

WERBUNG

CIM30 - WOHNEN IN MÜNCHEN

AUF DEN INHABER LAUTENDE SCHULDVERSCHREIBUNG IN
FORM EINES KRYPTOWERTPAPIERES NACH DEM EWPG

Stand der Broschüre: 06.08.2026



Anlagebroschüre

DER ANBIETERIN UND EMITTENTIN
LIVING MUNICH GMBH

EXPEC
IMMOBILIENGRUPPE



VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Anbieterin und Emittentin der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG „CIM30 – Wohnen in München“ ist ausschließlich die [Living Munich GmbH, Bretonischer Ring 13, 85630 Grasbrunn](#).

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.

Grasbrunn, 03.02.2026

Dr. Ralf Weller

Geschäftsführer der Living Munich GmbH

HINWEISE

Es wurde ein Wertpapierinformationsblatt veröffentlicht. Der/Die Anleger/in kann dieses ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH (im Folgenden auch „WIWIN“ oder „Plattformbetreiber“) unter <https://wiwin.de/produkt/cim30> einsehen und herunterladen.

Diese Werbeunterlage stellt keinen Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes („WpPG“) und der Verordnung (EU) 2017/1129 dar. Die auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG „CIM30 – Wohnen in München“ (im Folgenden **„tokenbasierte Schuldverschreibung“**) sind gem. § 3 Nr. 2 Wertpapierprospektgesetz von der Prospektpflicht befreit. Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nur für Investor/innen geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

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. Die Zeichnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird ausschließlich über WIWIN angeboten. WIWIN handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung der CONCEDUS GmbH, Nürnberg.

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
1. Die Kapitalanlage im Überblick	5
2. Das Projekt	8
2.1 Beschreibung & Projektdaten	9
2.2 Die Emittentin	10
2.3 Die Unternehmensgruppe	11
2.4 Vorstellung der Geschäftsführung	12
2.5 Standort & Markt	13
2.6 Projektstand & Zeitplan	16
2.7 Konzeption & Vertrieb	17
2.8 Finanzierung & Mittelverwendung	18
2.9 Risikobetrachtung	21
3. Nachhaltigkeit der Kapitalanlage	22
4. Chancen der Kapitalanlage	24
5. Risiken der Kapitalanlage	25
5.1 Allgemeine Risiken	26
5.2 Risiken auf Ebene der Emittentin	28
5.3 Risiken auf Ebene des Anlegers	30
6. Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH Mainz	31

DIE KAPITALANLAGE IM ÜBERBLICK

1

Anbieterin / Emittentin	Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist Living Munich GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 274971. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand der Emittentin	Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung eigenen Vermögens, insbesondere vom Grundbesitz.
Art der Kapitalanlage	Auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen in Form eines Kryptowertpapiers nach dem eWpG.
Anlagebetrag	Die Mindestzeichnungssumme beträgt 250,00 € (zweihundertfünfzig Schuldverschreibungen zu je 1,00 €). Es können nur ganze Schuldverschreibungen gezeichnet werden.
Emissionsvolumen	950.000,00 €
Laufzeit	Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 27.01.2026 (einschließlich) (der „ Laufzeitbeginn “) und endet am 26.01.2029 (einschließlich) (das „ Laufzeitende “).
Kündigung	Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen frühestens zum 30.09.2027 (der „ Kündigungszeitpunkt “) zu kündigen, sofern sie dies mindestens 4 Wochen vor diesem Zeitpunkt bekannt gibt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen nebst einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 30 % der Zinsen, die auf die Schuldverschreibungen vom Kündigungszeitpunkt bis zum Laufzeitende noch fällig geworden wären. Im Fall einer ordentlichen Kündigung sind Rückzahlung, Zinsen und die Vorfälligkeitsentschädigung am Kündigungszeitpunkt fällig.
Verzinsung und variable Bonuskomponente	Die Schuldverschreibungen werden ab dem Einzahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. bis zu einer etwaigen Kündigung mit jährlich 9,25 % (der „Zinssatz“) auf ihren Nennbetrag verzinst; die Zinszahlung erfolgt endfällig am Rückzahlungstag. Zudem erhalten die Anleger eine variable Bonuskomponente, die von den erzielten Verkaufserlösen der Wohneinheiten abhängig ist. Sofern die mit den Käufern der Wohneinheiten notarierten Kaufpreise den Betrag von 7,48 Mio. € um mindestens 0,50 Mio. € übersteigen und bis zum Laufzeitende vertraglich festgehalten wurden, erhalten die Anleger rückwirkend für die gesamte Laufzeit des Wertpapiers eine variable Bonuskomponente in Form einer weiteren Verzinsung in Höhe von 0,25 % p.a. des Nennbetrags (die „variable Bonuskomponente“). Ein Zinszeitraum umfasst die Zeit vom Laufzeitbeginn bis zum Rückzahlungstag; eine unterjährige Zinszahlung findet nicht statt. Die Zinsen sind vorbehaltlich des Nachrangs am Rückzahlungstag fällig. Soweit die Emittentin die Zinsen am Rückzahlungstag trotz Fälligkeit nicht zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Ist der Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und/oder Verzugszinsen zu zahlen sind. Ein „Bankarbeitstag“ ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), (i) an dem das Clearingsystem und (ii) alle betroffenen Bereiche des Eurosystem-Real-Time-Gross-Settlement-Systems T2 (T2) geöffnet sind, um Zahlungen abzuwickeln. „Einzahlungstag“ ist der Tag der Gutschrift der Zeichnungssumme auf dem in der Zeichnungserklärung angegebenen Konto der Emittentin.

Fortsetzung
Verzinsung und
variable Bonuskom-
ponente

Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag nicht zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen über den Rückzahlungstag hinaus mit jährlich 14,25 % verzinst („**Verzugszinsen**“). Gleiches gilt für den Fall der Rückzahlung bei Kündigung aus wichtigem Grund. Zinsen auf Zinsen („**Zinseszins**“) fallen nicht an und sind ausgeschlossen.

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).

Rückzahlung

Die Emittentin verpflichtet sich die Schuldverschreibungen vorbehaltlich des Nachrangs am 27.01.2029 in Höhe des Nennbetrages (der „**Rückzahlungstag**“) zurückzuzahlen, sofern sie nicht zuvor bereits insgesamt oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind. Ist der Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieses Zahlungsaufschubes Zinsen und/ oder Verzugszinsen zu zahlen sind.

Status

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare und – mit Ausnahme des Nachrangs – gleichrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit sämtlichen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin in gleichem Rang stehen.

Die Emittentin hat bei

- der EXPEC Invest 1 GmbH ein Darlehen (die „**EX1-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von 1.800.000,00 € aufgenommen (die „**EX1-Darlehensforderung**“),
- der Expec Property Developer GmbH ein Darlehen (die „**EXP-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von 360.000,00 € aufgenommen (die „**EXP-Darlehensforderung**“),
- der Expec Holding GmbH ein Darlehen (die „**EH-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von 440.000,00 € aufgenommen (die „**EH-Darlehensforderung**“),
- der Expec Estate Benefis GmbH ein Darlehen (die „**EE-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von 50.000,00 € aufgenommen (die „**EE-Darlehensforderung**“),
- der Cibola GmbH ein Darlehen (die „**CB-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von 500.000,00 € aufgenommen (die „**CB-Darlehensforderung**“),
- der CE Beteiligungs GmbH ein Darlehen (die „**CE-Drittfinanzierungsvereinbarung**“) in Höhe von 20.000,00 € aufgenommen (die „**CE-Darlehensforderung**“),

(EXPEC Invest 1 GmbH, Expec Property Developer GmbH, Expec Holding GmbH, Expec Estate Benefis GmbH, Cibola GmbH und CE Beteiligungs GmbH gemeinsam die „**Darlehensgeber**“; die EX1-Drittfinanzierungsvereinbarung, die EXP-Drittfinanzierungsvereinbarung, EH-Drittfinanzierungsvereinbarung, die EE-Drittfinanzierungsvereinbarung, die CB-Drittfinanzierungsvereinbarung und die CE-Drittfinanzierungsvereinbarung gemeinsam die „**Drittfinanzierungsvereinbarungen**“; die EX1-Darlehensforderung, die EXP-Darlehensforderung, die EH-Darlehensforderung, die EE-Darlehensforderung, die CB-Darlehensforderung und die CE-Darlehensforderung gemeinsam die „**Darlehensforderungen**“).

Fortsetzung
Status

Die Emittentin und die Darlehensgeber haben zu diesen Darlehensverträgen jeweils eine zusätzliche Rangrücktrittsvereinbarung (die „**Rangrücktrittsvereinbarungen**“) abgeschlossen. In diesen Rangrücktrittsvereinbarungen ist unter anderem geregelt, dass die Darlehensforderungen, solange die Forderungen aus diesen Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind, nicht ohne vorherige Zustimmung der Anleger bedient werden dürfen. Die Geltendmachung von Darlehensforderungen zum Zwecke der Verjährungshemmung ist ausnahmsweise ohne Zustimmung der Anleger innerhalb eines halben Jahres vor Eintritt einer möglichen Verjährung zulässig. Die Darlehensgeber haben sich zudem verpflichtet, auch nach Fälligestellung der Teilschuldverschreibungen keine Liquidität zum Zwecke der Tilgung der Darlehensforderungen einzuziehen und auch im Übrigen nicht in das Gesellschaftsvermögen der Emittentin zu vollstrecken, solange u.a. die Forderungen der Anleger aus diesen Schuldverschreibungen nicht vollständig erfüllt sind. Die Anleger stimmten bereits jetzt einer Abtretung und/oder Verpfändung der Darlehensforderungen an Dritte zu, wenn der jeweilige Dritte die in den Rangrücktrittsvereinbarungen getroffenen Regelungen gegen sich gelten lässt.

Der Anleger tritt für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft sowie im Falle der Liquidation im Rang ausschließlich hinter die Forderungen der finanzierenden Bank aus dem Kreditvertrag vom 17.04.2025 (Volksbank Raiffeisenbank Fürstenfeldbruck eG, Dachauer Str. 10, 82256 Fürstenfeldbruck; Darlehensnummer 304820762; Kreditbetrag 6.590.000,00 €) mit sämtlichen Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen zurück (der „**Nachrang**“); im Übrigen sind die Forderungen der Anleger nicht nachrangig und untereinander gleichrangig.

Besicherung

Die Schuldverschreibungen werden (i) über eine Patronatserklärung der EXPEC Holding GmbH bis zu einem Höchstbetrag von 950.000,00 € sowie (ii) über eine Bürgschaft von Herrn Thomas Gugau bis zu einem Höchstbetrag von 500.000,00 € abgesichert.

Zweck der
Kapitalanlage

In München errichtet die Emittentin eine Wohnimmobilie mit 5 Reihenhäusern zu je 4 Geschossen. Zweck der Kapitalanlage ist ein sogenannter *equity release*, die Freigabe von Eigenkapital.

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.



BESCHREIBUNG & PROJEKTDATEN

2.1

Der Projektentwickler, die EXPEC Immobiliengruppe, kaufte Mitte des Jahres 2022 das Projektgrundstück inkl. Entwicklung für einen Kaufpreis von 4,60 Mio. €. Krisenbedingt wurde das Grundstück im Rahmen der Anschlussfinanzierung um 1,50 Mio. € auf 3,10 Mio. € abgewertet.

Um den erwarteten Mindererlös durch die Abwertung zu reduzieren, hält der Projektentwickler an der Umsetzung fest, da er entsprechend hohe Kaufpreiszufüsse für das fertige Objekt erwartet. Von den fünf zu bauenden Reihenhäusern wurden drei bereits veräußert. Zudem ist ein Großteil der Baukosten durch einen bestehenden Generalunternehmervertrag bereits gesichert.

Investment	Wohnimmobilie – 5 Reihenhäuser
Objektanschrift	Cimbernstraße 30, 81337 München
Status	Grundstück erworben, Baugenehmigung erteilt, mit dem Bau wurde bereits begonnen
Geplante Bezugsfertigkeit	April 2027
Objektart	Wohnen
Grundstücksgröße	ca. 1.130 m ²
Wohnfläche	880 m ²
Geschossigkeit	Tiefgarage + Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	5
Stellplätze	5 Tiefgaragenstellplätze
Nachhaltigkeit	Effizienzhaus 40 (QNG plus)
Prognostizierte Gesamtkosten ¹	rd. 8,55 Mio. €
Prognostizierter Verkaufserlös ²	rd. 7,48 Mio. €

Ohne die Entwicklung des Projektes, würde die Emittentin einen Mindererlös von rd. 1,50 Mio. € erzielen. Durch die Umsetzung des Projektes kann dieser Mindererlös um rd. 440.000,00 € reduziert werden³.

Durch die Rangstellung der bestehenden Fremd- und Eigenmittel (für eine genauere Beschreibung siehe Abschnitt „2.7. Finanzierung und Mittelverwendung“) kommen für die Differenz zwischen Gesamtkosten und Verkaufserlös letztendlich die Gesellschafterin sowie die verbundenen Unternehmen auf, welche die Emittentin mit Eigenmitteln ausstatten. Weder die finanzierende Bank noch die Gläubiger dieser Schuldverschreibung tragen den Verlust, sofern nicht unabsehbare Gründe (siehe hierzu Abschnitt 5 „Risiken der Kapitalanlage“) die Kosten steigern und/oder die Erträge schmälern.

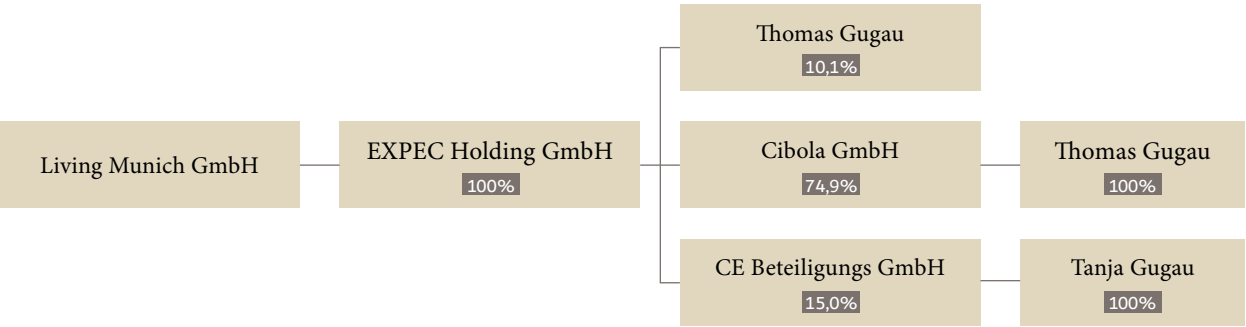
¹ Ein Großteil der Baukosten ist bereits durch einen vertraglich gebundenen Generalunternehmer gesichert.

² Drei der fünf Wohneinheiten wurden bereits zu insgesamt rd. 4,15 Mio. € veräußert.

³ Vorbehaltlich der Realisierung finaler Baukosten und der noch zu erzielenden Verkaufserlöse.

DIE EMITTENTIN

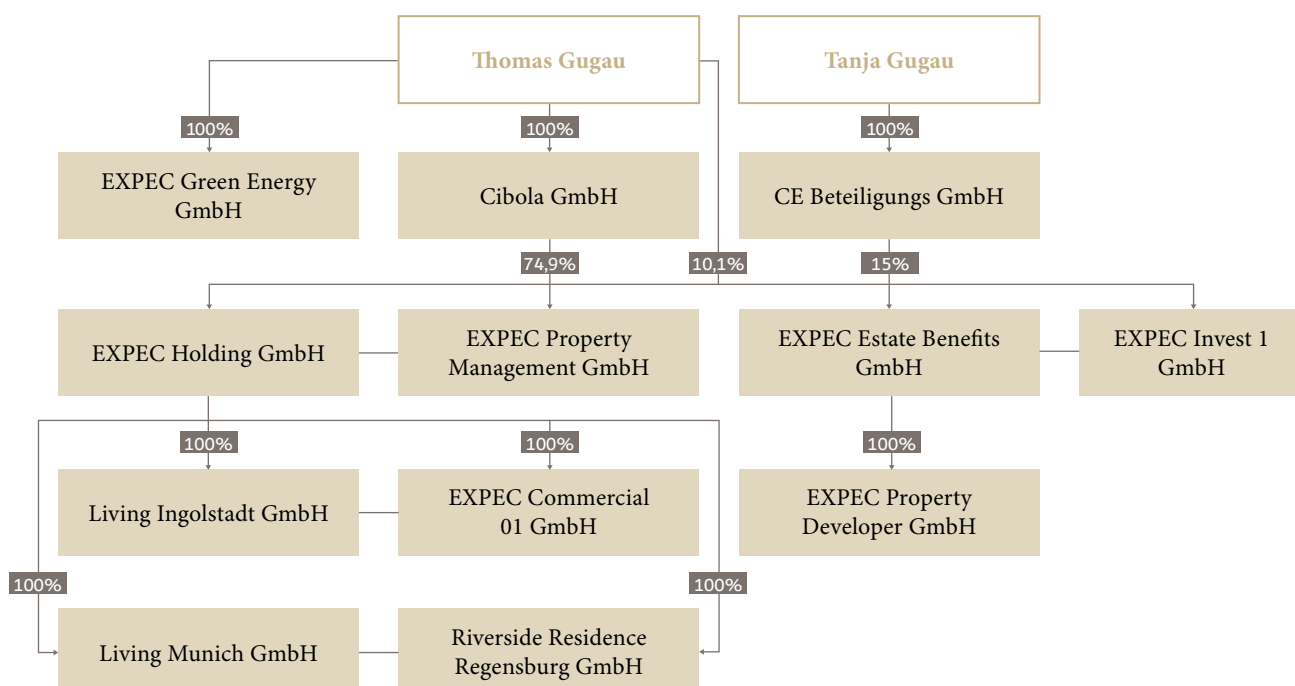
Die Emittentin, die im Jahr 2022 gegründete Living Munich GmbH (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 274971), ist eine Zweckgesellschaft, welche ausschließlich das vorliegende Projekt umsetzt. Sie ist 100-prozentige Tochtergesellschaft der EXPEC Holding GmbH (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg unter HRB 15575) und somit Teil der EXPEC Immobiliengruppe. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung, die Entwicklung und die Verwertung eigenen Vermögens, insbesondere vom Grundbesitz.



Anmerkung: Angaben in % (Prozent) zeigen Kapital- und Stimmrechtsanteile; Eigentum besteht immer an der direkt verbundenen Gesellschaft zur Linken.

2.3

Seitdem wurde die Gruppe sukzessive erweitert und umfasst mittlerweile ein Leistungsspektrum von Projektentwicklung (Neubau und Bestand) über Property Management für Immobilien bis hin zu Projektierung, Erwerb, Bau und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie.



⁴ Gesellschaftsvertrag vom 30.08.2000.



Bild: links - Dr. Ralf Weller, rechts - Thomas Gugau

VORSTELLUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

2.4

Geschäftsführer der Emittentin sowie deren Muttergesellschaft ist Dr. Ralf Weller. Herr Dr. Weller hat rd. 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und bringt umfangreiches Wissen aus diversen Tätigkeiten mit sich. Er war Geschäftsführer mehrere Tochtergesellschaften der ZBI Zentral Boden Immobilien AG (2019 umfirmiert in CI Central Immobilien Holding AG), Projektleiter des Strategischen Fondsmanagement der PROJECT Investment Gruppe und später auch Geschäftsführer der PROJECT Fondsverwaltung GmbH sowie der PROJECT Fonds GmbH. Seit September 2016 ist er Geschäftsführer der EXPEC Holding GmbH.

Wirtschaftlich Berechtigter der EXPEC Immobiliengruppe ist Herr Thomas Gugau. Im Jahr 2000 gründete er die EXPEC Estate Benefits GmbH und fokussierte sich mit dieser auf Denkmalsanierung im Raum Regensburg. 2008 gründete er die EXPEC Property Management GmbH und erweiterte das Leistungsspektrum der Gruppe um Hausverwaltung sowie Hausmeisterservices. Im Jahr 2016 wurde dann die EXPEC Holding GmbH gegründet, welche sich auf den Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Grundbesitz und Beteiligungen, fokussiert. Durch die Gründung der EXPEC Green Energy GmbH im Jahr 2022 wurde das Leistungsspektrum um die Projektierung, den Erwerb, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie in Zusammenarbeit mit privaten, kommunalen und industriellen Kunden, sowie den Handel mit regenerativ erzeugter Energie erweitert. Herr Gugau hat daher mehr als zwei Dekaden Erfahrung in der Immobilienbranche.

DEMOGRAFIE ⁵

München zählte zum 31.12.2024 1.497.009 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 310,7 Quadratkilometern. Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von 4.843,9 Personen pro Quadratkilometer. Die Anzahl der Einwohner der Stadt ist in den letzten Jahren gewachsen. Fünf Jahre zuvor lag die Einwohnerzahl noch bei 1.484.226. Damit verzeichnete München in diesem Zeitraum ein Bevölkerungswachstum von +1,4 %.

Ein wesentlicher Faktor für die Bevölkerungsentwicklung ist der Wanderungssaldo. In den vergangenen fünf Jahren zogen durchschnittlich 113.230 Personen pro Jahr nach München, während 110.171 Personen fortzogen. Daraus ergibt sich ein jährlicher Wanderungssaldo von +3.059 Personen. Ein weiterer Einfluss auf die Bevölkerungszahl ist die natürliche Entwicklung. Hier verzeichnete München im gleichen Zeitraum einen durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von +4.779 Personen, basierend auf 17.127 Geburten und 12.348 Sterbefällen pro Jahr. Auch für die kommenden Jahre wird ein Bevölkerungswachstum prognostiziert.

Aufgeschlüsselt nach Altersklassen sind aktuell:

- 13,92 % der Bevölkerung 0-14 Jahre alt,
- 10,64 % 15-24 Jahre,
- 40,07 % 25-49 Jahre,
- 18,62 % 50-64 Jahre,
- 17,24 % 65 Jahre und älter.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in München betrug zu Ende des Jahres 2024 1,87 Personen.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR ⁶

München ist gemäß der RIWIS-Klassifizierung von bulwiengesa als A-Stadt eingestuft⁷. A-Städte sind die wichtigsten urbanen Zentren Deutschlands und verfügen über nationale sowie teilweise internationale Strahlkraft. Charakteristisch sind große, funktionsfähige Märkte in allen Immobiliensegmenten. Zum 31.12.2024 waren in München 970.646 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, unabhängig von deren Wohnort. Das sind +73.506 mehr als vor fünf Jahren. Unter den Einwohnern von München gingen zuletzt 718.992 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, was einem Zuwachs von +34.504 im gleichen Zeitraum entspricht.

Die Arbeitslosenquote unter den erwerbsfähigen Personen in München liegt aktuell bei 5,7 % und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 6,5 %. Verglichen mit dem Wert fünf Jahre zuvor stieg die Arbeitslosigkeit um +1,5 Prozentpunkte.

⁵ Quellen: NEXIGA GmbH 2025, Stand 31.12.2024 / Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025, Stand 31.12.2024.

⁶ Quellen: NEXIGA GmbH 2025, Stand 31.12.2024 / Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025, Stand 31.12.2024 / Bundesagentur für Arbeit – Statistik 2025, Stand 31.12.2024.

⁷ Die Standortklassifikation ist von der bulwiengesa AG entwickelt worden und der RIWIS-Plattform entnommen. Die Standorte wurden nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen (A, B, C, D) unterteilt.

Die Bruttowertschöpfung in München belief sich im Jahr 2024 auf 136,88 Mrd. €. Nach Branchen aufgeschlüsselt tragen dazu bei:

- 33,6 %: Dienstleistungen für Unternehmen und Finanzdienstleistungen
- 25,9 %: Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- 20,3 %: Produzierendes Gewerbe
- 20,2 %: Sonstige öffentliche und private Dienstleistungen

Eine zentrale Kennzahl für die wirtschaftliche Stärke von Kommunen ist die Steuereinnahmekraft. Sie setzt sich aus Einnahmen der Grund- und Gewerbesteuer, sowie dem Gemeindeanteil an der Einkommens- und Umsatzsteuer abzüglich der Gewerbesteuerumlage zusammen. Im Jahr 2023 lag die Steuereinnahmekraft für München bei 4,67 Mrd. €.

Die Kaufkraft der Einwohner ist ein wesentlicher Indikator für die wirtschaftliche Stärke einer Stadt. Im Jahr 2025 belief sich das gesamte Kaufkraftvolumen in München auf 54,71 Mrd. €. Das entspricht einem Wert von 36.752,49 € je Einwohner. Ein durchschnittlicher Haushalt verfügte damit über eine Kaufkraft von 68.785,95 €.

Der sogenannte Kaufkraftindex vergleicht das regionale Kaufkraftniveau mit dem Bundesdurchschnitt (Index 100). Mit einem Wert von 122,64 im Jahr 2025 zeigte München eine überdurchschnittliche Kaufkraft.

MARKTKENNZAHLEN ⁸

Die Kaufpreise pro Quadratmeter für Wohnimmobilien im Neubau, speziell Einfamilienhäuser, in München sind von rd. 8.900,00 € - 9.800,00 € im Jahr 2019 auf knapp 9.800,00 € - 10.900,00 € im dritten Quartal 2025 im Münchener Durchschnitt gestiegen und der Neubau entsteht in einer mittleren Wohnlage. Die angenommenen Kaufpreise für die noch ausstehenden Reihenendhäuser von bis zu 9.200,00 € pro Quadratmeter liegen damit im erwartbaren Bereich für die Lage des Projekts.

⁸ Quellen: GEWOS, Sprengnetter, empirica regio.

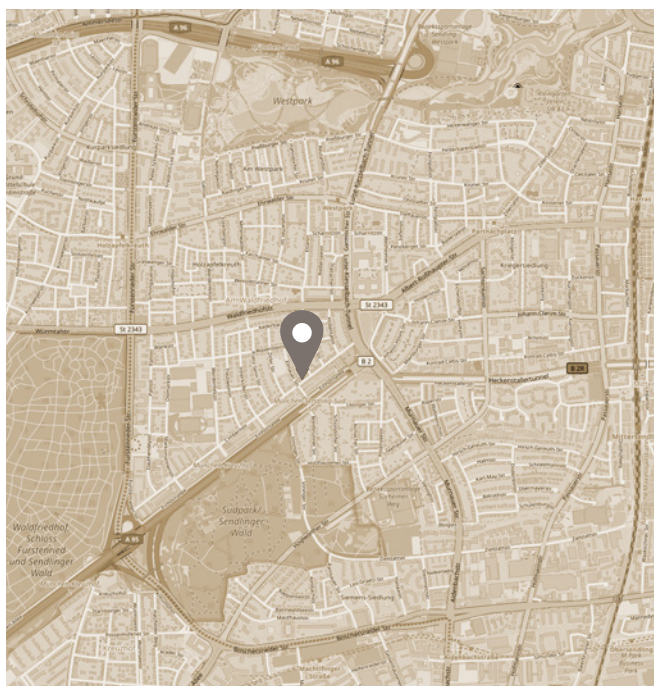
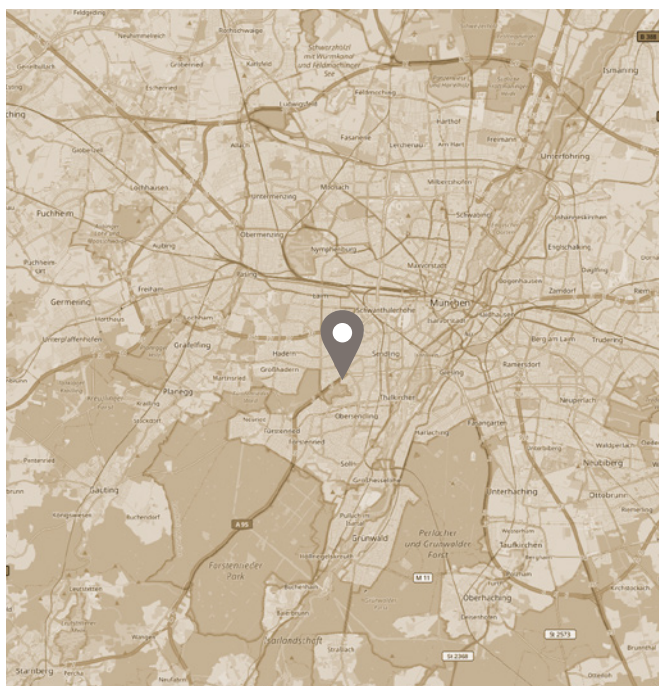
MIKROBETRACHTUNG

Die Adresse Cimbernstraße 30 befindet sich im südwestlichen München, im Stadtbezirk Sendling-Westpark. Der Bezirk Sendling-Westpark erstreckt sich in seiner Nord-Süd-Ausdehnung vom Bezirk Westend (8. Stadtbezirk) bis nach Obersendling (19. Stadtbezirk). Die Ostgrenze bildet die S-Bahn-Linie nach Wolfratshausen, während der Bezirk im Westen durch die Fürstenrieder-/Westendstraße begrenzt wird. Sendling-Westpark wird von verschiedenen Hauptverkehrsstraßen durchzogen. Die Hauptbelastung des Verkehrs (ein quer durch das Viertel verlaufendes Teilstück des Mittleren Rings sowie die einmündenden Autobahnen der A 96 München – Lindau bzw. A 95 München – Garmisch) wird jedoch unterirdisch in einen Straßentunnel abgeleitet.

Die fünf Stadthäuser entstehen in ruhiger Nachbarschaft (keine direkte Hauptverkehrsstraße neben dem Grundstück) zu einem gewachsenen Wohnumfeld, welches überwiegend durch Mehr- und Einfamilienhäuser geprägt ist. Bus und U-Bahn sind innerhalb von max. 15 Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an den ÖPNV. Die Autobahnauffahrten in der Nähe (A 95, 96 und 995) können in unter 15 Minuten mit dem Auto erreicht werden. Zur Naherholung kann der südlich gelegene Südpark (Sendlinger Wald) in unter 10 Gehminuten erreicht werden. Auch der Westpark kann in knapp 20 Minuten zu Fuß erreicht werden. Zusätzlich befinden sich diverse Restaurants und Biergärten in unmittelbarer Umgebung.

Weiterhin befinden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, (Kinder-)Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in einem Radius von unter 1km, was den Standort auch attraktiv für Familien macht.

Auf Open Street Map ansehen



PROJEKTSTAND & ZEITPLAN

Das Projektgrundstück steht im Eigentum der Emittentin. Die Baugenehmigung liegt seit dem 05.02.2021 vor, der Änderungsantrag vom 17.05.2022 wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt. Ende September 2025 wurde mit dem Aushub begonnen. Seit Anfang Januar werden die Grundleitungen verlegt bzw. die Bodenplatte gegossen und bis Ende April 2027 soll die Bezugsfertigkeit hergestellt werden.



Im Verlauf der Bauphase sind folgende Meilensteine geplant:

Mai 2026	Fertigstellung Rohbau
Juni 2026	Fertigstellung Dacharbeiten
August 2026	Fertigstellung Rohmontage Heizung-Sanitär-Elektro
November 2026	Fertigstellung Trockenbauarbeiten
November 2026	Abschluss Fassadenarbeiten
Januar 2027	Fertigstellung Endmontage Heizung-Sanitär-Elektro
Februar 2027	Fertigstellung Ausbauarbeiten
April 2027	Bezugsfertig

Die fünf Reihenhäuser gliedern sich in drei Reihenmittel- und zwei Reihenendhäuser, von denen alle Reihenmittelhäuser bereits verkauft werden konnten. Durch den Verkauf wurde bisher bereits ein aufsummierter Kaufpreis von rd. 4,15 Mio. € erzielt. Die Reihenendhäuser sollen für je rd. 1,66 Mio. € verkauft werden, was einem Preis pro Quadratmeter von rd. 9.200,00 € entspricht. Die Kaufpreise werden nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gezahlt.

Die Wohnfläche je Einheit liegt zwischen 175 und 177 m² und die Gartenflächen zwischen 70 und 203 m². Die Häuser sollen im Energiestandard Effizienzhaus 40 (QNG plus) in Massivbauweise hergestellt werden. Weiterhin sollen sowohl eine Grundwasserwärmepumpe sowie eine Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher installiert werden, sodass voraussichtlich ein Primärenergiebedarf von ca. 20,1 kWh/(m²*a) erzielt wird.

Die Ausstattung der Häuser kann als hochwertig beschrieben werden. Es soll Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung hergestellt werden. Der Fußbodenbelag soll in allen Wohnräumen aus Eichenparkett bestehen. Optional kann ein KNX-Bussystem für Smart-Home-Steuerung installiert werden sowie ein Kamin im Wohnbereich errichtet werden.



Mit der Seniorbank besteht ein Kreditvertrag über maximal 6,59 Mio. € im ersten Rang. Aus der Unternehmensgruppe besteht ein Gesellschafterdarlehen sowie Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt 3,17 Mio. €. Die Schuldverschreibung „CIM30 – Wohnen in München“ soll einen Teil der Darlehen aus der Unternehmensgruppe in entsprechender Höhe ersetzen (das „Zielbild“).

Die Anleger der Schuldverschreibung „CIM30 – Wohnen in München“ treten dabei nur hinter die Forderung der Seniorbank zurück und sind im Übrigen nicht nachrangig und untereinander gleichrangig. Das Gesellschafterdarlehen und die Darlehen aus der Unternehmensgruppe hingegen sind nachrangig ausgestaltet und treten hinter die Forderungen der Bank und den Forderungen aus dieser Schuldverschreibung zurück.

Darlehensgeber	Darlehensbetrag	Rang
Seniorbank	6.590.000,00 €	1
EXPEC Invest 1 GmbH	1.800.000,00 €	2
CE Beteiligungs GmbH	20.000,00 €	2
Cibola GmbH	500.000,00 €	2
EXPEC Estate Benefits GmbH	50.000,00 €	2
EXPEC Holding GmbH	440.000,00 €	2
Expec Property Developer GmbH	360.000,00 €	2
Eigenkapital	25.000,00 €	3
Summe Rang 1	6.590.000,00 €	
Summe Rang 2	3.170.000,00 €	
Summe Rang 3	25.000,00 €	
Summe Kapital	9.785.000,00 €	

In der folgenden Grafik wird die Mittelverwendung (links) der Mittelherkunft (rechts) gegenübergestellt. Dabei ist in der Mittelherkunft bereits das Zielbild berücksichtigt.

Mittelverwendung	Betrag	in % GIK	Mittelherkunft	Betrag	in % GIK
100 - Grundstück mit Nebenkosten	4.600.000 €	53,79%	Eigenmittel	2.245.000 €	26,25%
200 - Vorbereitung der Maßnahmen	80.000 €	0,94%	davon Stammkapital / Rücklagen	25.000 €	0,29%
300 - Bauwerk Baukonstruktionen	1.890.396 €	22,11%	davon Gesellschafterdarlehen und Darlehen verbundener Unternehmen	2.220.000 €	25,96%
400 - Bauwerk Technische Anlagen	697.510 €	8,16%			
500 - Außenanlagen und Freiflächen	164.542 €	1,92%			
600 - Ausstattung und Kunstwerke	0 €	0,00%			
700 - Baunebenkosten	308.526 €	3,61%	Senior Bank Finanzierung ¹⁰	5.356.849 €	62,64%
davon Vertriebskosten	160.974 €	1,88%			
800 - Finanzierungskosten ⁹	750.875 €	8,78%	CIM30 - Wohnen in München	950.000 €	11,11%
u.a. davon Senior Bank	340.000 €	3,98%			
u.a. davon Kosten WIWIN	147.250 €	1,72%			
u.a. davon Zinsen WIWIN	263.625 €	3,08%			
Kostenreserven	60.000 €	0,70%			
Gesamtinvestitionskosten	8.551.849 €	100,00%	Summe Mittelherkunft	8.551.849 €	

⁹ Nicht enthalten sind Zinsen für Eigenmittel.

¹⁰ Der maximale Kreditrahmen beträgt 6.590.000 €.

Unter **Senior Bank Finanzierung** auf Seiten der Mittelherkunft wurden die aktuellen Verkäufe, aus denen die MaBV-Raten im Verlauf der Bautätigkeit zugehen, aus Gründen der vereinfachten Darstellung nicht berücksichtigt. Bis zur Fertigstellung des Projekts werden sukzessive bis zu 4,15 Mio. € aus gesicherten Kaufpreisen zufließen. Diese sind an die Senior-Bank verpfändet und werden mit dem Seniorendarlehen verrechnet. Aus diesem Grund werden nur ca. 1,20 Mio. € des Seniors abgerufen. Im Verlauf des Bauschwankt dieser Wert unwesentlich.

Unter **Gesellschafterdarlehen und Darlehen verbundener Unternehmen** wurde bereits berücksichtigt, dass diese um den Betrag der über WIWIN vermittelten Schuldverschreibung ersetzt wurden. Mit Stand 01.08.2026 wurden über die Schuldverschreibung bereits 873.469,00 € des Emissionsvolumens von bis zu 950.000,00 € eingesammelt.

Auf Seiten der Mittelverwendung wird unter **der Kostengruppe 100** der Kaufpreis des Grundstücks vor Abwertung im Rahmen der Baufinanzierung ausgewiesen. Die Kosten der Kostengruppen 300-700 sind durch den geschlossenen Generalunternehmervertrag größtenteils abgesichert, sodass nennenswerten Kostensteigerungen nicht erwartet werden.

Aus dem erwarteten Kaufpreis über insgesamt rd. 7,50 Mio. € wird zunächst die Seniorbank inkl. Zinsen und sodann die Inhaber der Schuldverschreibung „CIM30 – Wohnen in München“ zzgl. deren Zinsen bedient. Aus den verbleibenden Mitteln können die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin und den verbundenen Unternehmen zum Großteil bedient werden. Letztendlich entsteht ein Verlust über rd. 1,00 Mio. € gegenüber dem Mindererlös durch die aktuelle Wertreduktion des Grundstücks von rd. 1,50 Mio. €. Durch die Ausgestaltung der Rangfolge und der daraus resultierenden Rückzahlungsreihenfolge wird der Verlust gänzlich von der Gesellschafterin sowie den verbundenen Unternehmen getragen, welche die Emittentin mit Eigenmitteln ausgestaltet haben.

Die Schuldverschreibungen werden (i) über eine Patronatserklärung der EXPEC Holding GmbH bis zu einem Höchstbetrag von 950.000,00 € sowie (ii) über eine Bürgschaft von Herrn Thomas Gugau bis zu einem Höchstbetrag von 500.000,00 € abgesichert. Beide Parteien besichern ebenfalls das Darlehen der Seniorbank; die Sicherheiten werden grundsätzlich als werthaltig betrachtet.

Für den Fall einer Zwangsverwertung wurden folgende Annahmen unterstellt:

1. Maximale Höhe von 950.000,00 € der eingesammelten Mittel über WIWIN.de
2. Risikoaufschlag von 5 % auf die vertraglich gesicherten Kosten
3. Risikoaufschlag von 10 % auf die nicht gesicherten Kosten
4. Risikoabschlag von 40 % durch Zwangsverwertung auf die bisher noch nicht vertrieben Wohneinheiten
5. Pünktliche Zahlungseingänge nach MaBV der bereits bestehenden Käufer

Trotz Risikoabschlags vom Wert der noch zu verkaufenden Wohneinheiten sowie Risikoaufschlags auf die Kosten, besteht unter den oben beschriebenen Annahmen die Möglichkeit die Schuldverschreibung zzgl. aufgelaufener Zinsen zu bedienen.

NACHHALTIGKEIT DER KAPITALANLAGE

NACHHALTIGKEIT

Die Immobilie in der Cimbernstraße wird als ein Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG+) errichtet. Im Konzept inbegriffen sind sowohl Grundwasserwärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen und Energiespeicher. Damit wird der Strom- und Energiebedarf aller fünf Häuser fast ausschließlich über erneuerbare Energie bedient und leistet somit einen aktiven Beitrag an der Reduktion von CO₂-Emissionen.

BEITRAG ZU UN-ZIELEN FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Durch die Zeichnung des Wertpapiers „CIM30 – Wohnen in München“ können Anleger/innen einen konkreten Beitrag zu den Sustainable Development Goals (kurz SDGs) der Vereinten Nationen leisten. Bei den SDGs handelt es sich um insgesamt 17 Ziele, die der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen. Konkret werden mit der vorliegenden Kapitalanlage die Ziele 7 und 13 unterstützt:



→ Ziel 7

Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.



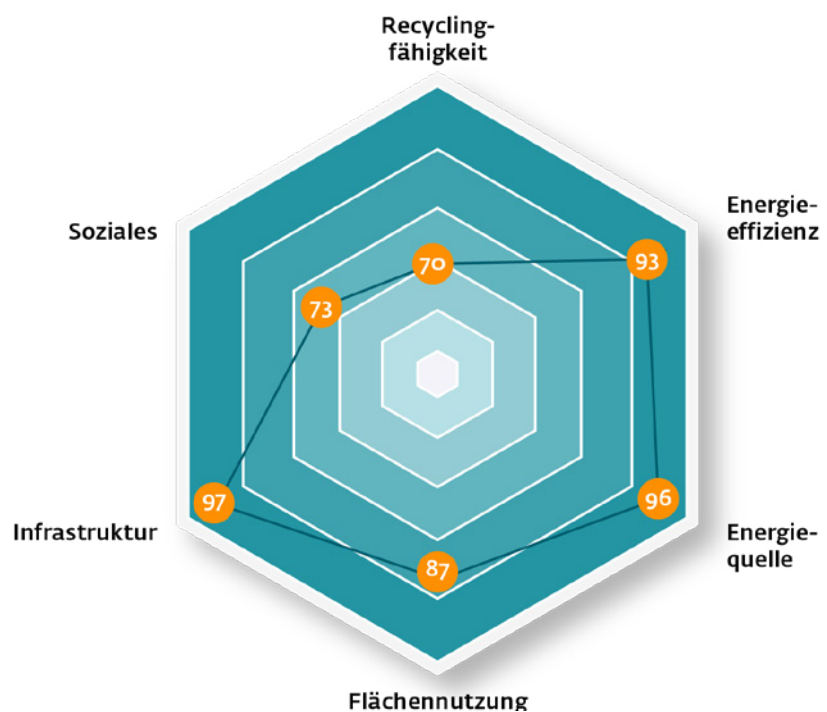
→ Ziel 13

Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.



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.



CHANCEN DER KAPITALANLAGE

Attraktive Anlagekonditionen

Der in Aussicht gestellte Zinssatz von 9,25 % p.a. ist auf der Grundlage von marktorientierten 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 0,25 % p.a. in Aussicht gestellt, die von den erzielten, notarierten Kaufpreisen abhängig ist. Die Bonuskomponente fällt an, sofern der mit den Käufern insgesamt erzielte und vor Laufzeitende notarierte Kaufpreis den Betrag von 7.480.000,00 € um 500.000,00 € übersteigt.

Gefragte Objektlage in München Sendling-Westpark

Durch Münchens kontinuierlich wachsende Bevölkerung steht das Angebot von Wohnraum einer stabilen Nachfrage gegenüber. Entsprechend kann auch der Münchener Immobilienmarkt als stabil und zukunftsfähig beschrieben werden. Mit den 5 Reihenhäusern in der Cimbernstraße entsteht im Bezirk Sendling-Westpark, im Münchener Südwesten, eine Wohnimmobilie in attraktiver Lage. Die Umgebung ist ruhig, ohne angrenzende Hauptverkehrsstraßen und Nahversorger sind schnell erreicht. Zudem besteht eine gute Anbindung sowohl an den Öffentlichen Nahverkehr als auch an diverse Autobahnen. Zusätzlich dienen nahegelegene Parks der Naherholung. Schlussendlich sind die Immobilien auch attraktiv für Familien, da sowohl Kindergärten und Schulen sowie (Kinder-)Ärzte in der Nähe liegen. Die Auswahl von nahegelegenen Restaurants und Biergärten rundet das Gesamtbild ab.

Erfahrenes Projektteam mit fundiertem Branchen-Know-how

Sowohl der Geschäftsführer der Emittentin und deren Muttergesellschaft als auch der Inhaber der EXPEC Immobiliengruppe bringen jahrzehntelange Erfahrung am Immobilienmarkt mit und haben bis dato zahlreiche Projekte umgesetzt. Mit dem vertraglich gebundenen Generalunternehmer, welcher in Projekten gleicher Art ebenfalls erfahren ist, hat das Team der EXPEC Immobiliengruppe zusätzlich einen sicheren Geschäftspartner für die Umsetzung an ihrer Seite.

Zukunftsorientiertes Energiekonzept

Die im Rahmen dieser Kapitalanlage eingeworbenen Mittel dienen der Realisierung eines energieeffizienten Wohnhauses, welches nach Fertigstellung Effizienzhausstandard 40 (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG+)) haben soll. Im Gesamtkonzept der Immobilie ist zudem die Nutzung von Grundwasser-Wärmepumpen sowie von Photovoltaikanlagen auf dem Dach vorgesehen, wobei letztere um einen Stromspeicher ergänzt werden. Dies sorgt für eine hauptsächlich nachhaltige Abdeckung des Energiebedarfs für Wärme und Strom in allen fünf Wohneinheiten. Darüber hinaus ist geplant, die Stellplätze mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszustatten. Damit leistet das Projekt nicht nur einen Beitrag zur CO₂-Reduktion, sondern bietet auch langfristige Vorteile im laufenden Betrieb.

Kein Blind-Pool-Konzept

Zum Erstellungszeitpunkt der vorliegenden Anlagebrochure 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.

RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um tokenbasierte Schuldverschreibungen der **Living Munich GmbH**. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen 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 Anlagebroschüre 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.

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 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.

Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche (inklusive variabler Bonuskomponente). 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.

Nachrangrisiko zur finanzierenden Bank

Bei dem tokenbasierten Wertpapier handelt es sich generell um unmittelbare und gleichrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit sämtlichen anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin in gleichem Rang stehen.

Jedoch tritt der Anleger für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft sowie im Falle der Liquidation im Rang ausschließlich hinter die Forderungen der finanzierenden Bank mit sämtlichen Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen zurück.

Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Anleger können keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführer der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Für den Anleger besteht also das Risiko, dass ein oder mehrere Geschäftsführer Maßnahmen ergreift/ergreifen, die Zahlungen aus den Schuldverschreibungen gefährden, ohne dass der Anleger hierauf Einfluss nehmen kann.

Risiko der abnehmenden Werthaltigkeit der Besicherungen der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Über die Laufzeit der Schuldverschreibung kann sich die wirtschaftliche oder die Vermögenssituation eines oder beider Sicherheitengeber verschlechtern, sodass im Falle einer Insolvenz eine oder beide Sicherheiten nicht oder nicht voll werthaltig sind. Dies könnte dazu führen, dass im Insolvenzfall der Objektgesellschaft weder die Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch die Zinsansprüche des Anlegers/der Anlegerin befriedigt werden.

Veräußerlichkeit (Fungibilität)

Anleger können die erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, weil derzeit kein mit einer Börse vergleichbarer Markt für den Handel von tokenbasierten Schuldverschreibungen existiert. Ob sich ein solcher Markt entwickelt, ist ungewiss. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

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.

Verlust des Private Key

Über die tokenbasierte Schuldverschreibung wird ein Token ausgestellt, der die tokenbasierte Schuldverschreibung repräsentiert. Die Token werden den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die Token nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet oder den Wallet Partner zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Token.

Risiko der Übertragung auf eine nicht kompatible Wallet

Die Wallet der Anleger/innen muss mit der gewählten Blockchain der Emittentin kompatibel sein. Werden „CIM30 – Wohnen in München“ auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, haben die Anleger/innen in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die „CIM30 – Wohnen in München“ zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für die Anleger/innen bedeutet dies einen Totalverlust ihrer Investition, da sie mangels Verfügungsgewalt über den „CIM30 – Wohnen in München“ auch keine Rechte mehr aus den „CIM30 – Wohnen in München“ geltend machen können. 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 Attacks“ 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 Täter/innen nahezu unmöglich. Derartige Angriffe können unter Umständen zum Verlust der „CIM30 – Wohnen in München“ und damit zu einem Totalverlust für die Anleger/innen führen.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Aufgrund ihrer Projektentwicklungstätigkeit ist das Ergebnis der Living Munich GmbH von der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insbesondere können folgende Risiken eintreten:

- Bis zur Fertigstellung könnten Kostensteigerungen auftreten.
- Erwarteter Kaufpreise könnten nicht umgesetzt werden, was zu einer geringeren Rendite, bzw. einem höheren Verlust führen kann.
- Durch potenzielle Kostensteigerungen und/oder geringere, realisierte Kaufpreise kann es zu der Situation kommen, dass die Umsetzung des Projekts der Emittentin keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr bringt und diese daraufhin ihre Bautätigkeit einstellt.
- Es besteht ein potenzielles Insolvenzrisiko des Projektentwicklers, des Generalunternehmers, der bestehenden und künftigen Käufer.
- Ein potentieller Verkaufsvertrag könnte durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung nicht umgesetzt werden.
- Die Projektgesellschaft kann auf Basis einer korrekten Anwendung der ordnungsgemäßen Buchführung rechnerisch im Projektverlauf eine Überschuldung ausweisen.

Markt- und unternehmensbezogene 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 den Anleger/innen 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. 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 Modernisierungumlagen verändert oder negativ beeinflusst werden. Schließlich sind weitere marktbezogene Risiken, wie z. B. Kostenerhöhungen und Kapazitätsengpässe auf Beschaffungsseite, politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen.

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.

Risiko von Lieferengpässen für Baustoffe

Sollten Lieferengpässe bei Baustoffen eintreten, kann es zu Bauunterbrechungen bis hin zu einem Bau-stopp kommen. Die fristgerechte Realisierung der Immobilie wäre dann nicht mehr möglich. Das kann zur Folge haben, dass die Ansprüche der Anleger/innen 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, Management

Durch einen möglichen Verlust von Kompetenzträgern besteht das Risiko, dass der Emittentin Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. 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 reduzieren oder diese könnten ausfallen. Auch Managementfehler auf Ebene der Emittentin und/oder wesentlicher Vertragspartner der Emittentin sind nicht auszuschließen. Es kann in technischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht zu Fehleinschätzungen kommen. Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Gesellschafterstruktur in Zukunft ändert und dritte Personen einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin gewinnen können.

Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass die Emittentin ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuches ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte anordnen kann. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Rechtsänderungsrisiko

Die Darstellung der rechtlichen Folgen eines Investments in die beschriebene Kapitalanlage beruht auf dem Stand des zum Zeitpunkt des Basisinformationsblatt geltenden Rechts, den bisher angewendeten Gerichtsurteilen und der Praxis der Verwaltung. Änderungen in der Anwendung bestehender Rechtsnormen durch Behörden und Gerichte sowie künftige Änderungen von Rechtsnormen könnten für die Emittentin und die Anleger negative Folgen haben. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit des Basisinformationsblatt geltenden Gesetze und Verordnungen sowie die Rechtsprechungs- und Verwaltungspraxis in unveränderter Form bestehen bleiben. Vielmehr trägt das Rechtsänderungsrisiko der Anleger.

Politische Risiken, pandemische Ereignisse, weltweite Krisen

Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene, wie z.B. der Ukraine-Krieg oder der Nahost-Konflikt und die daraus resultierenden Entwicklungen, können sowohl wirtschaftlich auf das Anlageprojekt (z.B. Verteuerung von Energiekosten, Zinserhöhungen, Schwierigkeiten bzw. Verteuerung der Materialbeschaffung) als auch organisatorisch (z.B. Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs durch Einschränkung der Freizügigkeit von Arbeitnehmer*innen) auf die Kreditnehmerin Auswirkungen haben. Es können Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen. Die Emittentin sowie ihre Dienstleister könnten aufgrund weltwirtschaftlicher oder pandemischer Ereignisse (z.Bsp. COVID-19) und den daraus resultierenden Entwicklungen sowohl wirtschaftlich als auch in der Organisationsfähigkeit betroffen sein. Das kann Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und seiner Dienstleister, Genehmigungsprozesse, Vergaben, Bautätigkeit, den Vermietungs- und Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Hiervon können sämtliche Einzelrisiken bis zum Maximalrisiko betroffen sein. Das genaue Ausmaß eines solchen Ereignisses und die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich aktuell nicht abschließend darstellen.

RISIKO AUF EBENE DES ANLEGERS

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. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

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“ vermieden werden.

HINWEISE DES PLATTFORMBETREIBERS WIWIN GMBH, MAINZ

WIWIN GMBH, GERBACH, HANDELND ALS VERTRAGLICH
GEBUNDENER VERMITTLER DER CONCECUS GMBH, NÜRNBERG

Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber

Der Plattformbetreiber, handelnd als gebundener Vermittler für Rechnung und unter Haftung der CONCECUS 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 Anleger/innen keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des/r jeweiligen Anleger/in. 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/r Anleger/in 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 Anlagebroschüre beschriebenen Kapitalanlage 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 tokenbasierte Schuldverschreibungen „CIM30 – Wohnen in München“ erwerben wollen. Da jede/r Anleger/in mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.