

TOKENBASIERTE SCHULDVERSCHREIBUNG

mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

ANLAGEBROSCHÜRE

„Energetisches Wohnen Wiesbaden“

WERBUNG

der Anbieterin und Emittentin
WiBau GmbH



Geschäftsadresse: **Rheinstraße 43-45, 55116 Mainz**
Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 52162

VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Anbieterin und Emittentin des in dieser Anlagebroschüre beschriebenen digitalen Wertpapiers
„Energetisches Wohnen Wiesbaden“ ist ausschließlich die**

**WIBAU GMBH
RHEINSTRASSE 43-45, 55116 MAINZ**
(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 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.

Mainz, 26.07.2023

Uwe Bauer
Prokurist der WiBau GmbH

HINWEISE

Es wurde ein Basisinformationsblatt veröffentlicht. Diese Werbeunterlage stellt keinen Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes („WpPG“) und der Prospektverordnung (Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017) dar. Interessierte Anleger/innen sollten ihre Anlageentscheidung bezüglich der in dieser Anlagebroschüre erwähnten Wertpapiere ausschließlich auf Grundlage der Informationen aus dem Basisinformationsblatt der Emittentin treffen. Der Anleger/die Anlegerin kann dieses ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH (im Folgenden auch „WIWIN“ oder der „Plattformbetreiber“) unter <https://wiwin.de/produkt/energetisches-wohnen-wiesbaden> einsehen und herunterladen.

Diese Anlagebroschüre ist eine Werbeunterlage und dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf, Verkauf, Tausch oder zur Übertragung

von Wertpapieren noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren dar. Die Anlagebroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle für die Anlageentscheidung relevanten Informationen zu enthalten. Sie ist nicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft worden. Das digitale Wertpapier kann ausschließlich auf der Online-Plattform der wiwin GmbH 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. Das digitale Wertpapier ist nur für Investoren geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

INHALTSVERZEICHNIS

VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	2
HINWEISE	3
INHALTSVERZEICHNIS	4
1. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK	5
2. DAS NEUBAUPROJEKT	7
2.1. PROJEKTDATEN UND BESCHREIBUNG	7
2.2. OBJEKTLAG E	8
2.3. PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN	9
2.4. FINANZIERUNG UND MITTELVERWENDUNG	10
2.5. PROJEKTKALKULATION	11
3. NACHHALTIGKEIT DER KAPITALANLAGE	12
4. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN	13
5. CHANCEN DER KAPITALANLAGE	15
6. RISIKEN DER KAPITALANLAGE	16
7. HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, MAINZ	20
<small>HANDELND ALS VERTRAGLICH GEBUNDENER VERMITTLER DER EFFECTA GMBH, FLORSTADT.</small>	

1. DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK

Anbieterin / Emittentin	Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die WiBau GmbH, Rheinstraße 43-45, 55116 Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 52162. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand der Emittentin	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundstücken sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte, einschließlich Vermietung und Verpachtung. Gegenstand ist ferner die Projektierung und der Bau von Gebäuden auf Grundstücken. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann gleichartige und ähnliche Unternehmen gründen oder erwerben, sich an solchen beteiligen, auch als persönlich haftende Gesellschafterin. Sie kann die Vertretung solcher Unternehmen übernehmen und/oder Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.
Art der Kapitalanlage	Digitales Wertpapier (nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre) (nachfolgend auch „tokenbasierte Schuldverschreibungen“).
Anlagebetrag	Die Mindestzeichnung beträgt 250,00 Euro. Anlagebeträge müssen durch 50 teilbar sein.
Emissionsvolumen	1.100.000,- Euro
Laufzeit	Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen endet am 31.07.2025.
Kündigung	Ein ordentliches Kündigungsrecht des jeweiligen Gläubigers besteht nicht. Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen ab dem 01.01.2025 mit einer Frist von einer Woche („Kündigungszeitpunkt“) zu kündigen. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt bei einer ordentlichen Kündigung nach dem ordentlichen Kündigungsrecht zum Nennbetrag abzgl. etwaiger Rückzahlungen zzgl. bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen (betrifft nicht die Bonuskomponente). Eine Vorfälligkeitsentscheidung fällt nicht an. Darüber hinaus hat die Emittentin ein Sonderkündigungsrecht für den Fall, dass der Kauf der Liegenschaft „Hasengartenstraße 18 in 65189 Wiesbaden“ durch die WiBau GmbH nicht bis zum 31.12.2023 erfolgt ist.
Verzinsung und variable Bonuskomponente	<p>Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Annahme der Zeichnungserklärung durch die Emittentin ab dem Einzahlungstag bis zum 31.07.2025 (einschließlich) mit 7,50 % pro Jahr (der „Zinssatz“) auf ihren Nennbetrag abzüglich etwaiger Rückzahlungen verzinst.</p> <p>Diese Zinsen sind jährlich nachträglich am fünften Bankarbeitstag nach dem 31.07. eines jeden Jahres (jeweils ein „Zinszahlungstag“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 07.08.2024 (ausschließlich) und die letzte Zinszahlung ist am 07.08.2025 (ausschließlich) fällig. Soweit die Emittentin die Zinsen am Zinszahlungstag trotz Fälligkeit nicht zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Ein „Bankarbeitstag“ ist jeder Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main und Clearstream für den Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro abgewickelt werden können. „Einzahlungstag“ ist der Tag der Gutschrift der Zeichnungssumme auf dem in der Zeichnungserklärung angegebenen Konto der Emittentin. Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag nicht zurückzahlt, werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen über den Fälligkeitstag hinaus mit dem Zinssatz verzinst („Verzugszinsen“). Gleiches gilt für den Fall der Rückzahlung bei Kündigung aus wichtigem Grund. Zinsen auf Zinsen („Zinsseszins“) fallen nicht an und sind ausgeschlossen.</p> <p>Die Zinsen sowie die variable Bonuskomponente 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).</p> <p>Zudem erhalten die Anleger/innen eine variable Bonuskomponente, die von dem Vertriebsstand der 16 neu zu errichtenden Wohneinheiten abhängig ist. Sofern der Verkauf von mindestens 8 Wohneinheiten in der Hasengartenstraße 18, 65189 Wiesbaden, bis zum Ablauf des 31.01.2024 notariell beurkundet wurde, erhalten die Anleger/innen zu jedem Zinszahlungstag eine variable Bonuskomponente in Form einer weiteren Verzinsung in Höhe von 0,5 % p.a. des individuellen Anlagebetrags. Sofern eine variable Bonuskomponente anfällt, wird diese fünf Bankarbeitstage nach dem jeweiligen Zinszahlungstag ausgezahlt.</p>

Rückzahlung	Die Emittentin verpflichtet sich, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre und des qualifizierten Rangrücktritts fünf Bankarbeitstage nach dem 31.07.2025 (der „Endfälligkeitstag“) in Höhe des Nennbetrags („Endfälligkeitbetrag“) zurückzuzahlen, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind. Ist der Endfälligkeitstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und/oder Verzugszinsen zu zahlen sind.
Nachrang	Die Anleger/innen treten für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft sowie im Falle der Liquidation mit sämtlichen Ansprüchen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals gemäß § 39 Abs. 2 InsO im Rang hinter den in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO bezeichneten Forderungen zurück („qualifizierter Rangrücktritt“). Die Forderungen der Anleger/innen dürfen erst nach der Befriedigung aller vorrangiger Gläubiger bedient werden.
Zweck der Kapitalanlage	Zweck der Kapitalanlage ist der Ankauf des Grundstücks Hasengartenstraße 18 in 65189 Wiesbaden, Deutschland, der Abriss der dort befindlichen Bestandsgebäude sowie der Neubau eines Wohngebäudes mit 16 Wohneinheiten durch die Emittentin.
Gebühren / Agio	Es wird kein Agio erhoben.
Haftung der Anleger/innen	Die Haftung der Anleger/innen ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.
Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre	<p>Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers (Zins- sowie Rückzahlungen) solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus der Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.</p>

Tabelle 1: Die Kapitalanlage im Überblick

2. DAS NEUBAUPROJEKT

2.1 PROJEKTECKDATEN UND BESCHREIBUNG

Objektanschrift	Hasengartenstraße 18, 65189 Wiesbaden
Prognostizierte Gesamtkosten*	8.300.000 EUR
Prognostizierter Verkaufserlös*	10.153.125 EUR
Geplanter Baubeginn	Oktober 2023
Geplante Fertigstellung	Q1/2025
Geplanter Erstbezug	Q1 – Q2/2025
Grundstücksgröße	1.610 m ²
Nutzfläche	1.550 m ²
Ausführung	Mehrfamilienhaus, unterkellert
Etagenzahl	vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	16
Außenstellplätze	16
Energieeffizienz	Effizienzhaus Stufe 40 oder vergleichbarer Standard
Genehmigungsstand	alle erforderlichen Genehmigungen liegen vor
Bauträgergesellschaft und Emittentin	WiBau GmbH

Tabelle 2: Eckdaten und Beschreibung

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die WiBau GmbH, Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage und zugleich Bauträgergesellschaft des hier vorgestellten Immobilienprojekts, plant den Abriss von zwei Bestandsgebäuden und den



Abbildung 1: Straßenansicht des Hauses

Neubau eines Wohngebäudes in der Hasengartenstraße 18 in Wiesbaden. Auf dem rund 1.600 Quadratmeter großen Grundstück in der Wiesbadener Innenstadt soll bis zum Frühjahr 2025 ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Verteilt auf insgesamt 1.550 Quadratmeter Nutzfläche sollen dabei 16 Wohneinheiten mit hohen energetischen Standards entstehen. Drei der Wohneinheiten werden barrierefrei errichtet und sind geeignet, rollstuhlgerecht genutzt zu werden. Ein Aufzug ist vorgesehen. Außerdem wird jede Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen.

Die 16 PKW-Stellplätze sind entlang der vorhandenen Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil angeordnet. Darüber hinaus werden Fahrradstellplätze auf dem Grundstück selbst und entlang der Hasengartenstraße vorhanden sein. Für junge Familien mit Kindern soll ein Spielplatz sicher im hinteren, von der Straße abgelegenen Grundstücksteil entstehen.

Die Planung der WiBau GmbH sieht vor, den Energiestandard Effizienzhaus-Stufe 40 oder einen vergleichbaren Standard zu erreichen. Der Standard „Effizienzhaus Stufe 40“ gibt vor, dass das Gebäude nur einen Primärenergiebedarf von 40 Prozent und einen Transmissionswärmeverlust von 55 Prozent verglichen mit einem Referenzgebäude des Gebäudeenergiegesetzes aufweisen darf. Mit dem Neubauprojekt in der Hasengartenstraße 18 in Wiesbaden wird also ein langfristiger Beitrag zur Senkung des Primärenergieverbrauchs und damit des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor geleistet.

Weiterer Bestandteil der nachhaltigen Planung und Bau der Immobilie ist die Solardachanlage mit einer intelligenten Stromspeicherlösung zur Optimierung des Gemeinschaftsstromverbrauchs. Das Mehrfamilienhaus wird darüber hinaus mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Diese sind im Vergleich zu Gasheizungen effizienter und umweltfreundlicher, insbesondere wenn sie mit Ökostrom betrieben werden. Dies stellt, insbesondere in Verbindung mit der Solaranlage mit Eigenversorgung und Stromspeicher, eine zusätzliche Optimierung des Energiekonzepts dar. Darüber hinaus sollen Ladesäulen für Elektroautos an den Stellplätze installiert werden. Auch Lademöglichkeiten für Elektrofahräder sind vorgesehen. All dies macht das Mehrfamilienhaus zu einem energetisch hochwertigen Bauprojekt, was sich positiv auf die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner auswirken wird.



Abbildung 2: Dachansicht des Hauses mit PV-Anlage

2.2 DIE OBJEKTLAGE

Wiesbaden ist die Landeshauptstadt Hessens und mit fast 300.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Wiesbaden zählt zu den wohlhabendsten Städten des Landes mit überdurchschnittlicher Kaufkraft und ist ein wichtiger Standort für Dienstleistungsunternehmen. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu Frankfurt am Main ist Wiesbaden auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, da hier mehrere Autobahnen und Bundesstraßen zusammenlaufen. Der Flughafen Frankfurt am Main befindet sich nur etwa 30 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt.

Das Grundstück Hasengartenstraße 18 befindet sich im Bezirk Wiesbaden Südost, welcher direkt an den historischen Stadtkern angrenzt. Der Stadtteil ist insbesondere von Wohnbebauung und modernen Bürogebäuden geprägt. In der näheren Umgebung des Grundstücks befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelläden, Restaurants, Apotheken und Drogeriemärkte. Neben mehreren Bildungseinrichtungen verfügt der Stadtteil über ein gutes Ärztenetzwerk, soziale Einrichtungen sowie eine Vielzahl von Vereinen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar und der Autobahnanschluss an die A66 befindet sich nur fünf Fahrtminuten vom Objekt entfernt. Für den Anschluss an den Flugverkehr bietet sich der nahe gelegene Frankfurter Flughafen an, der mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar ist.



Abbildung 3: Karte der Stadt Wiesbaden

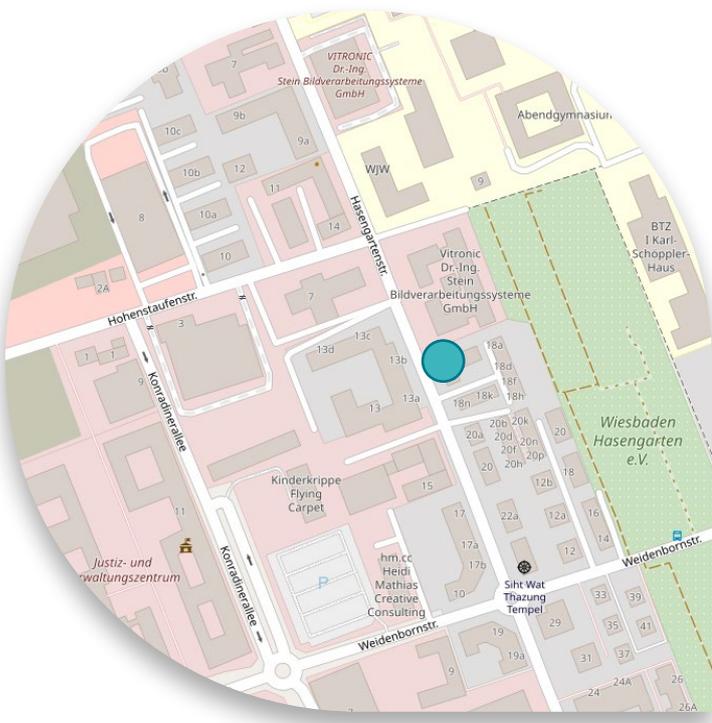


Abbildung 4: Mikrolage des Objekts

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright)

2.2. PROJEKTSTAND UND ZEITPLAN

Das Neubauprojekt in der Hasengartenstraße 18 in Wiesbaden befindet sich in einem fortgeschrittenen Planungs- und Genehmigungsstadium. Es liegen bereits alle für das Bauvorhaben erforderlichen Gutachten sowie die Genehmigung für den Abriss des Bestandsgebäudes vor. Darüber hinaus wurde die Bestätigung der Genehmigungsfreistellung Ende letzten Jahres von der Bauaufsicht der Stadt Wiesbaden erteilt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Emittentin bereits Angebote für alle erforderlichen Gewerke eingeholt hat, kann mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes sowie mit dem Rohbau schon bald nach erfolgter Kaufpreiszahlung begonnen werden. Die Emittentin rechnet mit einer Dauer von bis zu 18 Monaten für die Bauphase sowie mit bis zu 12 Monaten für die Vertriebsphase.

Die insgesamt 16 Wohneinheiten sollen also mehrere Monate vor Abschluss der Bauarbeiten – voraussichtlich im ersten Quartal 2025 – vollständig verkauft sein.

Der Kauf des Grundstücks wird vollzogen, sobald die Emittentin die Finanzierung des Vorhabens vollständig gesichert hat. Sollte der Erwerb des Grundstücks Hasengartenstraße 18 in Wiesbaden – gleich aus welchen Gründen – nicht bis zum 31.12.2023 erfolgt sein, verpflichtet sich die WiBau GmbH als Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage zur vollständigen Rückzahlung des gezeichneten Anleihekaptals sowie der bis zum Rückzahlungszeitpunkt angefallenen Zinsen an die Anleger/innen.

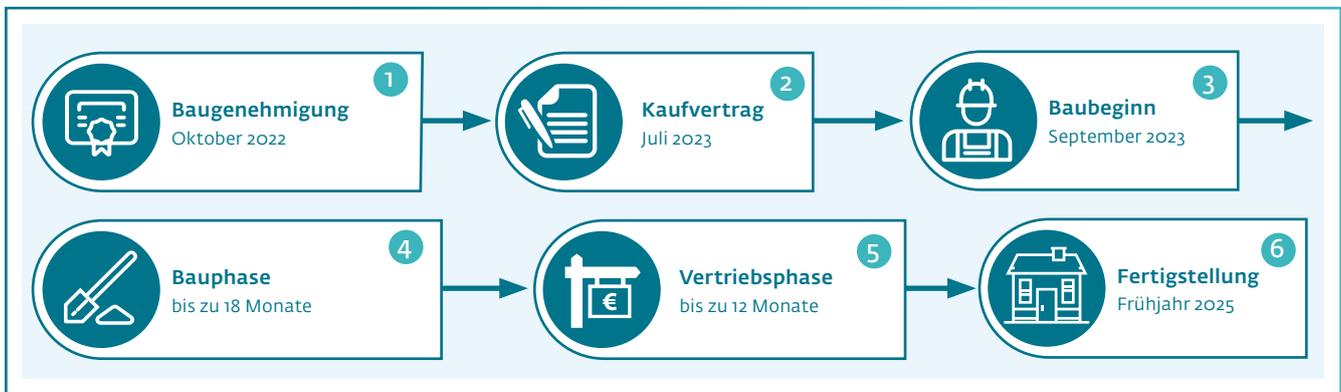


Abbildung 5: Entwicklungsstand und weitere Schritte

2.3. FINANZIERUNG UND MITTELVERWENDUNG

Das Gesamtinvestitionsvolumen des Neubauprojekts inklusive aller Finanzierungsnebenkosten und Gebühren beläuft sich auf ca. 8,3 Mio. Euro. Der größte Teil der Bauträgerfinanzierung wird über eine in der Region ansässige Sparkasse erfolgen. Diese vergibt ein Darlehen in Höhe von rund 7,25 Mio. Euro an die WiBau GmbH, welches erstrangig mit Grundpfandrechten besichert ist und im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin vorrangig zu bedienen wäre.

Der für das Bauvorhaben erforderliche Eigenkapitalanteil wird sich voraussichtlich auf etwa 1,05 Mio. Euro belaufen. Das Eigenkapital wird durch die Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage, die WiBau GmbH, eingezahlt. Die mit Hilfe der tokenbasierten Schuldverschreibungen eingeworbenen Mittel dienen hauptsächlich der Finanzierung und teilweisen Refinanzierung des von der finanzierenden Bank geforderten Eigenkapitalanteils. Die Zins- und Tilgungszahlungen aus der vorliegenden Kapitalanlage sollen planmäßig durch die Einnahmen der Emittentin aus dem Verkauf der einzelnen Wohneinheiten erbracht werden.

Die Emittentin beabsichtigt, das Anleihekaptal bereits im Frühjahr 2025 an die Anleger/innen zurückzuführen. Um einen gewissen zeitlichen Puffer für unvorhergesehene Ereignisse in der Bau- und Betriebsphase zu haben, endet die reguläre Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen jedoch am 31.07.2025.

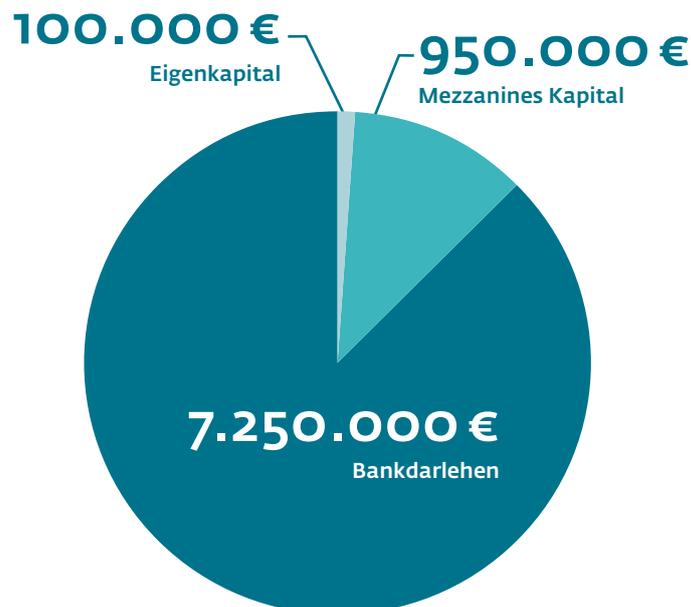


Abbildung 6: geplante Finanzierungsstruktur*

*Hinweis

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

2.4 PROJEKTKALKULATION

Das Erlöspotential des Neubauvorhabens wurde auf Basis vergleichbarer Immobilienprojekte in Standortnähe ermittelt. Die Planung ergab für den vorliegenden Standort einen globalen Verkaufserlös in Höhe von insgesamt 10,15 Mio. Euro. Abzüglich der Gesamtinvestitionskosten von 8,3 Mio. Euro verbliebe für die Emittentin somit ein Gewinn von rund 1,85 Mio. Euro vor Steuern. Bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten entspricht dies einer Rendite von über 22 Prozent.

Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 6.365 Euro pro Quadratmeter liegt das Projekt laut gängigen Immobilienplattformen teilweise deutlich unter den Angebotspreisen benachbarter Bauvorhaben, da die Errichtungskosten durch den Verzicht auf eine Tiefgarage deutlich geringer ausfallen. In Verbindung mit der energetisch guten Gebäudequalität kann

potentiellen Käufern somit ein preislich attraktives Angebot im Neubausegment unterbreitet werden. Als Zielgruppe für die Vermarktung der Wohneinheiten kommen daher sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger in Betracht.

Die untenstehende Tabelle fasst die Projektkalkulation auf einen Blick zusammen. Die darin enthaltenen Erlös- und Kostennahmen wurden durch die Fachabteilungen der finanzierenden Bank verifiziert und für plausibel befunden. Die tatsächlichen Verkaufserlöse und Projektkosten können jedoch von den kalkulierten Werten abweichen, etwa wenn die Nachfrage nach den neu errichteten Wohneinheiten und Stellplätzen nicht wie erwartet ausfällt oder es unvorhergesehene Preisanstiege bei den eingesetzten Baumaterialien geben sollte.

Projektkalkulation*

Grundstückserwerb	3.020.000 €
Erwerbsnebenkosten	227.000 €
Baukosten	3.900.000 €
Baunebenkosten	420.000 €
Finanzierungskosten	283.000 €
Vertrieb	200.000 €
Projektsteuerung	100.000 €
Liquiditätsreserve	150.000 €
Gesamtinvestitionskosten	8.300.000 €
Verkaufserlöse Eigentumswohnungen	9.865.125 €
Verkaufserlöse Stellplätze	288.000 €
Verkaufserlöse gesamt	10.153.125 €
Gewinn vor Steuern	1.853.125 €
Rendite	22,32 %

Tabelle 3: Projektkalkulation

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

3. NACHHALTIGKEIT DER KAPITALANLAGE

BEITRAG ZU UN-ZIELEN FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Aufgrund der hohen energetischen Qualität der Immobilie unterstützt das Projekt zwei Ziele der Sustainable Development Goals (kurz SDG) der Vereinten Nationen. 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	

WiwIn Impact Scoring

Bei WIWIN ist Nachhaltigkeit keine grüne Fassade, sondern die Vision und der Kern des Geschäftsmodells. Das WIWIN Impact Scoring stellt diese Haltung unter Beweis: Mit dieser Nachhaltigkeitsbewertung schafft WIWIN einen standardisierten Ansatz, um die Nachhaltigkeit der Projekte auf der Plattform zu bewerten und transparent zu dokumentieren – und diese Transparenz so an die Anleger/innen weiterzugeben.

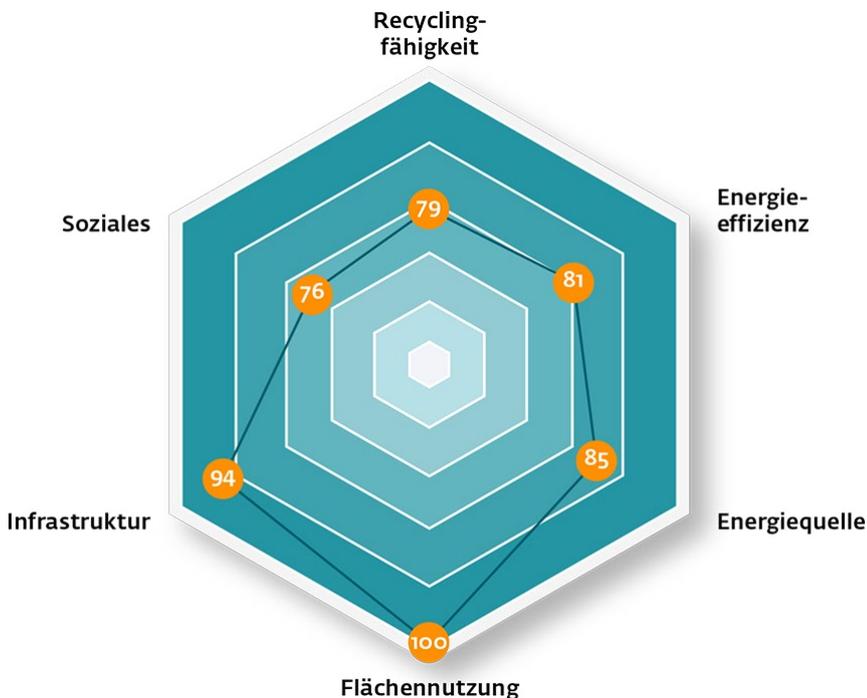


Abbildung 7: Impact Map



Abbildung 8: Impact Score

4. VORSTELLUNG DER EMITTENTIN

Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ ist die WiBau GmbH mit Sitz in Mainz. Sie ist unter dem Aktenzeichen HRB 52162 im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundstücken sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte, einschließlich Vermietung und Verpachtung. Gegenstand ist ferner die Projektierung und der Bau von Gebäuden auf Grundstücken. Die Geschäftsführung der Emittentin wird von Herrn Matthias Willenbacher ausgeübt.

Mehrheitsgesellschafterin der WiBau GmbH ist die Firma witura GmbH mit Sitz in Gerbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kaiserslautern unter der HRB 33136. Diese ent-

wickelt Lösungen für regeneratives und ressourcenschonendes Bauen und leistet dadurch einen aktiven Beitrag zur Umsetzung der Nachhaltigkeitswende. Die witura GmbH befindet sich im alleinigen Eigentum von Herrn Matthias Willenbacher und ist darüber hinaus auch auf das Asset Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien spezialisiert.

Neben der witura GmbH ist die familiengeführte Bau- und Immobilienfirma FB Vermögensverwaltungs GmbH aus Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter der HRB 33266, an der Emittentin beteiligt. Ihr Geschäftszweck besteht in der Entwicklung, Veräußerung und dem Erwerb von Grundstücken sowie in der Durchführung von Hoch- und Tiefbauprojekten.

ORGANIGRAMM

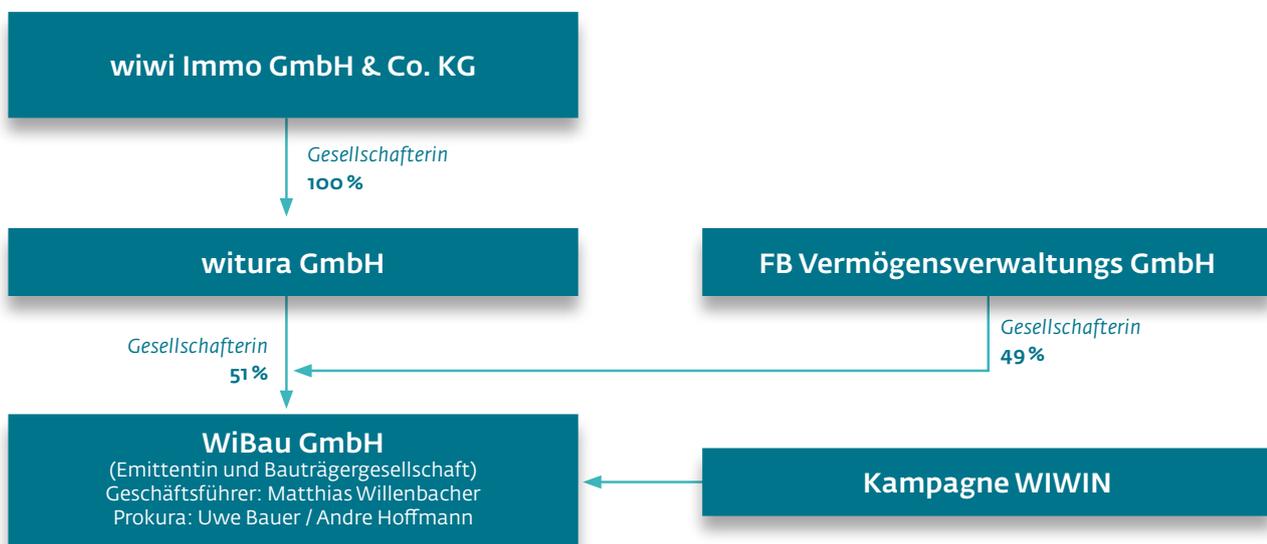


Abbildung 9: Organigramm

Alle mittelbar an der WiBau GmbH beteiligten Personen verfügen über langjährige Erfahrung im Bauträgergeschäft und sind in der Immobilienbranche bestens vernetzt. So haben die hinter der Emittentin stehenden Personen zwischen 2018 und 2020 zusammen das Neubauprojekt „Salinenpark“ in der rheinland-pfälzischen Kreisstadt Bad Kreuznach erfolgreich umgesetzt, welches von demselben Architekten und demselben Bauleiter

begleitet wurde, wie das hier vorgestellte Bauvorhaben in Wiesbaden. Für das Immobilienprojekt Salinenpark wurde im Jahr 2018 eine WIWIN-Crowdinvesting-Kampagne abgeschlossen und erfolgreich platziert. Das gesamte Emissionsvolumen inklusive Zinsen wurde pünktlich zum Laufzeitende im Januar 2021 an die Anleger/innen zurückgezahlt.

REFERENZOBJEKT

Salinenpark, Heinrich-Held-Straße 12-20, 55543 Bad Kreuznach

**Gesamtinvestitions-
kosten** 20.525.000 EUR

Objekt Mehrfamilienhaus

Wohneinheiten 60

Wohn- und Nutzfläche Ca. 6.550 m²

Projektstatus fertiggestellt



Abbildung 10: Referenzprojekt Salinenpark

5. CHANCEN DER KAPITALANLAGE

ATTRAKTIVE ANLAGEKONDITIONEN

Der in Aussicht gestellte Zinssatz von 7,50 % p.a. ist auf der Grundlage von markt-orientierten Einnahmeerwartungen kalkuliert. Die Anleger/innen haben durch diese avisierte Verzinsung einen höheren vertraglichen Renditeanspruch als die finanzierende Bank, da dieser Sicherheiten am Projekt eingeräumt werden. Darüber hinaus wird den Anleger/innen eine variable Bonuskomponente in Höhe von 0,5 % p.a. in Aussicht gestellt, die von dem Vertriebsstand der 16 neu zu errichtenden Wohneinheiten abhängig ist. Diese fällt an, sofern bis zum Ablauf des 31.01.2024 der Verkauf von acht Wohneinheiten notariell beurkundet wurde. Anleger/innen erhalten somit die Möglichkeit, von einem erfolgreichen Vertrieb der Wohneinheiten zu profitieren.

GEFRAGTE OBJEKTLAGEN IN WIESBADEN

Der Wiesbadener Immobilienmarkt hat sich während der vergangenen Jahre als sehr robust erwiesen. Die wachsende Nachfrage nach Wohnflächen im Wiesbadener Innenstadtgebiet, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Region Rhein-Main, die gefragte Objektlage sowie die hohen angestrebten Bau- und Energiestandards können sich positiv auf die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie auswirken.

ALLE ERFORDERLICHEN GENEHMIGUNGEN LIEGEN VOR

Die Bestätigung der Genehmigungsfreistellung für den Neubau und die Genehmigung für den Abriss des Bestandsgebäudes wurden bereits erteilt. Dies bietet der Emittentin mehrere Vorteile. Die Genehmigungen dienen als Nachweis,

dass sich das Bauprojekt im Einklang mit den geltenden Bauvorschriften befindet. Darüber hinaus bieten bereits erteilte Baugenehmigungen ein höheres Maß an Planungssicherheit. Die Emittentin kann auf der Grundlage der Genehmigung den Bauablauf, die Ressourcenallokation und andere organisatorische Aspekte besser planen. Dies hilft dabei, den Bau effizienter und kostengünstiger zu gestalten.

ERFAHRENES PROJEKTTTEAM

Die hinter der WiBau GmbH stehenden Personen und Unternehmen sowie die mit der Planung und Durchführung des Neubaufvorhabens beauftragten Personen, Unternehmen und Dienstleister verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und im Bauträgergeschäft und haben in der Vergangenheit bereits vergleichbare Bauprojekte zusammen umgesetzt. Durch Einkaufsgemeinschaften mit Geschäftspartnern besteht zudem die Aussicht auf niedrigere Ausgaben für das benötigte Baumaterial. Diese und weitere Synergieeffekte können sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit sowie die planmäßige Umsetzung des Bauprojekts auswirken.

GEMEINSCHAFTLICHER VERTRIEB DER WOHNHEITEN

Die finanzierende Bank ist von dem wirtschaftlichen Erfolg des Neubauprojekts überzeugt und wird den Vertrieb der neuen Wohneinheiten über ihr regionales Filialnetz vorantreiben. Darüber hinaus wird auch das Wiesbadener Maklerbüro Pi Immobilien, welches über ein großes Netzwerk im gesamten Rhein-Main-Gebiet verfügt, den Vertrieb der Wohneinheiten übernehmen. Durch den gemeinschaftlich organisierten Vertrieb ist ein höheres Maß an Aufmerksamkeit für das Objekt in der Hasengartenstraße 18 gege-

ben, was sich positiv auf einen vorzeitigen Abverkauf der Wohneinheiten auswirken kann.

ZUKUNFTSORIENTIERTES ENERGIE-KONZEPT

Die eingeworbenen Mittel dienen dem Neubau eines energieeffizienten Mehrfamilienhauses nach dem Standard „Effizienzhaus Stufe 40“ oder einem energetisch vergleichbaren Standard. Zusätzlich sieht das Energiekonzept eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vor, um auf den Anschluss an das öffentliche Gasnetz zu verzichten. Darüber hinaus wird ein Teil des Allgemeinstroms im Gebäude durch den Einsatz einer Solardachanlage gedeckt. Nach aktuellem Stand der Planung werden die Stellplätze zudem mit Ladesäulen für Elektroautos ausgestattet, die von der Solardachanlage mit Strom versorgt werden können. Darüber hinaus sind Lademöglichkeiten für Elektrofahräder vorgesehen.

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 und erworben werden müssten.

KEINE NACHSCHUSSPFLICHT FÜR DIE ANLEGER/INNEN

Eine Nachschusspflicht der Anleger/innen ist ausgeschlossen. Für die Anleger/innen besteht also keine Verpflichtung, Zahlungen an die Emittentin zu leisten, die über die ursprünglich erbrachte Zeichnungssumme hinausgehen.

6. RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um tokenbasierte Schuldverschreibungen der WiBau GmbH. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Die Anleger/innen sollten daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund der Angaben in der Anlegerbroschüre aufmerksam lesen und bei ihrer Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage den wirtschaftlichen Verhältnissen der Anleger/innen entsprechen und eine etwaige Investition in die Kapitalanlage sollte nur einen geringen Teil des individuellen Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der in dieser Werbeunterlage beschriebenen Kapitalanlage dargestellt, die für die Bewertung der Kapitalanlage von wesentlicher Bedeutung

sind. Weiterhin werden Risiken dargestellt, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken aufgeführt 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 und/oder die Relevanz anderer Risiken auswirken. Auch Umstände und/oder Ereignisse aus der persönlichen Lebenssituation der einzelnen Anleger/innen, von denen die Emittentin keine Kenntnis hat, können dazu führen, dass einzelne oder mehrere Risiken ein höheres Gefährdungspotential entwickeln als im Folgenden dargestellt.

MAXIMALES RISIKO – TOTALVERLUST-RISIKO

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt Einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse der Emittentin haben, die bis zu deren Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger/der Anlegerin zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, etwa wenn der Anleger/die Anlegerin den Erwerb der Kapitalanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er/sie trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Kapitalanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers/der Anlegerin führen. Daher sollte der Anleger/die Anlegerin alle Risiken unter Berücksichtigung seiner/ihrer persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage (z. B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten. Die Kapitalanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio und nur für Anleger/innen geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihres Anlagebetrages hinnehmen könnten. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger/innen mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf und ist nicht zur Altersvorsorge geeignet

VORINSOLVENZLICHE DURCHSETZUNGSSPERRE

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger/innen aus der Schuldverschreibung (Zinsen 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/der Anlegerin aus der Schuldverschreibung führen. Daher ist das Bestehen eines Anspruchs der Anleger/innen auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Das investierte Kapital des Anlegers/der Anlegerin wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern/Gläubigerinnen als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der

Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger/innen aufgezehrt wird. Dem Anleger/der Anlegerin wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter/innen trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Im Rahmen von Gesellschafterversammlungen können die Gesellschafter/innen z.B. entscheiden, ob sie eine unter Umständen verlustreiche Geschäftstätigkeit fortsetzen und damit riskieren wollen, auch das eingebrachte Kapital vollständig aufzubauchen. Der Anleger/die Anlegerin hat mit der Schuldverschreibung keine derartigen Informations- und Entscheidungsbefugnisse. Für Anleger/innen besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter/innen entgegen den Interessen des Anlegers/der Anlegerin die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt. Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger/die Anlegerin bedeutet dies, dass das von ihm/ihr übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters/einer Gesellschafterin hinausgehen kann. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger/die Anlegerin kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner/ihrer Ansprüche aus der Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers/der Anlegerin überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die

Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger/innen zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers/der Anlegerin führen. Der Anleger/die Anlegerin übernimmt mit der Schuldverschreibung ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für den Anleger/die Anlegerin 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, hat dies den Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags für den Anleger/die Anlegerin zur Folge; Zahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen sind in diesem Fall nicht durchsetzbar.

NACHRANGRISIKO

Bei dem vorliegenden Wertpapier handelt es sich um eine nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibung. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin im Rang hinter die Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Das heißt, der Anleger wird mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung dieser Forderungen und aller nicht nachrangigen Forderungen berücksichtigt. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen an den Anleger ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge. Der Anleger trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Anleger wird dabei nicht selbst Gesellschafter der Emittentin und erwirbt keine Gesellschafterrechte. Es handelt sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Beteiligung, sondern um eine unternehmerische Finanzierung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion.

RISIKO DES FEHLENDEN EINFLUSSES AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

Es handelt sich bei den tokenbasierten Schuldverschreibungen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre um eine Immobilieninvestition mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist).

FEHLENDE BESICHERUNG DER TOKENBASIERTE SCHULDVERSCHREIBUNGEN

Da die tokenbasierten Schuldverschreibungen unbesichert sind, könnte der Anleger im Insolvenzfall der Objektgesellschaft weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche der einzelnen Anleger nicht durchgesetzt werden können.

VERÄUSSERLICHKEIT (FUNGIBILITÄT), VERFÜGBARKEIT DES INVESTIERTEN KAPITALS, LANGFRISTIGE BINDUNG

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch die Anleger/innen ist nicht vorgesehen. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die tokenbasierten Schuldverschreibungen. Eine Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Anleger/innen ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Es könnte also sein, dass bei einem Veräußerungswunsch kein/keine Käufer/Käuferin gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ab-

lauf der Vertragslaufzeit gebunden sein. Die Emittentin generiert bis spätestens zum 31.07.2024 eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token auf einer Blockchain. Insoweit ist eine Übertragung erst nach Generierung der Token möglich und aufgrund dessen können Anleger nicht über ihre Einlage bis zu diesem Zeitpunkt frei verfügen.

RISIKO AUFGRUND DER WIDERRUFSRECHTE DER ANLEGER/INNEN

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger/innen besteht aufgrund der dann entstehenden Verpflichtung der Emittentin zur Rückzahlung bereits eingezahlter Anlagebeträge das Risiko, dass es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt. In diesem Fall könnten geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von der Prognose abweichen.

RISIKO DES VERLUSTES DES PRIVATE KEYS

Die „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger/innen zugeteilt. Die „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ sind den Anleger/innen nur über deren jeweilige persönliche Wallet-Adresse („Public Key“) zugeordnet. Der sogenannte Public Key ist mit einem Briefkasten vergleichbar: Jeder, der den Public Key kennt, kann Transaktionen („Briefe“) an diesen senden. Der Private Key ist wiederum mit einem Briefkastenschlüssel vergleichbar: Derjenige, der den Schlüssel hat, kann die Transaktionen („Briefe“) entgegennehmen und bei Bedarf weitersenden. Für die Nutzung der Blockchain benötigen Nutzer/innen einen Private Key. Der Private Key wiederum generiert einen Public Key, welcher – wie der Public Key selbst – aus einem einzigartigen Hashwert besteht. Hashwerte sind Prüfsummen, die für die Verschlüsselung von Nachrichten mit variabler Länge verwendet werden. Jeder, der den Public Key und den Private Key kennt, kann auf das Guthaben zugreifen und verwenden. Sollte der Private Key in

die Hände Dritter gelangen, so können diese Dritte die Wallet der Anleger/innen missbrauchen und unbefugt Vermögens-transaktionen vornehmen. Die Emittentin kennt den Private Key der Anleger/innen nicht, sie kann den Private Key weder wiederbeschaffen noch den Zugang zu den Wallets auf irgendeine andere Weise wiederherstellen oder ermöglichen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ und damit zu einem Totalverlust für die Anleger/innen.

RISIKO DER ÜBERTRAGUNG AUF EINE NICHT KOMPATIBLE WALLET

Die Wallet der Anleger/innen muss mit der gewählten Blockchain der Emittentin kompatibel sein. Werden „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, haben die Anleger/innen in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für die Anleger/innen bedeutet dies einen Totalverlust ihrer Investition, da sie mangels Verfügungsgewalt über den „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ auch keine Rechte mehr aus den „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ geltend machen könnte. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) Wallet liegt allein bei den Anleger/innen.

RISIKO VON HACKERANGRIFFEN

Die Blockchain-Technologie, das Blockchain-Netzwerk und/oder die Wallets der Anleger/innen können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d. h. gehackt werden. Bei sogenannten „Distributed Denial of Service Attacken“ können Angreifer/innen z. B. ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. In der Vergangenheit hat es bereits zahlreiche Hackerangriffe auf diverse Blockchains gegeben. Aufgrund der grundsätzlichen Anonymität der Blockchain-Technologie ist eine Verfolgung von Tätern nahezu unmöglich. Derartige Angriffe können unter

Umständen zum Verlust der „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ und damit zu einem Totalverlust für die Anleger/innen führen.

RISIKEN AUS DER GESCHÄFTS-TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit sind die Ergebnisse der WiBau GmbH von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können folgende Risiken eintreten:

- Es können sich Entwertungen der Immobilie aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben, und die Vermietbarkeit der Immobilie beeinträchtigen.
- Es können Schäden an der Bau-substanz von Immobilien oder an den technischen Anlagen auftreten, die nicht versichert sind, und die zu hohen Investitionen, Reparaturkosten oder dem Verlust der Immobilie führen können.
- Nach einem Schadensfall kann der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, bzw. der Versicherer kann unter bestimmten Bedingungen von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, so dass die Immobilien nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären.
- Die Änderung staatlicher Rahmenbedingungen für Immobilien (z. B. Steuern, Abgaben, Vorschriften) können sich negativ auf die Rentabilität der Immobilien auswirken.

MARKT- UND UNTERNEHMENS-BEZOGENE RISIKEN

Die Emittentin ist auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Dies ist mit marktbezogenen Risiken verbunden, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin nachzukommen. Die Entwicklung auf diesem Markt ist fortwährenden Änderungen sowie Schwankungen bei Angebot und Nachfrage ausgesetzt. Obwohl gegenwärtig ein Nachfrage- und Aufwärtstrend besteht, der sich durch steigende Immobilienpreise und geringe Leerstände auszeichnet, besteht auch das Risiko einer

Marktentwicklung in entgegengesetzte Richtung. Die Immobilienpreise könnten fallen und Mietpreise niedriger ausfallen. In diesem Fall wäre ungewiss, ob die geschuldeten Zins- und Tilgungszahlungen fristgerecht und in voller Höhe geleistet werden können. Auch Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt, z. B. durch neue Techniken, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht vorhersehen. Die Entwicklung von Wettbewerbern könnte die Umsatzsituation der Emittentin beeinflussen. Risiken können sich auch aus staatlichen Rahmenbedingungen ergeben, die maßgeblichen Einfluss auf die Vermietung von Immobilien haben. Die Rentabilität von Immobilien kann durch Gesetze insbesondere zu Mietpreisbremsen oder Modernisierungsumlagen verändert oder negativ beeinflusst werden. Schließlich sind weitere marktbezogene Risiken, wie z. B. Kostenerhöhungen und Kapazitätsengpässe auf Beschaffungsseite, politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen.

RISIKO VON LIEFERENGÄSSEN 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 Realisierung der Immobilie wäre dann nicht mehr möglich. Das kann zur Folge haben, dass die Ansprüche der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht rechtzeitig und/oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können, bis hin zum Totalverlust des individuellen Anlagebetrages.

WEITERE PROJEKTSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Dauer für die Umsetzung des zu finanzierenden Projekts könnte sich aus Gründen verlängern, welche die Emittentin derzeit noch nicht absehen kann. Es könnten beispielsweise Planungsfehler zutage treten oder Vertragspartner der

Emittentin könnten mangelhafte Leistungen erbringen. Es kann zu Verzögerungen in der Lieferkette z. B. von Baumaterialien bis hin zu einer völligen Einstellung der Bautätigkeit kommen. Das geplante Projekt könnte komplexer sein als erwartet. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet.

SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Objektgesellschaft 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 Tilgungszahlungen an die Anleger/innen reduzieren oder diese könnten ausfallen.

PROGNOSERISIKO

Die Prognosen der erzielbaren Verkaufserlöse und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

RISIKEN AUFGRUND VON INTERESSENKONFLIKTEN

Herr Matthias Willenbacher ist sowohl Geschäftsführer der Emittentin als auch Geschäftsführer der wiwin GmbH. Auf-

grund dieser Konstellation kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von Herrn Matthias Willenbacher Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger/innen liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern gegebenenfalls auch die Interessen von Herrn Matthias Willenbacher und/oder der wiwin GmbH berücksichtigen. Herr Matthias Willenbacher könnte aufgrund der Verflechtungen seine Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen der wiwin GmbH oder seine persönlichen Interessen den Interessen der Emittentin und/oder der Anleger/innen überordnen. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger/innen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

FREMDFINANZIERUNGSRISIKO

Wenn Anleger/innen den Anlagebetrag fremdfinanzieren, indem sie etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnehmen, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens der Anleger/innen kommen. Das maximale Risiko der Anleger/innen besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz der Anleger/innen führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen die Anleger/innen finanziell nicht in der Lage sind, die Zins- und Tilgungsbelastung aus ihrer Fremdfinanzierung zu bedienen. Die Emittentin rät daher von einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrags ab.

RISIKO DER ÄNDERUNG DER RECHTLICHEN UND STEUERLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Kapitalanlage besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte.

HINWEIS ZU RISIKOSTREUUNG UND VERMEIDUNG VON RISIKOKONZENTRATION

Die Investition in die tokenbasierten Schuldverschreibungen sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

7. 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/Anlegerinnen keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände der Anleger/innen. 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, den Anleger/innen 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 in dieser Werbeunterlage beschriebenen Anlage erforderlich sind. Anleger/innen sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie die tokenbasierten Schuldverschreibungen „Energetisches Wohnen Wiesbaden“ erwerben wollen. Da Anleger/innen mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen können, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.