

Vermögensanlagen-Informationsblatt für das Projekt Energieeffizienzhaus Wintersteinstrasse des Emittenten Sander Massivhaus GmbH

gemäß §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz

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

Stand: 08.05.2019 – Zahl der Aktualisierungen: 0

1	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gem. gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG („Nachrangdarlehen_Energieeffizienzhaus_Wintersteinstrasse_6%“).</p>
2	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Sander Massivhaus GmbH („Nachrangdarlehensnehmer“ „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage), Kransberger Str. 44, 61273 Wehrheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe. unter HRB 8356. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel mit Grundstücken und Immobilien aller Art und grundstücksgleichen Rechten, deren Vermittlung, Kauf und Verkauf, Vermietung und Verpachtung, die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben im eigenen Namen oder im Auftrag Dritter, für eigene oder fremde Rechnung, die Durchführung von Bauvorhaben als Generalübernehmer sowie die Verwaltung von Eigentumswohnungen; außerdem Planung, Herstellung und Vertrieb technischer Gebäudeausrüstung und Bauträgertätigkeit.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattformen www.greenvesting.com, GreenVesting Solutions GmbH („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „GV“), Zimmermannstr. 1, 35091 Cölbe, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v. d. Höhe unter HRB 12315.</p>
3	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt <u>Anlagestrategie:</u> ist es, eine neue Immobilie zu erbauen, den Verkehrswert der Liegenschaft zu steigern und anschließend die Wohneinheiten an Käufer zu veräußern, um die Ansprüche der Nachrangdarlehensgeber („Anleger“) auf Zinszahlung und Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta zu bedienen und Umsätze zu generieren. Als Teil dieser Strategie wird dem Emittenten durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Durchführung eines Immobilien-Projekts („Vorhaben“) ermöglicht. Die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen sind zweckgebunden und zur Durchführung des Vorhabens zu verwenden. Der Emittent setzt die Maßnahme in seinem eigenen Betrieb um. Der Nachrangdarlehensbetrag wird zunächst vom Anleger auf ein Treuhandkonto eingezahlt („Einzahlungstag“) und erst an den Emittenten ausgezahlt, wenn ein Widerrufsrecht des Anlegers nicht mehr besteht.</p> <p><u>Anlagepolitik:</u> ist es, sämtliche der Anlagestrategie dienenden Maßnahmen in Bezug auf das Vorhaben zu treffen. Unter anderem werden durch diese Emission Nachrangdarlehen über die Plattform eingeworben, die zusammen mit dem vorhandenen Eigenkapital und dem besicherten Fremdkapital zur Umsetzung des Vorhabens ausreichen. Darüber hinaus werden die Wohneinheiten aktiv zum Vorverkauf angeboten. Eine rechtskräftige Baugenehmigung wurde erteilt. Der Baubeginn ist für Anfang Juni 2019 geplant. Sollte das Platzierungsvolumen der Emission geringer ausfallen als das geplante Investitionsvolumen, wird der Emittent den Differenzbetrag durch vorhandene Eigenmittel decken und das Vorhaben durchführen.</p> <p><u>Anlageobjekt:</u> ist es, die von den Anlegern ausgereichten Nachrangdarlehen zur Finanzierung des Vorhabens und zur Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (s. u. Ziffer 9 „Kosten und Provisionen“) zu verwenden. Das Vorhaben besteht aus dem Bau von zwei energieeffizienten Doppelhaushälften auf dem bereits erworbenen Grundstück: Wintersteinstraße 33 a+b, 61273 Wehrheim mit dem anschließenden Verkauf der Wohneinheiten an Käufer. Die Umsetzung des Vorhabens hat noch nicht begonnen.</p>
4	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss (Zeichnungserklärung des jeweiligen Anlegers über die Plattform) und endet für alle Anleger einheitlich am Tag der Rückzahlung des Nachrangdarlehens vom Emittenten auf das Konto des Anlegers („Rückzahlungstag“). Der Rückzahlungstag ist planmäßig am 30.09.2021, das späteste Rückzahlungsdatum ist der 31.03.2022. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund durch den Anleger und/oder den Emittenten bleibt unberührt. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“).</p> <p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt.</p> <p>Der Anleger vergibt ein Nachrangdarlehen und erhält keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern hat die Chance, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen und den investierten Nachrangdarlehensbetrag zurückzuerhalten. Die Verzinsung des Nachrangdarlehens beginnt ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt („Einzahlungstag“). Der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag verzinst sich vertragsgemäß mit einem Zinssatz von jährlich 6,00% bis zum tatsächlichen Rückzahlungstag. Die Zinsen sind planmäßig vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig nachschüssig zum 30.09.2021, bei Inanspruchnahme des Rückzahlungsfensters spätestens jedoch zum 31.03.2022, fällig.</p> <p>Die Tilgung erfolgt planmäßig vorbehaltlich des vereinbarten Nachrangs mit qualifiziertem Rangrücktritt endfällig zum 30.09.2021, bei Inanspruchnahme des Rückzahlungsfensters spätestens jedoch zum 31.03.2022. Sofern die Tilgung im Rückzahlungsfenster stattfindet, fallen keine Vorfälligkeits-, Verzugsentschädigungen oder Zinseszinsen an.</p>

5	<p>Risiken Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine kurzfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Es sind nachfolgend die wesentlichen Risiken aufgeführt, es können jedoch nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p>
	<p>Maximalrisiko Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Nachrangdarlehensbetrags und der Zinsansprüche. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p> <p>Geschäftsrisiko des Emittenten Es handelt sich um eine unternehmerische Investition. Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und das Nachrangdarlehen zurückzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Emittenten noch der Erfolg des finanzierten Projekts können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der erfolgreichen Umsetzung der finanzierten unternehmerischen Strategie im geplanten Kostenrahmen, der Entwicklung des Immobilienmarktes und der damit einhergehenden Verkaufserlösen für die Wohneinheiten. Verschiedene Faktoren wie insbesondere Zins- und Inflationsentwicklungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, Altlasten sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf das Projekt und den Emittenten haben. Vorrangiges Fremdkapital hat der Emittent unabhängig von seiner Einnahmesituation zu bedienen. Es ist nicht sicher, dass der Emittent aus dem finanzierten Vorhaben Erträge erzielt.</p> <p>Ausfallrisiko des Emittenten (Emittentenrisiko) Der Emittent kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Emittent geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrags des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p> <p>Nachrangrisiko Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Emittenten nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Emittenten einen Insolvenzgrund herbeiführen würde (Zahlungsvorbehalt). Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Emittenten im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Emittenten zurück. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt. Bei Nachrangdarlehen trägt der Anleger ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers.</p> <p>Fremdfinanzierung Aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Anleger das Nachrangdarlehen, das er in die Emission investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen.</p>
	<p>Verfügbarkeit Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Nachrangdarlehensverträge. Eine Veräußerung des Nachrangdarlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelstätigkeit nicht sichergestellt. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.</p>
6	<p>Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile Das Nachrangdarlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 450.000 („Finanzierungs-Limit“, maximales Emissionsvolumen der Schwarmfinanzierung) auf der Plattform GV für die Sander Massivhaus GmbH (Emittent und Anbieter), durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind.</p> <p>Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Der Anleger erhält keine Anteile an dem Emittenten, sondern nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 100,- betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können maximal 4.500 separate Nachrangdarlehensverträge für diese Vermögensanlage geschlossen werden.</p>
7	<p>Verschuldungsgrad Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (2017) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 1.386,13 %.</p>
8	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Vermögensanlage hat einen unternehmerisch geprägten und kurzfristigen Charakter. Die Höhe und Zeitpunkte der vereinbarten Festzins- und Tilgungszahlungen sind rechtlich gesehen unabhängig von wechselnden Marktbedingungen, solange nicht die Nachrangklausel eingreift.</p> <p>Der Emittent hat sich mit verschiedenen Zahlungs-Szenarien unter Berücksichtigung der marktrelevanten Daten des Immobilienmarktes auseinandergesetzt. Bei grundsätzlich unveränderter Marktlage ist mit einer Rückzahlung des Nachrangdarlehens zuzüglich Zinsen zu rechnen. Eine Verbesserung der Marktlage für den Emittenten macht die Rückzahlung des Nachrangdarlehens zuzüglich Zinsen wahrscheinlicher, erhöht aber nicht die Zinszahlung; ggf. kann eine frühere Rückzahlung nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen erfolgen. Bei für den Emittenten verschlechterter Marktlage kann ggf. eine spätere Rückzahlung nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen erfolgen oder die Rückzahlung des Nachrangdarlehens und/oder der Zinsen gefährdet sein oder ganz ausfallen.</p> <p>Relevante Faktoren für den Immobilienmarkt sind ein stabiles Zinsniveau, regionale und überregionale wirtschaftliche Entwicklungen sowie die Relation zwischen Angebot und Nachfrage.</p>

9	<p>Kosten und Provisionen</p> <p><u>Anleger:</u> Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft.</p> <p><u>Emittent:</u> Der Plattformbetreiber erhält eine Vergütung für die Vorstellung des Vorhabens auf der Plattform in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta ("Vermittlungsprovision" oder „Fundinggebühr“) zzgl. der geltenden Umsatzsteuer. Daneben erhält die Plattformbetreiber als Gegenleistung für die von ihm während der Gesamtlaufzeit der Nachrangdarlehen zu erbringenden Verfahrens-Dienstleistungen eine Vergütung in Abhängigkeit der vermittelten Gesamt-Nachrangdarlehensvaluta („Projektmanagement-Fee“) zzgl. der geltenden Umsatzsteuer.</p> <p>Die Vermittlungsprovision und die Projektmanagement-Fee werden vom Emittenten getragen. Die Vermittlungsprovision und Projektmanagement-Fee werden durch die Nachrangdarlehen fremdfinanziert. Die Vermittlungsprovision und die Projektmanagement-Fee sind mit der erfolgreichen Finanzierung fällig. Die Gebühr für das Treuhandkonto wird von der Plattform getragen. Die Summe dieser beiden Posten ergibt die im Anlageobjekt genannten Transaktionskosten.</p> <p>Im Einzelnen betragen die Vergütungen der Plattform:</p> <table border="1" data-bbox="161 618 1190 674"> <thead> <tr> <th>Plattform</th> <th>Vermittlungsprovision</th> <th>Projektmanagement-Fee</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GreenVesting.com</td> <td>5,15% vom Gesamtemissionsvolumen</td> <td>1,5 % vom Gesamtemissionsvolumen</td> </tr> </tbody> </table>	Plattform	Vermittlungsprovision	Projektmanagement-Fee	GreenVesting.com	5,15% vom Gesamtemissionsvolumen	1,5 % vom Gesamtemissionsvolumen
Plattform	Vermittlungsprovision	Projektmanagement-Fee					
GreenVesting.com	5,15% vom Gesamtemissionsvolumen	1,5 % vom Gesamtemissionsvolumen					
10	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz</p> <p>Der Emittent der Vermögensanlage kann auf das Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, weder unmittelbar noch mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben.</p>						
11	<p>Anlegergruppe</p> <p>Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (§67 WpHG), die Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen besitzen. Bei der Vermögensanlage handelt es sich um ein Risikokapitalinvestment mit einem kurzfristigen Anlagenhorizont. Der Privatkunde hat die Vermögensanlage bis maximal 31.03.2022 zu halten. Der Privatkunde muss einen Verlust des investierten Betrags bis hin zum Totalverlust, d.h. bis zu 100,00 % des investierten Nachrangdarlehensbetrags, sowie der Zinsansprüche und darüber hinaus bei einer möglichen Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehensbetrags, aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen und daraus entstehenden Verpflichtungen oder wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen eingeplant hat, eine Privatinsolvenz hinnehmen können. Der Privatkunde sollte daher nicht auf Rückläufe aus der Vermögensanlage angewiesen sein. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Privatkunden geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>						
12	<p>Gesetzliche Hinweise</p> <p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.</p> <p>Der letzte aufgestellte Jahresabschluss (2017) des Emittenten ist unter den folgenden Links offengelegt: www.bundesanzeiger.de und www.greenvesting.com/wintersteinstrasse.</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.</p>						
13	<p>Sonstige Informationen</p> <p>Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.greenvesting.com/wintersteinstrasse und kann dieses kostenlos bei der GreenVesting Solutions GmbH, Zimmermannstr. 1, 35091 Cölbe per Mail (info@greenvesting.com) anfordern. Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form von der Internet-Dienstleistungsplattform vermittelt und geschlossen. Der Emittent erstellt ein Projektprofil, mit dem er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet.</p> <p>Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung und auf Rückzahlung der Nachrangdarlehensvaluta sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent infolge der Durchführung des Vorhabens als Einnahmen aus dem Verkauf der Wohneinheiten erhält. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht.</p> <p>Finanzierung: Der Emittent finanziert sich aus den Eigenmitteln, der bestehenden Fremdfinanzierung, weiterem Mezzanine Kapital sowie den Kaufpreiszahlungen der Erwerber nach Makler- und Bauträgerverordnung und aus dem von den Anlegern einzuwerbenden Kapital. Es ist möglich, dass der Emittent für andere Projekte in der Zukunft weiteres Eigen-, Fremd- oder Mezzaninekapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.</p> <p>Besteuerung</p> <p>Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seinen Nachrangdarlehensvertrag im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. Bei Anlegern, die mittels einer Kapitalgesellschaft in den Emittenten investieren, unterliegen die Gewinne aus den Finanzierungen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Steuerlast trägt jeweils der Anleger. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>						
14	<p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 Vermögensanlagengesetz ist vor Vertragsschluss elektronisch zu bestätigen (§ 15 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz).</p>						