

Vermögensanlagen-Informationsblatt der Markus Hörning GmbH

gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

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

27.08.2026 – Zahl der Aktualisierungen: 1

1.	Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gemäß §1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG („Energetische Sanierung für barrierefreies Wohnen & Gewerbe in Lengenfeld“).
2.	Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Markus Hörning GmbH („Nachrangdarlehensnehmer“, „Anbieter“ und „Emittent der Vermögensanlage“), Lengenfelder Straße 5a, D-08228 Rodewisch, www.markus-hoerning.de, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HR B 30304. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist der An- und Verkauf, Vermietung bzw. Verpachtung, Verwaltung eigener Grundstücke und Immobilien; An- und Verkauf und Vermietung von Mobilien, insbesondere KFZ aller Art; Dienstleistungstätigkeit im Bereich Immobilien; Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene Rechnung; Beteiligung an anderen Gesellschaften und Geschäftsführung bei anderen Unternehmen sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.
	Identität der Internet-Dienstleistungsplattformen www.bettervest.com („Internet-Dienstleistungsplattform 1“ und „Plattform 1“ und „bettervest“) wird betrieben von bettervest GmbH, Tausanstraße 8, 60329 Frankfurt / Main, eingetragen im Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 95811, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Florstadt. www.klimja.org („Internet-Dienstleistungsplattform 2“ und „Plattform 2“ und „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 (Baseler Straße 48, D-60392 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.	Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt <u>Anlagestrategie</u> ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen zur Umsetzung des vom Emittenten betriebenen Projektes „Energetische Sanierung für barrierefreies Wohnen & Gewerbe in Lengenfeld“ zu verwenden. Gegenstand des Projekts ist die energetische Sanierung eines Immobilienobjekts. Die Projektfinanzierung (Ziff. 3 „Anlageobjekt“) soll im Rahmen der hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden. <u>Anlagepolitik</u> ist es, 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>Anlageobjekt:</u> Anlageobjekt ist es, die von den Anlegern gewährten Nachrangdarlehen zur Umsetzung des vom Emittenten betriebenen Projektes „Energetische Sanierung für barrierefreies Wohnen & Gewerbe in Lengenfeld“ zu verwenden („Vorhaben“). Das Vorhaben besteht konkret in der energetischen Sanierung eines Bestands-Mehrfamilien-Geschäftshauses in Lengenfeld im Vogtland. Es handelt sich um dieses Objekt: -Hauptstraße 8, 08485 Lengenfeld, Deutschland, Baujahr 1900, bestehend aus einem Hauptgebäude und einem Nebengebäude. Das Objekt umfasst 6 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. Die gesamte mietbare Fläche beträgt 559,65 qm. Davon werden 414,65 qm (74,09%) für Wohneinheiten und 145,00 qm (25,91%) gewerblich genutzt. Die Gesamtfläche beträgt 922,11 qm und beinhaltet Flure, Treppenhäuser usw. Im Hauptgebäude befinden sich 4 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. Es besteht aus 2 Vollgeschossen (EG und OG) und 1 Dachgeschoss (DG), 397,54 qm mietbare Fläche (63,53% Wohnnutzung (252,54 qm), 36,47% Gewerbenutzung (145 qm)) und 760 qm Gesamtfläche (beinhaltet Flure, Treppenhäuser, usw.); Das Nebengebäude hat eine Gesamtfläche von 162,11 qm und wird künftig 2 Wohneinheiten enthalten, eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt 162,11 qm (100% Wohnnutzung). Diese sind jeweils über einen Außenzugang zu betreten. Es handelt sich um ein einzelnes zusammenhängendes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 570 qm. Durchgeführt wird eine grundlegende energetische Sanierung bestehend aus einer Kellersanierung, Dämmarbeiten, Mauer- und Fassadenarbeiten, Tischlerarbeiten Fenster-, Türaustausch, Fußbödenerneuerungen, Renovierungsarbeiten, Dacherneuerung, Erneuerung der sanitären Anlagen, Erneuerung der Heizungsanlage und der Technologie zur Wärmeversorgung. Die Elektrik wird neu verlegt und für eine im Nachgang zu installierende PV-Anlage mit vorbereitet. Die Umsetzung des Bau-Vorhabens hat bereits begonnen. Für die baulichen Maßnahmen zum Anlageobjekt wurden bereits alle wesentlichen Verträge mit dem Wohnungsbauunternehmen WOBAU GmbH Lengenfeld, am Kirchplatz 1, 08485 Lengenfeld geschlossen. Der Realisierungsgrad beträgt 20%. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des zu finanzierenden Vorhabens betragen EUR 720.000,00 (Kosten für das Anlageobjekt). Im Rahmen dieser Schwarmfinanzierung, gemeinsam mit der in Österreich angebotene Veranlagung (Details dazu sind in Punkt 6 dargestellt) sollen EUR 505.650,00 eingeworben werden. Die durch die Vermögensanlage fremdfinanzierten Kosten (siehe Ziffer 9) betragen EUR 54.357,38. Die Nettoeinnahmen der Schwarmfinanzierung betragen somit EUR 451.292,62 und die eingeworbenen Mittel reichen zur Umsetzung des Vorhabens nicht aus. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von EUR 268.707,38 wird durch Eigenkapital finanziert. Bei Erreichen des Funding-Limits beträgt das Verhältnis von Mitteln des Projektinhabers (Eigenkapital) zu Fremdmitteln (Fremdkapital) in Bezug auf das Investitionsvorhaben gerundet 37,3% Eigenmittel und 62,7% Fremdmittel. Die Ansprüche der Anleger auf Zins- und Tilgungszahlungen der Nachrangdarlehen sollen aus Einnahmen bedient werden, die durch die Wohnungsmieten und Gewerbmieten erzielt werden. Die letzte Tilgungsrate soll aus dem Verkauf der Immobilie getilgt werden. .
4.	Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Annahme der Zeichnung durch den Emittenten) und endet 5 Jahre nach dem Start des regulären Zinslaufs. Der reguläre Zinslauf startet am ersten Tag des Monats, der auf das erfolgreiche Ende dieser vorliegenden Schwarmfinanzierung folgt („Start des regulären Zinslaufs“). Diese gilt dann als erfolgreich, wenn bis zum Ende des Funding-Zeitraums mindestens die Funding-Schwelle überschritten wurde oder das Funding-Limit (Ziffer 6, S.2) vorzeitig erreicht wurde. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für den Anleger ausgeschlossen. Der Emittent hat jährlich das Recht, das Nachrangdarlehen mit dreimonatiger Frist zu jedem Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs vorzeitig zu kündigen, beginnend mit dem dritten Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs (ab Jahr 4). Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
	Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben einen Anspruch darauf, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens die Rückzahlung ihres investierten Kapitals sowie ab dem Start des regulären Zinslaufs eine Verzinsung zu erhalten. Das Nachrangdarlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind. Nachrangdarlehensverträge können regulär zunächst innerhalb von 180 Tagen gezeichnet werden („Funding-Zeitraum“). Die Zeichnung der Nachrangdarlehensverträge wird über die Internet-Dienstleistungsplattform 1 und Internet-Dienstleistungsplattform 2 angeboten. Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass bis zum Ende des Funding-Zeitraums insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von 50.000,00 € („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. Wird diese Funding-Schwelle nicht innerhalb von maximal 12 Monaten erreicht, erhalten die Anleger ihren investierten Nachrangdarlehensbetrag unverzinst vom Emittenten innerhalb von sieben Werktagen ohne weitere Kosten zurück. Der Emittent hat das Recht, den Funding-Zeitraum ein- oder mehrmals zu verlängern, wobei die Gesamtdauer des Funding-Zeitraums zwölf Monate nicht überschreiten darf. Der Nachrangdarlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt (Einzahlungstag) und nachdem die Funding-Schwelle überschritten ist und ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht an den Emittenten ausgezahlt. Ab dem Start des regulären Zinslaufs verzinst sich der noch zu tilgende Nachrangdarlehensbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 10% für alle Anleger, die innerhalb der ersten 2 Wochen in das Projekt investieren und mit 9,5% für alle Anleger, die ab Woche 3 in das Projekt investieren. Die Zinsen werden entsprechend der act/365 Zinsmethode berechnet. Die Zinsen sind jährlich nachschüssig am Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs fällig. Der Emittent ist verpflichtet, jährlich am Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs Zins und Tilgung an alle Anleger auszuzahlen. Der ausgeschüttete Betrag wird zuerst auf den Zins und dann auf die Tilgung angerechnet. Im ersten Jahr wird kein Tilgungsanteil geleistet (tilgungsfreies Jahr). Bei Erreichen des Funding-

	Limits beträgt die Zahlungsrate im ersten Jahr, bestehend aus der Zinszahlung, EUR 48.036,75. Ab dem zweiten Jahr besteht die Zahlungsrate aus Zins- und Tilgungszahlung und beträgt bis einschließlich zum fünften und letzten Jahr EUR 157.794,66. Der Anteil der Tilgung an der Zahlungsrate steigt ab dem zweiten Jahr kontinuierlich an, während der Zinsanteil abnimmt. Die Tilgungshöhe beträgt im zweiten Jahr EUR 109.757,91 (69,56% der Zahlungsrate), im dritten Jahr EUR 120.184,91 (76,17% der Zahlungsrate), im vierten Jahr EUR 131.602,47 (83,40% der Zahlungsrate) und im fünften Jahr EUR 144.104,71 (91,32% der Zahlungsrate). Der Differenzbetrag entspricht jeweils der Zinszahlung. Das Nachrangdarlehen wird auf diese Weise vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre bis zum Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens vollständig zurückgeführt. Werden fällige Zins- oder Tilgungsleistungen nicht innerhalb von 14 (vierzehn) Werktagen erbracht, wird für den Verzugszeitraum ein erhöhter Zinssatz in Höhe von 12% geschuldet. In den ersten drei Jahren darf der Emittent das Nachrangdarlehen nicht vorzeitig kündigen. Kündigt der Emittent das Nachrangdarlehen vorzeitig ab Jahr 4, ist in diesem Fall eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 30% der Zinsansprüche, die über die restliche Laufzeit des Nachrangdarlehens bestanden hätten, sowie der noch zu tilgende Nachrangdarlehensbetrag am jeweiligen Jahrestag des Starts des regulären Zinslaufs fällig.
5.	Risiken 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 <u>nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen</u> mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Maximalrisiko 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 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. Geschäftsrisiko des Emittenten 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 Lengenfeld sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern sowie Umwelttrisiken, 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 vergangene 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. Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko) 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. Nachrangrisiko Bei qualifiziert nachrangig ausgestalteten Darlehen trägt der Nachrangdarlehensgeber ein Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers und das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Dies bedeutet: Sämtliche Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Zinszahlung und Tilgung – können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen bindenden Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, d.h. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein solcher Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies bedeutet, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen bereits dann nicht mehr durchsetzbar sind, wenn der Emittent zum Zeitpunkt des Zahlungsverlangens zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht. Die Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers wären dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gespermt, solange und soweit die Krise des Emittenten nicht behoben wird. Dies kann dazu führen, dass diese Ansprüche bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sind. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Nachrangdarlehensnehmers im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten 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 des Emittenten berücksichtigt. Die Nachrangforderungen werden also erst nach diesen anderen Forderungen bedient, falls dann noch verteilungsfähiges Vermögen vorhanden sein sollte. Das Nachrangkapital dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Fremdfinanzierung 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 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.
	Verfügbarkeit 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.
6.	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile Das Nachrangdarlehen ist eine Schwarmfinanzierung der Plattformen www.bettervest.com und www.klimja.org und wird im Rahmen dieser durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von EUR 505.650,00 („Funding-Limit“/Emissionsvolumen) durchgeführt. Über www.klimja.org wird eine gleiche Vermögensanlage zu dem selben Anlageobjekt auch in Österreich angeboten. Dabei reduziert das in Deutschland gezeichnete Volumen, jenes das in Österreich zur Verfügung steht und umgekehrt. Das Angebot in Österreich hat noch nicht begonnen. 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. Die Nachrangdarlehensbeträge müssen mindestens EUR 50,00 betragen sowie durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 10.113,00 separate Nachrangdarlehensverträge für diese Vermögensanlage geschlossen werden.
7.	Verschuldungsgrad Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31.12.2024) beträgt der Verschuldungsgrad des Emittenten 60,8%. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und dem Eigenkapital des Emittenten an.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Finanzierung hat unternehmerisch geprägten und mittelfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die qualifizierte Nachrangklausel eingreift. Es besteht das wirtschaftliche Risiko, dass dem Emittenten aufgrund ungünstiger Geschäftsentwicklung oder anderer Umstände 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 des Anlageobjekts ab. Dieses ist mit den oben geschilderten Risiken verbunden. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Mietimmobilienmarkt in Lengenfeld für private und gewerblich genutzte Objekte. Marktbestimmende Faktoren sind die Nachfrage nach Mietwohnungen und Gewerbeflächen in der Region Lengenfeld, die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise, 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. Solche positive/neutrale Bedingungen wäre beispielsweise eine Fortsetzung des momentanen Trends zu steigenden Mieten für Wohnraum und ein Bleiben der Gewerbemieten in den Objekten. Bei negativen Marktbedingungen wird der Anleger einen Teil

	oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten. Solche negativen Bedingungen wäre beispielsweise eine Stagnation der Mietpreise oder die Kündigung der Gewerbemieter und ein nachfolgender Gewerbemieter kann nicht gefunden werden. Bedingungen, unter denen eine vorzeitige Rückzahlung der Nachrangdarlehen denkbar wäre, sind über dem aktuellen Trend liegende steigende Mietpreise für Wohnraumoder bei stark fallenden Baukosten.
9.	Kosten und Provisionen Für den Anleger selbst fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Kosten und Provisionen für den Emittenten a) Setup- und Marketing Fee: Die Plattformbetreiber erhalten für die Präsentation und Vermarktung des Vorhabens auf der Plattform eine Vergütung, die sich nach der vermittelten Gesamtnachrangdarlehensvaluta richtet („Setup- und Marketing Fee“) zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer. Diese Gebühr beträgt 10,75% des vermittelten Kapitals, also bis zu EUR 54.357,38 und wird durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert. b) Handling-Fee: Daneben erhalten die Plattformbetreiber während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die erbrachte Anlegerverwaltung sowie weitere Verfahrens-Dienstleistungen vom Emittenten jährlich einen Betrag in Höhe von 1% der Summe der Beträge aller im Rahmen des Fundings tatsächlich gezeichneten Nachrangdarlehen ("Handling Fee"). Diese Handling Fee zahlt der Emittent aus Eigenmitteln. c) Besonderheiten die Internet-Dienstleistungsplattform 1: Die Internet-Dienstleistungsplattform 1 arbeitet unter dem Haftungsdach der Effecta GmbH, Florstadt. Die Effecta GmbH, Florstadt, erhält vom Emittenten eine Vermittlungsprovision in Höhe von 5% des vermittelten Kapitals, also bis zu EUR 25.282,50 zuzüglich ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. 90 % davon bzw. bis zu EUR 22.754,25 leitet die Effecta GmbH an ihren vertraglich gebundenen Vermittler bettervest GmbH weiter. Die 5%-Gebühr der Effecta GmbH wird direkt von Effecta an den Emittenten in Rechnung gestellt. Der Rechnungsbetrag wird durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Zudem wird die in Rechnung gestellte Vermittlungsprovision auf die für Plattform 1 anfallende Setup- und Marketing Fee angerechnet, sodass sich diese entsprechend verringert. Bei Erreichen des Funding-Limits beläuft sich die Gesamtsumme aus Setup- und Marketing Fee sowie der Effecta-Vermittlungsprovision auf EUR 54.357,38 (inkl. Umsatzsteuer). Die Provision der Effecta GmbH führt somit nicht zu einer Erhöhung der Gesamtkosten für den Emittenten, sondern lediglich zu einer Umverteilung innerhalb der bestehenden Kostenstruktur.
10.	Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Zwischen dem Emittenten und den Unternehmen, welche die Internet-Dienstleistungsplattformen betreiben, bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne von § 2a Absatz 5 Vermögensanlagengesetz.
11.	Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 WpHG. Der Anleger muss über einen mittelfristigen Anlagehorizont von 5 Jahren verfügen. Der Anleger muss in der Lage sein, einen Totalverlust des investierten Betrags (100% des investierten Betrags) hinnehmen zu können. Darüber hinaus ist das maximale Risiko zu berücksichtigen (Ziffer 5, S.2). Falls der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage fremdfinanziert, sollte er nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein, um den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung leisten zu können (s. dazu Maximalrisiko unter Ziffer 5, S.2). Der Anleger sollte über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen verfügen und sich mit dem Emittenten und mit den Risiken der Vermögensanlage intensiv beschäftigt haben. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die einen kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.
12.	Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche der Nachrangdarlehen.
13.	Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen • Verkaufspreis der angebotenen Vermögensanlagen des Emittenten: EUR 1.066.800,00 • Verkaufspreis der verkauften Vermögensanlagen des Emittenten: EUR 799.850,00 • Verkaufspreis der vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten: EUR 0,00
14.	Nichtvorliegen von Nachschusspflichten im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG Eine Nachschusspflicht der Anleger im Sinne von § 5b Absatz 1 VermAnlG besteht nicht.
15.	Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs nach §5c Die Bestellung eines Mittelverwendungskontrolleurs nach § 5c VermAnlG war nicht erforderlich.
16.	Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells im Sinne von § 5b Absatz 2 VermAnlG 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.
17.	Gesetzliche Hinweise 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: www.unternehmensregister.de. Die Offenlegung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 und künftiger Jahresabschlüsse erfolgt unter folgendem Link: www.unternehmensregister.de. 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.
18.	Sonstige Hinweise Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Die Verträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattformen unter den URLs www.bettervest.com bzw. www.klimja.org 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 www.bettervest.com, www.klimja.org sowie auf der Website des Emittenten (https://markus-hoerning.de). Das Vermögensanlage-Informationsblatt kann auch kostenlos bei info@bettervest.com bzw. kontakt@klimja.org angefordert werden. Finanzierung: Der Emittent finanziert das vorliegende Vorhaben aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital. 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. 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.
19.	Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG (laut Seite 1) ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.