

# NACHRANGDARLEHEN

mit qualifiziertem Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

## ANLAGEBROSCHÜRE „GRÜNER ENERGIE- UND GEWERBEPARK“ WERBUNG

der Anbieterin und Emittentin  
Z IMMOBILIEN GMBH



Geschäftsadresse: **Benndorfer Landstraße 2 | 04509 Delitzsch**  
Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 31814

# HINWEISE

## VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Emittentin der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen Vermögensanlage  
„Grüner Energie- und Gewerbepark“ ist ausschließlich die**

**Z IMMOBILIEN GMBH  
BENNDORFER LANDSTRASSE 2, 04509 DELITZSCH**  
(im Folgenden auch „Emittentin“)

Für den Inhalt dieser Anlagebroschüre sind nur die bis zum Datum der Aufstellung dieser Anlagebroschüre 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 Anlagebroschüre abweichende Angaben sind von dem Anleger/ der Anlegerin (Nachrangdarlehensgeber/in) 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 Anlagebroschüre abweichende Aussagen wird von der Emittentin nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Anlagebroschüre. Sie erklärt, dass die in der Anlagebroschüre gemachten Angaben ihres Wissens richtig sind.

Delitzsch, 10.07.2022

**David Schmidt**  
Geschäftsführer der Z Immobilien GmbH

Das dieser Anlagebroschüre zugrundeliegende Kapitalanlageangebot erfolgt im Rahmen einer sogenannten „Schwarmfinanzierung“ im Rahmen des § 2a Vermögensanlagengesetz (VermAnlG). **Diese Anlagebroschüre stellt keinen Prospekt dar und erhebt nicht den Anspruch, alle für die Anlageentscheidung relevanten Informationen zu enthalten.** Sie ist nicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft worden. Die Vermögensanlage kann ausschließlich auf der Online-Plattform der wiwin GmbH, Gerbach (im Folgenden auch „WIWIN“ oder „Plattformbetreiber“) gezeichnet werden. Die

wiwin GmbH handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. **Diese Kapitalanlage ist nur für Investoren geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.**

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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. VORSTELLUNG DES IMMOBILIENPROJEKTS GRÜNER ENERGIE- UND GEWERBEPARK .....</b>	<b>5</b>
1.2. DIE OBJEKTLAGER.....	6
1.3. PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN .....	7
1.4. PROJEKTKALKULATION UND ERTRAGSPROGNOSEN.....	8
1.5. FINANZIERUNG UND MITTELVERWENDUNG.....	8
<b>2. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN .....</b>	<b>10</b>
<b>3. CHANCEN DER KAPITALANLAGE.....</b>	<b>13</b>
<b>4. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK .....</b>	<b>14</b>
<b>5. RISIKEN DER KAPITALANLAGE .....</b>	<b>16</b>
<b>6. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, MAINZ .....</b>	<b>17</b>
HANDELND ALS VERTRAGLICH GEBUNDENER VERMITTLER DER EFFECTA GMBH, FLORSTADT.	

# 1. VORSTELLUNG DES IMMOBILIENPROJEKTS GRÜNER ENERGIE- UND GEWERBEPARK

## 1.1. PROJEKTECKDATEN UND BESCHREIBUNG

<b>Anschrift</b>	Paupitzscher Straße 28 04509 Delitzsch
<b>Grundstücksgröße</b>	127.538 m <sup>2</sup>
<b>Betriebs- und Nutzfläche</b>	4.450 m <sup>2</sup>
<b>Ausführung</b>	Gewerbeimmobilie
<b>Büro</b>	450 m <sup>2</sup>
<b>Lager</b>	3.500 m <sup>2</sup>
<b>Produktion</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	ca. 900 kWp
<b>Energieeffizienz</b>	Energetische Sanierung
<b>Heizung</b>	Luft-Wärmepumpe
<b>Genehmigungsstand</b>	genehmigungsfrei
<b>Projektgesellschaft</b>	Z Immobilien GmbH



Abbildung 1: Visualisierungen Grüner Energie- und Gewerbepark

Auf einem 127.538 m<sup>2</sup> Grundstück im Industriegebiet Delitzsch befindet sich ein ehemaliges Kalksandsteinwerk. Das Werk wurde 1994 erbaut und bis 2010 betrieben. Nach Einstellung des Betriebes als Kalksandsteinwerk wird die Gewerbeimmobilie seitdem als Lagerfläche sowie Stätte für Kleinproduzenten genutzt. Im Rahmen der aufwendigen energetischen Sanierung soll aus der sanierungsbedürftigen Gewerbeimmobilie nun ein Grüner Energie & Gewerbepark (GEG-Park) entstehen.

Es ist unter anderem geplant, den Bürotrakt zu sanieren. Dabei wird ein Teil zu einer Betriebswohnung umgebaut. Die weiteren Büroräume sollen anschließend an angesiedelte Firmen vermietet werden. Darüber hinaus sollen die sanierten Hallen zur Vermietung an einen verbundenen Produzenten für Betonsteine, Zaunbauelemente und Betonpflastersteine sowie Lager genutzt werden.

Die Dachfläche wird energetisch saniert und im Rahmen des Projektes für die Installation einer Photovoltaik-Anlage vorbereitet. Nach Abschluss der Dachsanierung wird die Dachfläche an einen verbundenen Solarparkbetreiber verpachtet. Die geplante Photovoltaik-Aufdachanlage soll später rund 900 kWp grünen Strom für den Betrieb des GEG-Parks produzieren. Die bisherige Heizung wird durch eine Luft-Wärmepumpe ersetzt werden. Eine Wärmepumpe stellt eine umweltfreundliche und effiziente Alternative zu Gasheizungen dar, insbesondere wenn diese durch Ökostrom betrieben wird. Die Anlage wird dabei vo-

raussichtlich mehr Strom produzieren als vor Ort benötigt wird und leistet somit einen Beitrag zu mehr grünem Strom.

Die Energieeffizienz des Gebäudes soll durch neue Dämmung sowie neue Fenster und Türen verbessert werden. Das nachhaltige Konzept wird dadurch abgerundet, dass bei den Maßnahmen vorrangig nachhaltige Baustoffe eingesetzt werden.

Damit unterstützt das Immobilienprojekt zwei Ziele der Sustainable Development Goals (kurz SDG) der Vereinten Nationen (UN). Diese insgesamt 17 Ziele dienen der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene.

Konkret werden die beiden Ziele 7 und 13 unterstützt.

**Ziel 7** Zugang zu bezahlbarer, zuverlässiger, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern



**Ziel 13** Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen



## 1.2 DIE OBJEKTLAGE

Der zukünftige GEG-Park befindet sich in Delitzsch, nördlich von Leipzig im Bundesland Sachsen. Die Immobilien befinden sich im Ortsteil Benndorf der Stadt Delitzsch mit rund 25.000 Einwohnern. Benndorf liegt etwa drei Kilometer nördlich des Stadtzentrums. Das Bundesland Sachsen hat eine lange Tradition als Wirtschaftsstandort, denn schon früh entstand hier eine leistungsfähige Industrie. Heute zählt Sachsen mit knapp 4,1 Mio. Einwohnern zum siebtgrößten Bundesland Deutschlands und gilt als der führende Mikroelektronikstandort in Europa. Die Schwerpunkte liegen dabei auf der IT- und Elektroindustrie, dem Stahl- und Maschinenbau sowie auf Zulieferern der Automobilindustrie. In der Branche arbeiten insgesamt 64.000 Beschäftigte in 2.400 Unternehmen.

### NAHVERSORGUNG

- **Einkaufen**
- **Restaurants**
- **Apotheken**
- **Mediziner, Krankenhaus**
- **Kindergarten, Schulen**
- **Parks, Freizeitgestaltung**

### INFRASTRUKTUR

- **ÖPNV-Anbindung**  
(ca. 2 Minuten fußläufig)
- **Bahnhof**  
(ca. 15 Autominuten)
- **Autobahn A9**  
(ca. 15 Autominuten)
- **Flughafen Halle / Leipzig**  
(ca. 25 Autominuten)

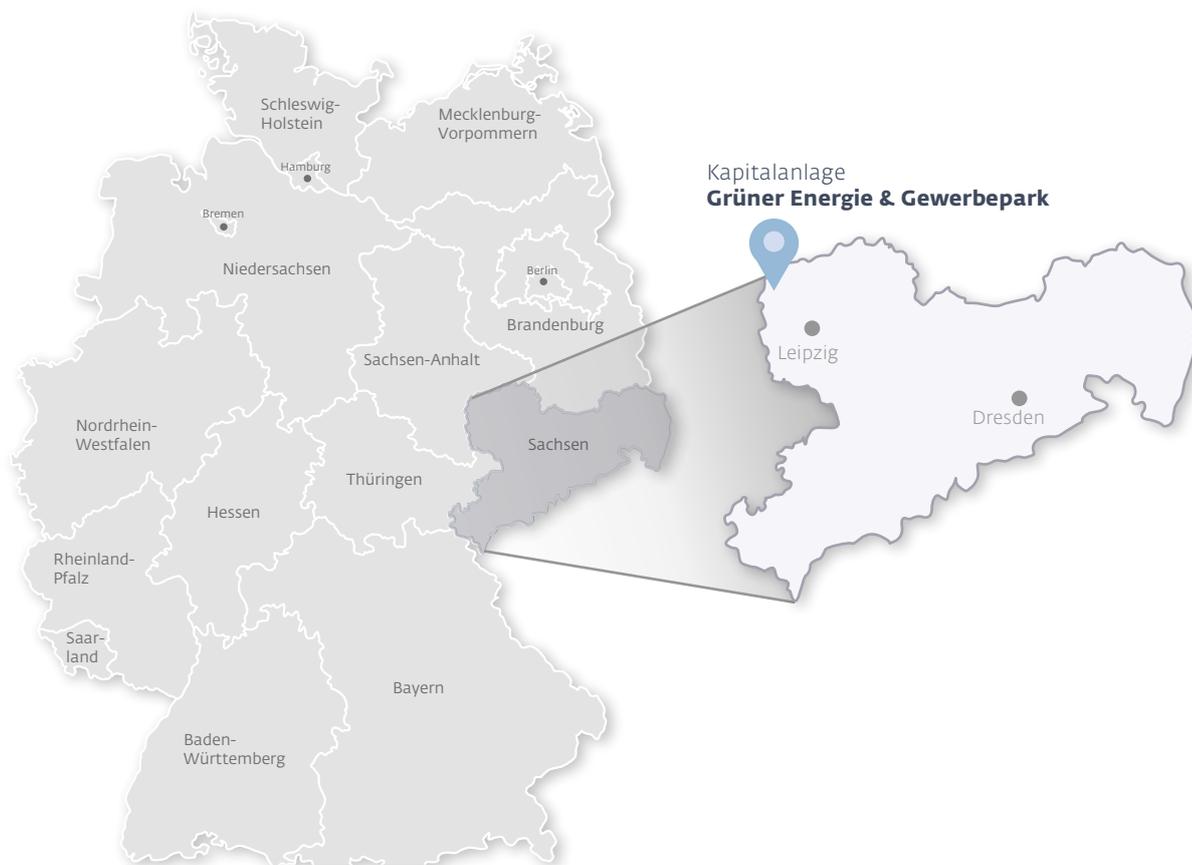


Abbildung 2: Standort des GEG-Park

Quelle [Statistiken zu Sachsen | Statista](#); [Wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort - Sachsen die Fakten - sachsen.de](#)

### 1.3 PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN

Die Emittentin, die Z Immobilien GmbH, hat bereits im Februar 2022 den Kaufvertrag geschlossen. Die Auflassungsvormerkung wurde durch den zuständigen Notar beantragt. Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen sind keine Genehmigungen notwendig, so dass die Emittentin bereits im 3. Quartal mit den Arbeiten beginnen kann.

Nach Fortschritt der Sanierung sollen die Einheiten vermietet werden. Dabei wird zunächst das Dach saniert und die Dachfläche anschließend vermietet. Darauf folgen die Hallenabschnitte 1 und 2.

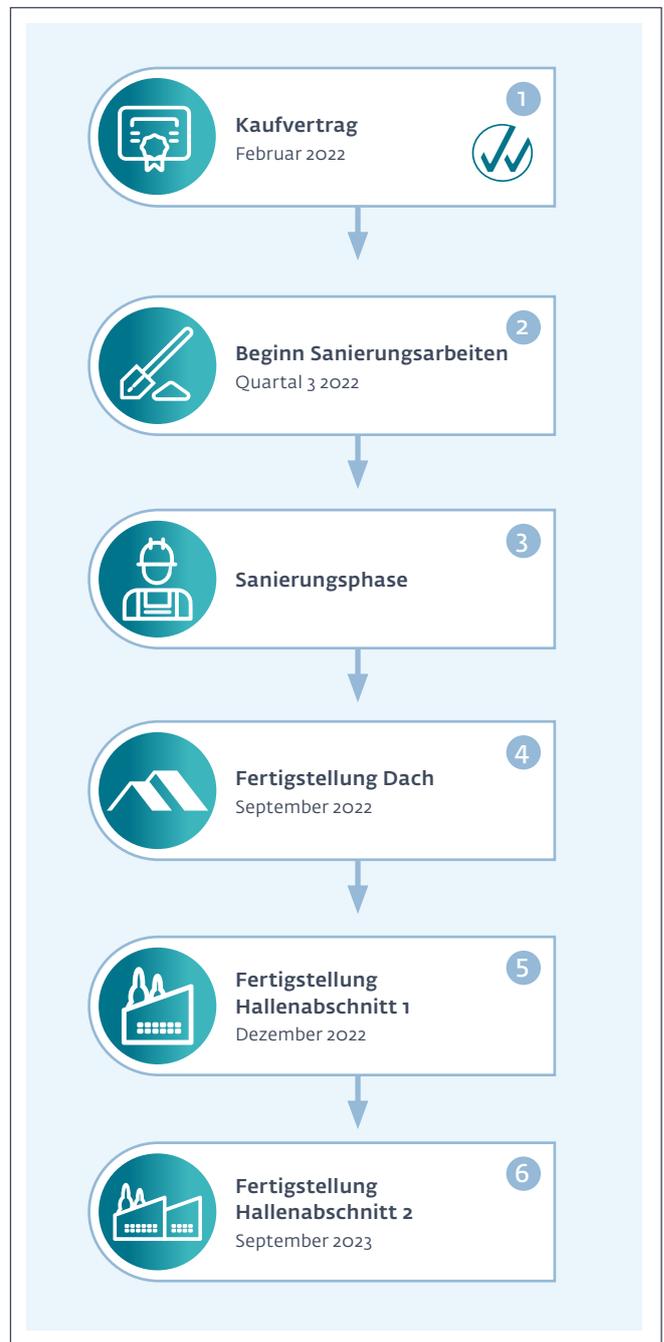


Abbildung 3: Status des Immobilienprojekts und weitere geplante Schritte

## 1.4 PROJEKTKALKULATION UND ERTRAGSPROGNOSEN

Basierend auf den Projektdaten hat die Z Immobilien GmbH eine Projektkalkulation für das Vorhaben erstellt, die nachfolgend dargestellt wird. Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich auf 750.000 EUR. Die Kosten für das Grundstück werden in 3 Raten jährlich à 100.000 EUR an den Verkäufer gezahlt. Die Vermietung erfolgt nach Abschluss der Fertigstellung. Die Miete für die Dachfläche erfolgt in Form einer Einmalzahlung für 10 Jahre. Für die Mieteinnahmen wurde eine monatliche Gesamtmiete von 4.200 EUR für die Büroräume/ Betriebswohnung sowie 10.000 EUR für die Produktions- und Hallenfläche kalkuliert. Durch die geplanten Mietüberschüsse sollen die Zinszahlungen an die Crowdinvestoren erfolgen. Die Tilgung soll am Ende der Laufzeit durch eine Fremdfinanzierung oder Verkauf des Objekts erfolgen.

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten je Kostengruppe (Prognose)*</b>
<b>Grundstück</b>	300.000 €
<b>Sanierung der Dachflächen</b>	200.000 €
<b>Sanierung der Hallen/ Bürotrakts</b>	100.000 €
<b>Vorbereitung Freifläche</b>	100.000 €
<b>Finanzierungskosten Crowdinvesting</b>	50.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>750.000 €</b>

Abbildung 4: Vereinfachte Darstellung der Projektkalkulation

<b>Prognose*</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Miete Dachfläche	25.000 €	0 €	0 €	0 €
Miete Halle	0 €	30.000 €	120.000 €	120.000 €
Miete Büro	0 €	12.600 €	50.400 €	50.400 €
Zinsen Crowd	18.750 €	37.500 €	37.500 €	37.500 €
<b>Liquidität gesamt</b>	<b>6.250 €</b>	<b>11.350 €</b>	<b>138.000 €</b>	<b>265.800 €</b>

Abbildung 5: Vereinfachte Darstellung der Ertragsprognose

### **\*Hinweis**

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

## 1.5. FINANZIERUNG UND MITTELVVERWENDUNG

Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive aller Finanzierungsnebenkosten und Gebühren beläuft sich auf 750.000 EUR. Die Finanzierung soll dabei ausschließlich durch Eigenkapital und das Crowdfunding erfolgen ohne Fremdkapital eines Kreditinstituts.

Sofern der tatsächliche Kapitalbedarf höher sein wird oder das Emissionsvolumen nur teilweise eingeworben werden kann, wird die Emittentin den daraus entstehenden zusätzlichen Kapitalbedarf durch zusätzliches Eigenkapital decken. Nachfolgend wird die Finanzierungsstruktur unter Annahme der Vollplatzierung der vorliegenden Crowdfunding Kampagne in Höhe von 500.000 EUR dargestellt.

Die durch die Vermögensanlage eingeworbenen Mittel sollen für den Erwerb und die Sanierung der Gewerbeimmobilie in Delitzsch verwendet werden.

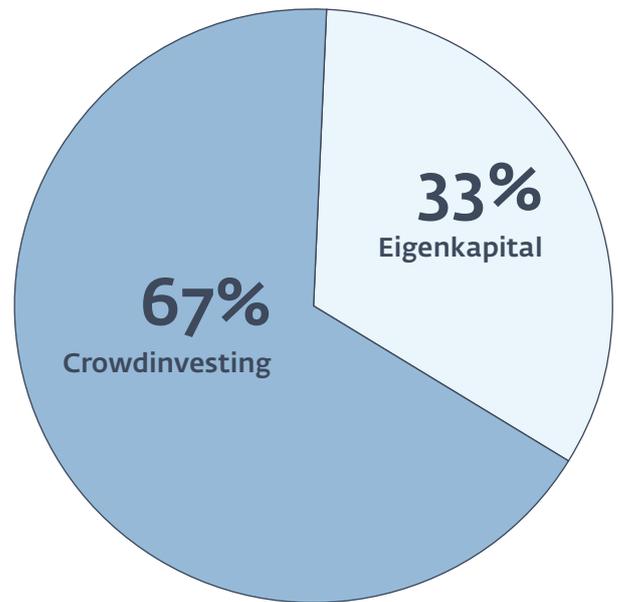


Abbildung 7: Finanzierungsstruktur des Projekts

<b>Finanzierungsstruktur (PROGNOSE)*</b>		
Crowdfunding	500.000 €	67%
Eigenkapital	250.000 €	33%
<b>Gesamt</b>	<b>750.000 €</b>	<b>100 %</b>

Abbildung 6: Finanzierungsstruktur

### **\*Hinweis**

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

## 2. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN

Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die Z Immobilien GmbH mit Sitz in Delitzsch. Sie wurde im Jahr 2015 unter dem Namen Wohn Projekt 1 GmbH gegründet und im Februar dieses Jahres umbenannt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 EUR. Die Gesellschaft gehört zu der Unternehmensgruppe von Herrn Andreas Freitag.

### ANDREAS FREITAG



Andreas Freitag

Durch zwei erfolgreiche Gründungen konnte der Unternehmer bereits früh sowohl Personal- als auch Projektmanagementenerfahrung sammeln. Nach dem Verkauf seiner Unternehmensanteile führte ihn sein privates Interesse früh zum Bereich der Erneuerbare Energien. Bereits seit 16 Jahren ist Herr Freitag nun in der Projektierung und Vermarktung aktiv.

Die Emittentin ist zugleich die Projektgesellschaft, die das Vorhaben umsetzt. In der Gesellschaft befinden sich keine weiteren Immobilienprojekte.

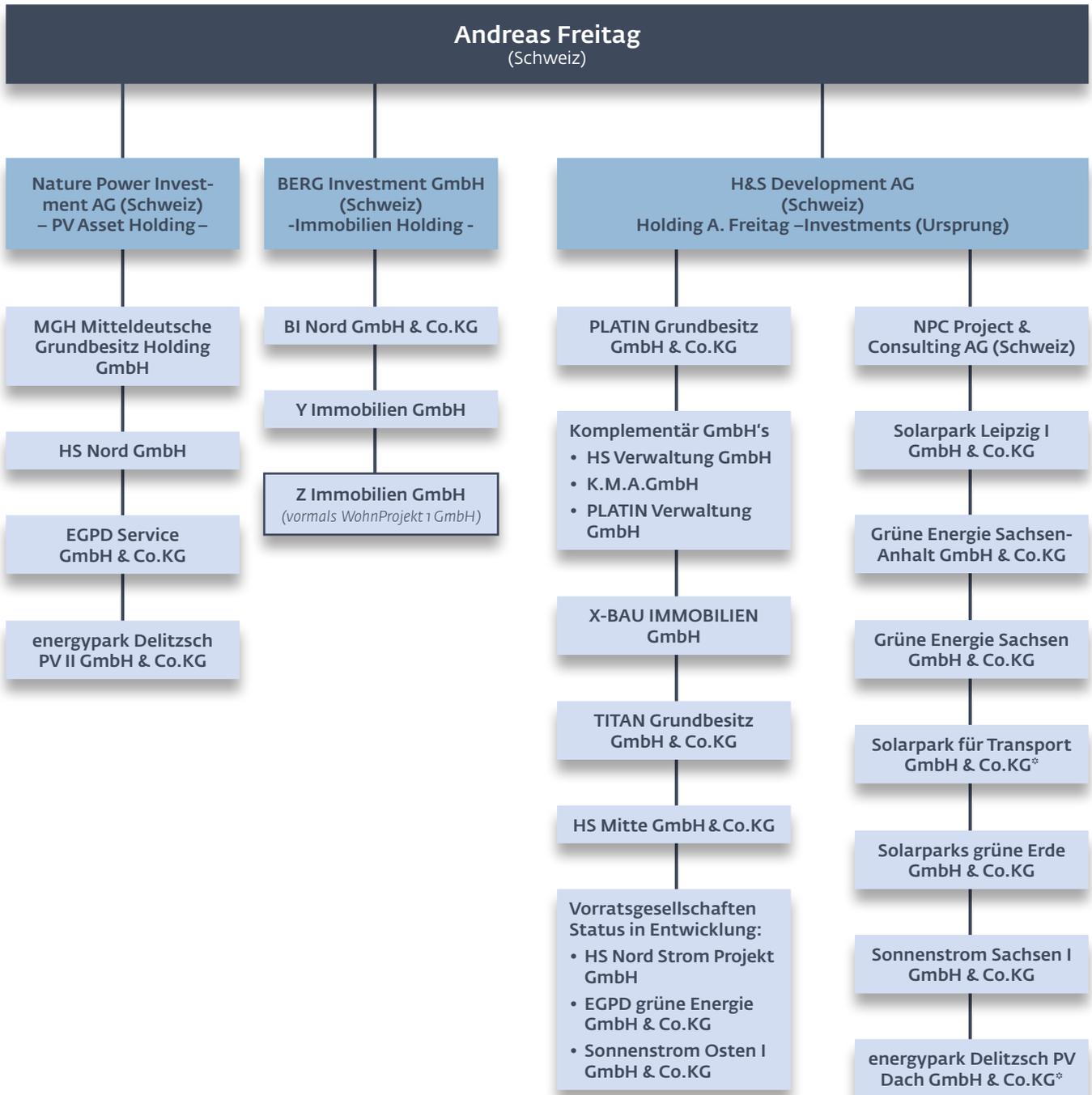
Es ist bereits das zweite Crowdfunding, welches gemeinsam mit WIWIN umgesetzt wird.

Die Andreas Freitag Unternehmensgruppe kommt demnach ursprünglich aus der Photovoltaik-Branche und hat hier seit 2006 unzählige Projekte umgesetzt. Insgesamt wurden Anlagen mit insgesamt rund 60 MW geplant sowie davon rund 25 MW auch selbst gebaut. Die H&S Development AG und verbundene Gesellschaften haben seit 2010 zahlreiche Immobilienvorhaben, darunter auch denkmalgeschützte Immobiliensanierungen, in verschiedenen Orten in Deutschland erfolgreich umgesetzt. Dabei wurden insbesondere Gewerbe- aber auch Wohnimmobilien angekauft und / oder entwickelt. Nachhaltiges Bauen hat dabei eine zentrale Bedeutung für die ursprünglich aus der PV-Planung stammende Unternehmensgruppe. Herr Freitag hat sich zum Ziel gesetzt, den Beitrag seiner Gebäude zu einer nachhaltigen Entwicklung aktiv zu gestalten und keine fossilen Energieträger zu verbauen, wenngleich diese oftmals die deutlich günstigere Variante waren und immer noch sind.

### STELLUNG EINES PATRONATS

Um die Interessen der Anleger/innen zu wahren, haben die H&S Development AG (Schweiz), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Zug unter der Registernummer CH28030047108 sowie Herr Andreas Freitag als mittelbarer Mehrheitsgesellschafter der Emittentin im Rahmen einer Patronatserklärung erklärt, jeweils 50 % der Ansprüche der Anleger/innen auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensbeträge gegenüber der Emittentin abzusichern. Das Patronat ist insgesamt auf einen Höchstbetrag von EUR 500.000 beschränkt.

# UNTERNEHMENSGRUPPE ANDREAS FREITAG



\* Geplant für Übertragung an die PV Asset Holding

## REFERENZEN

### Energie- und Gewerbepark Delitzsch

Objekt	ehemaliger DDR Groß-Rindermastbetrieb
Industrie-Lagerfläche	60.000 m <sup>2</sup>
Bürofläche	2.000 m <sup>2</sup>
Installierte PV-Anlagen	16 MW
Projektstatus	abgeschlossen



#### ENTWICKLUNG EINES INDUSTRIESTANDORTES ZUM PV-PARK

Entwicklung eines sanierungsbedürftigen Industriestandortes zu einem teilsanierten Gewerbepark mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und vollständiger PV-Bedachung. Die Anlage bietet 30 große Lagerhallen und 2.000 m<sup>2</sup> Büroflächen. Eine Teilvermietung der Objekte ist ebenfalls möglich. Weitere Informationen sind verfügbar unter: <https://www.egpd.de/>

Referenzprojekt Energie- und Gewerbepark Delitzsch

### Immobilienanierung Dingelstädt

Objekt	Ein/ Mehrfamilienhäuser
Einheiten	11
Wohn- und Nutzfläche	jeweils 100 bis 120 m <sup>2</sup>
Projektstatus	abgeschlossen



Die historischen, teils denkmalgeschützten Gebäude wurden 2012 entsprechend der Sanierungsbestimmungen kernsaniert. Unter Verwendung nachhaltiger Dämmstoffe (Holzfaservolle) wurde die Fassade gedämmt. Ebenfalls wurden dem Denkmalschutz entsprechende Holzfenster eingesetzt, welche auch für ein gutes Raumklima sorgen.

Referenzprojekt Immobilienanierung Dingelstädt

# 3. CHANCEN DER KAPITALANLAGE

Diese Anlagebroschüre (Werbung) enthält zukunftsbezogene Aussagen, die gewissen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Die zukünftigen Ergebnisse können erheblich von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen, und zwar aufgrund verschiedener Risikofaktoren und Ungewissheiten wie zum Beispiel Veränderungen der Geschäfts-, Wirtschafts- und Wett-

bewerbsituation, Wechselkursschwankungen, Ungewissheiten bezüglich Rechtsstreitigkeiten oder Untersuchungsverfahren und die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Die Z Immobilien GmbH übernimmt keinerlei Verantwortung, die in dieser Anlagebroschüre (Werbung) enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen zu aktualisieren.

---

## ATTRAKTIVE ANLAGEKONDITIONEN

Der in Aussicht gestellte Zinssatz der Kapitalanlage von 7,50 % p.a. basiert auf relativ gut prognostizierbaren Umsatzerlösen der sanierten Immobilien.

---

## KEINE FREMDFINANZIERUNG

Die Emittentin plant für die Sanierungsmaßnahmen keine Fremdfinanzierung aufzunehmen. Daher trägt diese kein Risiko für Zinsanpassungen. Dadurch erhöht sich die Flexibilität der Emittentin. Zudem sind die Gesamtkosten geringer, da keine Grundschulden eingetragen werden.

---

## KAUFVERTRAG BEREITS GESCHLOSSEN

Mit Abschluss des Kaufvertrags hat sich die Emittentin bereits die Rechte an dem Grundstück und Gebäude in Delitzsch gesichert.

---

## NETZWERK UND KNOW-HOW DER EMITTENTIN

Die Z Immobilien GmbH ist Teil der Unternehmensgruppe Andreas Freitag. Die Verantwortlichen haben mehrere Jahrzehnte Erfahrung in der Immobilienentwicklung und decken mit ihrem Fachwissen die komplette Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab. Darüber hinaus wurde das Konzept des GEG-Parks bereits erfolgreich bei einem anderen Projekt (s.o. unter Referenzen) in Delitzsch umgesetzt

---

## HOHER ÖKOLOGISCHER MEHRWERT DES PROJEKTS

Der Sanierung von Bestandsimmobilien kommt eine hohe Bedeutung zur Minderung der Emissionen aus dem Gebäudesektor zu. Im Vergleich zu einem Abriss und Neubau einer Immobilie werden bestehende, in der Immobilie gebundene, Ressourcen erhalten und bereits genutzte erschlossene Flächen verwendet. Bei der energetischen Sanierung wird der Bestand bestmöglich erhalten und die Energieeffizienz verbessert. Bei der Sanierung und Modernisierung nimmt die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen eine zentrale Rolle ein. Zusätzlich sieht das nachhaltige Konzept eine Luft-Wärmepumpe vor, um auf den Anschluss an das Erdgasnetz zu verzichten. Darüber hinaus wird der Energiebedarf durch die Photovoltaik-Anlagen gedeckt, die auf den Dächern errichtet werden. Der im Rahmen dieses Projektes sanierte GEG-Park wird also langfristig einen wichtigen Beitrag zur Senkung des Primärenergieverbrauchs und damit der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Immobiliensektor leisten.

---

## PATRONATSERKLÄRUNG

Um die Interessen der Anleger zu wahren, haben die Muttergesellschaft der Emittentin, die H&S Development AG (Schweiz), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Zug unter der Registernummer CH28030047108 sowie Herr Andreas Freitag als mittelbarer Mehrheitsgesellschafter der Emittentin im Rahmen einer Patronatserklärung erklärt, jeweils 50 % der Ansprüche der Anleger auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensbeträge gegenüber der Emittentin abzusichern. Das Patronat ist insgesamt auf einen Höchstbetrag von EUR 500.000 beschränkt. Eine dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche ist nicht erfolgt.

---

## WERTSCHÖPFUNG INNERHALB DER UNTERNEHMENSGRUPPE

Die Betonherstellung ergänzt die Wertschöpfungskette der Unternehmensgruppe, da für die Umsetzung von Projekten im Bereich PV oder Immobilien Beton benötigt wird. So werden beispielsweise Betonsockel für weitere PV Freiflächen Projekte benötigt. Es ist geplant, dass die Produktion ausschließlich für den Eigenbedarf der Unternehmensgruppe erfolgen soll.

---

## ERFAHRENES PROJEKTEAM

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

---

## KEIN BLIND-POOL-KONZEPT

Zum Erstellungszeitpunkt der vorliegenden Anlagebroschüre ist bekannt, in welches Objekt die Mittel aus der Kapitalanlage fließen. Somit entfallen Risiken weitgehend, die bestehen würden, wenn entsprechende Objekte erst identifiziert werden müssten.

---

## KEINE NACHSCHUSSPFLICHT DER KAPITALGEBER

Eine Nachschusspflicht der Kapitalgeber ist ausgeschlossen. Für den Kapitalgeber besteht also keine Verpflichtung, Zahlungen an die Emittentin oder die Projektgesellschaft zu leisten, die über die ursprünglich erbrachte Zeichnungssumme hinausgehen.

## 4. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK

<b>Emittentin</b>	Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die Z Immobilien GmbH, Benndorfer Landstraße 2, 04509 Delitzsch, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 31814. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
<b>Gegenstand der Emittentin</b>	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst die Verwaltung eigenen Vermögens, Consulting, Immobilienhandel und die Erbringung erlaubnisfreier Trockenbau- und Bauleistungen.
<b>Art der Kapitalanlage</b>	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre
<b>Anlagebetrag</b>	Die Mindestzeichnung beträgt 500 Euro. Anlagebeträge müssen durch 50 teilbar sein.
<b>Emissionsvolumen</b>	500.000 Euro
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens endet am 31. Dezember 2025 („Laufzeitende“), soweit nicht zuvor eine Kündigung erfolgt ist.
<b>Kündigung</b>	Ein ordentliches Kündigungsrecht der jeweiligen Anleger besteht nicht. Die Emittentin ist berechtigt, die Nachrangdarlehen ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalenderquartals zu kündigen. Sollte die Emittentin von dem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen, erhält der Darlehensgeber eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 40 % der Zinsen, die auf seinen Darlehensbetrag vom Kündigungszeitpunkt bis zum Laufzeitende noch fällig geworden wären.
<b>Verzinsung</b>	Ab dem Einzahlungstag verzinst sich der jeweilige Nennbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 7,5 % p.a. bis einschließlich 31. Dezember 2025.
<b>Rückzahlung und Vorlegungsfrist</b>	Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt in einer endfälligen Tilgung nach Ablauf der Laufzeit. Die Emittentin verpflichtet sich vorbehaltlich der Zahlungsvorbehalte (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre, Qualifizierter Rangrücktritt), das Nachrangdarlehen in Höhe der Tilgung am fünften Bankarbeitstag nach dem Laufzeitende zurückzuzahlen.
<b>Qualifizierter Rangrücktritt</b>	Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin werden Forderungen aus dem Nachrangdarlehen erst nach den Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung erfüllt.
<b>Zweck der Kapitalanlage</b>	Die durch die Vermögensanlage eingeworbenen Mittel sollen für den Erwerb und die Sanierung einer Gewerbeimmobilie in Delitzsch verwendet werden.
<b>Haftung des Anlegers</b>	Die Haftung des Anlegers ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.

Tabelle 1: Die Kapitalanlage im Überblick

## 5. RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen der Z Immobilien GmbH. Die Nachrangdarlehen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der Angaben in der Anlegerbroschüre aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Kapitalanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der beschriebenen Kapitalanlage dargestellt, die für die Bewertung der Kapitalanlage von wesentlicher Bedeutung sind. Weiterhin werden Risiken darge-

stellt, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu. Die einzelnen Risikofaktoren können darüber hinaus themenübergreifende Relevanz haben und/oder sich auf den Eintritt oder die Relevanz anderer Risiken auswirken. Auch Umstände und/oder Ereignisse aus der persönlichen Lebenssituation des einzelnen Anlegers, von denen die Emittentin keine Kenntnis hat, können dazu führen, dass einzelne oder mehrere Risiken ein höheres Gefährdungspotential entwickeln als im Folgenden dargestellt.

### MAXIMALRISIKO

Es besteht das Risiko des Totalverlustes des Darlehensbetrags und der Zinsansprüche. Über den Totalverlust der Vermögensanlage hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Vermögensanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Vermögensanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem weiteren Vermögen leisten. Alle vorgenannten Risiken könnten zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Das den Anleger treffende maximale Risiko ist die Privatinsolvenz des Anlegers.

### VORINSOLVENZLICHE DURCHSETZUNGSSPERRE

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus dem Nachrangdarlehen (Zinsen, Vorfälligkeitsentschädigung 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 dem Nachrangdarlehen 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 bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit

einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Nach § 49 Abs. 3 GmbHG hat die Geschäftsführung die Gesellschafterversammlung einzuberufen, wenn es zu einem Verlust des hälftigen Stammkapitals gekommen ist. Im Rahmen dieser Gesellschafterversammlung können die Gesellschafter entscheiden, ob sie die Geschäftstätigkeit gleichwohl fortsetzen und damit riskieren wollen, auch noch die zweite Hälfte des eingebrachten Kapitals aufzubrauchen. Der Anleger hat mit dem Nachrangdarlehen keine derartigen Informations- und Entscheidungs Befugnisse. 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 den Nachrangdarlehen 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 dem Nachrangdarlehen 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, kann dies den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge haben.

---

#### **INSOLVENZRISIKO**

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin werden Forderungen gegen die Emittentin aus den Nachrangdarlehen erst nach allen in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO bezeichneten Forderungen bedient, soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben (Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleger). Aus diesem Grund erhalten Anleger erst nach Befriedigung der Gläubiger, die den Ansprüchen der Anleger vorgehen, eine Zahlung auf das Nachrangdarlehen. Das Nachrangdarlehen ist eine Vermögensanlage, für die keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung (wie z. B. durch eine Einlagensicherung der Banken) besteht. Im Fall einer Insolvenz erhalten Anleger der Emittentin nur dann eine Zahlung, wenn ihnen trotz der Nachrangigkeit eine Quote zugeteilt wird. Wird keine Quote zugeteilt, bedeutet dies für den Anleger einen Totalverlust seines Darlehensbetrags und der Zinsansprüche. Zudem besteht die Gefahr, dass ein Insolvenzverwalter bereits erfolgte Zinszahlungen anfechtet und zurückfordert.

---

#### **RISIKO VON LIEFERENGPÄSSEN FÜR BAUSTOFFE**

Verstärkt durch die COVID-19-Pandemie und den Ukraine-Konflikt beklagen immer mehr Bauunternehmer Lieferengpässe bis hin zu Lieferstopps von Baumaterialien. Viele Baustoffe können teilweise nicht einmal mehr bestellt werden. Sollte es zu Lieferengpässen kommen, kann es zu Bauunterbrechungen bis hin zu einem Baustopp kommen. Die fristgerechte energetische Sanierung der Immobilien wäre dann nicht mehr möglich, wodurch die Emittentin keine Gewinne erwirtschaften könnte, was wiederum zur Folge haben kann, dass die Ansprüche der Anleger aus den Nachrangdarlehen nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust.

---

#### **RISIKEN VON STEIGENDEN PREISEN VON BAUSTOFFEN**

Steigende Preise von Baustoffen könnten, die für die energetische Sanierung der Immobilien veranschlagten Kosten erhöhen, wodurch der Verkauf der Immobilie unrentabel werden würde. Dies würde wiederum dazu führen, dass die Emittentin keine Gewinne erwirtschaften könnte, was wiederum zur Folge haben kann, dass die Ansprüche der Anleger aus den Nachrangdarlehen nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust.

Risiko der Insolvenz von Vertragspartnern  
In dem Falle, dass einer oder mehrere zukünftige wesentliche Vertragspartner der Emittentin insolvent werden, besteht das Risiko, dass bestimmte Leistungen, wie Bauleistungen und/oder Lieferungen von Materialien für die Sanierung nicht erbracht werden und neue Verträge mit anderen Anbietern abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen. Darüber hinaus wäre die Emittentin möglicherweise gezwungen, höhere Vergütungen an die neuen Vertragspartner zu zahlen. Hierdurch kann die Emittentin in ihrer

Fähigkeit, Gewinne zu erwirtschaften, beeinträchtigt werden, was zur Folge haben kann, dass die Ansprüche der Anleger aus den Nachrangdarlehen nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust.

---

#### **RISIKO VON INTERESSENKONFLIKTEN**

Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr David Schmidt, ist auch Geschäftsführer des Generalunternehmers, der die Sanierungsarbeiten ausführt. Aufgrund der Verflechtungen in der Leitungsfunktion durch Herrn Schmidt besteht das Risiko, dass dieser seine Geschäftsführertätigkeit nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausübt und die Interessen einer Gesellschaft oder seine persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin überordnet. Entscheidungen zu Lasten der Emittentin können zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung, Vorfälligkeitsentschädigung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Darüber hinaus wird die Vermietung ganz oder teilweise an verbundene Unternehmen der Unternehmensgruppe erfolgen. Der Solarparkbetreiber wird ebenfalls ein verbundenes Unternehmen sein.

---

#### **SCHLÜSSELPERSONENRISIKO**

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

# 6. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, 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, Florstadt (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 ANLAGEBROSCHÜRE

Diese Anlagebroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der beschriebenen Kapitalanlage erforderlich sind. Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie die Vermögensanlage „Grüner Energie- und Gewerbepark“ 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.