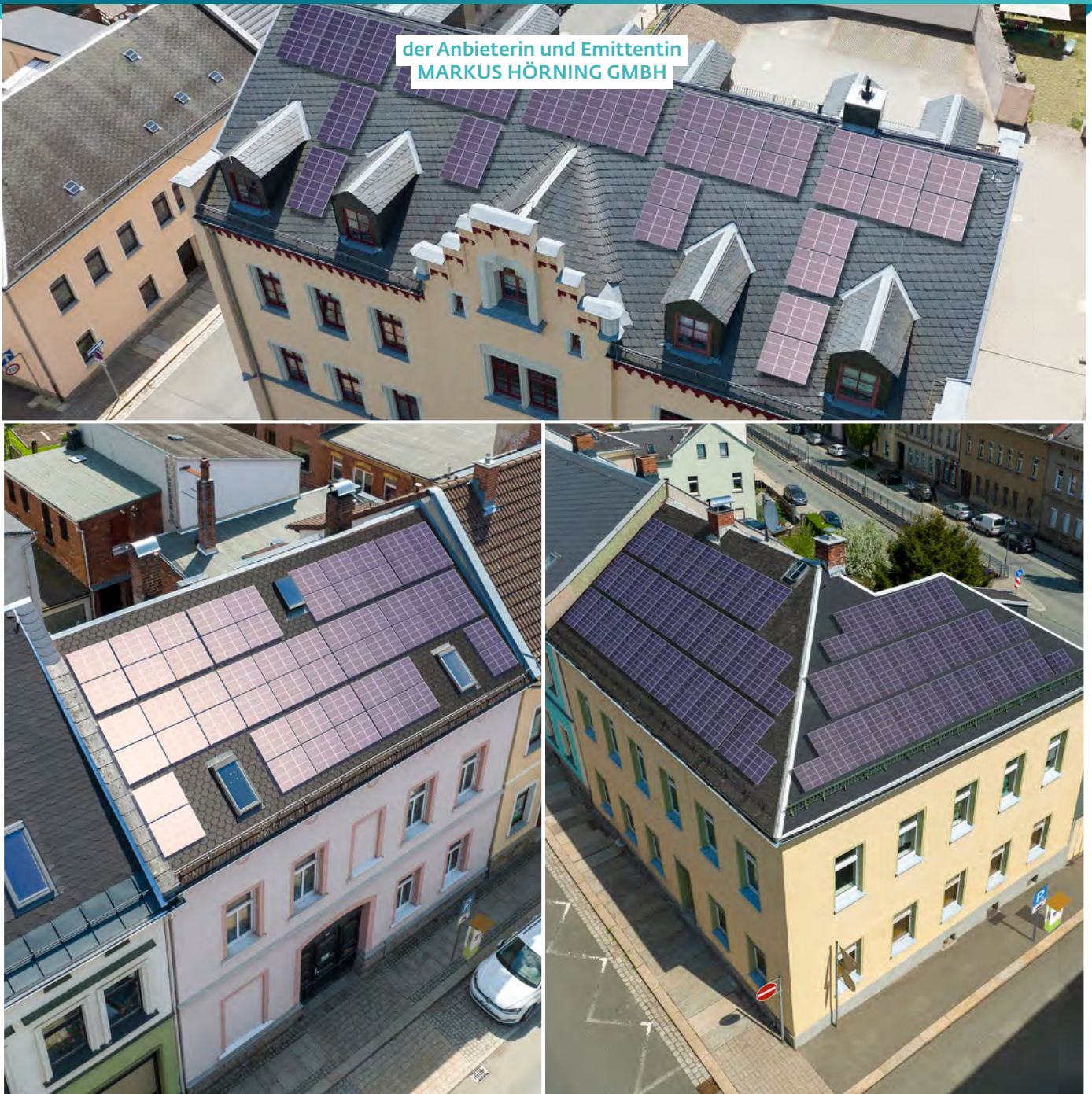


NACHRANGDARLEHEN

mit qualifiziertem Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

ANLAGEBROSCHÜRE „Energetisches Wohnen Vogtland“ WERBUNG

der Anbieterin und Emittentin
MARKUS HÖRNING GMBH



Geschäftsadresse: **Lengenfelder Str. 5 a | 08228 Rodewisch**
Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HRB 30304

HINWEISE

VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Emittentin der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen Vermögensanlage
„Energetisches Wohnen Vogtland“ ist ausschließlich die**

**MARKUS HÖRNING GMBH
LENGENFELDER STR. 5 A, 08228 RODEWISCH**
(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 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 nach richtig sind.

Rodewisch, 01.07.2022



Markus Hörning
Geschäftsführer der Markus Hörning GmbH

Es wurde ein Basisinformationsblatt veröffentlicht. Der Anleger kann dieses ohne Zugangsbeschränkung auf der Internetseite der wiwin GmbH, Gerbach (im Folgenden auch WIWIN genannt) unter <https://wiwin.de/produkt/vogtlandIII> einsehen und herunterladen. Das dieser Anlagebroschüre zugrundeliegende Kapitalanlageangebot erfolgt im Rahmen einer sogenannten „Schwarmfinanzierung“ im Rahmen des §2a Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) auf Grundlage eines Basisinformationsblattes. Diese Anlagebroschüre ist eine Werbeunterlage und dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf, Verkauf, Tausch oder zur Übertragung von Nachrangdarlehen noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Nachrangdarlehen dar.

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 „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.

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Anlagebroschüre auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

HINWEISE.....	2
INHALTSVERZEICHNIS.....	4
VORSTELLUNG DES IMMOBILIENPROJEKTS IN LENGENFELD	5
1. ZUSAMMENFASSUNG.....	5
1.1 PROJEKTECKDATEN UND BESCHREIBUNG	6
1.2 DIE OBJEKTLAGE.....	9
1.3 PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN	10
1.4 PROJEKTKALKULATION UND ERTRAGSPROGNOSEN.....	11
1.5 FINANZIERUNG UND MITTELVERWENDUNG.....	12
2. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN	13
3. CHANCEN DER KAPITALANLAGE	17
4. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK	19
5. RISIKEN DER KAPITALANLAGE	21
6. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, MAINZ	23

HANDELND ALS VERTRAGLICH GEBUNDENER VERMITTLER DER EFFECTA GMBH, FLORSTADT.

1.3 PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN

Die Emittentin, die Markus Hörning GmbH, steht in den Grundbüchern in allen Objekten als Eigentümerin, in der erworbenen Außenfläche am Kirchplatz mit Auflassungsvormerkung.

Die Sanierungsmaßnahmen begannen im Juni 2022. Nach erfolgreicher Sanierung der zwei Bestandsobjekte und dem Umbau der Gewerbeeinheit im Objekt Kirchplatz sollen die hinzukommenden Wohneinheiten vermietet werden. Nach der Fertigstellung sollen die Objekte im Bestand bleiben. Die Rückführung der Darlehen aus dem Crowdfunding erfolgt aus Eigenmitteln oder mittels einer Anschlussfinanzierung.

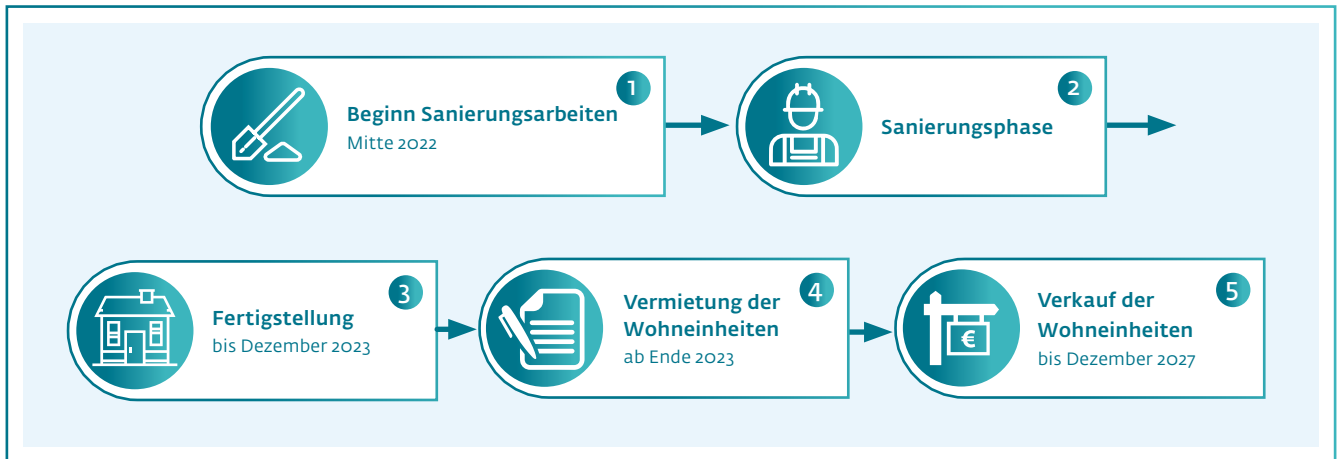


Abbildung: Status des Immobilienprojekts und weitere geplante Schritte

1.4 PROJEKTKALKULATION UND ERTRAGSPROGNOSEN

Die Rückführung der Nachrangdarlehen erfolgt aus Eigenmitteln oder einer Anschlussfinanzierung. Die Mieteinnahmen der drei Objekte decken die laufenden Zinszahlungen. Die Planung ergab für die vorliegenden Mehrfamilienhäuser Verkaufserlöse für die

Wohneinheiten i.H.v. 2.680.000 Euro. Bei der Prognose wurden KfW-Förderungen, welche die Emittentin in Anspruch nehmen möchte, nicht berücksichtigt. Diese stehen somit als zusätzlichen Puffer bereit.

Kostengruppe	Kosten je Kostengruppe (Prognose)*	Position	Mieteinnahmen & Verkaufserlöse (Prognose)*
Grundkosten	133.000 €	Mieteinnahmen	609.000 €
Sanierungskosten	1.745.000 €		
Erschließungs- und Nebenkosten	45.000 €	Verkaufserlöse Wohnungen und Stellplätze	2.680.000 €
Finanzierungskosten	552.000 €		
Gesamt	2.475.000 €		
Gewinn (Prognose)**			814.333 €
Marge in %			24,75 %

Abbildung 5: Vereinfachte Darstellung der Projektkalkulation

***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 ca. 2.475.000 Euro. Die langfristige Projektfinanzierung erfolgt über die Sparkasse Vogtland, mit der ein Fremdkapitalvolumen in Höhe von rund 1.255.000 Euro vereinbart wurde. Der Darlehensvertrag konnte bereits mit der Bank abgeschlossen werden. Daraus ergibt sich ein Eigenkapitalbedarf für das geplante Vorhaben in Höhe von etwa 520.000 Euro. Das Eigenkapital wurde bereits durch die Emittentin Markus Hörning GmbH eingebracht. Die durch die vorliegende Kapitalanlage eingeworbenen Mittel dienen der energetischen Sanierung der Immobilien sowie der Errichtung von Ladeinfrastruktur auf der Außenfläche der Immobilie Kirchplatz 1. Die Verzinsung der Kapitalanlage soll durch die laufenden Erträge der Emittentin u.a. aus der Vermietung der

Wohn- und Gewerbeeinheiten nach erfolgreicher Sanierung bedient werden. Die Tilgung erfolgt aus Eigenmittel der Emittentin oder durch eine Anschlussfinanzierung. Zusätzlich beantragt die Emittentin Förderungen für die energetischen Einzelmaßnahmen und die Wohneinheiten (Zuschuss 461), die jedoch in der Finanzplanung nicht berücksichtigt wurden. Die Emittentin rechnet mit der Genehmigung von Förderungen in Höhe von mehr als 200.000 Euro. Darüber hinaus soll für den Bau der Photovoltaikanlage eine Förderung beantragt werden. Die Bewilligung des Zuschusses für öffentliche Ladeinfrastruktur vor Ort liegt bereits vor. Die Fördersummen wurden beim Gesamtinvestitionsvolumen nicht berücksichtigt und bieten bei Gewährung ein zusätzliches finanzielles Polster für das Vorhaben.

Finanzierungsstruktur (Prognose)*		
Bankdarlehen	1.255.000 €	51%
Crowdinvesting	700.000 €	28%
Eigenkapital	520.000 €	21%
Gesamt	2.475.000 €	100,0%

Abbildung 6: Finanzierungsstruktur

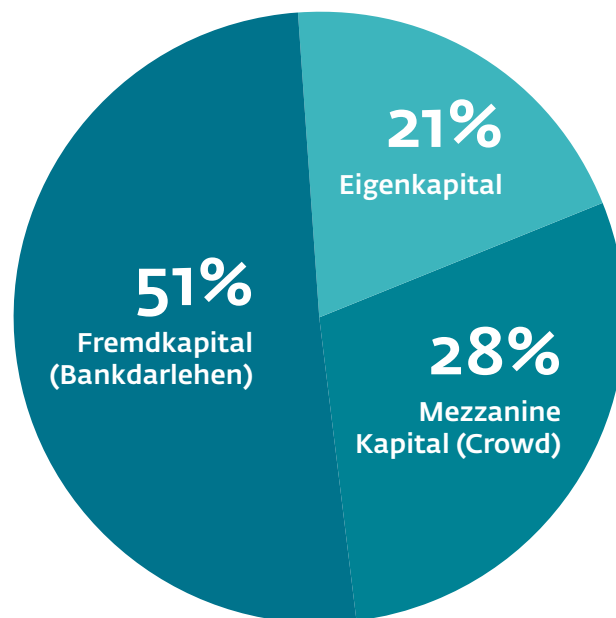


Abbildung 7: Finanzierungsstruktur des Projekts

***Hinweis**

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

2. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN

Die Markus Hörning GmbH ist in Rodewisch ansässig, welche 2016 gegründet wurde. Es ist Teil der familiär geführten Hörning Unternehmensgruppe und im Bereich des Immobilienmanagements, Wohnungsbaus, der energetischen Sanierung und der Projektentwicklung im Bereich barrierefreier Seniorenwohnungen tätig. Der Geschäftsführer ist Markus Hörning, der als gelernter Kaufmann für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bereits 17 Jahre Erfahrung in der Branche sammeln konnte. 2015 folgte dann die Zertifizierung zum Gutachter mit der Akkreditierung als Sachverständiger für Immobilienbewertung.

Es werden fast alle relevanten, zeit- und kostenintensiven Leistungsbausteine – von der Projektvorbereitung und -durchführung, der Bauabwicklung, über Standort- und Objektanalysen, bis hin zur Vermietung und Verwaltung – unter Markus Hörnings Leitung entweder durch die Emittentin selbst oder durch externe Dienstleister erbracht. Die externen Leistungserbringer sind über Dienstleistungsverträge mit der Markus Hörning GmbH verbunden. Die Gruppe arbeitet nach dem Prinzip des Lean-Managements, welches die fixen Kosten minimiert.

Die Zielsetzung der Markus Hörning GmbH ist die Umsetzung innovativer Wohnraumkonzepte für bezahlbaren Wohnraum unter ökologischen Aspekten. Ökonomie, Ökologie und Soziales sind gleichsam wichtig. Mieter und ggf. vorhandene Interessenten mit ernsthaftem Kaufinteresse entscheiden hinsichtlich Raumaufteilung, Nutzung und Ausstattung mit, was die Akzeptanz, Identifikation und Bindung der Nutzer stark erhöht und für eine langfristige Bindung der Mieter sorgen soll. Die Markus Hörning GmbH hat bisher bereits 17 Projekte erfolgreich umgesetzt. Die Markus Hörning GmbH fungiert als Emittentin der nachrangigen Vermögensanlage „Energetisches Wohnen Vogtland“. Sie ist unter dem Aktenzeichen HRB 30304 beim Amtsgericht Chemnitz eingetragen. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst den An- und Verkauf sowie Verwaltung eigener Grundstücke und Immobilien; die Vermietung bzw. die Verpachtung von Immobilien, Dienstleistungstätigkeiten im Bereich Immobilien, die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen auf eigene Rechnung und alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

Es ist bereits das dritte Projekt, welches gemeinsam mit WIWIN umgesetzt wird. Das erste Projekt mit einem Emissionsvolumen von 400.000 € wurde bereits vorzeitig abgelöst.

IMMOBILIENBESTAND DER EMITTENTIN

Die Emittentin hält insgesamt zwölf Immobilien sowie ein Bauland mit einem Verkehrswert von insgesamt ca. 8,4 Mio. Euro (Stand Februar 2022) im Bestand. Alle Immobilien mit Ausnahme der beiden Objekte Hauptstraße 47 und Poststraße 19 sind aktuell vollvermietet. Insgesamt stehen noch Restvaluta gegenüber Banken in Höhe von rd. 6,4 Mio. Euro (Stand Februar 2022) aus. Der monatliche Kapitaldienst liegt bei rd. 21.000 Euro und wird durch die monatlichen Mieteinnahmen von rd. 37.000 Euro bedient. Jährlich ergibt sich somit ein Mietüberschuss von 192.000 Euro.

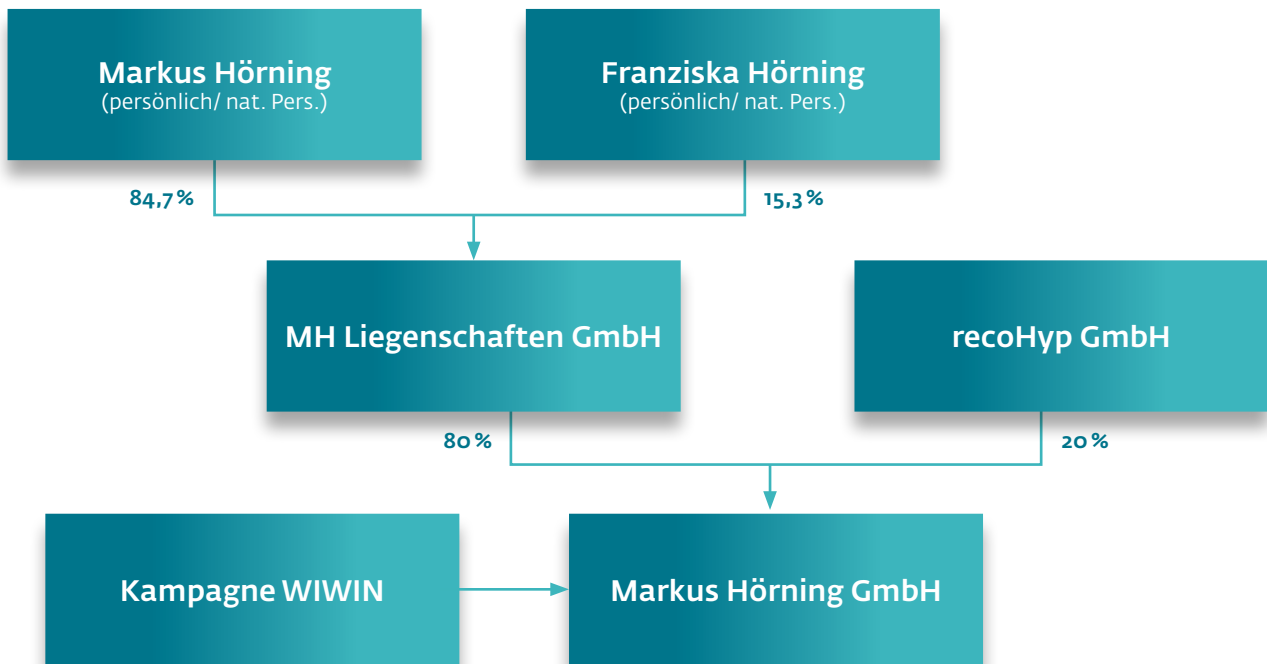
Immobilienbestand	
Verkehrswert	8.400.000 €
Grundschuldhöhe	6.400.000 €
Restvaluta	6.000.000 €
Mtl. Kapitaldienst	21.000 €
Mtl. Kaltmieten	37.000 €
Mtl. Mietüberschuss	16.000 €

Abbildung 8: Übersicht Vermögenswerte der Markus Hörning GmbH; die Werte wurden der Einfachheit halber gerundet.

STELLUNG EINES PATRONATS

Um die Interessen der Anleger zu wahren, hat die Muttergesellschaft der Emittentin, die MH Liegenschaften GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HRB 28359, im Rahmen einer Patronatserklärung erklärt, die Ansprüche der Anleger auf Rückzahlung der Darlehensbeträge gegenüber der Emittentin abzusichern. Das Patronat ist insgesamt auf einen Höchstbetrag von 700.000,- Euro beschränkt. Eine dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche ist nicht erfolgt.

ORGANIGRAMM



BONITÄT DER MARKUS HÖRNING GMBH

Die Markus Hörning GmbH weist eine ausgezeichnete Bonität auf und wurde dafür zum dritten Mal in Folge mit dem CrefoZert Bonitätszertifikat auch in 2022 ausgezeichnet.

Damit gehört die Markus Hörning GmbH zu den zwei Prozent der bonitätsstarken deutschen Unternehmen, die die strengen CrefoZert-Kriterien erfüllen. Die Kriterien, zum Erhalt dieses Zertifikats sind:

- Bonitätsindex zwischen 100 und 249
- Letzte zwei Jahresabschlüsse werden geprüft
- Befragung zur Geschäftslage und Zukunftsperspektive



Abbildung 9: Geschäftsführer Markus Hörning bei der Übergabe des Crefo Zertifikats

CrefoZert[®]

Creditreform Hof Lippoldt & Ritter KG
verleiht der Firma

Markus Hörning GmbH
Crefonummer: 8110204361

das Bonitätszertifikat CrefoZert

Im Rahmen der Prüfung zeigte das Unternehmen eine ausgezeichnete Bonitätsstruktur und erfüllte alle Zertifizierungskriterien:

- Bonitätsindex < 250 oder externes Rating einer anerkannten Ratingagentur besser als BBB-
- Bilanzrating < CR8
- erfolgreiche Befragung des Managements; keine maßgeblichen Bonitätsrisiken erkennbar

Bei durchgängiger Erfüllung der Kriterien ist das Zertifikat ein Jahr gültig.

Der aktuelle Status ist prüfbar unter www.creditreform.de/crefozert

Hof, 28. Februar 2022
Creditreform Hof
Lippoldt & Ritter KG


Geschäftsführung



Creditreform[®]

REFERENZEN

Die Markus Hörning GmbH ist bereits seit 2016 auf dem Immobilienmarkt im Vogtland tätig. Seither konnten bereits 17 Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Der Fokus liegt hierbei auf dem Erwerb und der Entwicklung attraktiver historischer Bau- substanz für den Handel und den Eigenbestand. Dabei werden Bestandsimmobilien nach strengen Auswahlkriterien günstig angekauft und mit hohem Qualitätsstandard saniert. Es wird auf die Verwendung von nachhaltigen Materialien wie bspw. Holz-

faserstoffe für die Dachdämmung geachtet. Dort wo es möglich ist, findet die Wärmeversorgung über Erdwärme statt. Zudem werden, sofern möglich, Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert. Ziel ist es nach der Sanierung den KfW Effizienzhaus 55-Standard zu erreichen. Meist handelt es sich bei den Immobilien (in der Regel denkmalgeschützte Immobilien) um Objekte in 1a- und 1b- Lagen mit sehr guter infrastruktureller Einbettung.



Objekt	Projektgesellschaft L&B, Straße der Freundschaft 1-7, 08485 Lengenfeld
Einheiten	56
Wohnfläche	3.010 m ²
Sanierungsmaßnahmen	2019 - 2021
Projektstatus	voll vermietet



Objekt	Weststraße 22, 08468 Reichenbach
Einheiten	4
Wohnfläche	439 m ²
Sanierungsmaßnahmen	2018-2020
Projektstatus	voll vermietet 3 Wohneinheiten, 1 Arztpraxis



Objekt	Birkenstraße 1, 08468 Reichenbach
Einheiten	7
Wohnfläche	367 m ²
Sanierungsmaßnahmen	2018
Projektstatus	voll vermietet

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 Wettbewerbssi-

tuation, Wechselkursschwankungen, Ungewissheiten bezüglich Rechtsstreitigkeiten oder Untersuchungsverfahren und die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Die Markus Hörning 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.

VERMÖGENSSITUATION DER EMITTENTIN

Die Emittentin hält vollvermietete Immobilien im Bestand. Die dortigen Einnahmen durch die Kaltmieten übersteigen zum aktuellen Stand den Kapitaldienst um bis zu 56,76%. Allein durch die derzeitige Vermietung des Objekts Kirchplatz 1 können aktuell jährliche Einnahmen in Höhe von 39.000 Euro erwirtschaftet werden. Diese Liquidität steht der Emittentin zusätzlich zu den erwarteten Mieteinnahmen aus den Objekten Hauptstraße, Poststraße und Kirchplatz zur Zinszahlung der vorliegenden Kapitalanlage zur Verfügung.

ZUKUNFTSORIENTIERTES ENERGIE-KONZEPT

Die eingeworbenen Mittel dienen unter anderem der Durchführung eines energetischen Sanierungsprojekts in Lengendorf, das durch hohe Energieeffizienz, den Einsatz Erneuerbarer Energien sowie die Nutzung nachwachsender Baustoffe überzeugen soll.

NETZWERK UND KNOW-HOW DER EMITTENTIN

Die Markus Hörning GmbH ist ein wachsendes, prosperierendes Unternehmen, deren Protagonisten fest im Vogtland verwurzelt sind und einen hervorragenden Ruf als nachhaltige und solide aufgestellte Immobilienentwickler in der Region genießen. Das Vertrauen in das Unternehmen spiegelt sich auch im Vermietungsstand der bisherigen sanierten Objekte wieder: alle fertiggestellten Wohnungen wurden bisher immer zu 100% vermietet. Das Unternehmen ist zum großen Teil eigenkapitalfinanziert. Der Immobilienmarkt im Vogtland entwickelt sich aktuell, wie auch anderenorts, sehr dynamisch. Die Ertragslage der Immobilien im Vogtland liegt deutlich über der von Ballungsgebieten und Großstädten. Die Erwerbspreise sind (noch) günstig, hochwertiger Wohnraum wird stark nachgefragt.

BEREITS VORHANDENE BAUMATERIALIEN

Aufgrund Ihrer mittel- und langfristigen Planung konnte die Emittentin die wichtigsten Grundmaterialien für die Bauvorhaben im letzten Jahr bzw. Halbjahr bereits einkaufen und einlagern. Dadurch konnte sich die Markus Hörning GmbH die Baumaterialien zu moderaten Preisen beschaffen.

SANIERUNG EINER BESTANDSIMMOBILIE OHNE ENTWICKLUNGSRISIKO

Da die Immobilien bereits errichtet wurden entfällt im Vergleich zu einem Neubau das Entwicklungs- und Baurisiko für diese Immobilien, da diese beiden Phasen bereits abgeschlossen wurden.

HOHER ÖKOLOGISCHER MEHRWERT DES PROJEKTS

Der Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien kommt eine hohe Bedeutung zur Minderung der Emissionen aus dem Gebäudesektor zu. Im Vergleich zum reinen Neubau einer Immobilie werden bestehende, in der Immobilie gebundene, Ressourcen erhalten und bereits genutzte Flächen verwendet. Bei der Sanierung und Modernisierung nimmt die Verwendung von nachwachsenden Ressourcen als Baustoffe eine zentrale Rolle ein. Der geplanten Sanierung liegt ein umfassendes Gesamtkonzept zur energetischen Sanierung unter Einbeziehung von erneuerbarer Energien (z. B. Einsatz von Photovoltaik, Solarthermie und Pelletheizung) zugrunde. Die Objekte sollen in dem Maße saniert werden, das die Objekte nach Fertigstellung der Sanierung den Effizienzhaus 55 Standard der KfW erreichen. Nach aktuellem Stand der Planung werden bei der Errichtung der Garagen und Stellplätze am Kirchplatz 1 acht Stellplätze mit einer E-Ladesäule ausgestattet. Die im Rahmen dieses Projektes sanierten und modernisierten Immobilien werden also langfristig ihren Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen durch den Immobiliensektor leisten. Die Sanierungsarbeiten der Objekte haben bereits begonnen.

PATRONATSERKLÄRUNG

Die Muttergesellschaft der Emittentin, die MH Liegenschaften GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HRB 28359, hat im Rahmen einer Patronatserklärung erklärt, die Ansprüche der Anleger auf Rückzahlung der Darlehensbeträge gegenüber der Emittentin abzusichern. Das Patronat ist insgesamt auf einen Höchstbetrag von EUR 700.000,- Euro beschränkt. Eine dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche ist nicht erfolgt.

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 Bauträrgeschäft. Markus Hörning ist zertifizierter Immobilien-Gutachter und in der Lage, den energetischen Sanierungsbedarf der eigenen Immobilien zu erfassen und die optimalen Umsetzungen zu gewährleisten. Das Zusammenspiel aus hochwertiger Sanierung mit einem attraktivem Mietangebot bei guter Rendite im Verhältnis zum Verkehrswert passt.

CROWDINVESTING-ERFAHRUNG

Die an der Markus Hörning GmbH beteiligten Gesellschaften bzw. Personen verfügen über langjährige Erfahrung im Crowdfunding-Bereich. Bis Juni 2022 konnten insgesamt neun Crowdfundings erfolgreich durchgeführt werden. Bereits vier dieser Crowdfundings konnten vorzeitig an die Anleger zurückgeführt werden. Über WIWIN hat die Markus Hörning GmbH bereits zwei Crowdfundings gestartet. Die Zinszahlungen (in Höhe von 90.035,52 Euro) dieser beiden Crowdfundings wurden in der Vergangenheit fristgerecht, oftmals bereits vor dem dem Zinszahlungstermin, beglichen. Ende Mai dieses Jahres wurde die Tilgung in Höhe von 400.000 Euro für eines dieser Crowdfundings fristgerecht zurückgeführt.

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

Emittentin	Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die Markus Hörning GmbH, Lengenfelder Str. 5 a, 08228 Rodewisch, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HRB 30304. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand der Emittentin	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst den An- und Verkauf sowie Verwaltung eigener Grundstücke und Immobilien aller Art; die Vermietung bzw. die Verpachtung von Immobilien, Dienstleistungstätigkeiten im Bereich Immobilien, die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene Rechnung, Geschäftsführung bei anderen Unternehmen und alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.
Art der Kapitalanlage	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre
Anlagebetrag	Die Mindestzeichnung beträgt 500,00 Euro. Anlagebeträge müssen durch 50 teilbar sein.
Emissionsvolumen	700.000,- Euro
Laufzeit	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens endet am 31. Dezember 2027, soweit nicht zuvor eine Kündigung (aus wichtigem Grund) erfolgt ist.
Kündigung	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. In diesem Fall verpflichtet sich die Emittentin zur vollständigen Rückzahlung des eingeworbenen Kapitals inklusive der bis zum Zeitpunkt der Kündigung angefallenen Zinsen an die Anleger. Ein etwaiges Recht zur außerordentlichen Kündigung der Nachrangdarlehen aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt (Ziff. 7 der Darlehensbedingungen).
Verzinsung	<p>Ab dem Einzahlungstag verzinst sich der jeweilige Nennbetrag mit einem Zinssatz von jährlich 7,5 % p.a. bis einschließlich 31. Dezember 2027. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf den Tag genau nach der Methode act/act. Die Zinsen sind jährlich fünf Bankarbeitstage nach dem 30.06. fällig. Davon ausgenommen ist der letzte Zinstermin, welcher am fünften Bankarbeitstag nach dem 31.12.2027 fällig ist.</p> <p>Wenn der Vermietungsstand der Objekte Hauptstraße und Poststraße erstmalig 50% erreicht hat, erhalten die Anleger einen zusätzlichen Einmalbonus in Höhe von 1 % ihres Darlehensbetrags und einen zusätzlichen Einmalbonus in Höhe von 1 % ihres Darlehensbetrags, wenn der Vermietungsstand der Objekte Hauptstraße und Poststraße erstmalig 100 % erreicht hat. Werden die Vermietungsstände (50% bzw. 100%) bis zum 31.05. eines Jahres erreicht, ist die variable Verzinsung zum darauffolgenden Zinstermin, im Übrigen zum übernächsten Zinstermin fällig, spätestens aber zum letzten Zinstermin fällig.</p>
Rückzahlung und Vorlegungsfrist	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 Ende der Laufzeit zurückzuzahlen.

Qualifizierter Rangrücktritt	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.
Zweck der Kapitalanlage	Der Nettoemissionserlös aus dem Nachrangdarlehen in Höhe von voraussichtlich 623.000,- Euro soll für die energetische Sanierung von drei Mehrfamilienhäusern im Vogtland sowie den Ausbau von Außenflächen einer dieser Immobilien mit Parkflächen inkl. Ladeinfrastruktur genutzt werden.
Gebühren / Agio	Es wird kein Agio erhoben.
Haftung des Anlegers	Die Haftung des Anlegers ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.

Tabelle 1: Die Kapitalanlage im Überblick

5. RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen der Markus Hörning 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, variable 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 Mitwirkungs-

rechte 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 Entscheidungsbefugnisse. Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus dem 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 das 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 (variable) 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.

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 (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 „Energetisches Wohnen Vogtland“ 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.