

**Vermögensanlagen-Informationsblatt  
gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz**

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

24.04.2025 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<b>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</b> Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gemäß §1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnIG („Energetische Sanierung in Rodewisch“).
2.	<b>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit</b> L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH („Nachrangdarlehensnehmer“, „Anbieter“ und „Emittent der Vermögensanlage“), Kirchplatz 1, D-08485 Lengenfeld, <a href="http://www.lb-lengenfeld.de">www.lb-lengenfeld.de</a> , eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 32651. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Errichtung, Erwerb, Veräußerung, Bewirtschaftung und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen; Übernahme aller im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben.
	<b>Identität der Internet-Dienstleistungsplattformen</b> <a href="http://www.klimja.org">www.klimja.org</a> („klimja“) wird betrieben von crowd4projects GmbH (Börsegasse 10/5, A-1010 Wien, Österreich; eingetragen beim Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 442828v) und crowd4projects GmbH Zweigniederlassung Deutschland (Bleidenstraße 6, D-60311 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 105714). Dabei wird crowd4projects GmbH in Deutschland durch die Zweigniederlassung vertreten. Die Vermittlung von Vermögensanlagen in Deutschland erfolgt durch diese Zweigniederlassung.
3.	<b>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt</b> <u>Anlagestrategie</u> des Emittenten ist es, mit der Aufnahme von qualifizierten Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 530.000,00 das folgende Vorhaben zu finanzieren: die energetische Grundsanierung eines Immobilienobjektes durchzuführen und eine Aufdach-Solaranlage zu errichten („Vorhaben“). Die Netto-Summe der Einnahmen durch die Nachrangdarlehen entsprechen auch der Bruttosumme der Investitionen des Emittenten, da die Kosten der Vermögensanlage vollständig durch den Emittenten getragen werden. <u>Anlagepolitik</u> ist, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen in Bezug auf das Vorhaben zu treffen, d.h. mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen.  <u>Anlageobjekte</u> : Anlageobjekt 1 ist die energetische Sanierung des Immobilienobjekts, Anlageobjekt 2 ist die zu errichtende Photovoltaikanlage und der dazu gehörende Batteriespeicher.  Die energetische Sanierung (Anlageobjekt 1) umfasst folgende Maßnahmen: Isolierung der Objekthülle, teilweise Dachstuhlerneuerung, Aufdachdämmung und Fenstertausch. Es handelt sich um dieses Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus im eigenen Bestand, Auerbacher Str. 16, D-08228 Rodewisch, Baujahr 1935, 11 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten, 948 qm Wohn- und 204 qm Gewerbefläche (Gesamtfäche 1152qm); es handelt sich um ein einzelnes zusammenhängendes Grundstück mit einer Grundfläche von 480 qm. Die Immobilie wird zu 78% als Wohn- und zu 22 % als Gewerbeimmobilie genutzt und vermietet.  Die neu zu errichtende Photovoltaikanlage und der dazu gehörende Batteriespeicher (Anlageobjekt 2) haben folgende Leistungen: 15 kWp Solarleistung, 10 kWh Speicherkapazität. Das Anlageobjekt 2 ist mit folgenden Komponenten geplant: Solarmodule des Herstellers Heckert Solar GmbH, Modell NeMo 3.0 und Wechselrichter des Herstellers SMA Solar Technology AG, Modell Sunny Tripower und Batteriespeicher des Herstellers Sonnen GmbH (Typ sonnenBatterie10). Die Solaranlagen werden als Volleinspeiseanlagen gebaut und mit sich änderndem Bedarf sukzessive auf Mieterstrom-Modelle und auf die Mitversorgung von entstehender Ladeinfrastruktur umgestellt und mit Batteriespeichern nachgerüstet. Die Voraussetzungen für die Netzanbindung liegen bereits vor.  Die Umsetzung des Bau-Vorhabens hat noch nicht begonnen. Für die baulichen Maßnahmen zum Anlageobjekt 1 wurden bereits alle wesentlichen Verträge mit dem Wohnungsbauunternehmen Wobau GmbH Lengenfeld, am Kirchplatz 1, 08485 Lengenfeld geschlossen. Der Auftrag für Anlageobjekt 2 ist noch nicht vergeben, es sind somit noch keine wesentlichen Verträge dazu abgeschlossen. -- Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Vorhabens betragen EUR 531.622,00 (EUR 362.130,00 Anlageobjekt 1 sowie; EUR 169.492,00 Anlageobjekt 2). Die Nettoeinnahmen der Schwarmfinanzierung betragen EUR 530.000 (Funding-Limit). Die Aufteilung der Nettoeinnahmen: EUR 362.130 Anlageobjekt 1; EUR 169.492 Anlageobjekt 2; Die eingeworbenen Mittel plus 1.622,00 EUR Eigenmittel reichen zur Umsetzung des Vorhabens aus. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und Tilgung der Nachrangdarlehen sollen aus Einnahmen bedient werden, die durch die Wohnungsmieten, die Einspeiseerlöse und die Verkaufserlöse der Wohn- und Geschäftseinheiten des Anlageobjektes 1 erzielt werden.
4.	<b>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage</b> Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers über die jeweilige Internet-Dienstleistungsplattform) und endet für alle Anleger einheitlich am 30.04.2030 („Rückzahlungstag“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Dem Emittenten steht jedoch ein ordentliches Kündigungsrecht („ordentliches Kündigungsrecht“) zu, welches mit 30.04.2029 ausgeübt werden kann. Die Kündigungserklärung muss mindestens vier Wochen vor dem Kündigungstermin zugehen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Das Recht beider Parteien (Anleger und Emittent) zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
	<b>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung</b> Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben den vertraglichen Anspruch, eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurückzuerhalten. Die Verzinsung des Nachrangdarlehens beginnt ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt („Einzahlungstag“). Der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag verzinst sich vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 8,5% (act/365). Anleger, die innerhalb der ersten 14 Tage nach Emissionsstart investieren erhalten einen erhöhten jährlichen Zinssatz von 9%. Die Zinsen sind vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt jährlich nachschüssig zum 30.04. fällig, erstmalig zum 30.04.2026, letztmalig zum 30.04.2030. Die Tilgung erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig zum 30.04.2030. Bei Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechtes
1.	<b>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage</b> Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gemäß §1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnIG („Energetische Sanierung in Rodewisch“).
2.	<b>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit</b> L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH („Nachrangdarlehensnehmer“, „Anbieter“ und „Emittent der Vermögensanlage“), Kirchplatz 1, D-08485 Lengenfeld, <a href="http://www.lb-lengenfeld.de">www.lb-lengenfeld.de</a> , eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 32651. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Errichtung, Erwerb, Veräußerung, Bewirtschaftung und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen; Übernahme aller im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben.
	<b>Identität der Internet-Dienstleistungsplattformen</b> <a href="http://www.klimja.org">www.klimja.org</a> („klimja“) wird betrieben von crowd4projects GmbH (Börsegasse 10/5, A-1010 Wien, Österreich; eingetragen beim Handelsgericht Wien unter der Nummer FN 442828v) und crowd4projects GmbH Zweigniederlassung Deutschland (Bleidenstraße 6, D-60311 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 105714). Dabei wird crowd4projects GmbH in Deutschland durch die Zweigniederlassung vertreten. Die Vermittlung von Vermögensanlagen in Deutschland erfolgt durch diese Zweigniederlassung.
3.	<b>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt</b> <u>Anlagestrategie</u> des Emittenten ist es, mit der Aufnahme von qualifizierten Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu EUR 530.000,00 das folgende Vorhaben zu finanzieren: die energetische Grundsanierung eines Immobilienobjektes durchzuführen und eine Aufdach-Solaranlage zu errichten („Vorhaben“). Die Netto-Summe der Einnahmen durch die Nachrangdarlehen entsprechen auch der Bruttosumme der Investitionen des Emittenten, da die Kosten der Vermögensanlage vollständig durch den Emittenten getragen werden. <u>Anlagepolitik</u> ist, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen in Bezug auf das Vorhaben zu treffen, d.h. mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen.  <u>Anlageobjekte</u> : Anlageobjekt 1 ist die energetische Sanierung des Immobilienobjekts, Anlageobjekt 2 ist die zu errichtende Photovoltaikanlage und der dazu gehörende Batteriespeicher.  Die energetische Sanierung (Anlageobjekt 1) umfasst folgende Maßnahmen: Isolierung der Objekthülle, teilweise Dachstuhlerneuerung, Aufdachdämmung und Fenstertausch. Es handelt sich um dieses Immobilienobjekt: Wohn- und Geschäftshaus im eigenen Bestand, Auerbacher Str. 16, D-08228 Rodewisch, Baujahr 1935, 11 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten, 948 qm Wohn- und 204 qm Gewerbefläche (Gesamtfäche 1152qm); es handelt sich um ein einzelnes zusammenhängendes Grundstück mit einer Grundfläche von 480 qm. Die Immobilie wird zu 78% als Wohn- und zu 22 % als Gewerbeimmobilie genutzt und vermietet.  Die neu zu errichtende Photovoltaikanlage und der dazu gehörende Batteriespeicher (Anlageobjekt 2) haben folgende Leistungen: 15 kWp Solarleistung, 10 kWh Speicherkapazität. Das Anlageobjekt 2 ist mit folgenden Komponenten geplant: Solarmodule des Herstellers Heckert Solar GmbH, Modell NeMo 3.0 und Wechselrichter des Herstellers SMA Solar Technology AG, Modell Sunny Tripower und Batteriespeicher des Herstellers Sonnen GmbH (Typ sonnenBatterie10). Die Solaranlagen werden als Volleinspeiseanlagen gebaut und mit sich änderndem Bedarf sukzessive auf Mieterstrom-Modelle und auf die Mitversorgung von entstehender Ladeinfrastruktur umgestellt und mit Batteriespeichern nachgerüstet. Die Voraussetzungen für die Netzanbindung liegen bereits vor.  Die Umsetzung des Bau-Vorhabens hat noch nicht begonnen. Für die baulichen Maßnahmen zum Anlageobjekt 1 wurden bereits alle wesentlichen Verträge mit dem Wohnungsbauunternehmen Wobau GmbH Lengenfeld, am Kirchplatz 1, 08485 Lengenfeld geschlossen. Der Auftrag für Anlageobjekt 2 ist noch nicht vergeben, es sind somit noch keine wesentlichen Verträge dazu abgeschlossen. -- Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Vorhabens betragen EUR 531.622,00 (EUR 362.130,00 Anlageobjekt 1 sowie; EUR 169.492,00 Anlageobjekt 2). Die Nettoeinnahmen der Schwarmfinanzierung betragen EUR 530.000 (Funding-Limit). Die Aufteilung der Nettoeinnahmen: EUR 362.130 Anlageobjekt 1; EUR 169.492 Anlageobjekt 2; Die eingeworbenen Mittel plus 1.622,00 EUR Eigenmittel reichen zur Umsetzung des Vorhabens aus. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und Tilgung der Nachrangdarlehen sollen aus Einnahmen bedient werden, die durch die Wohnungsmieten, die Einspeiseerlöse und die Verkaufserlöse der Wohn- und Geschäftseinheiten des Anlageobjektes 1 erzielt werden.
4.	<b>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage</b> Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers über die jeweilige Internet-Dienstleistungsplattform) und endet für alle Anleger einheitlich am 30.04.2030 („Rückzahlungstag“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Dem Emittenten steht jedoch ein ordentliches Kündigungsrecht („ordentliches Kündigungsrecht“) zu, welches mit 30.04.2029 ausgeübt werden kann. Die Kündigungserklärung muss mindestens vier Wochen vor dem Kündigungstermin zugehen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Das Recht beider Parteien (Anleger und Emittent) zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
	<b>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung</b> Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben den vertraglichen Anspruch, eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurückzuerhalten. Die Verzinsung des Nachrangdarlehens beginnt ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt („Einzahlungstag“). Der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag verzinst sich vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 8,5% (act/365). Anleger, die innerhalb der ersten 14 Tage nach Emissionsstart investieren erhalten einen erhöhten jährlichen Zinssatz von 9%. Die Zinsen sind vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt jährlich nachschüssig zum 30.04. fällig, erstmalig zum 30.04.2026, letztmalig zum 30.04.2030. Die Tilgung erfolgt vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig zum 30.04.2030. Bei Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechtes

	<p>und vorfälliger Rückzahlung des Nachrangdarlehens ist die Rückzahlung des ausstehenden Nachrangdarlehensbetrags sowie ausstehender Zinsen, zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung, am 30.04.2029 fällig. Die Vorfälligkeitsentschädigung besteht aus einer um 30% erhöhten letzten Zinszahlung. Die am 30.04.2029 fälligen Zinsen betragen somit bei vorzeitiger Rückzahlung 11,05% (bzw. 11,7% für Anleger, die innerhalb der ersten 14 Tage investieren).</p>
5.	<p><b>Risiken</b>  <b>Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine mittelfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</b></p> <p><b>Maximalrisiko</b>  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 zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatisolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p> <p><b>Geschäftsrisiko des Emittenten</b>  Es handelt sich um eine unternehmerische Investition. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und das Nachrangdarlehen zurückzuzahlen. Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden.  Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und damit auch der Vermögensanlage hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des Markts für Mietimmobilien in Rodewisch sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern sowie Umweltrisiken, Altlasten oder Planungsfehler. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg des Bauvorhabens haben. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Insolvenz des Emittenten, insbesondere wenn die budgetierten Entwicklungskosten höher ausfallen als geplant. Die ggf. daraus resultierende Insolvenz des Emittenten kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen. Das Anlageobjekt und der Emittent können aufgrund von Pandemien, wie z.B. die COVID-19-Pandemie und nationalen oder internationalen Ereignissen wie z.B. der Ukraine-Krieg und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich (z.B. Einstellung von Bauarbeiten, Abbruch von Mietzahlungen) als auch in der Organisationsfähigkeit (Geschäftsbetrieb) betroffen sein. Hiervom können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein.</p> <p><b>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko)</b>  Der Emittent kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als erwartet in Überschuldung geraten und zahlungsunfähig werden. Eine Insolvenz des Emittenten kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen des Anlegers führen. Der Emittent gehört keinem Einlagensicherungssystem an.</p> <p><b>Nachrangrisiko</b>  Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.</p> <p><b>Fremdfinanzierung</b>  Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Nachrangdarlehen, das er in die Emission investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatisolvenz 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.</p>
	<p><b>Verfügbarkeit</b>  Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nicht vorgesehen. Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.</p>
6.	<p><b>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile</b>  Das Nachrangdarlehen wird über die Plattform <a href="http://www.klimja.org">www.klimja.org</a> eingeworben und wird im Rahmen dieser durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 530.000,- („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen) durchgeführt. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern qualifiziert nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 100 betragen sowie durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 10.600 separate Nachrangdarlehensverträge für diese Vermögensanlage geschlossen werden.</p>
7.	<p><b>Verschuldungsgrad</b>  Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2024) beträgt der Verschuldungsgrad des Emittenten 418%. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und dem Eigenkapital des Emittenten an.</p>
8.	<p><b>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen</b>  Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten und mittelfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen abhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die qualifizierte Nachrangklausel eingreift. Es besteht aber das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und den Nachrangdarlehensbetrag zurückzuzahlen. Ob Zins und Tilgung geleistet werden können, hängt vorrangig vom wirtschaftlichen Erfolg der Anlageobjekte ab. Dieses ist mit den oben geschilderten Risiken verbunden. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Mietimmobilienmarkt in Rodewisch und Vogtland. Marktbestimmende Faktoren sind die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Rodewisch, die Entwicklung der Immobilienpreise, die erzielbaren Energiepreise bei Einspeisung (Einspeisevergütung) und Mieterstrommodell, die Preise für Baustoffe, Handwerker und sonstige Baunahe Dienstleistungen sowie die Entwicklung der Kaufkraft in diesem Gebiet. Bei positiven oder neutralen Marktbedingungen erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativen Marktbedingungen wird der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten.</p>
9.	<p><b>Kosten und Provisionen</b>  Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.  Emittent: Der Plattformbetreiber erhält eine Vergütung für die Vorstellung des Vorhabens auf der Plattform in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta ("Vermittlungsprovision") zzgl. der geltenden Umsatzsteuer. Daneben erhält der Plattformbetreiber als Gegenleistung für</p>

	<p>die von ihm während der Gesamlaufzeit der Nachrangdarlehen zu erbringenden Verfahrens-Dienstleistungen eine Vergütung in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Projektmanagement-Fee“) zzgl. der geltenden Umsatzsteuer. Die Vermittlungsprovision und die Projektmanagement-Fee werden vollständig vom Emittenten getragen und nicht mitfinanziert.</p> <p>Diese Kosten fallen für den Emittenten an und betragen im Einzelnen: einmalig 6% Vermittlungsprovision von der eingeworbenen Funding Summe, einmalig 6.000€ fixe Vermittlungsprovision, jährlich 1% Projektmanagement-Fee über die Vertragslaufzeit von 5 Jahren. Die Gesamtkosten der Vermögensanlage betragen somit maximal netto 64.300,00 EUR .</p>
10.	<p><b>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz</b></p> <p>Zwischen dem Emittenten und den Unternehmen, welche die Internet-Dienstleistungsplattformen betreiben, bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne von § 2a Absatz 5 Vermögensanlagengesetz.</p>
11.	<p><b>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</b></p> <p>Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§67 WpHG) die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit einem mittelfristigen Anlagenhorizont. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis max. 30.04.2030 zu halten. Der Privatkunde muss einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust, d.h. bis zu 100,00 % des investierten Nachrangdarlehensbetrags, sowie der Zinsansprüche und darüber hinaus bei einer möglichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags, aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen und daraus entstehenden Verpflichtungen oder wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat, eine Privatinsolvenz hinnehmen können. Der Privatkunde sollte daher nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Privatkunden geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>
12.	<p><b>Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen</b></p> <p>Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche der Nachrangdarlehen.</p>
13.	<p><b>Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkaufspreis der angebotenen Vermögensanlagen des Emittenten: EUR 0</li> <li>• Verkaufspreis der verkauften Vermögensanlagen des Emittenten: EUR 100.000,00</li> <li>• Verkaufspreis der vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten: EUR 100.000,00</li> </ul>
14.	<p><b>Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG</b></p> <p>Eine Nachschusspflicht der Anleger im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG besteht nicht.</p>
15.	<p><b>Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach §5c</b></p> <p>Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG war nicht erforderlich.</p>
16.	<p><b>Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG</b></p> <p>Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um ein sogenanntes Blindpool-Modell im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG, bei dem das Anlageobjekt zum Zeitpunkt der Erstellung des Vermögensanlagen-Informationsblatts nicht konkret bestimmt ist.</p>
17.	<p><b>Gesetzliche Hinweise</b></p> <p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage. Der letzte aufgestellte Jahresabschluss (31.12.2024) der Emittentin ist unter dem folgenden Link offengelegt: <a href="http://www.unternehmensregister.de">www.unternehmensregister.de</a>. Die Offenlegung künftiger Jahresabschlüsse erfolgt unter folgendem Link: <a href="http://www.unternehmensregister.de">www.unternehmensregister.de</a>. Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.</p>
18.	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Die Verträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform unter der URL <a href="http://www.klimja.org">www.klimja.org</a> vermittelt. Der Emittent erstellt eine Projektbeschreibung, mit der er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf den Plattformen anbietet. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht. Der Anleger erhält das Vermögensanlage-Informationsblatt kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf den Websites der Internet-Dienstleistungsplattformen als Download unter <a href="http://www.klimja.org">www.klimja.org</a>, sowie auf der Website des Emittenten (<a href="https://lb-lengenfeld.de">https://lb-lengenfeld.de</a>). Das Vermögensanlage-Informationsblatt kann auch kostenlos bei <a href="mailto:kontakt@klimja.org">kontakt@klimja.org</a> angefordert werden.</p> <p>Finanzierung: Der Emittent finanziert das vorliegende Vorhaben aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital und zusätzlichem eigenen Kapital (siehe Punkt 3). Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft zusätzlich Eigenkapital oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.</p> <p>Besteuerung: Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nachrangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25% Kapitalertragsteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>
19.	<p><b>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises</b> nach § 13 Abs. 4 VermAnlG (laut Seite 1) ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftenleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.</p>