

Inhaberschuldverschreibung

# „Solaranleihe Domblick Mainz“

(Visualisierung)

## Anlegerbroschüre

für das öffentliche Angebot der Anbieterin und Emittentin

### **wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG**

Geschäftsadresse: Essenheimer Straße 127, 55128 Mainz

- eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRA 41131 -

### **Persönlich haftende Gesellschaft:**

wiwi Beteiligungs GmbH  
Schneebergerhof 14  
67813 Gerbach

Die persönlich haftende Gesellschaft ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kaiserslautern unter dem Aktenzeichen HRB 32249.

# Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung

Anbieterin und Emittentin der mit dieser Anlegerbroschüre angebotenen Inhaberschuldverschreibung für das Produkt „Solaranleihe Domblick Mainz“ ist ausschließlich die

## **wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG**

mit Sitz in Essenheimer Straße 127, 55128 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, 6. August 2020



Matthias Willenbacher

Geschäftsführer der wiwi Beteiligungs GmbH, für die wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG

## Hinweise

**Es wurde ein Wertpapier-Informationenblatt veröffentlicht. Der Anleger kann dieses ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite der Emittentin unter [www.energiezins-kg.de](http://www.energiezins-kg.de) sowie auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH & Co. KG (im Folgenden auch „WIWIN“) unter <http://www.wiwin.de/produkt/domblick-mainz> einsehen und herunterladen.**

**Diese Werbeunterlage stellt keinen Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes (WpPG) dar. Die nachrangige Inhaberschuldverschreibung „Solaranleihe Domblick Mainz“ (im Folgenden auch „Anleihe“) ist gem. § 3 Nr. 2 WpPG von der Prospektspflicht befreit. 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 dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

Anleger erhalten von der Emittentin wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG während der Dauer des öffentlichen Angebots auf Anforderung kostenlos deren letzten Jahresabschluss in Textform (Adresse für Anforderung s. oben). Die Zeichnung der Anleihe wird ausschließlich über WIWIN angeboten. 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.

# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| 1. Die Kapitalanlage im Überblick  | 4  |
| 2. Das Vorhaben: Solarfassade in bester Lage   | 6  |
| 2.1 Das Konzept: Solarstrom, Energieeinsparung und Holzbauweise  | 7  |
| 2.2 Projektstand und Zeitplan  | 8  |
| 2.3 Das Objekt Rheinstraße 43-45, 55116 Mainz im Überblick   | 8  |
| 3. Liquiditätsprognose und Anleiherückzahlung  | 9  |
| 4. Gesellschaftsstruktur   | 10 |
| 5. Chancen der Kapitalanlage   | 11 |
| 6. Risiken der Kapitalanlage   | 12 |
| 7. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH & Co. KG, Mainz, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH, Florstadt | 16 |
| Widerrufsbelehrung   | 17 |



# I. Die Kapitalanlage im Überblick

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Anbieterin / Emittentin         | Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG, Mainz. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Persönliche haftende Gesellschafterin ist die wiwi Beteiligungs GmbH.   |
| Gegenstand der Emittentin       | Unternehmensgegenstand der Emittentin ist das Auftreten als Emissionszweckgesellschaft (Einzweckgesellschaft), die Weiterleitung eingeworbenen Kapitals an die Objektgesellschaft, die wiwi Immo GmbH & Co. KG, sowie die Kontrolle der zweckgerechten Mittelverwendung. Ausgeschlossen sind Aktivitäten, die eine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung, dem Kapitalanlagegesetzbuch, dem Zahlungsdienststeuergesetz oder dem Kreditwesengesetz erfordern.   |
| Art der Kapitalanlage           | Nachrangige Inhaberschuldverschreibung.   |
| Anlagebetrag                    | Die Mindestzeichnung beträgt 500,00 Euro. Anlagebeträge müssen durch 500 teilbar sein.  |
| Emissionsvolumen                | 999.500,00 Euro   |
| Laufzeit                        | Die Laufzeit der Schuldverschreibung endet mit Ablauf des 31.07.2026.   |
| Kündigung                       | Ein ordentliches Kündigungsrecht des jeweiligen Anleihegläubigers besteht nicht. Ein etwaiges Recht zur außerordentlichen Kündigung der nachrangigen Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibung ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende eines Kalenderquartals zu kündigen. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennbetrag zzgl. anteiliger Zinsen sowie zzgl. einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 5 % des Nennbetrags am ersten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Vorfälligkeitsentschädigung reduziert sich ab nach Kündigung verbleibender Restlaufzeit von fünf Jahren pro Jahr der verbliebenen Restlaufzeit jeweils um 1%. Davon unberührt besteht für die Emittentin auch das Recht zur außerordentlichen Kündigung. In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibung zum Nennbetrag zzgl. anteiliger Zinsen am ersten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung. |
| Verzinsung                      | Ab dem Einzahlungstag verzinst sich der jeweils ausstehende Nennbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 4,0 % bis einschließlich 31. Juli 2026. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf den Tag genau nach der Methode act/act. Die Zinsen werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der fünfte Bankarbeitstag nach Ablauf einer Zinsperiode. Die erste Zinsperiode läuft vom 07. 08. 2020 bis zum 31. Juli 2021. Alle weiteren Zinsperioden beginnen am 01. August eines Jahres und enden am 31. Juli des Folgejahres. Die erste Zinszahlung ist am 06.08.2021 fällig.   |
| Rückzahlung und Vorlegungsfrist | Die Emittentin verpflichtet sich vorbehaltlich des Nachrangs der Anleihebedingungen, die nachrangigen Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am fünften Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zurückzuzahlen.   |

## Rangstellung des Anlegers

Gemäß den Anleihebedingungen handelt es sich bei der Schuldverschreibung um nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten.

### Rangrücktritt

Der/die Anleger/in tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Zahlungsansprüchen (Zins - sowie Rückzahlungen) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Bei den nachrangigen Forderungen im Sinne des § 39 Absatz 1 InsO handelt es sich um

- Nr. 1:** die seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
- Nr. 2:** die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen;
- Nr. 3:** Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten;
- Nr. 4:** Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung des/ Schuldners/in; und
- Nr. 5:** Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.

### Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des/r Anlegers/in (Zins - sowie Rückzahlungen) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen - zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder - bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht. Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der/die Anleger/in kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner/ihrer Ansprüche aus der Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des/r Anlegers/in überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

## Zweck der Kapitalanlage

Der Nettoemissionserlös aus der Inhaberschuldverschreibung in Höhe von voraussichtlich 882.385,82 Euro soll für die Finanzierung der von der Objektgesellschaft, wiwi Immo GmbH & Co. KG, beauftragten Fassadensanierung des Gebäudes in der Rheinstraße 43-45, 55116 Mainz verwendet werden.

## Gebühren / Agio

Es wird kein Agio erhoben.

## Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.

## 2. Das Vorhaben: Solarfassade in bester Lage

Bei der Rheinstraße 43-45 in Mainz handelt es sich um ein Büro- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1976. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Mainzer Innenstadtlage und in nur wenigen Gehminuten Entfernung des weltberühmten Mainzer Doms, welcher von den oberen Etagen des Gebäudes aus gut sichtbar ist. Die Rheinstraße ist eine hoch frequentierte Durchfahrtsstraße, welche am historischen Zentrum der Stadt entlangführt und die Altstadt mit den angrenzenden Wohnvierteln verbindet. Die fünf Etagen der Rheinstraße 43-45 bieten mit ihren ca. 1.840 m<sup>2</sup> Platz für insgesamt zehn verschiedene Büro- und Gewerbeeinheiten, die derzeit stabile Mietumsätze generieren. Nach Abschluss der Fassadensanierung und der Aufwertung des Objekts können durch Umlage von Nebenkosten auf die Kaltmiete weitere Einnahmen erzielt werden.

Im Mittelpunkt des Vorhabens steht die großflächige Installation einer Solaranlage an den Fassaden sowie auf dem Dach des Gebäudes. Durch den umfassenden Einsatz von Photovoltaikmodulen soll aus der Rheinstraße 43-45 das erste Solarüberschussgebäude in der Mainzer Altstadt werden. Eine Reihe weiterer energetischer Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen komplettiert das Vorhaben. So soll neben einer neuen, besser dämmenden Fassadenfront aus Holz auch ein vollständiger Austausch der Fenster vorgenommen werden. Darüber hinaus ist der Einsatz von Stromspeichern der Firma VoltStorage geplant. Die „Solaranleihe Domblick Mainz“ ermöglicht damit eines der smartesten Projekte der Energiewende im Gebäudesektor und bietet interessierten Anlegern die Möglichkeit, sich finanziell an den Vorzügen nachhaltigen Bauens zu beteiligen.



**Abbildung 1:** Vorderseite der Rheinstraße 43-45 in Mainz (vor der Fassadensanierung). Das Gebäude befindet sich in gefragter Innenstadtlage und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## 2.1 Das Konzept: Solarstrom, Energieeinsparung und Holzbauweise

Das Gebäude Rheinstraße 43-45 wurde in den 1970er Jahren nach den damals gültigen Regeln der Technik errichtet und befindet sich heute in einem baulich guten Zustand. Die letzte energetische Optimierung erfolgte im Jahr 2016 im Zuge einer Wärmedämmung des Dachs. Die Fassade des Gebäudes verfügt aktuell jedoch über keine gesonderte Wärmedämmung. Das nun geplante Sanierungsvorhaben setzt genau an diesem Punkt an. Durch den Einbau einer energetisch hochwertigen Solarfassade soll aus der energetisch optimierungsbedürftigen Rheinstraße 43-45 ein Gebäude werden, welches seinen Strombedarf nahezu vollständig durch selbst produzierten Solarstrom decken kann.

Im Zuge der Sanierung ist geplant, die Fassaden an Vorder- und Rückseite des Gebäudes mit speziellen Photovoltaikmodulen auszustatten, die in Summe eine elektrische Nennleistung von rund 120 Kilowatt peak (kWp) aufweisen sollen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird derzeit mit einem Stromertrag von ca. 90.000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr gerechnet. Dieser Strom soll den Mietern der Rheinstraße 43-45 zur Verfügung gestellt werden. Durch die Etablierung dieses innovativen Mieterstrommodells der Firma EINHUNDERT Energie sowie die Speicherung überschüssigen Solarstroms in Akkus der Firma VoltStorage werden die Mieter zuverlässig mit grünem Strom versorgt. Überschüssiger, nicht im Gebäude selbst verbrauchter Solarstrom soll zudem zu einem festen, gesetzlich festgelegten Vergütungstarif in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden, so dass kontinuierliche Einnahmen aus der Stromerzeugung zu erwarten sind.

Mit dem Austausch der Fassade verbunden ist auch eine Verbesserung der Energieeffizienz. Die bestehende Straßenfassade wurde seit den 70er Jahren nicht gedämmt und hat einen Wärmedurchgangskoeffizienten von ca.  $0,8 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$ . Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen soll diese Straßenfassade vollständig zurückgebaut und durch eine Pfosten-Riegel-Konstruktion aus dem natürlichen Baustoff Holz ersetzt werden. Als Dämmstoff soll Zellulose als setzungssichere und dichtschießende Einblasdämmung zum Einsatz kommen. Durch das Ersetzen der Fassade und der damit verbundenen Installation der Wärmedämmung soll sich der

Wärmedurchgangskoeffizient auf bis zu  $0,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$  verbessern. Hierdurch wird in größerem Umfang Heizenergie eingespart. Das neue Fassadenelement wird zudem ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung beinhalten. Dieses soll den notwendigen Luftwechsel in den Räumlichkeiten gewährleisten ohne die Fenster zur schallintensiven Rheinstraße öffnen zu müssen. Als positiver Nebeneffekt werden durch dieses Lüftungssystem die häufig in sanierten Gebäuden auftretenden Feuchtigkeitsschäden vermieden.

Im Rahmen der jetzt geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen sollen darüber hinaus sämtliche Fenster gegen energetisch hochwertige Fenster ausgetauscht werden. Die bisherigen Fenster stammen noch aus dem Baujahr und haben einen geschätzten Wärmedurchgangskoeffizienten von rund  $2,8$  bis  $3,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$ . Die neuen Fenster sollen aus Holz und Aluminium mit einer Dreifach-Isolierverglasung bestehen und einen Wärmedurchgangskoeffizienten von höchstens  $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \times \text{K})$  aufweisen (inklusive Rahmen). Auch hierdurch werden erhebliche Einsparungen an Heizenergie erzielt und der Schallschutz verbessert.

Durch die energetische Sanierung der beschriebenen Gebäudeteile verbessern sich die energetischen Eigenschaften des Gebäudes erheblich, so dass hierdurch eine Heizenergieeinsparung und eine Reduzierung der Betriebskosten zu erwarten ist. Darüber hinaus steigt durch das Lüftungssystem auch der Komfort der Gebäudenutzer. Nicht zuletzt erhält das Gebäude auf der von Passanten und Autofahrern stark frequentierten Rheinstraße eine sehr hochwertige und moderne Außenansicht.



## 2.2 Projektstand und Zeitplan

Es liegt bereits eine gültige Baugenehmigung für eine Fassadensanierung vor, die noch an das aktuelle Vorhaben angepasst werden muss. Der hierfür erforderliche Bauantrag wurde Ende Mai 2020 gestellt und befindet sich derzeit in Prüfung. Alle bisherigen Stellungnahmen der Bauaufsicht sind positiv. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im August gerechnet. Sollte die Fassadensanierung – entweder aufgrund einer Versagung der Baugenehmigung oder aus anderen Gründen – nicht wie geplant umgesetzt werden können und rückabgewickelt werden müssen, verpflichten sich die Objektgesellschaft sowie die Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage zur vollständigen Rückzahlung des eingeworbenen

Anleihekaptals zuzüglich aller bis dahin angefallener Zinsen an die Anleihegläubiger. Die für die Zahlung der Zinsen erforderlichen Mittel können planmäßig aus dem laufenden Geschäftsbetrieb der Objektgesellschaft bedient werden.

Der vorläufige Bauzeitenplan sieht vor, dass Anfang Oktober 2020 mit den Montagearbeiten begonnen werden soll. Pro Stockwerk wird ca. eine Woche für den Rückbau und die Installation der neuen Fassade inklusive der Fenster veranschlagt. Eine weitere Woche ist für die Elektroinstallationen und Nacharbeiten geplant, so dass derzeit mit einer reinen Bauzeit von etwa sechs Wochen auszugehen ist.

## 2.3 Das Objekt Rheinstraße 43-45, 55 | 16 Mainz im Überblick

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Objektart / Lage:                 | Büro- und Gewerbeimmobilie mit 5 Etagen in hoch frequentierter Mainzer Innenstadtlage   |
| Baujahr:                          | 1976 (letzte energetische Modernisierung im Jahr 2016)  |
| Flächenangaben:                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksfläche: ca. 650 m<sup>2</sup></li> <li>• Bürofläche: ca. 1.840 m<sup>2</sup></li> <li>• Weitere Nutzfläche: ca. 200 m<sup>2</sup></li> </ul>  |
| Einheiten / Stellplätze:          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 Gewerbeeinheiten zzgl. Kellerabteil</li> <li>• 11 Stellplätze</li> </ul>  |
| Energieausweis (aktuell)          | 120,0 kWh / m <sup>2</sup> a (Heiztechnik: Fernwärme)<br>Nach der Sanierung wird mit 80 kWh/m <sup>2</sup> a gerechnet  |
| Geplante neue Miete (brutto):     | rund 390.000 Euro   |
| Geplantes Nachhaltigkeitskonzept: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der aktuellen Energieeffizienz durch neue Fassadendämmung</li> <li>• Einsatz von Fenstern mit Dreifachverglasung</li> <li>• Einsatz von Photovoltaikanlagen an der Fassade</li> <li>• Einführung eines sogenannten Mieterstrommodells mit dem erzeugten Solarstrom</li> </ul> |
| Genehmigungsstand:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bauantrag für die Fassadensanierung wurde bereits gestellt. Die Baugenehmigung steht noch aus.</li> </ul>  |



### 3. Liquiditätsprognose und Anleiherückzahlung

Die Zinszahlungen an die Anleihegläubiger sollen planmäßig aus den laufenden Mieteinnahmen der Rheinstraße 43-45, Mainz, erbracht werden. Diese lassen sich aufgrund der größtenteils langfristig abgeschlossenen Mietverträge relativ gut kalkulieren. Sollten einzelne Mietverhältnisse beendet werden, ist aufgrund der sehr gefragten Objektlage in der Mainzer

Innenstadt davon auszugehen, dass sich im Bedarfsfall zeitnah Anschlussmieter für leerstehende Büroeinheiten finden lassen. Darüber hinaus lassen sich die mit dem Objekt in Zusammenhang stehenden Ausgaben aufgrund der langfristig abgeschlossenen Finanzierungs- und Dienstleistungsverträge sehr gut prognostizieren.

| Liquiditätsprognose                       | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten           | 387.000 €        | 389.000 €        | 390.000 €        | 391.000 €        | 392.000 €        | 393.000 €        |
| Einnahmen aus Solarstromverkauf           | 10.000 €         | 10.000 €         | 10.000 €         | 10.000 €         | 10.000 €         | 10.000 €         |
| Wiederkehrende Betriebsausgaben           | 61.500 €         | 63.000 €         | 64.000 €         | 65.000 €         | 66.000 €         | 67.000 €         |
| <b>Operativer Gewinn</b>                  | <b>335.500 €</b> | <b>336.000 €</b> | <b>336.000 €</b> | <b>336.000 €</b> | <b>336.000 €</b> | <b>336.000 €</b> |
| Instandhaltungsrücklage                   | 12.500 €         | 12.500 €         | 12.500 €         | 12.500 €         | 12.500 €         | 12.500 €         |
| Kapitaldienst finanzierende Bank          | 188.000 €        | 188.000 €        | 163.000 €        | 158.000 €        | 158.000 €        | 158.000 €        |
| <b>Liquidität nach Kapitaldienst Bank</b> | <b>135.000 €</b> | <b>135.500 €</b> | <b>160.500 €</b> | <b>165.500 €</b> | <b>165.500 €</b> | <b>165.500 €</b> |

**Abbildung 4:** Vereinfachte Darstellung der planmäßigen Liquiditätslage aus dem laufenden Geschäftsbetrieb der Rheinstraße 43-45, Mainz, über die Anleihelaufzeit. Der Liquiditätsplan sieht aufgrund der Umlage der Betriebskosten auf die Mieter einen konstanten operativen Gewinn vor. Zudem wurde eine kalkulatorische Reserve für außerplanmäßige, nicht über die Versicherung regulierbare Reparaturmaßnahmen sowie eine jährliche Inflation von 2,0 % über die gesamte Anleihelaufzeit angesetzt. Prognosegemäß reichen die Erlöse aus der Vermietung aus, um sämtliche Betriebs- und Finanzierungskosten des Objekts zu tragen und die jährlichen Anleihezinsen an die Emittentin über die Laufzeit bis Ende 2026 zu bedienen (alle Angaben brutto).\*

**\*Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**

Die Tilgung der nachrangigen Inhaberschuldverschreibung soll planmäßig zum 31.07.2026 erfolgen. Das hierfür erforderliche Kapital kann zum Großteil aus dem operativen Gewinn des Objektbetriebs erbracht werden. Eine gegebenenfalls verbleibende Differenz soll durch eine noch abzuschließende Anschlussfinanzierung getilgt werden.

Darüber hinaus hält die wiwi Immo GmbH & Co. KG neben der Rheinstraße 43-45 aktuell noch vier weitere Liegenschaften in Mainz in ihrem Alleineigentum, deren Einnahmen unter anderem auch zur Tilgung der Solaranleihe Domblick Mainz eingesetzt werden können.

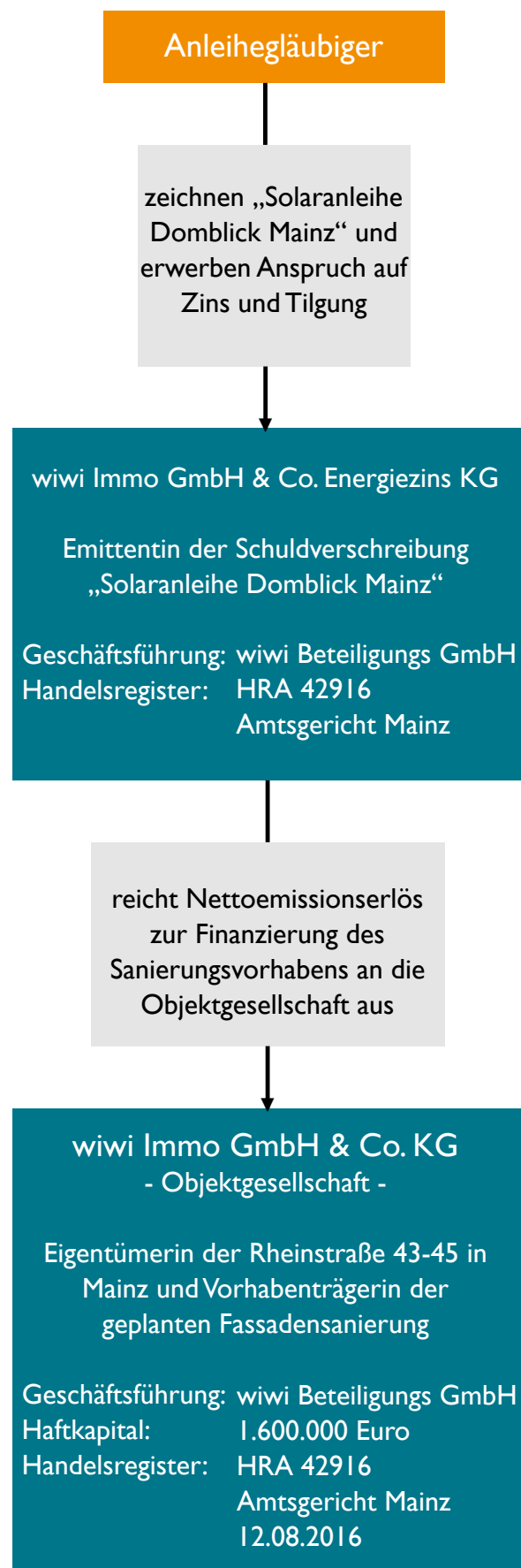
## 4. Gesellschaftsstruktur

Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG mit Sitz in Mainz. Sie wurde zu dem Zweck gegründet, Kapital einzuwerben und an die Objektgesellschaft wiwi Immo GmbH & Co. KG weiterzuleiten, welche das Fassadensanierungsvorhaben in der Rheinstraße 43-45 in Mainz umsetzt. Darüber hinaus soll sie die zweckgebundene Mittelverwendung sicherstellen.

Unternehmensgegenstand der wiwi Immo GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) ist insbesondere die Errichtung, der Erwerb, die Verwaltung sowie der Verkauf von Grundstücken und Immobilien. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter dem Aktenzeichen HRA 42916 eingetragen. Sie ist alleinige Eigentümerin des Büro- und Gewerbegebäudes Rheinstraße 43-45, Mainz, und Vorhabenträgerin der geplanten Fassadensanierung.

Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter von Emittentin, Objektgesellschaft sowie deren persönlich haftender Gesellschafterin, der wiwi Beteiligungs GmbH, ist Herr Matthias Willenbacher. Er ist Träger des Deutschen Klimaschutzpreises 2008 und wurde vom Bundesverband Deutsche Startups e.V. in der Kategorie „Bester Investor“ für die German Startup Awards 2020 nominiert. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse sind in Abbildung 5 näher dargestellt.

Die Objektgesellschaft hat sich gegenüber der Emittentin vertraglich dazu verpflichtet, in regelmäßigen Abständen über den Fortschritt des Sanierungsvorhabens sowie über besondere Herausforderungen und Ereignisse Bericht zu erstatten. Die Emittentin verpflichtet sich, die Anleihegläubiger während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung über den aktuellen Projektstand zu informieren. Die Emittentin wird diese Informationen in regelmäßigen Abständen im Internet auf [www.wiwin.de](http://www.wiwin.de) veröffentlichen.



**Abbildung 5:** Schematische Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Strukturen von Emittentin und Objektgesellschaft.

# 5. Chancen der Kapitalanlage

## Attraktive Anlagekonditionen

Mit der vorliegenden nachrangigen Inhaberschuldverschreibung soll eine energetische Immobiliensanierung sowie die Errichtung einer Solarfassade mit Photovoltaikmodulen finanziert werden. Die Anleihegläubiger haben mit einem in Aussicht gestellten Zinssatz von 4 % pro Jahr einen attraktiven Renditeanspruch über einen mittelfristigen Anlagehorizont.

## Zukunftsorientiertes Energiekonzept

Die eingeworbenen Mittel dienen ausschließlich der Durchführung eines energetischen Sanierungsprojekts in der Mainzer Innenstadt, das durch hohe Energieeffizienz, den Einsatz Erneuerbarer Energien sowie die Nutzung nachwachsender Baustoffe überzeugen soll. Durch die Einsparung von Heizkosten sind höhere Mieteinnahmen möglich. Darüber hinaus werden durch die Einführung eines Mieterstrommodells, bei dem die Mieter des Gebäudes direkt mit klimafreundlichem Solarstrom vom Dach und der Fassade versorgt werden, weitere langfristig verfügbare Einnahmen generiert. Auch die Integration von Stromspeichern von VoltStorage in das Energiekonzept ist vorgesehen. Das Vorhaben soll daher als Anreiz für den Bau weiterer Immobilien mit vergleichbaren Energie- und Umweltstandards dienen.

## Beste Lage in Mainz am Dom

Der Mainzer Immobilienmarkt hat sich während der vergangenen Jahre insgesamt als sehr robust erwiesen. Die wachsende Nachfrage nach Gewerbeflächen im Mainzer Stadtgebiet, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Metropolregion Rhein-Main, die gefragte Objektlage an einer der größten Durchfahrtsstraßen der Mainzer Innenstadt in Nähe des weltberühmten Mainzer Doms sowie die hohen angestrebten Bau- und Energiestandards sollen die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie sicherstellen. Prinzipiell ließe der Bebauungsplan sogar eine Wohnnutzung am Objekt zu.

## Hoher Vermietungsstand des Objekts

Das Objekt ist zum Erstellungszeitpunkt dieser Anlegerbroschüre fast vollständig vermietet. Aktuell leerstehende Büroeinheiten werden nach Abschluss der Fassadensanierung unter anderem von Firmen bezogen werden, deren Geschäftszweck einen konkreten Zusammenhang zu erneuerbaren Energien, gesunder Ernährung, Ressourcenschonung sowie der Unterstützung innovativer Start-ups aus dem Nachhaltigkeitsbereich aufweist. Diese Mietverträge werden zeitnah abgeschlossen.

## Eine gültige Baugenehmigung liegt vor

Das Sanierungsvorhaben verfügt bereits über eine gültige Baugenehmigung der Stadt Mainz. Diese soll nun im Rahmen einer Änderungsgenehmigung an das aktuelle Vorhaben angepasst werden. Sollte die Änderung der bestehenden Genehmigung nicht erteilt werden oder die Sanierung aus anderen Gründen nicht durchgeführt werden können, verpflichten sich Emittentin und Objektgesellschaft der vorliegenden Kapitalanlage zur vollständigen Rückzahlung des eingeworbenen Anleihekaptals zuzüglich aller bis dahin angefallener Zinsen an die Anleihegläubiger.

## Erfahrenes Projektteam

Die Gesellschafter der Objektgesellschaft sowie die mit der Durchführung der Fassadensanierung beauftragten Personen, Unternehmen und Dienstleister verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche sowie im Bauträrgeschäft.

## Kein Blind-Pool und keine Nachschusspflicht

Zum Erstellungszeitpunkt der Anlegerbroschüre ist bekannt, in welches Objekt die Mittel aus der nachrangigen Inhaberschuldverschreibung fließen werden. Es entfallen Risiken weitgehend, die bestehen würden, wenn entsprechende Objekte erst identifiziert oder erworben werden müssten. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist gesetzlich ausgeschlossen.

## 6. Risiken der Kapitalanlage

### A. Allgemeine Risiken

#### 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, etwa wenn der Anleger den Erwerb der Kapitalanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Kapitalanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant. 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 Kapitalanlage (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Die Kapitalanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio und nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihres Anlagebetrages hinnehmen könnten. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf und ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

#### Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses:

Die nachrangige Schuldverschreibung begründet keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Mitglied der Geschäftsführung. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen.

Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Schuldverschreibung haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

#### Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus der Schuldverschreibung (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus der Schuldverschreibung führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird. Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Im Rahmen von Gesellschafterversammlungen können die Gesellschafter z.B. entscheiden, ob sie eine unter Umständen verlustreiche Geschäftstätigkeit fortsetzen und damit riskieren wollen, auch das eingebrachte Kapital vollständig aufzubauchen. Der Anleger hat mit der Schuldverschreibung keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse.



Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus der Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Der Anleger übernimmt mit der Schuldverschreibung ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre nicht beseitigt, hat dies den Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags für den Anleger zur Folge.

### **Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleger**

Die Ansprüche der Anleger sind in einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nachrangig. Insoweit besteht das Risiko, dass Anleger in einer Insolvenz der Emittentin als nachrangige Insolvenzgläubiger keine Zahlungen aus der Insolvenzmasse erhalten.

### **Keine Besicherung der Schuldverschreibung**

Da die Inhaberschuldverschreibung im Verhältnis des Anleihegläubigers zur Emittentin unbesichert ist, könnte der Anleihegläubiger 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 Anleihegläubiger nicht oder nur zu einem geringeren Teil durchgesetzt werden können.

### **Fungibilitätsrisiko**

Die nachrangigen Inhaberschuldverschreibungen sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nicht möglich. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen nachrangigen Schuldverschreibungen. Eine Veräußerung der nachrangigen Inhaberteilschuldverschreibung 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, dass kein Käufer gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann. Das eingesetzte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

## **B. Wertpapier- und emittentenbezogene Risiken**

Die wertpapier- und emittentenbezogenen Risiken können dem Wertpapier-Informationsblatt (WIB) zur Kapitalanlage „Solaranleihe Domblock Mainz“ unter Ziff. 4 entnommen werden.

## C. Projektbezogene Risiken

### Markt- und unternehmensbezogene Risiken

Die Objektgesellschaft ist auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Dies ist mit marktbezogenen Risiken verbunden, die die Fähigkeit der Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft haben. Es kann zu Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenzen von Mietern kommen. 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.

Auch unternehmensbezogene Risiken sind auf Ebene der Objektgesellschaft denkbar, wie etwa 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 Objektgesellschaft und ihren Vertragspartnern ergeben.

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

### Kapitalstrukturrisiko

Die Objektgesellschaft finanziert sich in hohem Maße durch Fremdkapital. Sie ist insofern anfälliger für etwaige Zinsänderungen, Erlösschwankungen oder ansteigende Betriebsausgaben als Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind. Diese Verpflichtungen sind vorrangig zu bedienen.

### Schlüsselpersonenrisiko

Durch einen möglichen Verlust von Kompetenzträgern besteht das Risiko, dass der Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft und/oder wesentlicher Vertragspartner der Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft gewinnen können.

## Endfälligkeit der nachrangigen Inhaberschuldverschreibung

Die Tilgung der nachrangigen Schuldverschreibung der Anleger soll insgesamt am Ende der Laufzeit erfolgen (Endfälligkeit zum 30.07.2026). Sollte die Objektgesellschaft wiwi Immo GmbH & Co. KG bis dahin das für die Tilgung erforderliche Kapital nicht erwirtschaften können und/oder keine dann gegebenenfalls erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

## 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 Anleihegläubiger bis hin zum Totalverlust des gezeichneten Kapitals führen.

## Prognoserisiko

Die Prognosen hinsichtlich des Projektverlaufs, der Kosten für die Durchführung des Sanierungsvorhabens, der erzielbaren Mieteinnahmen und Solarerträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikatoren für zukünftige Entwicklungen.

## D. Risiken auf Ebene des Anlegers

### Fremdfinanzierungsrisiko

Wenn der Anleihegläubiger seinen Anlagebetrag fremdfinanziert, indem er etwa einen Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens des Anleihegläubigers kommen. Das maximale Risiko des Anleihegläubigers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anleihegläubigers führen kann. Die Emittentin rät daher von einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrags ab.

### Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nachrangige Inhaberschuldverschreibungen 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 Anleihegläubiger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der nachrangigen Inhaberschuldverschreibungen besteuert wird, was für den Anleihegläubiger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleihegläubiger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anleihegläubigers führen.

### Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in die nachrangige Inhaberschuldverschreibung „Solaranleihe Domblick Mainz“ sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Hierbei gilt grundsätzlich: 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.

## 7. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH & Co. KG, Mainz, 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

Diese Anlegerbroschüre erhebt 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 die Inhaberschuldverschreibung „Solaranleihe Domblick Mainz“ erwerben wollen. Da jeder Anleger mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.



## 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:

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

**c/o wiwin GmbH & Co. KG**

**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 den-noch 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.

Ende der Widerrufsbelehrung



**Herausgeberin der Anlegerbroschüre und Emittentin der Inhaberschuldverschreibung  
„Solaranleihe Domblick Mainz“:**

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

Internetpräsenz: [www.energiezins-kg.de](http://www.energiezins-kg.de)

**Objektgesellschaft:**

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

**Investorenkommunikation und Vertrieb:**

wiwin GmbH & Co. KG  
Schneebergerhof 14  
67813 Gerbach

Büroanschrift:  
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.