiko und unternehmerischer Charakter der Finanzierung

Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber der Emittentin nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Emittentin einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Das bedeutet, dass die Zahlung von Zins und Tilgung des Darlehens keine Insolvenz der Emittentin auslösen darf. Dann dürften weder Zinsen noch Tilgungszahlungen an die Anleger geleistet werden. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz der Emittentin im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin zurück, das heißt, der Anleger wird mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Emittentin (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt.

Der Anleger trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Anleger wird dabei nicht selbst Gesellschafter der Emittentin und erwirbt keine Gesellschafterrechte. Es handelt sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Beteiligung, sondern um eine unternehmerische Finanzierung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion.

Der qualifizierte Rangrücktritt könnte sich wie folgt auswirken: Die Emittentin würde die Zins- und Tilgungszahlung bei Insolvenznahe so lange aussetzen müssen, wie sie dazu verpflichtet ist. Der Anleger dürfte seine Forderungen bei Fälligkeit nicht einfordern. Der Anleger müsste eine Zinszahlung, die er trotz der Nachrangigkeit zu Unrecht erhalten hat, auf Anfor-

derung an die Emittentin zurückzahlen. Es besteht auch die Möglichkeit, dass der Anleger die Zinszahlungen ebenso wie die Tilgungszahlungen im Ergebnis aufgrund des Nachrangs nicht erhält. Zudem könnte es sein, dass der Anleger für bereits gezahlte Zinsen Steuern entrichten muss, obwohl er zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge verpflichtet ist.

### Fehlende Besicherung der Darlehen

Da das Darlehen unbesichert ist, könnte der Anleger im Insolvenzfall der Emittentin weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche der einzelnen Anleger nicht oder nur zu einem geringeren Teil durchgesetzt werden können. Dies könnte dazu führen, dass Zins- oder Tilgungszahlungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können oder dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

### Endfälligkeit der Tilgung

Die Tilgung des Darlehenskapitals der Anleger soll insgesamt am Ende der Laufzeit erfolgen (Endfälligkeit zum 30.08.2020). Die für die Tilgung erforderlichen Mittel sollen durch eine Kapitalerhöhung der Projektgesellschaft eingeworben werden. Dabei soll eine Neubewertung der bestehenden Gesellschaftsanteile auf der Grundlage des dann gültigen Immobilienwerts vorgenommen werden. Nach dieser Kapitalerhöhung soll das Nachrangdarlehen zurückgezahlt werden, das die Emittentin an die Projektgesellschaft ausreicht. Die Emittentin soll die so erhaltenen Mittel zur Tilgung der Nachrangdarlehen der Darlehensgeber (Anleger) verwenden. Falls diese Kapitalerhöhung nicht wie geplant rechtzeitig und in der geplanten Höhe durchgeführt werden kann, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

### **Veräußerlichkeit (Fungibilität), Verfügbarkeit des investierten Kapitals, langfristige Bindung**

Die Darlehensverträge sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die Rückzahlung des investierten Kapitals steht auch in diesem Fall unter dem Vorbehalt, dass die Nachrangabrede nicht eingreift, also insbesondere im Zeitpunkt der Kündigung kein Insolvenzgrund der Emittentin vorliegt und die Rückzahlung auch nicht zum Vorliegen eines solchen führen würde.

Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Eine Veräußerung des Darlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelsvolumina nicht sichergestellt. Es ist auch möglich, dass eine Abtretung nicht zum Nennwert der Forderung erfolgen kann. Es könnte also sein, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Käufer gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann.

### **Mögliche Verlängerung der Kapitalbindung**

Da es sich um ein nachrangiges Darlehen handelt, darf das Darlehen nur zurückgezahlt werden, wenn dies bei der Emittentin nicht zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung führen würde. Wäre dies der Fall, verlängerte sich die Laufzeit des Darlehens automatisch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem dieser Zustand nicht mehr bestünde. Die Anlage ist damit für Anleger nicht empfehlenswert, die darauf angewiesen sind, exakt zum geplanten Laufzeitende ihr Geld zurück zu erhalten. Würde die wirtschaftliche Schieflage der Emittentin nicht behoben, könnte es zum Teil- oder Totalverlust des investierten Vermögens und der Zinsansprüche kommen.

### **b. Risiken auf Ebene der Emittentin und der Projektgesellschaft**

#### **Geschäftsrisiko der Emittentin**

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Der Anleger trägt das Risiko, dass der Emittentin in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg des finanzierten Projekts kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Emittentin kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren.

#### **Ausfallrisiko der Emittentin**

Die Emittentin kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des Investments des Anlegers und der Zinsen führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

#### **Risiken aus der Weiterleitung des Darlehensbetrags zur Durchführung des finanzierten Projekts**

Die Emittentin wird den gesamten Darlehensbetrag in Form eines weiteren nachrangigen Darlehens an die Projektgesellschaft weiterleiten. Die Emittentin ist für die fristgerechte und vollständige Leistung von Zins und Tilgung an die Darlehensgeber darauf angewiesen, dass die Projektgesellschaft ihren Verpflichtungen aus diesem weiteren Darlehensvertrag fristgerecht und vollständig nachkommt. Ist dies nicht der Fall, können auf Ebene der Emittentin Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu einer möglichen Insolvenz entstehen.

Die finanzierte Projektgesellschaft wird ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin insbesondere dann voraussichtlich nicht nachkommen können, wenn das geplante Projekt,

das durch das Darlehen finanziert werden soll, nicht wie erhofft erfolgreich und rentabel durchgeführt werden kann (hierzu noch sogleich „Risiken aus der Umsetzung des finanzierten Projekts“) und/oder wenn die geplante Kapitalerhöhung nicht durchgeführt werden kann (siehe oben „Endfälligkeit der Tilgung“).

Darüber hinaus können zusätzliche Risiken aus der Tatsache entstehen, dass die Darlehensvaluta weitergeleitet wird. Die Projektgesellschaft ist vertraglich zur Zahlung der Zins- und Tilgungsraten an die Emittentin verpflichtet. Gleichwohl könnte die Projektgesellschaft es verweigern, diesen Zahlungspflichten gegenüber der Emittentin nachzukommen. Die Emittentin könnte dadurch auf eine gerichtliche Durchsetzung ihrer Forderungen angewiesen sein. Der Erfolg einer solchen gerichtlichen Auseinandersetzung wäre nicht sicher. Die Projektgesellschaft ist von der Emittentin gesellschaftsrechtlich unabhängig. Die Emittentin hat dementsprechend keine gesellschaftsrechtlichen Einflussmöglichkeiten auf die Projektgesellschaft.

#### **Emittentin und Projektgesellschaft betreiben kein weiteres Geschäft**

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft). Die Emittentin betreibt außer der Durchführung von Schwarmfinanzierungen und der Weiterleitung der Darlehensbeträge an die Projektgesellschaft kein weiteres Geschäft, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden könnten.

Die Projektgesellschaft ihrerseits betreibt zum gegenwärtigen Zeitpunkt außer der Durchführung des geplanten Immobilienprojekts kein weiteres Geschäft, aus dem eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden können. Dies kann sich in Zukunft ändern.

Ob und wann die nach dem Darlehensvertrag geschuldeten Zinsen und die Tilgung geleistet

werden können, hängt daher maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg des finanzierten Projekts und der Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung ab.

#### **Risiken aus der Umsetzung des finanzierten Projekts**

Risiken aus der Umsetzung des finanzierten Projekts können die Fähigkeit der Emittentin und der Projektgesellschaft beeinträchtigen, ihren jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.

#### **Risiken aus bauplanungsrechtlichen Erfordernissen**

Dies sind zunächst Risiken aus bauplanungsrechtlichen Erfordernissen. Damit das geplante Projekt in der beschriebenen Form realisiert werden kann, ist eine Änderung des derzeit bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss eines entsprechenden neuen Bebauungsplans erfolgte im Oktober 2017. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist der Projektgesellschaft von der Stadt Mainz unverbindlich für das erste Halbjahr 2018 in Aussicht gestellt worden. Die Projektgesellschaft hat aber keinen Rechtsanspruch darauf, dass der neue Bebauungsplan in der in Aussicht gestellten Form aufgestellt wird.

Es besteht daher das Risiko, dass das Projekt entweder erst später oder auf Grundlage des derzeit bestehenden Bebauungsplans nur in abweichender Form realisiert werden kann. Dies könnte sich nachteilig auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Projektgesellschaft und des Darlehensgebers auswirken und damit auch nachteilige Auswirkungen auf deren Fähigkeit haben, ihren Zins- und Tilgungspflichten nachzukommen.

#### **Risiken aus bauordnungsrechtlichen Erfordernissen**

Zur Realisierung des geplanten Projektes bedarf die Projektgesellschaft darüber hinaus öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, die in Einklang mit bauplanungs- und bauordnungs-

rechtlichen Regelungen stehen müssen, insbesondere einer Baugenehmigung. Die Projektgesellschaft hat noch keine Baugenehmigung für das geplante Projekt erhalten. Es besteht das Risiko, dass die Baubehörde für das geplante Projekt keine Baugenehmigung erteilt oder dass die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen versehen wird. Daneben besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaft in der Phase der Projektrealisierung gegen Regelungen aus dem öffentlichen Recht (beispielsweise zur Baustellensicherheit) verstößt. Die vorgenannten Risiken könnten die Projektrealisierung beeinträchtigen, verzögern oder auch verhindern. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Umstände könnte sich nachteilig auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Projektgesellschaft und der Emittentin auswirken und damit auch nachteilige Auswirkungen auf deren Fähigkeit haben, ihren Zins- und Tilgungspflichten nachzukommen.

#### Weitere projektspezifische Risiken

Aus der ökologischen Bauweise der Immobilie und mangelnden Vergleichswerten können sich Risiken ergeben, insbesondere aus einer möglicherweise fehleranfälligen Gebäudetechnik, aus mangelndem Zusammenwirken der technischen Anlagen, aus der Entwicklung technischer Innovationen oder aus einer gegebenenfalls mangelnden Akzeptanz des Rohstoffs Holz in einem städtischen Umfeld.

Es könnten Planungsfehler zutage treten oder Vertragspartner der Projektgesellschaft mangelhafte Leistungen erbringen. Es könnten unbekannte Umweltrisiken oder Altlasten bestehen. Es könnte zu Verzögerungen im geplanten Projektablauf kommen. Bei Leistungen, die Dritten gegenüber erbracht werden, könnten diese Gewährleistungsansprüche geltend machen, ohne dass die Projektgesellschaft Regressansprüche gegen eigene Zulieferer durchsetzen kann. Die Rentabilität der Immobilie könnte dadurch gemindert werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben und Umweltkatastrophen, schwere Stürme, kriegsrische Auseinandersetzungen, Flugzeugab-

stürze, Meteoriteneinschläge oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilie betreffen. Der Wert der Immobilie kann auch durch Veränderung der Mikrolage gemindert werden, insbesondere durch neuen Fluglärm, Baumaßnahmen oder andere Problemfaktoren.

Das geplante Projekt könnte komplexer sein als erwartet. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Ein etwaiger Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen. Die rechtlichen Anforderungen könnten sich verändern und dadurch könnten Änderungen oder zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt erforderlich werden, was zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen könnte.

Diese und/oder weitere Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaft und/oder der Emittentin auswirken. Der Projektgesellschaft und der Emittentin könnten infolgedessen in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen der Anleger zu erfüllen und das eingesetzte Darlehenskapital zurückzuzahlen.

#### Markt- und unternehmensbezogene Risiken

Die Projektgesellschaft ist auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Dies ist mit *marktbezogenen Risiken* verbunden, die die Fähigkeit der Projektgesellschaft und damit auch der Emittentin beeinträchtigen können, ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Die Entwicklung auf diesem Markt ist fortwährenden Änderungen sowie Schwankungen bei Angebot und Nachfrage ausgesetzt. Obwohl gegenwärtig ein Nachfrage- und Aufwärtstrend besteht, der sich durch steigende Immobilienpreise und geringe Leerstände auszeichnet, besteht auch das Risiko einer Marktentwicklung in entgegengesetzte Richtung. Die



Immobilienpreise könnten fallen und Mietpreise niedriger ausfallen. Es besteht auch das Risiko, dass Veränderungen auf dem Immobilienmarkt Einfluss auf die Zulieferer- und Kundenverträge der Projektgesellschaft haben. Es kann zu Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenzen von Mietern kommen. Auch Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt, zum Beispiel durch neue Techniken, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht vorhersehen. Die Entwicklung von Wettbewerbern könnte die Umsatzsituation der Projektgesellschaft beeinflussen. Risiken können sich auch aus staatlichen Rahmenbedingungen ergeben, die maßgeblichen Einfluss auf die Vermietung von Immobilien haben. Die Rentabilität von Immobilien kann durch Gesetze insbesondere zu Mietpreisbremsen oder Modernisierungumlagen verändert oder negativ beeinflusst werden. Schließlich sind weitere marktbezogene Risiken, wie z. B. Kostenerhöhungen und Kapazitätsengpässe auf Beschaffungsseite, politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, Länder- und Wechselkursrisiken nicht auszuschließen.

Auch *unternehmensbezogene Risiken* sind auf Ebene der Projektgesellschaft denkbar, wie z.B. Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken, Risiken aus Marken und Schutzrechten, Abhängigkeit von Partnerunternehmen und qualifiziertem Personal, unzureichender Versicherungsschutz, Risiken aus der Gesellschafter- und/oder Konzernstruktur, aus der internen Organisation, aus Vermögensbewertungen und Steuernachforderungen. Risiken können sich auch aus Rechtsstreitigkeiten zwischen der Projektgesellschaft und ihren Vertragspartnern ergeben. Gerichtliche Auseinandersetzungen können längere Zeit in Anspruch nehmen und zum Unterliegen der Projektgesellschaft führen. Selbst im Falle des Obsiegens der Projektgesellschaft in einem Rechtsstreit könnte der in Anspruch zu nehmende Vertragspartner über die Zeit zahlungsunfähig geworden sein, so dass die gerichtlich festgestellten Ansprüche nicht durchgesetzt werden können.

Diese und/oder weitere Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaft und/oder der Emittentin auswirken. Der Projektgesellschaft und der Emittentin könnten infolgedessen in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen der Anleger zu erfüllen und das eingesetzte Darlehenskapital zurückzuzahlen.

### Schlüsselpersonenrisiko

Durch einen möglichen Verlust von Kompetenzträgern besteht das Risiko, dass der Projektgesellschaft Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Projektgesellschaft haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Emittentin und somit an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen. Auch Managementfehler auf Ebene der Projektgesellschaft und/oder wesentlicher Vertragspartner der Projektgesellschaft sind nicht auszuschließen. Es kann in technischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht zu Fehleinschätzungen kommen. Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Gesellschafterstruktur in Zukunft ändert und dritte Personen einen beherrschenden Einfluss auf die Projektgesellschaft gewinnen können.

### Kapitalstrukturrisiko

Die Projektgesellschaft finanziert sich in hohem Maße durch Fremdkapital. Sie ist insofern anfälliger für Zinsänderungen, Erlösschwankungen oder ansteigende Betriebsausgaben als Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind. Diese Verpflichtungen sind vorrangig gegenüber den Forderungen der Emittentin aus dem zwischen Projektgesellschaft und Emittentin bestehenden Nachrangdarlehensvertrag zu bedienen.

### Nicht eingezahlte Haftenlage

Alleiniger Kommanditist der Projektgesellschaft ist Herr Matthias Willenbacher mit einer übernommenen Haftenlage von 1.700.000 Euro. Die Übernahme der Haftenlage führt nicht bereits zum Zufluss von Liquidität bei der Projektgesellschaft. Vielmehr haftet der Kommanditist, solange und soweit er die Haftsumme nicht an die Gesellschaft geleistet hat, in dieser Höhe beschränkt gegenüber Gläubigern der Projektgesellschaft. Für den Fall, dass der Kommanditist aus dieser Haftung in Anspruch genommen wird, besteht das Risiko, dass er nicht über ausreichend Mittel verfügt, um dieser Haftung im vollen Umfang nachkommen zu können. Der Eintritt dieses Umstandes könnte sich nachteilig auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Projektgesellschaft und der Emittentin auswirken und damit auch nachteilige Auswirkungen auf deren Fähigkeit haben, ihren Zins- und Tilgungspflichten nachzukommen.

### Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Projektgesellschaft so verändert, dass die Emittentin oder die Projektgesellschaft ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte anordnen kann. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

### Prognoserisiko

Die Prognosen hinsichtlich des Projektverlaufs, der Kosten für die Durchführung des Projekts, der erzielbaren Erträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen.

Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

### Risiken aus dem Vertrieb der Nachrangdarlehen

Die Nachrangdarlehen der Emittentin werden über die Online-Dienstleistungsplattform [www.wiwin.de](http://www.wiwin.de) vermittelt, die von der wiwin GmbH mit Sitz in Mainz als vertraglich gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Erding (Haftungsdach) betrieben wird. Bei der wiwin GmbH handelt es sich um ein Unternehmen, das auf die Vermittlung ökologischer Kapitalanlagen spezialisiert ist. Das Unternehmen hat im Jahr 2016 sein Geschäftsmodell erweitert und digitalisiert, indem die Online-Zeichnungsplattform [www.wiwin.de](http://www.wiwin.de) geschaffen wurde, auf der interessierte Anleger Nachrangdarlehen zeichnen können. Zahlreiche Prozesse und Dokumente wurden vom Haftungsdach übernommen und adaptiert.

Es besteht das Risiko, dass die wiwin GmbH – auch aufgrund der Neueinführung der Online-Plattform im Jahr 2016 – wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist, deren Eintritt den Erfolg der Platzierung von Nachrangdarlehen an Anleger negativ beeinflussen könnte, d.h. dass es der wiwin GmbH nicht oder nicht vollständig gelingen könnte, die Nachrangdarlehen zu platzieren. Solche Risiken der wiwin GmbH bestehen insbesondere in Bezug auf ihre aktuelle sowie zukünftige Marktbekanntheit und -akzeptanz, ihre technische Umsetzung, ihre Reputation, die Anzahl von Nutzer der Online-Plattform oder ihre personellen Ressourcen. Sofern sich der Vertrieb der Nachrangdarlehen verzögert, besteht das Risiko, dass die Emittentin die benötigten Mittel nicht, nicht vollständig oder zeitversetzt erhält.

### c. Risiken auf Ebene des Anlegers

#### Fremdfinanzierungsrisiko

Wenn der Anleger die Darlehenssumme fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur

Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Die Emittentin rät daher von einer Fremdfinanzierung des Darlehensbetrages ab.

#### **Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Nachrangdarlehen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### **Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration**

Die Investition in den Nachrangdarlehensvertrag sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

## 10. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH, Mainz, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH, Erding

### Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber

Der Plattformbetreiber, handelnd als gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH (Haftungsdach), nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität der Emittentin und überprüft nicht die von dieser zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

### Tätigkeitsprofil des Plattformbetreibers

Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anlegern keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des jeweiligen Anlegers. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem Anleger eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

### Informationsgehalt der Anlegerbroschüre

Die Anlegerbroschüre und die Projektbeschreibung auf der Plattform erheben nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie den Darlehensvertrag abschließen sollten. Da jeder Anleger mit seiner Darlehensvergabe persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.



## Darlehensbedingungen

Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt

### **Darlehensnehmer:**

**REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Mainz**

Organschaftliche Vertreterin: Rachel Engler Andalaft, geboren am 16.02.1983, Geschäftsführerin

Geschäftsadresse: Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz

HR-Nummer: HRB 47674, Amtsgericht Mainz

### **Projektbezogene Angaben:**

**Projektname:** Quartier an den Römersteinen 2017

**Darlehenszweck:** Ausreichung eines Nachrangdarlehens an die wiwi Immo GmbH & Co. KG, Mainz, zur Finanzierung des durch diese durchzuführenden Projekts „Quartier an den Römersteinen“ gemäß Anlegerbroschüre vom 22.11.2017 und Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung

(**Hinweis:** Details ergeben sich aus diesen Darlehensbedingungen und der Anlegerbroschüre)

**Maximales Emissionsvolumen:** EUR 1.700.000,00

**Angebotszeitraum:** 15.08.2017 bis 14.08.2018 (ein- oder mehrmalige Verlängerung möglich bis zu einem maximalen Gesamt-Zeitraum von 12 Monaten)

**Individueller Darlehensbetrag:** siehe Zeichnungsschein

**Hinweis:** Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 1.000,00 betragen und durch 500 teilbar sein (z.B. EUR 1.500,00).

**Bitte überweisen Sie den gesamten Darlehensbetrag innerhalb von drei Werktagen ab Erhalt der Zuteilungsmitteilung und Zahlungsaufforderung auf das dort genannte Konto. Der Darlehensnehmer kann den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, falls Ihre Zahlung nicht innerhalb von zwei Wochen ab Versand der Zuteilungsmitteilung eingegangen ist (Ziffer 3.2).**

### **Zins- und Tilgungsleistungen:**

**Feste Verzinsung:**

3,80 % jährlich

Jährlich nachschüssige Zinszahlung jeweils am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf des 30.08. eines jeden Jahres, erstmals zum ersten Bankarbeitstag nach Ablauf des 30.08.2018 (erste Zahlung einschließlich individueller Vorlaufzinsen)

Endfällige Tilgung des gesamten Darlehensbetrages am 30.08.2020 („**Rückzahlungstag**“)

**Kontodaten für Einzahlung des Darlehensbetrags:**

Kontoinhaber: REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt)  
 IBAN: DE47 4306 0967 6049 7274 00  
 BIC: GENODEM1GLS  
 Kreditinstitut: GLS Gemeinschaftsbank eG  
 Verwendungszweck: [Vorname], [Nachname], [Vertragsnummer]

**Risikohinweis:** Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen tragen Sie als Darlehensgeber ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Das Darlehenskapital einschließlich der Zinsansprüche kann aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts (Ziffer 6) nicht zurückgefordert werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Dies kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskapitals hinausgehen würde, besteht dagegen nicht. Bitte lesen Sie die ausführlichen Risikohinweise (Seite 18 ff.).

**Hinweis:** Die Anlegerbroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, dem Darlehensnehmer über die Plattform Fragen zu stellen, informieren Sie sich aus unabhängigen Quellen und holen Sie fachkundige Beratung ein, wenn Sie unsicher sind, ob Sie diesen Darlehensvertrag abschließen sollten.

**Präambel**

Der Darlehensnehmer möchte der wiwi Immo GmbH & Co. KG, Mainz („**Projektinhaber**“) ein nachrangiges Darlehen („**Weiterleitungskredit**“) gewähren, das der Projektinhaber für die Durchführung des Immobilien-Projekts „Quartier an den Römersteinen“ („**Projekt**“) verwenden möchte, das in der Anlegerbroschüre näher beschrieben ist. Die für die Gewährung des Weiterleitungskredits erforderlichen finanziellen Mittel sollen dem Darlehensnehmer in Form von Nachrangdarlehen zur Verfügung gestellt werden. Der Darlehensgeber möchte dem Darlehensnehmer einen Teil des erforderlichen Kapitals in Form dieses zweckgebundenen, qualifiziert nachrangigen Darlehens („**Darlehen**“) zur Verfügung stellen.

Das Darlehen soll aus Mitteln zurückgezahlt werden, die der Darlehensnehmer gemäß dem Weiterleitungskredit vom Projektinhaber erhält. Voraussetzung für die rechtzeitige und vollständige Leistung des Kapitaldienstes durch den Projektinhaber ist, dass dieser das geplante Projekt erfolgreich durchführen kann.

Die Darlehensverträge werden über die Website [www.wiwin.de](http://www.wiwin.de) vermittelt („**Plattform**“; der Betreiber dieser Plattform, die wiwin GmbH, Mainz, im Folgenden „**Plattformbetreiber**“). Der Plattformbetreiber ist bei der Anlagevermittlung ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler (§ 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz) im Namen, für Rechnung und unter der Haftung des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH, Erding, tätig.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

## 1. Darlehensgewährung; Darlehenszweck

1.1 Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer ein zweckgebundenes Darlehen in der im Zeichnungsschein angegebenen Höhe („**Darlehensbetrag**“).

1.2 Darlehenszweck ist ausschließlich die Weiterleitung des Darlehensbetrags in Form des Weiterleitungskredits an den Projektinhaber zum Zweck der Durchführung des Projekts, wie es auf Seite 8 ff. der Anlegerbroschüre näher beschrieben ist („**Darlehenszweck**“), sowie die Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung.

## 2. Zeichnungserklärung; Vertragsschluss

2.1 Interessierte Investoren können auf der Plattform in elektronischer Form eine Zeichnungserklärung abgeben. Der Investor muss bei der Plattform registriert und zum Investieren freigeschaltet sein. Er gibt seine Zeichnungserklärung ab, indem er das auf der Plattform dafür vorgesehene Online-Formular vollständig ausfüllt und den Button „**Zahlungspflichtig investieren**“ anklickt („**Zeichnungserklärung**“). Hierdurch erklärt der Investor ein rechtlich bindendes **Angebot** zum Abschluss dieses Darlehensvertrags. Die Möglichkeit zur Abgabe von Zeichnungserklärungen besteht entweder bis zum Ende des Angebotszeitraums oder bis zum Erreichen des maximalen Emissionsvolumens (wie oben unter „Projektbezogene Angaben“ geregelt).

2.2 Der Plattformbetreiber leitet die Zeichnungserklärung als Bote an den Darlehensnehmer weiter. Der Vertrag kommt mit der Annahme der Zeichnung durch den Darlehensnehmer zustande („**Vertragsschluss**“ oder „**Zuteilung**“). Der Investor ist an die Zeichnungserklärung gebunden, bis der Darlehensnehmer eine Entscheidung über die Zuteilung getroffen hat, längstens aber für einen Zeitraum von vier Wochen ab dem Ende des – gegebenenfalls verlängerten – Angebotszeitraums (wie oben unter „Projektbezogene Angaben“ geregelt). Der Darlehensnehmer ist zur Annahme der Zeichnungsangebote nicht verpflichtet. Eine Begründung einer Ablehnung ist nicht erforderlich.

Der Darlehensnehmer wird den Investor über seine Zuteilungsentscheidung informieren („**Zuteilungsmitteilung**“ oder „**Annahmebestätigung**“) und ihn zugleich zur Zahlung des Darlehensbetrags auffordern. Dies geschieht durch eine E-Mail an die im Zeichnungsschein genannte Adresse („**autorisierte Adresse**“, vgl. hierzu noch Ziffer 8.3).

2.3 Es wird klargestellt, dass durch die Abgabe einer Zeichnungserklärung weder im Verhältnis zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer noch im Verhältnis der einzelnen Darlehensgeber untereinander ein Gesellschaftsverhältnis begründet wird. Weiterhin wird klargestellt, dass der Plattformbetreiber nicht Partei des Darlehensvertrags wird.

## 3. Fälligkeit; Darlehenseinzahlung; Kündigungsrecht

3.1 Der Darlehensbetrag ist bei Erhalt der Zuteilungsmitteilung (Ziffer 2.2) zur Zahlung fällig. Er ist innerhalb von drei Werktagen auf das in der Zuteilungsmitteilung benannte Konto zu überweisen (der Tag der Gutschrift des vollständigen Darlehensbetrags auf dem Konto wird im Folgenden als „**Einzahlungstag**“ bezeichnet).

**3.2 Der Darlehensnehmer hat das Recht zur Kündigung des Darlehensvertrags mit sofortiger Wirkung, falls der Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Versand der Zuteilungsmitteilung vollständig auf dem Konto eingegangen ist.**

## 4. Informationsrechte

4.1 Dem Darlehensgeber stehen keine Mitwirkungs-, Stimm- oder Weisungsrechte in Bezug auf den Darlehensnehmer zu. Der Darlehensnehmer selbst wird den Darlehensgeber während der Laufzeit des Darlehens regelmäßig in Einklang mit den jeweils aktuell geltenden „Reporting Guidelines für

Crowdfunding-Plattformen im Bundesverband Crowdfunding e.V.“ (verfügbar unter <http://www.bundesverband-crowdfunding.de/reporting-guidelines-fuer-crowdfunding-plattformen-im-bundesverband-crowdfunding-e-v/>) informieren. Der Darlehensnehmer wird außerdem den Projektinhaber vertraglich dazu verpflichten, den Darlehensnehmer während der Laufzeit des Weiterleitungskredits in gleicher Weise zu informieren. Darlehensnehmer und Projektinhaber werden dabei zumindest die allgemeinen Anforderungen sowie die speziellen Anforderungen für Immobilienfinanzierung einhalten.

4.2 Die Berichte macht der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber über die Plattform in elektronischer Form (PDF) zugänglich.

4.3 Der Darlehensgeber hat die in Ziffer 8.2 geregelte Vertraulichkeitsverpflichtung zur Kenntnis genommen.

## 5. Laufzeit, ordentliches Kündigungsrecht; Verzinsung; Rückzahlung des Darlehens

5.1 Die Laufzeit des Darlehens ergibt sich aus den oben genannten „Projektbezogenen Angaben“. In diesen ist – bei annuitätischer oder ratierlicher Tilgung – der Tag der letzten Tilgungsleistung („**Resttilgung**“) bzw. – bei endfälliger Tilgung – der Rückzahlungstag („**Rückzahlungstag**“) geregelt. Das Darlehen hat grundsätzlich feste Laufzeit nach Maßgabe dieser Regelung.

5.2 Dem **Darlehensgeber** steht ein **ordentliches Kündigungsrecht** zu. Dieses kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten mit Wirkung zum 30.08. eines jeden Jahres ausgeübt werden. Eine Teil-Kündigung ist unzulässig. Im Fall der Kündigung ist der Darlehensnehmer berechtigt, einen Betrag in Höhe von 10 % des gekündigten Darlehensbetrags als Entschädigung für die Ersatzkapitalbeschaffung in Abzug zu bringen. Die Rückzahlung des verbleibenden ausstehenden Darlehensbetrags sowie etwaiger noch nicht zur Auszahlung gebrachter Zinsen sind am Tag der Wirksamkeit der Kündigung fällig.

5.3 Der jeweils ausstehende Darlehensbetrag **verzinst** sich ab dem Einzahlungstag (Ziffer 3.1) bis zum vertraglich vereinbarten Resttilgungs- bzw. Rückzahlungstag (siehe oben „Zins- und Tilgungsleistungen“) oder bis zum Tag der Wirksamkeit einer Kündigung mit dem jeweiligen Festzinssatz, der oben unter „Zins- und Tilgungsleistungen“ genannt ist.

Die Zinsen werden nach näherer Maßgabe der oben unter „Zins- und Tilgungsleistungen“ getroffenen Regelungen **nachschüssig** gezahlt. Mit der ersten Annuitäts- bzw. Zinszahlung werden **Vorlaufzinsen** in individuell unterschiedlicher Höhe ab dem jeweiligen Einzahlungstag ausgezahlt. Die Zinsen werden zeitanteilig nach der Methode 30/360 berechnet. Werden fällige Tilgungsleistungen nicht erbracht, wird der gesetzliche Verzugszins geschuldet; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt, ebenso die Regelung in Ziffer 6.

Generell gilt: Die Darlehensgeber sind weder an Verlusten des Darlehensnehmers aus dessen unternehmerischer Tätigkeit beteiligt noch besteht eine Nachschusspflicht.

5.4 Abgeltungsteuer und sonstige Quellensteuern wird der Darlehensnehmer einbehalten und an das zuständige Finanzamt abführen, falls er hierzu gesetzlich verpflichtet ist.

5.5 Dem Darlehensgeber ist bekannt, dass der Darlehensnehmer den Plattformbetreiber als Dienstleister in die Abwicklung der Zins- und Tilgungszahlungen eingebunden hat. Zur Vermeidung überflüssigen Aufwands bei der Zahlungsabwicklung **wird der Darlehensgeber daher davon absehen, diese Forderungen selbst gegenüber dem Darlehensnehmer geltend zu machen** oder mit diesem direkten Kontakt zum Zweck der Eintreibung von Forderungen aufzunehmen, solange diese Ein-



bindung besteht und die geschuldeten Zahlungen vertragsgemäß geleistet werden. Kommt der Darlehensgeber dem nicht nach, hat der Darlehensnehmer einen Anspruch auf angemessene Vergütung des entstehenden Mehraufwands.

## 6. Qualifizierter Rangrücktritt

Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 Abs. 2 Insolvenzordnung sowie für den Fall der Durchführung eines Liquidationsverfahrens vereinbaren der Darlehensgeber und der Darlehensnehmer hiermit gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung hinsichtlich sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche des Darlehensgebers aus diesem Vertrag – einschließlich Verzinsung und Ansprüchen infolge einer etwaigen Kündigung – („Nachrangforderungen“) einen Nachrang in der Weise, dass die Ansprüche erst nach sämtlichen in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 Insolvenzordnung bezeichneten Ansprüchen und Forderungen aller bestehenden und zukünftigen Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Rücktrittsgläubiger und gleichrangiger Gläubiger) zu befriedigen sind.

Alle Teil-Darlehen innerhalb dieser Vermögensanlage sind untereinander gleichrangig.

Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers können nur aus künftigen Jahresüberschüssen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freien Vermögen, das das etwaig zur Erhaltung eines gesetzlich gebundenen Nennkapitals erforderliche Vermögen des Darlehensnehmers übersteigt und das nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Rücktrittsgläubiger und gleichrangiger Gläubiger) verbleibt, beglichen werden.

Der Darlehensgeber verpflichtet sich, seine Nachrangforderungen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die Befriedigung dieser Forderungen einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers herbeiführen würde, also zu einer Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers im Sinne von § 17 Insolvenzordnung oder einer Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 Insolvenzordnung (in ihrer im jeweiligen Zeitpunkt geltenden Fassung) führen würde (qualifizierter Rangrücktritt).

## 7. Außerordentliche Kündigungsrechte

7.1 Der Darlehensgeber kann den Darlehensvertrag aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen und in voller Höhe mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung fällig stellen („**außerordentliches Kündigungsrecht**“). Dem Darlehensgeber ist bewusst, dass etwaige Rückzahlungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche, die infolge einer außerordentlichen Kündigung entstehen können, dem qualifizierten Rangrücktritt nach Ziffer 6 unterliegen und er sie daher unter den dort geregelten Bedingungen nicht geltend machen kann.

7.2 Ein wichtiger Grund, der den Darlehensgeber (unabhängig vom Verhalten anderer Darlehensgeber) zu jedem Zeitpunkt während der Darlehenslaufzeit zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn

- a. der Darlehensnehmer **unzutreffende Angaben** zu Umständen macht bzw. gemacht hat, die für die Eingehung und Durchführung des Vertragsverhältnisses und für seine Kapitaldienstfähigkeit wesentlich sind;
- b. der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag **zweckwidrig verwendet**; oder
- c. der Darlehensnehmer seinen unter Ziffer 4 geregelten **Informationspflichten** nicht vertragsgemäß und pünktlich nachkommt, wobei eine Kündigung frühestens nach Ablauf von zwei Wochen nach schriftlicher Abmahnung zulässig ist und die Abmahnung frühestens nach einem Kulanzeitraum von weiteren zwei Wochen ab dem Zeitpunkt ausgesprochen werden darf, zu dem die Informationspflicht zu erfüllen gewesen wäre.

Das gesetzliche Recht zur Kündigung aus einem sonstigen wichtigen Grund bleibt unberührt.

7.3 Der Darlehensgeber kann im Fall einer außerordentlichen Kündigung (vorbehaltlich des Eingreifens der Rangrücktrittsklausel) den Schaden geltend machen, der ihm durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht.

7.4 Ein wichtiger Grund, der den **Darlehensnehmer** zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere bei einem schuldhaften Verstoß des Darlehensgebers gegen die Regelungen der Ziffer 8.2 (Vertraulichkeit) vor.

## 8. Übertragbarkeit; Vertraulichkeit; sonstige Vereinbarungen

8.1 Die gesamte Rechtsstellung als Darlehensgeber aus diesem Vertrag kann nach dem Ende des Angebotszeitraums (wie oben unter „Projektbezogene Angaben“ geregelt) jederzeit **vererbt** oder hinsichtlich des gesamten Darlehensbetrags oder eines Teilbetrags an Dritte **verkauft** und im Wege der Vertragsübernahme **abgetreten** werden.

Sofern der Plattformbetreiber im Auftrag des Darlehensnehmers für diese Zwecke einen Marktplatz zur Verfügung stellt (worüber der Darlehensnehmer den Darlehensgeber durch gesonderte Mitteilung in Kenntnis setzen wird, die „**Zweitmarkt-Listing-Mitteilung**“), ist eine solche Vertragsübernahme nur über diesen Marktplatz und nur im Rahmen der dafür geltenden Nutzungsbedingungen zulässig.

Soweit der Plattformbetreiber keinen Marktplatz zur Verfügung stellt, gilt für eine Vertragsübernahme das folgende Verfahren: Die Vertragsübernahme ist dem Darlehensnehmer durch den alten und den neuen Darlehensgeber gemeinsam innerhalb von zwei Wochen ab rechtswirksamer Vereinbarung der Vertragsübernahme anzuzeigen („**Übertragungsanzeige**“). Die Übertragungsanzeige erfolgt durch eingeschriebenen Brief an den Plattformbetreiber. Dieser wird die Übertragungsanzeige als Bote an den Darlehensnehmer weiterleiten. In der Übertragungsanzeige sind bei Privatpersonen der Name, die Anschrift, die E-Mail-Adresse, das Geburtsdatum und die Bankverbindung des neuen Darlehensgebers anzugeben. Bei Unternehmen, Genossenschaften und Vereinen sind deren Firma bzw. Name, Sitz und (Geschäfts-) Adresse, der Ort des zuständigen Registergerichts, die Registernummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung sowie die vertretungsberechtigten Personen (mit Vor- und Nachname, Geburtstag, Wohnort und Art der Vertretungsberechtigung) anzugeben. Die Übertragung wird mit Zugang der Übertragungsanzeige beim Darlehensnehmer unter der Voraussetzung wirksam, dass der neue Darlehensgeber erklärt, dass er hinsichtlich des gesamten Darlehensbetrags oder eines Teilbetrags insgesamt in die Rechtsstellung aus diesem Vertrag eintritt. Die hierzu erforderliche Zustimmung (§ 415 BGB) erteilt der Darlehensnehmer hiermit – unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten Anforderungen gewahrt sind – bereits im Voraus. Die neue Adresse und die neue Bankverbindung gelten zugleich als autorisierte Adresse und autorisiertes Konto im Sinne dieses Vertrages.

8.2 Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Vertrages und alle Unterlagen und Informationen, die einer Partei („verpflichtete Partei“) von der jeweils anderen Partei („berechtigte Partei“) zugänglich gemacht werden („vertrauliche Informationen“), vertraulich zu behandeln und ohne vorherige schriftliche Zustimmung der berechtigten Partei keinem Dritten zugänglich zu machen.

Zu den vertraulichen Informationen gehören nicht Informationen, die zum Zeitpunkt der Offenbarung nachweislich a) in der Öffentlichkeit allgemein bekannt oder veröffentlicht sind, oder b) sich bereits rechtmäßig im Besitz der verpflichteten Partei befinden oder durch diese rechtmäßig von einem zur Weitergabe befugten Dritten erworben wurden, oder c) zum allgemeinen Fachwissen oder Stand der Technik gehören. Zu den vertraulichen Informationen gehören nicht mehr Informationen, die nach dem Zeitpunkt der Offenbarung nachweislich a) ohne Verschulden der verpflichteten Partei öffentlich bekannt werden, oder b) durch die verpflichtete Partei rechtmäßig von einem zur Weitergabe befugten Dritten erworben werden, oder c) durch die verpflichtete Partei selbständig und unabhängig

von den vertraulichen Informationen erkannt oder entwickelt werden, oder d) durch die berechnigte Partei schriftlich der Öffentlichkeit bekannt gegeben werden.

Die verpflichtete Partei ist berechnigt, vertrauliche Informationen den Mitgliedern ihrer Geschäftsleitung und Aufsichtsorgane, Mitarbeitern und beruflichen Verschwiegenheitspflichten unterliegenden Beratern (nachfolgend zusammen als „Beauftragte“ bezeichnet) zugänglich zu machen, soweit diese mit der Durchführung dieses Vertrages befasst sind und die vertraulichen Informationen vernünftigerweise benötigen. Die verpflichtete Partei steht dafür ein, dass alle ihre Beauftragten die in dieser Vereinbarung enthaltenen Regelungen beachten werden.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht, soweit die verpflichtete Partei oder ihre Beauftragten aufgrund zwingenden Rechts oder der vollziehbaren Entscheidung eines Gerichts oder einer Behörde zur Offenlegung von Informationen verpflichtet sind. In diesem Fall wird die verpflichtete Partei die berechnigte Partei hierüber unverzüglich informieren und in Abstimmung mit dieser alle notwendigen und rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreifen, um die Offenlegung zu vermeiden oder eine möglichst vertrauliche Behandlung sicherzustellen. Die Verpflichtungen aus dieser Ziffer 8.2 enden mit Ablauf von zwei (2) Jahren nach dem Ende der Laufzeit dieses Vertrages.

8.3 Alle **Mitteilungen** des Darlehensnehmers, die die Durchführung dieses Vertrages betreffen, erfolgen, soweit nicht an der jeweiligen Stelle anderweitig geregelt, durch Brief, Fax oder, soweit der Darlehensgeber eine E-Mail-Adresse angegeben hat, durch E-Mail an den Darlehensgeber unter der autorisierten Adresse (Ziffer 2.2). Dies gilt nicht, falls zwingende gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen oder der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer durch eingeschriebenen Brief eine abweichende Adresse mitgeteilt hat. Entsprechendes gilt in Bezug auf **Zahlungen** des Darlehensnehmers; diese werden mit schuldbefreiender Wirkung auf das im Zeichnungsschein genannte Konto („**autorisiertes Konto**“) geleistet. Alternativ kann mit Einverständnis des Darlehensnehmers auf der Plattform eine Schnittstelle eingerichtet werden, über die der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer Adress- und Kontoänderungen mitteilen kann.

8.4 Der Darlehensnehmer hat die Kosten dieses Darlehensvertrags und seiner Durchführung zu tragen.

8.5 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Dieser Vertrag enthält sämtliche zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer über das Darlehen getroffenen Vereinbarungen in mündlicher oder schriftlicher Form.

8.6 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vertragssprache und maßgebliche Sprache für die Kommunikation zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer ist Deutsch.

8.7 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch diejenige gesetzlich zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ziel der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

\* \* \*

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz

c/o wiwin GmbH, Große Bleiche 18 – 20, 55116 Mainz

Fax: +49 (0)6131 9714-100

E-Mail: [info@wiwin.de](mailto:info@wiwin.de)

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ihre REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt)



## **Hinweis auf das Widerrufsrecht gemäß § 2d Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)**

### **Widerrufsrecht**

Sie sind als Anleger an Ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn Sie diese fristgerecht in Textform widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Anbieter. Aus der Erklärung muss Ihr Entschluss zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss.

Der Widerruf ist zu richten an:

REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz

c/o wiwin GmbH, Große Bleiche 18 – 20, 55116 Mainz

Fax: +49 (0)6131 9714-100

E-Mail: [info@wiwin.de](mailto:info@wiwin.de)

**Ende des Hinweises**

## Informationen für Verbraucher

gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 i.V.m. Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB

| Information                                                  | Darlehensnehmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Identität, Unternehmensregister, Registernummer</b>    | REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt), Mainz, Handelsregister B des Amtsgerichts Mainz, Nummer 47674                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2. Hauptgeschäftstätigkeit</b>                            | Auftreten als Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft) für das geplante Finanzierungsprojekt „Quartier an den Römersteinen 2017“, die Weiterleitung des eingeworbenen Kapitals an die wiwi Immo GmbH & Co. KG, Mainz, sowie die Kontrolle der zweckgerechten Mittelverwendung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>3. Aufsichtsbehörde</b>                                   | Keine Genehmigungspflicht der Tätigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4. Ladungsfähige Anschrift</b>                            | Untere Zahlbacher Straße 2, 55131 Mainz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>5. Name des Vertretungsberechtigten</b>                   | Rachel Engler Andalaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>6. Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung</b>      | Unbesichertes, festverzinsliches, qualifiziert nachrangiges Darlehen; dieses dient dem Emittenten zur Refinanzierung der Ausreichung eines weiteren Nachrangdarlehens („Weiterleitungskredit“) an die wiwi Immo GmbH & Co. KG, Mainz („Projektgesellschaft“ / „Projekthinhaber“), zur Finanzierung des durch diese durchzuführenden Immobilien-Projekts „Quartier an den Römersteinen 2017“ gemäß Anlegerbroschüre vom 22.11.2017 und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung; Festlaufzeit bis zum 30.08.2020; Zinssatz 3,8 % jährlich. Zinszahlung jährlich nachschüssig ab dem 01.09.2018; Tilgung endfällig zum 30.08.2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>7. Zustandekommen des Vertrages</b>                       | Der Darlehensvertrag wird nach erfolgreicher Registrierung und Freischaltung des Darlehensgebers auf der Plattform wie folgt geschlossen: Der Darlehensgeber gibt seine Zeichnungserklärung ab, indem er das auf der Plattform dafür vorgesehene Online-Formular vollständig ausfüllt und den Button „Zahlungspflichtig investieren“ anklickt („Zeichnungserklärung“). Hierdurch erklärt der Investor ein rechtlich bindendes Angebot zum Abschluss des Darlehensvertrags. Der Plattformbetreiber leitet die Zeichnungserklärung als Bote an den Darlehensnehmer weiter. Der Vertrag kommt mit der Annahme der Zeichnung durch den Darlehensnehmer zustande („Vertragsschluss“ oder „Zuteilung“). Der Darlehensgeber ist an die Zeichnungserklärung gebunden, bis der Darlehensnehmer eine Entscheidung über die Zuteilung getroffen hat, längstens aber für einen Zeitraum von vier Wochen ab dem Ende des – gegebenenfalls verlängerten – Angebotszeitraums (wie im Darlehensvertrag unter „Projektbezogene Angaben“ geregelt). Der Darlehensnehmer ist zur Annahme der Zeichnungsangebote nicht verpflichtet. Eine Begründung einer Ablehnung ist nicht erforderlich. |
| <b>8. Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern</b> | Der individuelle Mindest-Darlehensbetrag beträgt EUR 1.000,00. Weitere Preisbestandteile existieren nicht; die Abwicklung des Darlehensverhältnisses ist für den Verbraucher nicht mit Kosten verbunden (wobei die Transaktionskosten, die der Darlehensnehmer für die Platzierung zu tragen hat – insbesondere die Vergütung für das Listing auf der Plattform sowie für die Verfahrens-Dienstleistungen, die der Plattformbetreiber während der Laufzeit des Darlehens erbringt – vom Darlehensnehmer aus dem gewährten Darlehensbetrag gedeckt werden dürfen). Die Zeichnung des Darlehens ist nicht umsatzsteuerpflichtig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Information                                                                                                   | Darlehensnehmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                               | <p>Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Darlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25% Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Darlehensnehmer investieren, unterliegen die Gewinne aus den Beteiligungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>9. Hinweise zu Risiken und Liquidität des Investments und zu Vergangenheitswerten</b></p>               | <p><b>Hinweise zu Risiken:</b></p> <p>Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen trägt der Verbraucher als Darlehensgeber ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Das Darlehenskapital einschließlich der Zinsansprüche kann aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts (Ziffer 6 der Darlehensbedingungen) nicht zurückgefordert werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Dies kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen.</p> <p>Das angebotene Investment ist mit speziellen Risiken behaftet. Diese stehen insbesondere in Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Erfolg des vom Darlehensnehmer finanzierten Immobilien-Projekts des Projektinhabers. Das Darlehen soll aus Mitteln zurückgezahlt werden, die der Darlehensnehmer gemäß dem Weiterleitungskredit von dem Projektinhaber erhält. Voraussetzung für die rechtzeitige und vollständige Leistung des Kapitaldienstes durch den Projektinhaber ist, dass dieser zum einen das geplante Immobilien-Projekt erfolgreich durchführen kann und zum anderen eine am Ende der Laufzeit geplante Kapitalerhöhung erfolgreich durchführen kann. <b>Bitte lesen Sie die ausführlichen Risikohinweise (S. 18 der Anlegerbroschüre).</b></p> <p><b>Hinweis zu Volatilität:</b> Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist, auf die der Darlehensnehmer keinen Einfluss hat.</p> <p><b>Hinweis zu Liquidität:</b> Der Darlehensvertrag ist mit einer Mindestvertragslaufzeit versehen. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die auf der Plattform abgeschlossenen Darlehensverträge. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit gebunden sein.</p> <p><b>Hinweis zu Vergangenheitswerten:</b> Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sowie in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge des Darlehensnehmers sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.</p> |
| <p><b>10. Befristung der Gültigkeitsdauer des Angebots und der zur Verfügung gestellten Informationen</b></p> | <p>Zeichnungserklärungen können in der oben beschriebenen Weise auf der Plattform nur bis zum Ende des Angebots-Zeitraums abgegeben werden, der vorbehaltlich einer Verlängerung am 14.08.2018, 24.00 Uhr abläuft. Der Angebots-Zeitraum kann vorzeitig enden, wenn das maximale Emissionsvolumen gemäß Darlehensbedingungen bereits vor diesem Zeitpunkt erreicht wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Information                                                                                                                      | Darlehensnehmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                  | Die der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zugrunde liegenden Informationen sind nicht befristet. Auf eine etwaige Veränderung dieser Informationen während des Angebots-Zeitraums (Ende des Platzierungs-Zeitraums) wird auf der Plattform hingewiesen und Verbraucher, die bereits ein Zeichnungsangebot abgegeben und einen Darlehensvertrag geschlossen haben, werden von der Plattform über eine solche Änderung informiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>11. Zahlungs- und Liefermodalitäten</b>                                                                                       | <p>Der Darlehensbetrag ist bei Erhalt der Zuteilungsmitteilung zur Zahlung fällig.</p> <p>Der Verbraucher hat den Darlehensbetrag innerhalb von drei Werktagen bargeldlos auf das Konto des Darlehensnehmers zu überweisen:</p> <p>Kontoinhaber: REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt)<br/> IBAN: DE47 4306 0967 6049 7274 00<br/> BIC: GENODEM1GLS<br/> Kreditinstitut: GLS Gemeinschaftsbank eG<br/> Verwendungszweck: [Vorname], [Nachname], [Vertragsnummer]</p> <p>Der Darlehensnehmer hat das Recht zur Kündigung des Darlehensvertrags mit sofortiger Wirkung, falls der Darlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Versand der Zuteilungsmitteilung auf dem Konto eingegangen ist.</p>                                                            |
| <b>12. Widerrufsrecht</b>                                                                                                        | Vgl. hierzu die den Darlehensvertrag betreffende Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>13. Mindestlaufzeit</b>                                                                                                       | Das Darlehen hat eine feste Laufzeit ab dem jeweiligen Zeichnungsdatum eines Anlegers bis zum 30.08.2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>14. Kündigungsbedingungen</b>                                                                                                 | Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Darlehensnehmer ist ausgeschlossen. Dem Darlehensgeber steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses kann mit Wirkung zum 30.08. eines jeden Jahres mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ausgeübt werden. Eine Teil-Kündigung ist unzulässig. Im Fall der Kündigung ist der Darlehensnehmer berechtigt, einen Betrag in Höhe von 10 % des gekündigten Darlehensbetrags als Entschädigung für die Ersatzkapitalbeschaffung in Abzug zu bringen. Die Rückzahlung des verbleibenden ausstehenden Darlehensbetrags sowie etwaiger noch nicht zur Auszahlung gebrachter Zinsen sind am Tag der Wirksamkeit der Kündigung fällig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. |
| <b>15. EU-Mitgliedstaat, dessen Recht der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde liegt</b> | Bundesrepublik Deutschland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>16. Auf den Vertrag anwendbares Recht und Gerichtsstand</b>                                                                   | Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Hinsichtlich des Gerichtsstands gelten die gesetzlichen Regelungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>17. Vertrags- und Kommunikationssprachen</b>                                                                                  | Deutsch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>18. Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren</b>                                                             | Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Information                                       | Darlehensnehmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank<br/>Postfach 11 12 32<br/>60047 Frankfurt am Main<br/>Telefon: +49 69 2388-1907<br/>Fax: +49 69 709090-9901<br/>E-Mail: <a href="mailto:schlichtung@bundesbank.de">schlichtung@bundesbank.de</a><br/>Website: <a href="http://www.bundesbank.de/schlichtungsstelle">www.bundesbank.de/schlichtungsstelle</a>.</p> <p>Wir nehmen an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teil. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist der Geschäftsstelle der Schlichtungsstelle in Textform (z.B. Schreiben, E-Mail, Fax) zu übermitteln oder kann über die Europäische Plattform zur Online-Streitbeilegung gestellt werden (<a href="http://ec.europa.eu/odr">http://ec.europa.eu/odr</a>, hierzu noch sogleich). Die Schlichtungsstelle wird kein Schlichtungsverfahren eröffnen, wenn u.a. kein ausreichender Antrag gestellt wurde; wenn die Streitigkeit nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle fällt und der Antrag nicht an eine zuständige Verbraucherschlichtungsstelle abzugeben ist; wenn wegen derselben Streitigkeit bereits ein Schlichtungsverfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt wurde oder anhängig ist; wenn wegen der Streitigkeit ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe abgelehnt wurde, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien; wenn die Streitigkeit bereits bei einem Gericht anhängig ist oder ein Gericht durch Sachurteil über die Streitigkeit entschieden hat; wenn die Streitigkeit durch Vergleich oder in anderer Weise beigelegt wurde; oder wenn der Anspruch, der Gegenstand der Streitigkeit ist, verjährt ist und der Antragsgegner die Einrede der Verjährung erhoben hat. Die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens kann zudem abgelehnt werden, wenn eine grundsätzliche Rechtsfrage, die für die Schlichtung der Streitigkeit erheblich ist, nicht geklärt ist oder wenn Tatsachen, die für den Inhalt eines Schlichtungsvorschlags entscheidend sind, streitig bleiben, weil der Sachverhalt von der Schlichtungsstelle nicht geklärt werden kann. Die weiteren Voraussetzungen für die Anrufung der Schlichtungsstelle ergeben sich aus § 14 des Unterlassungsklagengesetzes und der Finanzschlichtungsstellenverordnung, die unter dem o.g. Link erhältlich ist.</p> <p>Die Europäische Kommission hat unter <a href="http://ec.europa.eu/consumers/odr/">http://ec.europa.eu/consumers/odr/</a> eine Europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.</p> |
| <b>19. Garantiefonds/Entschädigungsregelungen</b> | Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



**Herausgeberin der Anlegerbroschüre und Emittentin der Kapitalanlage:**

REA Treuhand Immo UG (haftungsbeschränkt)  
Untere Zahlbacher Straße 2  
55131 Mainz

**Projektgesellschaft:**

wiwi Immo GmbH & Co. KG  
Essenheimer Straße 127  
55128 Mainz

**Anlegerverwaltung und Vertrieb der Kapitalanlage:**

wiwin GmbH  
Große Bleiche 18-20  
55116 Mainz

Tel.: 06131 - 9714-0  
Fax: 06131 - 9714-100  
E-Mail: [info@wiwin.de](mailto:info@wiwin.de)

Weitere Informationen finden Sie online unter [www.WIWIN.de](http://www.WIWIN.de).  
Das Produkt kann ausschließlich über diese Plattform gezeichnet werden.