

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt:

**Name des Produktes:** Energetisches Wohnen Vogtland  
**Name des PRIIP-Herstellers:** Markus Hörning GmbH (nachfolgend auch „Emittentin“)  
**Internet:** <https://markus-hoerning.de/>  
**Lengenfelder Str. 5 a, 08228 Rodewisch, HRB 30304**  
**Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter: +49 3744 3652050**

**Zuständige Aufsichtsbehörde:** Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)  
**Datum des Basisinformationsblatts:** 1. Juli 2022

## Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Das Produkt ist ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt einschließlich einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre mit einem maximalen Emissionsvolumen von bis EUR 700.000,00 nach deutschem Recht.

### Ziel:

Mit dem Nachrangdarlehen erwirbt ein Anleger qualifiziert nachrangige und erfolgsabhängige Ansprüche gegen die Emittentin gerichtet auf Kapitalrückzahlung, Zinszahlung und Beteiligung an einer etwaigen variablen Bonuskomponente. Zur Erreichung dieses Ziels beabsichtigt die Emittentin die energetische Sanierung von drei Immobilien sowie den Ausbau von Außenflächen der Immobilien mit Parkflächen inkl. Ladeinfrastruktur zu finanzieren, und im Anschluss an die Sanierung zu vermieten. Das erste Objekt mit vier Wohneinheiten befindet sich in der Hauptstraße 47 (Baujahr 1913) in D-08485 Lengenfeld, Flurnummer 176, mit einer Wohnfläche von 353,34 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 260 m<sup>2</sup> („**Objekt Hauptstraße**“). Das zweite Objekt mit vier Wohneinheiten befindet sich in der Poststraße 19 (Baujahr 1920) in D-08485 Lengenfeld, Flurnummer 127 mit einer Wohnfläche von 351,8 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 370 m<sup>2</sup> („**Objekt Poststraße**“). Das dritte Objekt mit acht Wohneinheiten (66 % der Gesamtnutzfläche) und zwei Gewerbeeinheiten (34 % der Gesamtnutzfläche) befindet sich am Kirchplatz 1 (Baujahr 1910) in D-08485 Lengenfeld, Flurnummern 3/1 und 4/3 mit einer Wohnfläche von 505 m<sup>2</sup> und einer Gewerbefläche von 260 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksgröße von 324 m<sup>2</sup> und 826 m<sup>2</sup> („**Objekt Kirchplatz**“). Die Zinszahlungsansprüche der Anleger sowie die etwaige variable Bonuskomponente sollen aus den Mieteinnahmen der Objekte Hauptstraße, Poststraße und Kirchplatz erwirtschaftet werden. Die Rückzahlungsansprüche sollen aus den Mieteinnahmen und liquiden Mitteln der Emittentin und/oder mittels einer Anschlussfinanzierung bedient werden. Die Nachrangdarlehen selbst sollen in Form einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl qualifiziert nachrangiger Darlehen von einzelnen Anlegern eingesammelt werden („Schwarmfinanzierung“), die von der deutschen Crowdfunding-Plattform [www.wiwin.de](http://www.wiwin.de) vermittelt werden. Betreiber dieser Plattform ist die wiwin GmbH, Gerbach (im Folgenden „**Plattformbetreiber**“). Der Plattformbetreiber ist bei der Anlagevermittlung ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler (§ 3 Abs. 2 Wertpapierinstitutsgesetz) im Namen, für Rechnung und unter der Haftung des Finanzdienstleistungsinstituts Effecta GmbH, Florstadt, tätig. Das Nachrangdarlehen wird ab dem Einzahlungstag (der Tag der Gutschrift auf dem Konto wird im Folgenden als „**Einzahlungstag**“ bezeichnet) mit 7,5 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden nach der Zinsberechnungsmethode ACT/ACT (ISDA) berechnet (unbereinigt). Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365). Die Zinsen sind vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt einschließlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre fünf Bankarbeitstage nach dem 30.06. eines Jahres („**Zinstermin**“) fällig. Davon ausgenommen ist der letzte Zinstermin, welcher am fünften Bankarbeitstag nach dem 31.12.2027 fällig ist. Erster Zinstermin ist der 07.07.2023, letzter Zinstermin ist der 07.01.2028. Zudem erhalten die Anleger einen Einmalbonus in Höhe von 1 % ihres Darlehensbetrags, wenn der Vermietungsstand der Objekte Hauptstraße und Poststraße erstmalig 50% („**Schwelle 1**“) erreicht hat („**variable Verzinsung 1**“) und einen zusätzlichen Einmalbonus in Höhe von 1 % ihres Darlehensbetrags, wenn der Vermietungsstand der Objekte Hauptstraße und Poststraße erstmalig 100 % („**Schwelle 2**“) erreicht hat („**variable Verzinsung 2**“; „**variable Verzinsung 1**“ und „**variable Verzinsung 2**“ gemeinsam die „**variable Bonuskomponente**“). Sollte die Schwelle 1 und/oder die Schwelle 2 bis zum 31.05. eines Jahres erreicht werden, ist die variable Verzinsung 1 und/oder 2 zum darauffolgenden Zinstermin, im Übrigen zum übernächsten Zinstermin fällig, spätestens aber zum letzten Zinstermin fällig.

### Kleinanleger-Zielgruppe:

Das Produkt richtet sich an Anleger, die eine spekulative Anlagemöglichkeit suchen, welche mit der Erwartung einhergeht, dass die variable Bonuskomponente im Verlauf der Zeit (Haltedauer) an Wert gewinnen wird. D.h. das Produkt richtet sich an solche Anleger, die davon ausgehen, dass die Sanierung planmäßig verläuft und eine Vermietung insbesondere der Objekte Hauptstraße und Poststraße zu 100 % erreicht werden kann. Beim Produkt handelt es sich um eine komplexe Vermögensanlage. Es eignet sich für Anleger, die über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf Vermögensanlagen verfügen, um die Funktionsweise des Produkts zu verstehen und die damit verbundenen Chancen und Risiken einschätzen zu können. Zudem sollte ein Anleger über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um alle Risiken einer Anlage in das Produkt, bis hin zum Totalverlust, tragen zu können. Das Produkt richtet sich an Anleger mit einem mittelfristigen Anlagehorizont (ca. 5 ½ Jahre).

### Laufzeit:

Das Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027 (Endfälligkeitsdatum/Laufzeitende).

Der Emittentin steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Dieses kann mit einer Frist von vier Wochen mit Wirkung zum Ende eines jeden Kalenderquartals ausgeübt werden („**Kündigungszeitpunkt**“). Sollte die Emittentin von dem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen, erhält der Anleger zusätzlich zu seinem Darlehensbetrag und den bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufen und noch nicht bezahlten Zinsen (ohne variable Zinsen) eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 60 % der Zinsen, die auf seinen Darlehensbetrag vom Kündigungszeitpunkt bis zum Laufzeitende noch fällig geworden wären. Eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung ist am fünften Bankarbeitstag nach dem Kündigungszeitpunkt fällig („**vorzeitiges Laufzeitende**“). Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger besteht nicht. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum 31. Dezember 2027 halten. Eine vorzeitige Auflösung des Produkts ist nicht möglich, es besteht lediglich die Möglichkeit, das Produkt zu veräußern. Es kann sein, dass Sie Ihr Produkt nicht ohne Weiteres veräußern können oder dass Sie es zu einem Preis veräußern müssen, der den Betrag, den Sie zurückerhalten, erheblich schmälert.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Entwicklungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, irgendwelche Zahlungen an Sie vorzunehmen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Anleger das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Das Produkt wurde in Euro begeben. Ist der Euro für Sie eine Fremdwährung, sind Sie einem Währungsrisiko ausgesetzt. Die Wechselkursschwankungen können zu Gewinnen oder Verlusten beim Anlagebetrag führen.

Sie tragen das Risiko, dass die Emittentin ihr Kündigungsrecht zu einem für Sie ungünstigen Zeitpunkt oder in einer für Sie ungünstigen Kapitalmarktsituation ausübt, und Sie den Einlösungsbetrag nur zu schlechteren Bedingungen wieder anlegen können.

Das Nachrangdarlehen weist eine qualifizierte Rangrücktrittserklärung einschließlich einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre auf, wonach Ihre Forderungen aus diesem Produkt im Rang hinter sämtliche Forderungen anderer bestehender und künftiger Gläubiger in der Weise zurücktreten und die Geltendmachung Ihrer Forderungen so lange und so weit ausgeschlossen ist, wie die Rückzahlung einen bindenden Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde.

### Performance-Szenarien

Anlage EUR 10.000,- <sup>1</sup> Szenarien <sup>2</sup>		1 Jahr	2 Jahre	5,5 Jahre (Empfohlene Haltedauer)
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten</b>	EUR 1.000,-	EUR 1.000,-	EUR 1.000,-
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten</b>	EUR 5.000,-	EUR 5.000,-	EUR 5.000,-
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten</b>	EUR 10.750,-	EUR 11.500,-	EUR 14.125,-
	Jährliche Durchschnittsrendite	7,50 %	7,50 %	7,50 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten</b>	EUR 10.950,-	EUR 11.700,-	EUR 14.325,-
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,50 %	8,50 %	7,86 %

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie zur Fälligkeit des Produkts am 31. Dezember 2027 unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie EUR 10.000,- anlegen. Hierbei wird für alle Szenarien angenommen, dass das Produkt zu einem Kurs von 100 % am 1. Juli 2022 erworben wurde. Hinsichtlich der Kapitalrückzahlung, der Zinsen und der variablen Bonuskomponente wird von den angegebenen unterschiedlichen Rückzahlungsbeträgen ausgegangen. Im „Optimistischen Szenario“ wird angenommen, dass der Zeichnungsbetrag nebst aufgelaufener Zinsen und variabler Bonuskomponente voll (zurück-) gezahlt wird und die Einstiegskosten kompensiert werden können. Im „Mittleren Szenario“ wird davon ausgegangen, dass die variable Bonuskomponente vollständig ausfällt und nur die Zinsen bezahlt werden und die Einstiegskosten kompensiert werden können. Im „Pessimistischen Szenario“ wird davon ausgegangen, dass der Zeichnungsbetrag zu 50 % und die Zinszahlungen sowie die variable Bonuskomponente vollständig ausfallen und im „Stressszenario“ wird davon ausgegangen, dass keine Zinszahlung und keine Zahlung einer variablen Bonuskomponente und nur eine Rückzahlung in Höhe von 10 % des Zeichnungsbetrag erfolgt. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen.

Dieses Produkt kann nicht ohne weiteres aufgelöst werden. Deshalb lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie zurückerhalten, wenn Sie es vor Ende der empfohlenen Haltedauer einlösen. Es kann sein, dass Sie es nicht vorzeitig einlösen können oder dass Ihnen bei der vorzeitigen Einlösung ein hoher Verlust entsteht.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten. Schlimmstenfalls können Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

### Was geschieht, wenn die Markus Hörning GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

<sup>1</sup> Die Mindestzeichnungssumme für einen Anleger beträgt EUR 500,-. Zeichnungen über einen geringeren Betrag sind nicht zulässig. Die weiteren Zeichnungsschritte betragen EUR 50,-. Der in diesem Basisinformationsblatt unterstellte Anlagebetrag von EUR 10.000,- ist gesetzlich vorgeschrieben, um eine Vergleichbarkeit verschiedener Basisinformationsblätter für verschiedene Produkte herzustellen.

<sup>2</sup> Die Szenarienangabe für ein und zwei Jahre ist gesetzlich vorgeschrieben. Eine Auslösung des Anlegers nach einem oder zwei Jahr(en) ist nicht vorgesehen.

Sie sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen aus dem Produkt – beispielsweise im Falle einer Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit / Überschuldung) – nicht erfüllen kann. Wenn die Emittentin nicht in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, können Sie Verluste aus diesem Produkt erleiden. Ein **Totalverlust** des eingesetzten Kapitals ist möglich. Ein möglicher Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger abgesichert.

### Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield - RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt.

Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Vertragsstrafen bei vorzeitigem Ausstieg sind nicht vorgesehen. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie EUR 10.000,- anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

#### Kosten im Zeitverlauf

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen jedoch Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden. Die Emittentin stellt Ihnen im Zusammenhang mit diesem Produkt keine Kosten in Rechnung.

Anlage EUR 10.000,- Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr auslösen	Wenn Sie nach 2 Jahren auslösen	Wenn Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer (3,8 Jahre) einlösen
<b>Gesamtkosten</b>	11,0 %	11,0 %	11,0 %
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	0 %	0 %	0 %

#### Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor, wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten und was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr			
<b>Einmalige Kosten</b>	<b>Einstiegskosten</b>	2,00 % <sup>3</sup>	Auswirkung der im Preis bereits inbegriffenen Kosten.
	<b>Ausstiegskosten</b>	0,00 %	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.
<b>Laufende Kosten</b>	<b>Portfolio-Transaktionskosten</b>	0,00 %	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	<b>Sonstige laufende Kosten</b>	0,00 %	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen
<b>Zusätzliche Kosten</b>	<b>Erfolgsgebühr</b>	0,00 %	Auswirkung der Erfolgsgebühr.
	<b>Carried Interest</b>	0,00 %	Auswirkung von Carried Interest.

### Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Das Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027 (Endfälligkeitsdatum). Der Emittentin steht einseitig ein Kündigungsrecht zu. Eine Desinvestition aufgrund einer ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist nicht vorgesehen. Ausgehend von dem Endfälligkeitsdatum beträgt die Haltedauer 5,5 Jahre. Diese Laufzeit ist erforderlich, um Kapital in den Erwerb und in die Sanierung der 3 Immobilien zu investieren und diese gewinnbringend zu vermieten. Eine vorzeitige, außerordentliche Kündigung führt dazu, dass der Anleger aufgrund der Darlehensrückzahlung nicht mehr an einer Verzinsung und der Möglichkeit auf die variable Bonuskomponente teilnimmt und sich dem Risiko aussetzt, sein Kapital nicht oder erst verspätet zurückzuerhalten. Dies wirkt sich negativ auf seine Gesamrendite aus. Zudem besteht das Risiko, dass die Emittentin das Nachrangdarlehen, die variable Bonuskomponente und die noch nicht ausbezahlten Zinsen mangels Liquidität nicht auszahlen kann. Da es sich bei dem Nachrangdarlehen nicht um ein Wertpapier handelt und kein geregelter Handelsplatz hierfür existiert, kann eine Weiterveräußerung nicht oder nur mit Verlusten möglich sein.

### Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über denjenigen, der Sie zu dem Produkt berät oder es Ihnen verkauft, sollten unmittelbar an diesen gerichtet werden. Beschwerden über das Produkt oder über das Verhalten der Emittentin können in Textform (z.B. per Brief oder E-Mail) an die Emittentin unter folgender Anschrift oder E-Mail-Adresse gerichtet werden: Lengenfelder Str. 5 a, 08228 Rodewisch; office@mhproperties.de

### Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Basisinformationsblatt richtet sich ausschließlich an Anleger in Deutschland. Es stellt weder ein Angebot noch eine Beratung, Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf der Nachrangdarlehen bzw. zur Ausgabe der Nachrangdarlehen, noch eine Bestätigung einer Transaktion dar, sondern dient nur Informationszwecken. Um vollständige und weitere Informationen zu erhalten, insbesondere zur Struktur und zu den mit einer Investition verbundenen Risiken, sollten potenzielle Anleger vor Erwerb der Anlage eine Beratung zur Anlage sowie zur steuerlichen und rechtlichen Situation einholen, um die individuelle Eignung der Anlage zu prüfen. Dieses Basisinformationsblatt, die Darlehensbedingungen, sowie die Verbraucherinformationen sind unter <https://www.wiwin.de/produkt/Vogtland3> abrufbar.

<sup>3</sup> Die Laufzeit beträgt 5,5 Jahre. Für die Berechnung der Kosten pro Jahr wurden die Gesamtkosten von 11,0 % durch 5,5 geteilt.