

Vermögensanlagen-Informationsblatt der Haus & Grund Enke GmbH gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 30.01.2020 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: „Nachrangdarlehen Haus & Grund Enke GmbH 7,00 % 01.2020 12.2022“.</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Haus & Grund Enke GmbH („Nachrangdarlehensnehmer“, „Anbieter“ und „Emittent der Vermögensanlage“), Südring 13, 39288 Burg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HRB 27523. Gegenstand des Unternehmens: Erwerb, Besitz, Vermietung und Verpachtung von Immobilien.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattformen www.leihdeinerumweltgeld.de („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „LDUG“) c/o CrowdDesk GmbH, Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102616.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt <u>Anlagestrategie:</u> ist es, eine bestehende Immobilie zu sanieren, dadurch den Verkehrswert der Liegenschaft zu steigern und anschließend die Wohneinheiten als Seniorenwohnung zu vermieten („Immobilien-Projekt“) um die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber („Anleger“) auf Zinszahlung und Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta zu bedienen und Umsätze zu generieren. Als Teil dieser Strategie wird dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Durchführung eines Immobilien-Projekts („Vorhaben“) ermöglicht. Die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden und zur Durchführung des Vorhabens zu verwenden. Der Emittent setzt die Maßnahme in seinem eigenen Betrieb um. <u>Anlagepolitik:</u> ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen in Bezug auf das Vorhaben zu treffen und mit den eingeworbenen Nachrangdarlehen die Umsetzung eines Immobilien-Projektes zu ermöglichen. Das Immobilien-Projekt, welches der Emittent umsetzen möchte, besteht in der Sanierung der bereits erworbenen Immobilie und der anschließenden Vermietung der Einheiten. <u>Anlageobjekt:</u> ist es, die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen zur Finanzierung des Vorhabens und zur Deckung der Kosten dieser Finanzierung (s.u. Ziffer 9 „Kosten und Provisionen“) zu verwenden. Das Vorhaben besteht konkret in der Sanierung des Bestandgebäudes und der Errichtung von 35 Wohneinheiten in Südring 13, 39288 Burg, mit der anschließenden Vermietung der Wohneinheiten.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers über die Internet-Dienstleistungsplattform) und endet für alle Anleger einheitlich am 28.02.2022 („Rückzahlungstag“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger und/oder den Emittenten ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger und/oder den Emittenten bleibt unberührt.</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Der Anleger vergibt ein Nachrangdarlehen und erhält keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern hat den Anspruch, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurück zu erhalten. 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 7,00 % (act/365) bis zum Rückzahlungstag. Die Zinsen sind planmäßig vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt jährlich nachschüssig fällig, erstmals zum 28.02.2021. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 28.02.2022.</p>
5.	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine kurzfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Es sind nachfolgend die wesentlichen Risiken aufgeführt, es können jedoch nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p> <p>Maximalrisiko Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Solche Vermögensnachteile können durch die feste Einplanung von Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage zur Deckung anderer Verpflichtungen entstehen. Andere Verpflichtungen können z.B. Leistungsverpflichtungen sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert oder Steuernachzahlungen leisten muss. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p> <p>Geschäftsrisiko des Emittenten Es handelt sich um eine unternehmerisch geprägte Investition. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg der mit dem Investitionsvorhaben verfolgten unternehmerischen Strategie können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Bewirtschaftung der Bestandsimmobilie kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, wie insbesondere von der Entwicklung der künftigen Mieteinnahmen, der Vermietungsquote, der wirtschaftlichen Entwicklung der Mieter sowie den Kosten der Bewirtschaftung der Immobilie, der Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Mietern. Verschiedene Faktoren wie insbesondere unerwarteter Instandhaltungs- oder Revitalisierungsbedarf, unerkannte Baumängel oder sonstige Mängel an der Immobilie, unbekanntes Umweltrisiken, Altlasten oder steuerliche oder rechtliche Risiken wie etwa Belastungen und Risiken aus Grundbuch und Baulastenverzeichnis, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen oder eine Unwirksamkeit von Mietverträgen können nachteilige Auswirkungen auf den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen. Bei dem Emittenten handelt es sich um ein Unternehmen in einer frühen Unternehmensphase. Die Finanzierung eines solchen jungen Unternehmens ist mit spezifischen Risiken verbunden. Setzt sich eine Geschäftsidee am Markt nicht durch oder kann der geplante Geschäftsaufbau nicht wie erhofft umgesetzt werden, besteht für Anleger ein erhöhtes Risiko.</p>

	<p>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko) Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Investments des Anlegers führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p> <p>Nachrangrisiko Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag („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>Fremdfinanzierung Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Kapital, das er in die Schwarmfinanzierung 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.</p>								
	<p>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.</p>								
6.	<p>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile Das Nachrangdarlehen wird im Rahmen einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen angeboten, die bis auf den Betrag, identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von bis zu EUR 600.000,- („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen. Der Anleger erhält keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 100 und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 6.000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>								
7.	<p>Verschuldungsgrad Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten kann nicht angegeben werden, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt (01.10.2019) und ein Jahresabschluss noch nicht aufgestellt wurde.</p>								
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Finanzierung hat einen unternehmerisch geprägten und kurzfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die 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 ausschließlich vom wirtschaftlichen Erfolg des finanzierten Vorhabens und des Emittenten ab. Die Durchführung des Projekts ist mit den oben beschriebenen Risiken verbunden.</p> <p>Der für den Emittenten relevante Markt ist der deutsche Wohn- und Mietimmobilienmarkt in Burg, Deutschland. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind die positive oder negative Entwicklung des relevanten Marktes und wie sich der Emittent auf diesem Markt behauptet. Wesentliche Einflussfaktoren sind dabei insbesondere die Entwicklung der Mietpreise und Baukosten, sowie die Nachfrage und der Bedarf nach Wohnimmobilien und etwaige Gesetzesänderungen. Bei erfolgreicher, prognosegemäßer Durchführung des Vorhabens und neutralen oder positiven Marktbedingungen (konstante oder steigende Wohnimmobiliennachfrage und/oder keine nachteiligen Gesetzesänderungen, volle Vermietung, gleich bleibende oder steigende Mieten) erhält der Anleger vertragsgemäß die ihm zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages. Bei negativen Marktbedingungen (z.B. fallenden Wohnimmobilienpreisen, fallender Bedarf und Nachfrage nach Mietimmobilien, steigenden Baukosten oder nachteilige Gesetzesänderungen sowie Leerstand und/oder sinkende Mieten) erhält der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und den Nachrangdarlehensbetrag nicht zurück.</p>								
9.	<p>Kosten und Provisionen Anleger: Für den Anleger selbst fallen seitens der Plattform und dem Emittenten neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) durch den Erwerb der Vermögensanlage keine Kosten oder Provisionen an.</p> <p>Emittent: Der Plattformbetreiber erhält eine einmalige Vergütung für die Vorstellung des Vorhabens auf der Plattform in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Vermittlungsprovision“ oder „Fundinggebühr“) zzgl. der geltenden Umsatzsteuer. Daneben erhält der Plattformbetreiber als Gegenleistung für die von ihm während der Gesamtlaufzeit der Nachrangdarlehen zu erbringenden Verfahrensdienstleistungen eine einmalige Vergütung in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Handling Fee“) zzgl. der geltenden Umsatzsteuer. Zusätzlich erhält der Plattformbetreiber eine einmalige Vergütung in Abhängigkeit des maximalen Emissionsvolumens für Material- und Servicekosten für Marketingaktivitäten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer („Marketing Fee“). Die Fundinggebühr, Handling-Fee und Marketing-Fee bilden gemeinsam die Kosten dieser Finanzierung, sie werden vom Emittenten getragen. Diese Gebühren werden durch die Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Die Fundinggebühr sowie Handling Fee sind mit erfolgreichem Funding fällig. Die Marketing Fee ist proratarisch mit Fundingfortschritt zu zahlen.</p> <p>Im Einzelnen betragen die Vergütungen der Plattform:</p> <table border="1" data-bbox="199 1937 1181 1995"> <thead> <tr> <th>Plattform</th> <th>Fundinggebühr</th> <th>Handling Fee</th> <th>Marketing Fee</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LDUG</td> <td>4,00%</td> <td>1,00 %</td> <td>4,00 %</td> </tr> </tbody> </table>	Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee	Marketing Fee	LDUG	4,00%	1,00 %	4,00 %
Plattform	Fundinggebühr	Handling Fee	Marketing Fee						
LDUG	4,00%	1,00 %	4,00 %						
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten der Vermögensanlage und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.</p>								

11.	<p>Anlegergruppe Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§67 WpHG), die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Der Anleger sollte einen kurzfristigen Anlagehorizont haben. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis maximal zum 28.02.2022 zu halten. Der Privatkunde muss einen Teilverlust bis hin zum Totalverlust, d.h. bis zu 100 % 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>Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen Es bestehen keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.</p>
13.	<p>Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate</p> <ul style="list-style-type: none"> • angebotenen Vermögensanlagen beträgt: EUR 0 • verkauften Vermögensanlagen beträgt: EUR 0 • vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt: EUR 0
14.	<p>Gesetzliche Hinweise Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>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.</p> <p>Es wurde noch kein Jahresabschluss des Emittenten offengelegt, da es sich um ein neu gegründetes Unternehmen handelt und noch kein Jahresabschluss des Emittenten aufgestellt wurde. Zukünftige Jahresabschlüsse des Emittenten werden nach der Offenlegung unter dem folgenden Link abzurufen sein: www.bundesanzeiger.de</p> <p>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 Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.</p>
15.	<p>Sonstige Informationen Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattformen als Download unter www.leihdeinerumweltgeld.de/burgsued und kann dieses kostenlos bei CrowdDesk GmbH, Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main per mail (kontakt@leihdeinerumweltgeld.de) anfordern.</p> <p>Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von den Internet-Dienstleistungsplattformen vermittelt und geschlossen. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf den Plattformen anbietet.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Vorhabens als Einnahmen aus der Vermietung der Wohneinheiten generiert. 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.</p> <p>Finanzierung Der Emittent finanziert sich aus dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, besicherten Bankdarlehen, sowie aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- 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 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Die Gewinne von Kapitalgesellschaften, welche als Anleger in den Emittenten investieren, unterliegen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger.</p> <p>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>
16.	<p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf Seite 1 nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz ist vor Vertragsschluss elektronisch zu bestätigen (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>