# Festverzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt

einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt

## **ANLEGERBROSCHÜRE**

Energetische Immobilien-Sanierung VOGTLAND II\_6 %\_2019\_2024



Geschäftsadresse: Lengenfelder Str. 5a, 08228 Rodewisch · Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz, HRB 30304

## Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung

Anbieterin und Emittentin der mit dieser Anlegerbroschüre angebotenen Vermögensanlage "Energetische Immobilien-Sanierung Vogtland II\_6%\_2019\_2024" für die Energetische Sanierung dreier Häuser in Südwest-Sachsen ist ausschließlich die

#### Markus Hörning GmbH, Lengenfelder Str. 5a, 08228 Rodewisch.

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.

Rodewisch, 06.11.2019

Markus Hörning

Geschäftsführender Gesellschafter der Markus Hörning GmbH

#### 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 & Co. KG gezeichnet werden. Die wiwin GmbH & Co. KG handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

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.

## Inhaltsverzeichnis

Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung	I
Hinweise	I
1. Zusammenfassung	1
2. Die Kapitalanlage im Überblick	2
3. Die Emittentin	7
4. Das Immobilienprojekt	<b>8</b>
4.2 Die Objektlage	
<b>5. Finanzierungsstruktur</b>	
5.2 Einnahme- / Überschussrechnung (bezogen auf ein Jahr):	
5.3 Mittelverwendung und Mittelrückzahlung / Projektbilanz	2
6. Chancen	3
7. Risikohinweise	
7.2. Risiken auf Ebene der Emittentin	9
7.3. Risiken auf Ebene des Anlegers	12
8. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH & Co. KG, Gerbach, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH, Florstadt	13

## 1. Zusammenfassung

Die Erzeugung sauberer Energie ist nur ein Bestandteil einer nachhaltigen Energiezukunft. Ebenso wichtig ist die konsequente Senkung des Energieverbrauchs selbst. Allein auf die Bereitstellung von Raumwärme für Haushalte entfallen über 17% des gesamten Endenergieverbrauchs der Bundesrepublik Deutschland<sup>1</sup>. Während für Neubauten mittlerweile strenge energetische Standards gemäß der Energieeinsparverordnung gelten, wurde der Großteil der älteren Gebäude noch nach deutlich weniger strengen Standards errichtet. Die energetische Sanierung des Gebäudesektors, insbesondere von Bestandswohnimmobilien, ist daher einer der zentralen Ansatzpunkte zur Senkung des Energieverbrauchs und der daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese Emissionen belasten nicht nur die Umwelt. Sie verursachen auch hohe Ausgaben insbesondere für Heizenergie, die in der Regel von Mietern getragen werden müssen. Von einer energetischen Sanierung profitieren also in der Regel Umwelt, Mieter und die Eigentümer der Immobilien.

Die Markus Hörning GmbH aus Rodewisch/Sachsen setzt mit dem in dieser Anlegerbroschüre vorgestellten Projekt bei diesem Problem an, denn sie hat die energetische Sanierung dreier Objekte geplant. Für alle drei Objekte ist eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Markus Hörning GmbH in die Grundbücher eingetragen und die Bedingungen der Kaufverträge wurden seitens des Käufers erfüllt. Die Emittentin wählt ihre Immobilien dabei grundsätzlich nach den folgenden Kriterien aus: attraktive Lage innerhalb der Städte, historische Gebäude, gute Verkehrsanbindung und günstige Einstandspreise, insbesondere auch um Spielräume für eine solide Sanierung zu erhalten.

Alle drei Wohnhäuser befinden sich in 08468 Reichenbach. Das erste Objekt liegt in der Humboldtstraße 8, das zweite in der Birkenstraße 1 und das dritte Objekt liegt in der Ackerstraße 15. In allen Immobilien sollen im Rahmen der energetischen Modernisierung Einsparungen hinsichtlich der Primärenergie geschaffen werden, indem die Heizungsanlage erneuert und die obere Geschossdecke der Immobilien neu gedämmt wird. Bei dem Objekt in der Ackerstraße wird zusätzlich noch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach nach erneuter Dacheindeckung installiert und der daraus erzeugte Strom zur Erhöhung des Ertrages in das Netz eingespeist. Zusätzlich werden begleitende Maßnahmen wie Keller- und Treppenhaussanierung unter energetischen Aspekten vorgenommen, um den Wohnwert zu steigern. Die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen steht dabei im Vordergrund.

Die im Gesamtvolumen in Höhe von 320.000 € angebotenen qualifizierten Nachrangdarlehen sollen für die energetische Sanierung der drei Objekte verwendet werden. Die Wohnungen der drei Gebäude sind größtenteils vermietet. Nach der Sanierung soll auch die Vermietung der letzten 2 Wohneinheiten im Objekt Humboldtstraße 8 erfolgen. Zinsen der Nachrangdarlehen sollen aus den bereits laufenden Mieteinnahmen bedient werden. Die Tilgung der Nachrangdarlehen soll nach 5 Jahren Laufzeit nach geplantem Verkauf aus den Verkaufserlösen der sodann energetisch sanierten und aufgewerteten Immobilien erfolgen.

Die Investition in das Immobilienprojekt ist jedoch nicht nur aus ökologischer Sicht sinnvoll. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in deutschen Städten hat Immobilien – gerade in Zeiten historischer Niedrigzinsen – zu rentablen Anlageobjekten werden lassen. Mit der Kapitalanlage "Energetische Immobilien-Sanierung Vogtland II\_6%\_2019\_2024" können Sie einen effektiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten und zugleich von den Zinsen des qualifizierten Nachrangdarlehens profitieren.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte

## 2. Die Kapitalanlage im Überblick

Anbieterin / Emittentin	Markus Hörning GmbH, Lengenfelder Straße 5a, 08828 Rodewisch, www.markus-hoerning.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HRB 30304.
Gegenstand der Emittentin	Geschäftstätigkeit ist das Betreiben einer vermögensverwaltenden GmbH, An- und Verkauf sowie Verwaltung eigener Grundstücke und Immobilien aller Art; Vermietung bzw. Verpachtung von Immobilien; Dienstleistungstätigkeit im Bereich Immobilien; Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene Rechnung; Beteiligung an anderen Gesellschaften, Geschäftsführung bei anderen Unternehmen und alle damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte.
Art der Kapitalanlage	Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt.
Kapitalanlage	Die Mindestzeichnungssumme beträgt 500 Euro. Die maximale Zeichnungssumme für natürliche Personen liegt bei 25.000 Euro. Für Anlagebeträge über 1.000 Euro ist eine Selbstauskunft des Anlegers nach § 2a Abs. 3 VermAnlG erforderlich.
Emissionsvolumen	320.000 Euro
Laufzeit	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Annahme der Zeichnung durch den Emittenten) und endet für alle Anleger einheitlich am 31.10.2024 (Laufzeitende).
Kündigung	Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Dem Emittenten steht

ein vorzeitiges ordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses kann mit Wirkung zum Ende eines jeden Kalenderquartals ausgeübt werden, erstmalig aber zum 31.12.2022. Die Kündigungserklärung muss dem Anleger mindestens sechs (6) Wochen vor Quartalsende zugehen, zu dem gekündigt werden soll. Die Rückzahlung des ausstehenden Darlehensbetrags ist fünf Bankarbeitstage nach dem Tag der Wirksamkeit einer Kündigung (vorzeitiges Laufzeitende) fällig. Der Emittent kann den Nachrangdarlehensvertrag außerdem mit sofortiger Wirkung kündigen, falls der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Zuteilungsmitteilung einzahlt. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

#### Verzinsung

Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Konto der Emittentin einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Laufzeitende bzw. im Falle einer ordentlichen vorzeitigen Kündigung bis zum vorzeitigen Laufzeitende verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 6,00% p.a. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig fünf Bankarbeitstage nach dem jeweiligen Zinstermin zu zahlen. Zinstermin ist jeweils der 31.10. eines Jahres, erster Zinstermin der 31.10.2020.

#### **Tilgung**

Die Tilgung erfolgt endfällig fünf Bankarbeitstage nach Laufzeitende am 31.10.2024 bzw. fünf Bankarbeitstage nach vorzeitigem Laufzeitende bei ordentlicher vorzeitiger Kündigung durch den Emittenten.

#### Vertriebsweg

Eine Zeichnung ist nur über die Online-Plattform www.WIWIN.de möglich, da die Kapitalanlage ausschließlich online vermittelt wird (Schwarmfinanzierung nach § 2a Vermögensanlagegesetz).

#### Zweck der Kapitalanlage

Zweck der Kapitalanlage ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen zur Umsetzung des Immobilien-Projekts, d.h. zur Finanzierung der Sanierungen und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s.u. "Kosten und Provisionen"), zu verwenden. Die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden. Die Mittel werden verwendet für die energetischen Sanierungen dreier Wohnhäuser in Südwest-Sachsen. Die Sanierungen beziehen sich unter anderem auf die Erneuerung der Heizungsanlagen, Dämmung der oberen Geschossdecken, Installation einer Photovoltaik-Anlage (Ackerstraße 15) und die Keller- und Treppenhaussanierung.

#### Gebühren

Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder der Emittentin an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus Drittkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.

#### **Handelbarkeit**

Die Handelbarkeit der Kapitalanlage ist eingeschränkt. Sie ist nicht börsennotiert, ein Zweitmarkt für den Handel besteht nicht.

#### **Anlegerverwaltung**

Die Emittentin hat für den Vertrieb der Nachrangdarlehen die Effecta GmbH, Am Sportplatz 13, 61197 Florstadt beauftragt. Die Effecta GmbH erbringt Ihre Leistungen durch ihren gebundenen Vermittler, die wiwin GmbH & Co. KG, Schneebergerhof 14, 67813 Gerbach, die unter www.WI-WIN.de eine Online-Dienstleistungsplattform für ökologisch nachhaltige Kapitalanlagen betreibt. Die Anlegerverwaltung erfolgt über eine Online-Plattform unter www.WIWIN.de.

#### **Anlegerkreis**

Die Vermögensanlage richtet sich an in Bezug auf Vermögensanlagen kenntnisreiche Privatkunden im Sinne des § 67 Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), die sich insbesondere mit der Emittentin und mit den Risiken der Anlage intensiv beschäftigt haben und die einen Verlust des investierten Nachrangdarlehensbetrags bis hin zum Totalverlust (100% des investierten Betrags) hinnehmen könnten. Es handelt sich bei der Vermögensanlage um ein Risikokapitalinvestment mit mittelfristigem Anlagehorizont (5 Jahre). Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.

#### **Haftung des Anlegers**

Der Anleger haftet grundsätzlich nur in Höhe des gezeichneten und noch nicht getilgten Anlagebetrages (Darlehenssumme). Auf diese Summe sowie die geschuldeten Zinszahlungen 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.

#### Hauptrisiko

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.

#### **Maximales Risiko**

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags 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.

#### **Besteuerung**

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.

#### Zahlungsvorbehalt

Der Anspruch des Anlegers auf die Zahlung von Zins und Tilgung besteht nur, sofern dadurch bei der Emittentin kein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt würde. Zins- und Tilgungszahlungen verschieben sich sonst auf den nächstmöglichen Zeitpunkt bzw. dürfen dauerhaft nicht geleistet werden, solange und soweit die Krise der Emittentin nicht behoben wird.

#### **Qualifizierter Nachrang**

Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen treten im Fall der Liquidation der Markus Hörning GmbH und im Falle ihrer Insolvenz hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

#### 3. Die Emittentin

Die Markus Hörning GmbH ist ein in Rodewisch ansässiges, überwiegend auf Eigenkapitalbasis operierendes Immobilienunternehmen, welches 2016 gegründet wurde. Es ist Teil der familiär geführten Hörning Unternehmensgruppe und im Bereich des Immobilienmanagements, Wohnungsbaus, der energetischen Sanierung und der Projektentwicklung im Bereich barrierefreier Seniorenwohnungen tätig.

Der Geschäftsführer ist Markus Hörning, der als gelernter Kaufmann für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bereits viele Jahre Erfahrung in der Branche sammeln konnte. 2015 folgte dann die Zertifizierung zum Gutachter mit der Akkreditierung als Sachverständiger für Immobilienbewertung.

Es werden fast alle relevanten, zeit- und kostenintensiven Leistungsbausteine – von der Projektvorbereitung und -durchführung, der Bauabwicklung, über Standort- und Objektanalysen, bis hin zur Vermietung und Verwaltung – unter Markus Hörnings Leitung entweder durch die Emittentin selbst oder durch externe Dienstleister erbracht, insbesondere die recoHyp GmbH, an der Markus Hörning zu 37,5 % beteiligt ist und deren Geschäftsführer er ist. Die externen Leistungserbringer sind über Dienstleistungsverträge mit der Markus Hörning GmbH verbunden.

Die Zielsetzung der Markus Hörning GmbH ist die Umsetzung innovativer Wohnraumkonzepte für bezahlbaren Wohnraum unter ökologischen Aspekten. Ökonomie, Ökologie und Soziales sind gleichsam wichtig. Mieter und ggf. vorhandene Interessenten mit ernsthaftem Kaufinteresse entscheiden hinsichtlich Raumaufteilung, Nutzung und Ausstattung mit, was die Akzeptanz, Identifikation und Bindung der Nutzer stark erhöht und für eine langfristige Bindung der Mieter sorgen soll. Die Markus Hörning GmbH hat bisher bereits 17 Projekte erfolgreich umgesetzt.

Ein Creditreform-Auszug der Markus Hörning GmbH vom 06.08.2019 bescheinigt ihr eine "gute Bonität". Gemeinsam mit der korrespondierenden PD (Probability of Default) gibt der Bonitätsindex der Creditreform deren Einschätzung der Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres ausfällt. Die Probability of Default der Markus Hörning GmbH nach Einschätzung der Creditreform liegt bei 0,39%, was deutlich unter dem Durchschnitt in Deutschland liegt (1,37%, Stand März 2019).<sup>2</sup>

Für ein Crowdinvesting mit WIWIN hat sich die Emittentin aufgrund der folgenden Vorteile entschieden:

- Schnelle, unkomplizierte und direkte Finanzierung ohne Bank mit der Möglichkeit eines Ertrags für den interessierten Bürger
- Keine Notarkosten, die bei einer klassischen Bankfinanzierung für die Eintragung von Grundpfandrechten anfallen würden
- Ein weniger belastetes Grundbuch erhöht den Erlös bei Verkauf
- Gesteigerte Liquidität der Emittentin während der Laufzeit der Nachrangdarlehen durch die Endfälligkeit der Nachrangdarlehen

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Siehe dazu auch <a href="https://www.wiwin.de/wp-content/uploads/2019/10/01">https://www.wiwin.de/wp-content/uploads/2019/10/01</a> Crefo Indexverbesserung Markus Hörning GmbH 07.08.2019.pdf

- Zinszahlungen sind steuerliche Kosten der Emittentin und reduzieren gemeinsam mit der Abschreibung den Steueranteil
- Durch die Refinanzierung wird neue Liquidität aus dem im Objekt bereits gebundenen Kapital geschaffen, welches in der Emittentin verbleibt und für den schnellen Ankauf auf dem Markt befindlicher interessanter Objekte dienen kann.

## 4. Das Immobilienprojekt

#### **Objekt Humboldtstraße 8 in Reichenbach:**



Das Objekt in der Humboldtstraße 8 ist ein attraktives, um 1884 errichtetes, innerstädtisches Reihen-Massivhaus mit 4 Vollgeschossen und 4 Wohneinheiten (WE) bei nachfolgender Gliederung:

2-Raum-WE im EG mit Terrasse – 90,5 m<sup>2</sup>

3-Raum-WE im 1.OG mit Balkon – 94,0 m<sup>2</sup>

3-Raum-WE im 2.OG mit Balkon - 99,5 m<sup>2</sup>

3-Raum-WE im 2.OG mit Balkon - 85,0 m<sup>2</sup>

Das Haus ist teilunterkellert, das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut und jede Wohnung hat einen großzügigen Mieterkeller. Außerdem befinden sich vor dem Mehrfamilienhaus mindestens 5 Stellplätze. Die Grundrisse der Wohneinheiten sind zweckmäßig gestaltet. Es erfolgten grundhafte Sanierungen in den Jahren 1991-1995 sowie im Jahr 2011 durch den Voreigentümer. Das Mehrfamilienhaus ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angebunden. (Straßenausbau, Abwasserkanal, Gas- und Stromanschluss). Am Objekt bestehen keine Bau- oder Altlasten.

#### Objekt Birkenstraße 1 in Reichenbach:



Bei dem Objekt in der Birkenstraße 1 handelt es sich um ein 1889 errichtetes, innerstädtisches Reiheneck-Massivhaus mit ansprechender Fassade und 4 Vollgeschossen mit 7 Wohneinheiten.

Das voll unterkellerte Haus hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und verfügt über Mieterkeller für jede Wohnung. Die Stadt hat vor dem Haus Stellplätze saniert, welche für Bewohner und Besucher zur Verfügung stehen. Die Grundrissgestaltungen der Wohneinheiten sind zweckmäßig ausgeführt. Die Anbindung des Objektes an das Versorgungsnetz inklusive Straßenausbau, Abwasserkanal, Gas- und Stromanschluss ist voll gegeben und es bestehen keine Bau- oder Altlasten. Das Haus ist derzeit noch in Eigentumswohnungen gemäß § 8 WEG aufgeteilt. Eine Verschmelzung ist vorgesehen, um die Einzelgrundbücher wieder zu vereinen.

#### **Objekt Ackerstraße 15 in Reichenbach:**



Das Objekt in der Ackerstraße 15 ist ein innerstädtisches Reiheneck-Massivhaus mit ansprechender Fassade und 4 Vollgeschossen mit 6 Wohneinheiten bei nachfolgender Gliederung:

3-Raum-WE im EG mit Balkon
2-Raum-WE im EG/1.OG Mais. mit Balkon
3-Raum-WE im 1.OG mit Balkon
3-Raum-WE im 2.OG mit Balkon
2-Raum-WE im 2.OG/DG Mais.
3-Raum-WE im DG mit Balkon

Auch dieses Haus ist voll unterkellert und hat ein vollständig zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Zusätzlich zu einem großzügigen Mieterkeller für jede Wohnung gibt es separate Abstellräume auf halber Treppe. Vor dem Mehrfamilienhaus befinden sich mindestens 10 Stellplätze. Auch bei diesem Objekt sind die Grundrisse der Wohneinheiten zweckmäßig gestaltet. Der Voreigentümer hat das Mehrfamilienhaus 2011 grundhaft saniert und es ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angebunden (Straßenausbau, Abwasserkanal, Gas- und Stromanschluss). Am Objekt bestehen keine Bau- oder Altlasten.

In allen drei Objekten sollen die von der Emittentin beauftragten Sanierungsarbeiten voraussichtlich am 01.12.2019 beginnen. Es ist ein Sanierungszeitraum von 5 Monaten geplant. Zuerst erfolgt die Überarbeitung der Heizungsanlagen, dann die Dämmung der Dachgeschossdecke. Parallel zur Dachgeschossdecke beginnt die Sanierung der Treppenhäuser und Keller. Im März 2020 folgt dann die Installation der Photovoltaik-Anlage für das Objekt in der Ackerstraße. Aktuell sind fast alle Wohneinheiten vermietet. Die Vermietung der letzten beiden Wohnungen im Objekt "Humboldtstraße" soll unmittelbar nach der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ab 01.05.2020 erfolgen.

## 4.1 Daten zum Anlageobjekt

Anschriften	A) Humboldtstraße 8 08468 Reichenbach B) Birkenstraße 1 08468 Reichenbach C) Ackerstraße 15 08468 Reichenbach
Prognostiziertes Investitionsvolumen	320.000 €
Geplanter Baubeginn	01.12.2019
Geplante Fertigstellung	01.05.2020
Geplanter Erstbezug	ist schon erfolgt
Grundstücksgröße	A) 370 m <sup>2</sup>   B) 230 m <sup>2</sup>   C) 290 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	A) 369 m <sup>2</sup>   B) 367 m <sup>2</sup>   C) 471 m <sup>2</sup>
Rechtliche Voraussetzungen	Für alle drei Wohnhäuser ist eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Markus Hörning GmbH in die Grundbücher eingetragen und die Bedingungen der Kaufverträge wurden seitens des Käufers erfüllt.
Etagenzahl	A) 3 + DG   B) 3 + DG   C) 3 + DG
Anzahl der Wohn- und Gewerbe- Einheiten	A) 4 WE   B) 7 WE   C) 6 WE
Geplante Anzahl der Außenstellplätze	A) 5 vor dem Haus B) 7 vor dem Haus C) 10 vor dem Haus

#### 4.2 Die Objektlage

#### **Makrolage**

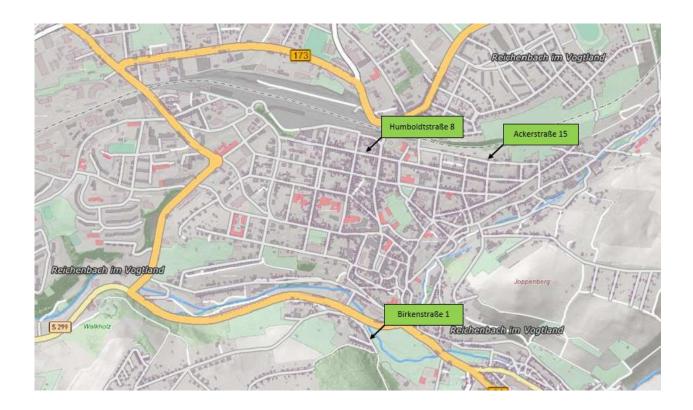
Alle drei Objekte befinden sich im Vogtlandkreis im Süden des Bundeslandes Sachsen. Sachsen hat eine lange Tradition als Wirtschaftsstandort. Schon früh entstand hier eine leistungsfähige Industrie. Heute gehört der Freistaat zu den dynamischen Bundesländern und verfügt über die höchste Arbeitsplatzdichte in Ostdeutschland (ohne Berlin). Seit der Jahrtausendwende ist die Wirtschaft Sachsens um 28,8% (Stand 3/2018) gewachsen und hat damit das zweithöchste Wachstum aller Bundesländer gezeigt. Das Vogtland hat eine lange Industrietradition, was dazu führt, dass die Wirtschaft hier breit aufgestellt ist. Schwerpunkte liegen dabei auf der IT- und Elektroindustrie, dem Stahl- und Maschinenbau sowie den Zulieferern der Automobilindustrie. Typisch für die Region ist der hohe Anteil an innovativen mittelständischen Unternehmen, die durch richtungsweisende Investitionen in der Region zukünftige Arbeitsplätze absichern. Wichtige regionale Arbeitgeber sind Wema Vogtland Technology GmbH, GK Software SE, C.H. Müller GmbH, erfal GmbH & Co. KG, Laube Automobile GmbH, Sicherheitsglastechnik Oelsnitz (Vogtl.) GmbH, VOWALON Beschichtung GmbH Treuen, thermofin GmbH, SYS TEC electronic AG und GOLDBECK GmbH. Die Region Vogtland nimmt außerdem eine Vorreiterrolle beim Breitbandausbau ein und beherbergt den ersten Datacenter-Park Deutschlands. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Region auch in Zukunft ein bedeutender Standtort für die IT- und Elektroindustrie sein wird. Darüber hinaus haben sich aufgrund der geografisch günstigen Lage im Zentrum Europas viele Logistikunternehmen in der Region angesiedelt. In der jüngeren Vergangenheit fand ein struktureller Wandel statt, so dass heutzutage beispielsweise der Tourismus eine immer wichtiger werdende Rolle einnimmt. Durch Investitionen in diesen Bereich sind mehrere Naherholungsgebiete, Wintersportregionen und Wanderwege entstanden, welche die Lebensqualität im Vogtland erhöht haben und neue Beschäftigungsmöglichkeiten ermöglichen.



#### **Mikrolage**

#### Reichenbach

Die drei Objekte befinden sich in der großen Kreisstadt Reichenbach. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Schwimmbad, Restaurants, Hotels, Parkanlagen, Cafés, Supermärkte, Baumärkte, Schulen und Sportplätze sind in unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen (Kaufland, REWE, Netto, Lidl, Aldi, OBI). Darüber hinaus betreibt die Westsächsische Hochschule Zwickau einen Campus in Reichenbach. Die Stadt zeichnet sich insbesondere durch die gute Verkehrsanbindung aus. So gibt es mehrere direkte Autobahnanschlüsse, innerörtliche und regionale Buslinien und Zugverbindungen in umliegende Städte. Die örtliche Verwaltung ist außerdem darum bemüht, die Attraktivität für Familien mit Kindern zu steigern. Dazu wurde unter anderem in Bildung, Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder und Naherholungsgebiete investiert.



#### 4.3 Das Energieeinsparkonzept

Im Zentrum der Modernisierungsarbeiten steht die energetische Sanierung der drei Gebäude. Als Basis dazu dienen die vorliegenden Energieausweise aus dem Jahr 2018 (Objekte Birkenstraße und Humboldtstraße) bzw. 2010 (Objekt Ackerstraße). Für die Objekte Birkenstraße und Humboldtstraße ergeben sich hieraus die größten Einsparpotenziale im Bereich der Gebäudedämmung (12,0% bzw. 21,9% weniger Energieverbrauch), weshalb der Großteil der geplanten Maßnahmen sich diesem Bereich zuordnen lassen. Dabei sind Maßnahmen zur Dämmung der Außenwände, Keller und des Dachs vorgesehen. Für die Dächer ist jeweils eine Zwischensparrendämmung mit 200 mm Mineralwolle (WLG 035), Klimamembran KM bario und 24 mm Zwischenklemmfilz (WLG 040) vorgesehen. Darüber hinaus wird in diesen beiden Objekten auch eine neue Heizungsanlage installiert. Bei den

neuen Heizungsanlagen handelt es sich jeweils um Gasheizkessel der Firma Wolf mit Brennwerttechnik. Die Nutzung der Brennwerttechnik bietet dabei Effizienzvorteile, da, anders als bei herkömmlichen Niedertemperaturkesseln, neben der reinen thermischen Energie des Verbrennungsprozesses auch die Abwärme dieses Prozesses genutzt wird. Dies geschieht, indem die beim Verbrennungsprozess entstehenden Abgase gekühlt werden und der enthaltene Wasserdampf kondensiert. Bei dieser Kondensation wird zusätzlich Wärme freigesetzt, die mittels eines zweiten Wärmetauschers genutzt werden kann. Planmäßig soll der Energieverbrauch so um 8% (Objekt Birkenstraße) bzw. um 14,6% (Objekt Humboldtstraße) reduziert werden.

Beim Objekt Ackerstraße sind die vorgesehen Maßnahmen deutlich umfangreicher, fokussieren sich aber im Wesentlichen ebenfalls auf die Dämmung des Gebäudes. Insbesondere werden der Keller und das Dach saniert und besser isoliert. Für das Dach ist konkret eine Zwischensparrendämmung mit 200 mm Mineralwolle (WLG 035), Klimamembran KM bario und 24 mm Zwischenklemmfilz (WLG 040) vorgesehen. So soll der Energieverbrauch um 12% gesenkt werden.

Darüber hinaus sind auch Maßnahmen an den Wänden bzw. der Fassade und Fenstern geplant. Weitere Maßnahmen sind die Optimierung der Heizungsanlage sowie eine PV-Anlage bzw. Elektroinstallationen. Die Optimierung der Heizungsanlage erfolgt durch die Integration eines hydraulischen Druckabgleichs. Hierdurch soll die Effizienz der Anlage verbessert werden und der Energieverbrauch um 8% reduziert werden.

Insgesamt sollen durch diese Maßnahmen etwa 9,2 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden. Der durch die PV-Anlage erzeugte Strom wird außerdem in das Stromnetz eingespeist und verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz dieses Projekts weiter. Da zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine Prognose zu der erzeugten Strommenge vorliegt, wurde die PV-Anlage bei den CO<sub>2</sub>-Einsparungen nicht berücksichtigt.



Objekt Birkenstraße 1: ca. 24 Jahre alte Heizungsanlage. Diese wird durch eine moderne, viel kleinere, energieeffiziente Heiztherme der Firme Junkers / Bosch ersetzt. Parallel wird die Trockenlegung des Kellers vorgenommen, alle Zu- und Ableitungen ersetzt und neu isoliert.





Objekt Humboldtstraße 8 vor der Dachsanierung





Objekt Ackerstraße 15 vor Kellersanierung / Heizungsoptimierung (s. Pkt 21 im Baukosten Leistungsverzeichnis

## 5. Finanzierungsstruktur

#### **5.1 Investitionsvorhaben und Ausgangssituation**

Für alle drei Wohnhäuser ist eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Markus Hörning GmbH in die Grundbücher eingetragen und die Bedingungen der Kaufverträge wurden seitens des Käufers erfüllt. Die Immobilien wurden teils vor dem Kauf modernisiert und inzwischen sind fast alle Wohnflächen vermietet. Nun sollen die Energiebilanzen verbessert und die Energiekosten um 20-35% reduziert werden. Die Kosten der geplanten energetischen Sanierung sollen über das Nachrangdarlehen finanziert werden. Die Zinsen der Nachrangdarlehen sollen aus den laufenden Mieteinnahmen bedient werden, die Tilgung soll endfällig in fünf Jahren nach dem geplanten Verkauf der Objekte aus dem Verkaufserlös erfolgen.

Die Grundbücher sind mit insgesamt 949.000 € (Humboldtstraße = 300.000 €, Birkenstraße = 260.000 €, Ackerstraße = 319.000 €) zugunsten von fremdfinanzierenden Geldinstituten belastet, deren erstrangige Grundpfandrechte Bankdarlehen besichern, die der geschäftsführende Gesellschafter Markus Hörning im Falle des Objekts "Ackerstraße 15" privat sowie im Fall der beiden Objekte "Humboldtstraße 8" sowie "Birkenstraße 1" über seine Gesellschaft "MH Liegenschaften GmbH" mit gleichem Sitz aufgenommen und in Form eines Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt vollständig an die Emittentin Markus Hörning GmbH weitergereicht hat. Die Emittentin hat diese Mittel für den Erwerb der drei Immobilien sowie für die teilweise Finanzierung der bisherigen Gebäudemodernisierung verwendet. Das jeweilige Nachrangdarlehen, das sowohl Herr Markus Hörning als auch die MH Liegenschaften GmbH der Emittentin Markus Hörning GmbH gewährt hat, ist im Verhältnis zu den Nachrangdarlehen der Anleger, die durch diese Emission eingeworben werden sollen, relativ nachrangig ausgestaltet.

Verkehrswertschätzungen auf Basis des Ertragswertverfahrens ergeben einen aktuellen Verkehrswert der drei Immobilien **vor der energetischen Sanierung in Höhe von insgesamt ca. 840.000 €.** Die energetische Aufwertung (Heizungsanlage, Dachdämmung, Keller und Flure) wird dabei den Verkehrswert voraussichtlich auf 1.205.000 € erhöhen.

## 5.2 Einnahme- / Überschussrechnung (bezogen auf ein Jahr):

Überschuss p.a.:	22.681,00 €
./. Bewirtschaftungskosten (ca. 9% vom Mietertrag) in Höhe von:	6.885,00 €
./. Zinsen Markus Hörning Nachrangdarlehen <sup>5</sup> :	26.004,00 €
./. Zinsen Crowd-Nachrangdarlehen "Energetische Immobilien-Sanierung Vogtland II_6%_2019_2024"4:	20.930,00 €
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete der drei Objekte <sup>3</sup> :	76.500,00 €

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Unter der Annahme der Vollvermietung.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Unter der Annahme der Vollplatzierung.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Die Zinsen werden fällig für die Nachrangdarlehen, die der geschäftsführende Gesellschafter Markus Hörning sowie seine Gesellschaft, die MH Liegenschaften GmbH, der Emittentin gewährt haben (s. Ziffer 5.1).

Der Verkehrswert wird aktuell mit ca. 840.000 € angenommen. Die Emittentin geht gemäß den bisherigen Erfahrungen davon aus, dass der Verkaufswert der Objekte nach Abschluss der energetischen Aufwertung sowie bis zur geplanten Veräußerung in fünf Jahren eine weiterhin positive Entwicklung nimmt. Es ist geplant, aus dem Verkaufserlös der drei Immobilien sowohl die Nachrangdarlehen der Anleger in Höhe von 320.000 € als auch das Nachrangdarlehen von Markus Hörning, der MH Liegenschaften GmbH, resp. die korrespondierenden Darlehen der Grundpfandrechtsgläubiger mit der insoweit zum Ablösezeitpunkt bestehenden Restvaluta von ca. 710.000 €, mithin einen Gesamtbetrag von 1.058.829 € abzulösen.

#### 5.3 Mittelverwendung und Mittelrückzahlung / Projektbilanz

Die Emittentin möchte für dieses Projekt insgesamt 320.000 € durch Nachrangdarlehen einwerben. Damit sollen die Kosten für die überwiegend energetischen Sanierungen der drei Objekte finanziert werden. Die Nachrangdarlehen werden endfällig nach fünf Jahren nach dem geplanten Verkauf der drei Objekte aus dem Verkaufserlös getilgt. Der erwartete Verkaufserlös für die drei Objekte wird sich voraussichtlich auf ca. 1.300.000 € im Jahre 2024 belaufen.

Mittelverwendung						
Kosten:						
Anschaffungskosten			710.000 €	68,93%		
Baukosten			320.000 €	31,07%		
				100.000/		
Gesamt			1.030.000€	100,00%		
320.000 €						
Einheit	Häche	€ / m²	Voraussichtlich	e Verkaufserlöse gesamt		
Humboldtstraße 8	369,0	1.111,11 €		410.000 €		
Birkenstraße 1	366,7	1.009,00 €		370.000 €		
Ackerstraße 15	472,0	1.101,69 €		520.000 €		
Gesamt	1207,7			1.300.000€		

Selbst bei einer ungünstigeren Entwicklung als der angenommenen, d.h. höheren Kosten oder geringerem Verkaufserlös, besteht ein Puffer innerhalb der Objekte bzw. durch laufende Mieteinnahmen oder den Verkauf von Bestandsobjekten für eine Rückzahlung des Nachrangdarlehens und der damit verbundenen Zinsen.

### 6. Chancen

#### **Attraktive Darlehenskonditionen**

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um die Finanzierung der energetischen Sanierung von drei Immobilien. Der in Aussicht gestellte Zinssatz von 6,00 % p.a. ist auf der Grundlage von konservativen Einnahmeerwartungen kalkuliert, wobei zur Tilgung der Nachrangdarlehen der Verkauf der Immobilien geplant ist.

#### **Objekte wurden bereits gekauft**

Für alle drei Wohnhäuser ist eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Markus Hörning GmbH in die Grundbücher eingetragen und die Bedingungen der Kaufverträge wurden seitens des Käufers erfüllt. Die Wohnflächen sind derzeit nahezu voll vermietet. Vermieter und Mieter pflegen ein ausgesprochen harmonisches Miteinander auf Augenhöhe. Alle drei Objekte befinden sich in guter Lage in Reichenbach.

#### **Relativer Rangrücktritt**

Die Nachrangdarlehen des Gesellschafters Markus Hörning sowie der MH Liegenschaften GmbH an die Emittentin, die Markus Hörning GmbH, sind im Verhältnis zu den Nachrangdarlehen der Anleger auch relativ nachrangig.

#### **Gute Bonität der Gesellschaft**

Ein Creditreform-Auszug der Markus Hörning GmbH vom 06.08.2019 bescheinigt ihr eine "gute Bonität". Die Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default) der Markus Hörning GmbH liegt nach Einschätzung der Creditreform bei 0,39%, was deutlich unter dem Durchschnitt in Deutschland liegt (1,37%, Stand März 2019).<sup>6</sup>

#### **Netzwerk und Know-How der Emittentin**

Die Markus Hörning GmbH ist ein wachsendes, prosperierendes Unternehmen, deren Protagonisten fest im Vogtland verwurzelt sind und einen hervorragenden Ruf als nachhaltige und solide aufgestellte Immobilienentwickler in der Region genießen. Das Unternehmen ist zum großen Teil eigenkapitalfinanziert. Der Immobilienmarkt im Vogtland entwickelt sich aktuell, wie auch anderenorts, sehr dynamisch. Hierzu wird auf die gesamtwirtschaftliche Situation sowie auf die Ausführungen zum Immobilien- und Mietermarkt unter Punkt 4.2 verwiesen.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Siehe dazu auch <a href="https://www.wiwin.de/wp-content/uploads/2019/10/01">https://www.wiwin.de/wp-content/uploads/2019/10/01</a> Crefo Indexverbesserung Markus Hörning GmbH 07.08.2019.pdf

Es sind derzeit noch sehr günstige Objekte im unsanierten Zustand am Markt zu erwerben, sofern die Liquidität des Käufers kurzfristig zur Verfügung steht. Die Markus Hörning GmbH sucht die Objekte nach strengen Kriterien aus.

#### Referenzprojekte der Emittentin

Die Markus Hörning GmbH war in der Vergangenheit in der Lage, eine hohe Gesamtkapitalrentabilität (Kapitalrendite) zu erwirtschaften. Die Marge von vermarkteten Objekten der Markus Hörning GmbH und der anderen Unternehmungen der Gruppe aus der Vergangenheit lag im Schnitt bei 65,0 % zwischen Gesamtinvestition und Verkauf. Hierfür spielen insbesondere zwei Faktoren unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit eine ganz entscheidende Rolle:

- Die Sondermarktsituation im nördlichen Vogtland / Südwestsachsen.
   Die Netto-Mietrenditen liegen im Durchschnitt deutlich über denen in größeren dt. Metropolen.
- 2. Die akribische Vorgehensweise bei der Auswahl und Prüfung der Mieterklientel sowie deren Einbeziehung in das Gesamtkonzept. Neben einer engen seit vielen Jahren gewachsenen Zusammenarbeit mit allen namhaften regionalen Wohnungsverwaltern, Maklern und Vermittlern sowie der Nutzung der mehr als 20 Immobilienportale zur Akquise einer gut situierten und bonitätsstarken Mieterklientel werden alle Mieter nicht nur einer mehrstufigen internen Prüfung unterzogen, sondern im Falle einer Entscheidung in das bestehende Wohnkonzept involviert. Eine bedingte Mitsprache und -gestaltung verstärkt deutlich den Grad sozialer Partnerschaft auf Augenhöhe und fördert zudem die Bindungswirkung der Mieter an das Mietobjekt, welches auf der Basis einer "partizipativen Entwurfsstrategie" als Teil ihrer Identität in ihrem Wohnumfeld empfunden werden soll. Eine bisher gelungene und nachhaltige Strategie für Mieter und Vermieter.

#### **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 zu leisten, die über die ursprüngliche Darlehenssumme hinausgehen.

#### Hoher ökologischer Mehrwert des Projekts

Die aus dem Nachrangdarlehen eingeworbenen Mittel dienen überwiegend der Durchführung von energetischen Sanierungen, die nicht nur die Werthaltigkeit der Objekte erhöhen, sondern auch durch hohe Energieeffizienz überzeugen sollen. Die bei **drei Objekten** stattfindenden Sanierungsmaßnahmen sollen eine Energieeinsparung von durchschnittlich mindestens 45.760 kWh pro Jahr erwirken, was einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von etwa 9,2 Tonnen entspricht<sup>7</sup>. Die Energieeinsparung zwischen 20-35% ergibt sich aus der Einsparung durch die neuen Heizkessel,

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Ausgehend von einem CO<sup>2</sup>-Emissionsfaktor für Erdgas in Höhe von 0,250 kg/kWh (http://www.kea-bw.de/ser-vice/emissionsfaktoren/)

die erhöhte Effizienz durch den Druckabgleich<sup>8</sup>, die Dämm-Maßnahmen im Dach, die Sanierung von Treppenhaus und Keller sowie weiterer Maurer-, Innenputz-, Zimmerei-, Maler- und Fußbodenarbeiten.

### 7. Risikohinweise

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Angebot von Nachrangdarlehen der Markus Hörning GmbH. 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.

#### 7.1. 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 zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Durch einen adäquat ausgeführten Druckabgleich wird ein ausgewogener Volumenstrom im Heizkreislauf sichergestellt. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass alle Heizkörper im Heizkreislauf entsprechend gleichmäßig mit Warmwasser versorgt werden und es zu einer gleichmäßigen Wärmeversorgung kommt.

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

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerische Finanzierung mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist).

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt (einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bzw. Zahlungsvorbehalt) (siehe näher Ziffer 6 der Darlehensbedingungen). Dies bedeutet:

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 Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (d.h. Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin) 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 den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Emittentin berücksichtigt.

Die qualifizierte Nachrangklausel gilt sowohl vor als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Eine Zahlung der Emittentin auf die Nachrangforderungen darf – unabhängig von der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens – auch nicht erfolgen, wenn in Bezug auf die Emittentin schon vor dem geplanten Zahlungszeitpunkt ein Insolvenzgrund vorliegt. Die Ansprüche sind

dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise der Emittentin nicht behoben wird.

Der qualifizierte Rangrücktritt könnte sich wie folgt auswirken: Die Emittentin würde die Zinsund Tilgungszahlung bei Insolvenznähe 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 Anforderung 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.

#### **Vorrangige Sicherheiten auf Immobilienobjekten**

Die Immobilienobjekte, die im Rahmen des Projekts saniert und veräußert werden sollen, sind in Höhe von derzeit insgesamt 949.000 € (Humboldtstraße = 300.000 €, Birkenstraße = 260.000 €, Ackerstraße = 319.000 €) mit Grundpfandrechten zugunsten von fremdfinanzierenden Geldinstituten belastet. Diese erstrangigen Grundpfandrechte besichern Bankdarlehen, die der geschäftsführende Gesellschafter Markus Hörning privat sowie die MH Liegenschaften GmbH aufgenommen haben und in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt vollständig an die Emittentin Markus Hörning GmbH weitergereicht haben.

Sollten der geschäftsführende Gesellschafter Markus Hörning oder die MH Liegenschaften GmbH ihren Verpflichtungen aus diesen Bankdarlehen nicht nachkommen bzw. nicht nachkommen können, wären die Banken berechtigt, aus diesen Pfandrechten gegen die Emittentin zu vollstrecken und die Immobilienobjekte zu verwerten, z.B. zwangsversteigern zu lassen. In diesem Fall würde die Emittentin das Eigentum an den Objekten verlieren und das Projekt könnte nicht wie geplant fortgesetzt werden. Die Emittentin wäre in diesem Fall nicht in der Lage, die Objekte wie geplant mit Gewinn zu veräußern. Die Tilgung der Nachrangdarlehen soll aus dem Veräußerungserlös der Immobilen geleistet werden. Eine Vollstreckung der Banken in die Immobilien könnte daher dazu führen, dass Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Anleger nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können oder dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

#### Endfälligkeit der Tilgung, Wertveränderungsrisiko der Immobilien

Die Tilgung des Darlehenskapitals der Anleger soll insgesamt am Ende der Laufzeit erfolgen Laufzeitende: 31.10.2024, Fälligkeit der Rückzahlung fünf Bankarbeitstage nach diesem Tag). Sollte die Emittentin bis dahin das für die Tilgung erforderliche Kapital nicht aus ihrer Geschäftstätigkeit erwirtschaften können und/oder keine dann erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

Es ist geplant, die Tilgung der Nachrangdarlehen aus dem Erlös aus der Veräußerung der Immobilen zu leisten. Insoweit bestehen die Risiken, dass nicht oder nicht rechtzeitig vor dem geplanten Tilgungszeitpunkt ein Käufer gefunden werden kann und/oder dass der gezahlte Kaufpreis nur teilweise für die Tilgung der gewährten Nachrangdarlehen ausreicht. Diese Risiken bestehen insbesondere, falls sich die Immobilienpreise in der Region Vogtland während der Laufzeit der Nachrangdarlehen nachteilig entwickeln sollten. Sollte sich dieses Risiko realisieren, könnte das dazu führen, dass die endfällige Tilgung nicht, nicht in voller Höhe oder erst zu einem späteren 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 nicht zulässig.

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. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

#### 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.

#### Risiko aufgrund der Widerrufsrechte der Anleger

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger besteht aufgrund der dann entstehenden Verpflichtung der Emittentin zur Rückzahlung bereits eingezahlter Anlagebeträge das Risiko, dass es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt. In diesem Fall könnten geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von der Prognose abweichen.

#### 7.2. Risiken auf Ebene der Emittentin

#### Geschäftsrisiko der Emittentin

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung der Emittentin. Es besteht 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 sie 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 Umsetzung des finanzierten Projekts

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

#### Weitere projektspezifische Risiken

Die Kosten für die Umsetzung des zu finanzierenden Projekts könnten aus Gründen steigen, die die Emittentin derzeit noch nicht absehen kann. Es könnten beispielsweise Planungsfehler zutage treten oder Vertragspartner der Markus Hörning GmbH könnten mangelhafte Leistungen erbringen. Es könnten unbekannte Umweltrisiken oder Altlasten bestehen. 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.

Weiterhin könnten sich verschiedene Umstände nachteilig auf den Mietertrag und/oder den Verkehrswert der Immobilien auswirken. Die Rentabilität der Immobilien könnte etwa dadurch gemindert werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben und Umweltkatastrophen, schwere Stürme oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt auftreten und die Immobilie betreffen. Der Wert der Immobilien kann auch durch Veränderungen ihres Umfelds und der Mikrolage gemindert werden, insbesondere durch neuen Fluglärm, Baumaßnahmen oder andere Problemfaktoren.

Diese und/oder weitere Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. 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 Emittentin ist auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Dies ist mit *marktbezogenen Risiken* verbunden, die die Fähigkeit der 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. In diesem Fall wäre ungewiss, ob die geschuldeten Zins- und Tilgungszahlungen fristgerecht und in voller Höhe geleistet werden können.

Es besteht auch das Risiko, dass Veränderungen auf dem Immobilienmarkt Einfluss auf die Zulieferer- und Kundenverträge der Emittentin haben. Es kann zu Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenzen von Dienstleistern, Handwerkern und/oder 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 Emittentin 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 Modernisierungsumlagen 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 Emittentin 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 Emittentin und ihren Vertragspartnern ergeben. Gerichtliche Auseinandersetzungen können längere Zeit in Anspruch nehmen und zum Unterliegen der Emittentin

führen. Selbst im Falle des Obsiegens der Emittentin in einem Rechtsstreit könnte der in Anspruch zunehmende 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 der Emittentin auswirken. 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.

#### Kapitalstrukturrisiko

Die Emittentin wird möglicherweise zusätzliche Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch nehmen und dadurch Verpflichtungen eingehen, die (unabhängig von ihrer Einnahmesituation) gegenüber den Forderungen der Anleger (Nachrang-Darlehensgeber) vorrangig zu bedienen sind. Möglicherweise werden diese vorrangigen Verbindlichkeiten außerdem durch Pfandrechte am Vermögen der Emittentin besichert.

#### Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifizierter Geschäftsaufbau und ein qualifiziertes Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden können. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zinsund/oder Tilgungszahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen.

#### **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 vermittelt, die von der wiwin GmbH & Co. KG mit Sitz in Gerbach als vertraglich gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Florstadt (Haftungsdach) betrieben wird. Bei der wiwin GmbH & Co. KG 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 geschaffen wurde, auf der interessierte Anleger Kapitalanlagen zeichnen können. Zahlreiche Prozesse und Dokumente wurden vom Haftungsdach übernommen und adaptiert.

Es besteht das Risiko, dass die wiwin GmbH & Co. KG – 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 & Co. KG nicht oder nicht vollständig gelingen könnte, die Nachrangdarlehen zu platzieren. Solche Risiken der wiwin GmbH & Co. KG 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.

#### 7.3. 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.

8. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH & Co. KG, Gerbach, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH, Florstadt.

#### 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.