

## Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach §§ 2a, 13 Vermögensanlagengesetz der Kölnischen45 Entwicklungs-GmbH für das Projekt "Kölnische 45"

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

Stand vom 04. Juli 2018, Aktualisierungen: 0

<b>1</b>	Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“) Bezeichnung: „Kölnische 45“
<b>2.1</b>	Angaben zur Identität des Anbieters der Vermögensanlage	Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 Berlin („Zinsbaustein“) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B.
<b>2.2</b>	Angaben zur Identität des Emittenten der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit	Die Kölnische45 Entwicklungs-GmbH, Friedrichstrasse 14, 34117 Kassel, gegründet am 09.05.2018, Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel ist beantragt. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Verwaltung eigenen Vermögens einschließlich der Finanzierung von Konzerngesellschaften.
<b>2.3</b>	Angaben zur Identität der Internet-Dienstleistungsplattform	Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstr. 32, 10623 Berlin („Zinsbaustein“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 167188 B, <a href="http://www.zinsbaustein.de">www.zinsbaustein.de</a> .
<b>3.1</b>	Anlagestrategie	Anlagestrategie des Emittenten ist es, die Erlöse aus den aufgenommenen Nachrangdarlehen in Form eines Darlehens an ein Schwesterunternehmen des Emittenten, die DGS Wohninvest GmbH, Friedrichstraße 14, 34117 Kassel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 16914 („Träger“) zu investieren. Der Träger wird das Darlehen in Höhe von bis zu EUR 990.000 als Finanzierungsbaustein einer Gesamtfinanzierung in Höhe von EUR 7.090.000 für den Neubau des Wohnhauses "Kölnische 45" in Kölnische Straße 45, 34117 Kassel nutzen. Neben der Aufnahme des Darlehens des Emittenten wird das Projekt durch ein Bankdarlehen in Höhe von EUR 4.650.000 sowie Eigenmittel in Höhe von EUR 750.000 (Gesellschafterdarlehen) und laufenden Kaufpreiszahlungen nach MaBV in Höhe von EUR 700.000 finanziert. Die Immobilie wird voraussichtlich im Juni 2019 fertiggestellt und soll spätestens im 3. Quartal 2019 verkauft werden. Aus dem Verkaufserlös soll unter anderem das Darlehen des Emittenten und aus der Rückzahlung dieses Darlehens die Nachrangdarlehen der Anleger (jeweils einschließlich Zinsen) bedient werden. Der Emittent verpflichtet sich, die Nachrangdarlehen ausschließlich zur Weitergabe an den Träger und damit zur Finanzierung des Bauprojekts „Kölnische 45“ in Kassel einzusetzen.
<b>3.2</b>	Anlagepolitik	Anlagepolitik des Emittenten ist die Investition in ein Darlehen an den Träger und damit mittelbar die Investition in ein Bauprojekt.
<b>3.3</b>	Anlageobjekt	Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein festverzinsliches Darlehen an den Träger, das der Träger zur Finanzierung des Bauprojekts „Kölnische 45“ einsetzt. Bei dem Bauprojekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 26 Wohneinheiten und 20 Tiefgaragen-Stellpl. in der Kölnischen Straße 45, 34117 Kassel. Auf einer Grundstücksfläche von 1.642 m <sup>2</sup> entsteht hochwertiger Wohnraum mit insgesamt 2.276 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Der Träger ist bereits Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks; die Fertigstellung ist für Juni 2019 geplant, der Verkauf der Immobilie soll im 3. Quartal 2019 abgeschlossen sein.
<b>4.1</b>	Laufzeit der Vermögensanlage	Die Anleger zahlen ihren Anlagebetrag auf ein Treuhandkonto ein, von dem aus der Gesamtbetrag der Vermögensanlage spätestens am 01. August 2018 nach Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist an den Emittenten ausgezahlt wird („Auszahlungstag“ und damit der kollektive Beginn der Laufzeit der Vermögensanlage für alle Anleger), sofern die im Nachrangdarlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen, wozu hinsichtlich des Trägers bzw. des Bauprojekts u.a. ein Kaufvertrag mit Auflassung, eine Baugenehmigung, ein Darlehensvertrag mit einer finanzierenden Bank über mind. EUR 4.650.000, eingebrachte Eigenmittel über mind. EUR 750.000, ein Darlehensvertrag zwischen dem Emittenten und dem Träger in Höhe des tatsächlich erreichten Nachrangdarlehensbetrags, ein Einzelvergabebestand von mind. 50% der Baukosten inkl. Baunebenkosten und notarielle Kaufverträge über mind. 50% der kalkulierten Verkaufspreise des Bauprojekts vorliegen müssen. Ab dem Auszahlungstag beginnt die Laufzeit der Vermögensanlage von rd. 18,5 Monaten und endet am 15. Februar 2020 („Laufzeitende“ und damit kollektives Rückzahlungsdatum). Die Kapitalsammelphase endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist am 17. Juli 2018 oder frühzeitig, wenn das maximale Emissionsvolumen erreicht ist. Die Anleger werden nach Ende der Angebotsfrist per E-Mail bzw. Veröffentlichung auf <a href="http://www.zinsbaustein.de">www.zinsbaustein.de</a> über das tatsächlich erreichte Emissionsvolumen informiert. Das eingezahlte Kapital wird auf einem Treuhandkonto verwaltet und nach Ablauf der Kapitalsammelphase sowie der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist und bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen zum Auszahlungstag an den Emittenten weitergeleitet.
<b>4.2</b>	Kündigungsfrist der Vermögensanlage	Der Emittent hat die Möglichkeit, die Vermögensanlage mit einer Frist von vier Wochen frühestens vier Monate vor dem Laufzeitende ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen und die Vermögensanlage mit den bis zu dem Kündigungszeitpunkt angefallenen Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Damit entfällt auch die weitere Zinszahlungspflicht. Für den Anleger besteht kein Recht zur ordentlichen Kündigung. Unberührt bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Anlegers sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger und Emittent.
<b>4.3</b>	Konditionen der Zinszahlung	Die Vermögensanlage wird ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag mit einem Zinssatz von 5,25% p.a. verzinst. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1. Die Zinszahlung an die Anleger erfolgt endfällig zum Laufzeitende und endet am 15. Februar 2020 oder zum vorzeitigen Rückzahlungstag.

		Des Weiteren erhält der Anleger vom Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrages auf das Treuhandkonto bis zum Auszahlungstag eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 5,25% p.a.. Abweichend hiervon hat der Emittent das Recht, ab dem ersten Jahr nach dem Auszahlungstag bereits aufgelaufene Zinszahlungen jährlich an die Anleger auszuzahlen („Sonderzahlungen“).
4.4	Konditionen der Rückzahlung	Der Anlagebetrag nebst aufgelaufener Zinsen und Bereitstellungsgebühr wird am Laufzeitende bzw. am vorzeitigen Rückzahlungstag an den Anleger ausgezahlt. Die Summe der aufgelaufenen Zinsen ist im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund der kürzeren Laufzeit niedriger als bei einer Rückzahlung zum Laufzeitende gem. 4.1.
5	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	Der Anleger geht eine mittelfristige Verpflichtung ein und sollte alle denkbaren Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Dabei sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten wesentlichen Risiken zu beachten (eine Darstellung weiterer Risiken findet sich unter der Rubrik „Chancen & Risiken“ des Projektes „Kölnische 45“ auf der Webseite der Internet-Dienstleistungsplattform):
	Maximalrisiko	Die Investition des Anlegers in die Vermögensanlage kann zum Totalverlust führen. Andere Leistungspflichten als die der Nachrangdarlehensgewährung übernehmen die Anleger nicht. Eine persönliche Haftung der Anleger ist ausgeschlossen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht. Wird die Vermögensanlage von dem Anleger zudem fremdfinanziert, besteht nicht nur das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, sondern auch das Risiko von Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber dem finanzierenden Institut, die zu einer Insolvenz des Anlegers führen könnten. Die Vermögensanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich verkraften können. Es handelt sich um ein Risikokapitalinvestment, welches nicht zur Altersvorsorge geeignet ist.
	Wirtschaftliches Risiko	Die Vermögensanlage ist mit unternehmerischen Risiken verbunden, die sich sowohl auf den Emittenten als auch auf den Träger als dessen Schuldner beziehen. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern sowie Umweltrisiken, Altlasten oder Planungsfehler. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg des Bauvorhabens haben. Der Emittent wird neben der Darlehensforderung gegen den Träger keine nennenswerten weiteren Vermögenswerte halten. Die Zahlungsfähigkeit des Emittenten ist damit von der Zahlungsfähigkeit des Trägers abhängig, die maßgeblich von der finanziellen Situation des Trägers sowie vorrangig zu befriedigenden Forderungen Dritter abhängt. Der Träger nutzt Fremdfinanzierungen für den Bau des Anlageobjektes. Hieraus ergibt sich das Risiko einer Überschuldung und Insolvenz des Emittenten, insbesondere wenn die budgetierten Entwicklungskosten höher ausfallen als geplant, der Verkauf der Immobilie langsamer oder zu niedrigeren Preisen als kalkuliert stattfindet. Die ggf. daraus resultierende Insolvenz des Trägers und damit des Emittenten kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen. Weder der Emittent noch der Träger gehören einem Einlagensicherungssystem an.
	Nachrangdarlehensrisiken	Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie auf Zahlung der Zinsen unterliegt einem qualifizierten Rangrücktritt. Der Anleger hat gegen den Emittenten daher nur dann und nur insoweit einen Anspruch auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages, wenn die Geltendmachung des Zahlungsanspruchs nicht zu einem Insolvenzeröffnungsgrund bei dem Emittenten (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) führen würde. In der Folge können sich Zahlungen an den Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen. Ferner sind im Falle einer Insolvenz oder einer Liquidation des Emittenten die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher anderer Drittgläubiger des Emittenten, die vorrangig zu bedienen sind, nachrangig. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines klassischen Fremdkapitalgebers hinausgeht.
	Liquiditätsrisiko/ Fungibilitätsrisiko	Ein Liquiditätsrisiko besteht dahingehend, dass der Anleger kein Recht zur ordentlichen Kündigung hat. Zudem besteht ein Fungibilitätsrisiko, da kein Markt für Vermögensanlagen mit qualifiziertem Rangrücktritt besteht. Die Vermögensanlage ist damit nicht handelbar.
6.1	Emissionsvolumen	Das maximale Emissionsvolumen der Vermögensanlage beträgt EUR 990.000.
6.2	Art und Anzahl der Anteile	Es handelt sich bei der Art der Vermögensanlage um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit um eine unternehmerische, aber keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Die Vermögensanlage setzt sich insofern aus einer Vielzahl von einzelnen Nachrangdarlehen zusammen, deren Verträge bis auf den Nachrangdarlehensbetrag identisch ausgestaltet sind und welche als Schwarmfinanzierung über die Internet-Dienstleistungsplattform <a href="http://www.zinsbaustein.de">www.zinsbaustein.de</a> eingesammelt werden. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 500. Der maximale Anlagebetrag pro Anleger beträgt bei natürlichen Personen grundsätzlich EUR 1.000. Abweichend kann der Anleger jedoch bis zu EUR 10.000 anlegen, wenn (i) sein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten mindestens EUR 100.000 beträgt oder (ii) der Anlagebetrag maximal die zweifache Höhe seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens erreicht. Kapitalgesellschaften sind an diese Grenzen nicht gebunden. Die maximale Anzahl der Anteile der Vermögensanlage beträgt 1.980 (Berechnung: maximales Emissionsvolumen EUR 990.000 / Mindestanlagebetrag EUR 500).
7	Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten	Da der Emittent bislang keinen Jahresabschluss aufgestellt hat, kann kein auf Grundlage des letzten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad des Emittenten angegeben werden.

8	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	<p>Da der einzige nennenswerte Vermögenswert des Emittenten seine Ansprüche aus dem Darlehensvertrag gegen den Träger sein werden, hängen die Aussichten auf Zinszahlungen sowie auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens unmittelbar von der erfolgreichen Realisierung des Immobilienprojekts durch den Träger ab. Je nach Entwicklung des Immobilienmarktes, welcher insbesondere durch eine Änderung der Verkaufspreise von Immobilien, Zinsen für Immobiliendarlehen und Baukosten, sowie rechtlicher und politischer Gegebenheiten (beispielsweise Baurechte) beeinflusst wird, können sich die Erfolgsaussichten für das Immobilienprojekt und damit der Vermögensanlage verändern. Entwickelt sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Bedingungen des Immobilienmarktes – das Immobilienprojekt überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens früher als zum Rückzahlungsdatum 15. Februar 2020 erhält, wobei die Frist der ordentlichen Kündigung gem. 4.2 gewahrt bleibt. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nur einen Teilbetrag der ihm ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen zustehenden Zinsen und des Nachrangdarlehensbetrages oder gar keine Zahlungen erhält.</p> <p>Szenarien für Zins- und Rückzahlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des Anlagebetrages und der bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen sowie der Bereitstellungsgebühr bezogen auf den Anlagebetrag.</li> <li>• Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer unerwartet negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz des Emittenten kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages samt ab dem Auszahlungstag bis zum Laufzeitende bzw. vorzeitigem Rückzahlungstag aufgelaufenen Zinsen und Bereitstellungsgebühr kommen.</li> </ul>
9	Mit der Vermögensanlage verbundene Kosten und Provisionen, einschließlich sämtliche Entgelte und sonstigen Leistungen, die die Internet-Dienstleistungsplattform von dem Emittenten für die Vermittlung der Vermögensanlage erhält	Für den Anleger entstehen zusätzlich zum Anlagebetrag keine weiteren Kosten. Für den Emittenten fallen 5,75% p.a. des Emissionsvolumens an, welche an die Internet-Dienstleistungsplattform gezahlt werden. Diese decken folgende Leistungen ab: Bereitstellung der Plattform inkl. laufendem technischen und inhaltlichen Support, Prüfung des Emittenten sowie des Projektes, Beratung bei der Strukturierung und Verzinsung des Nachrangdarlehens sowie Kundenbetreuung. Der Emittent trägt die Kosten für das Treuhandkonto. Darüber hinaus fallen keine weiteren Kosten oder Provisionen an.
10	Information über das Nichtvorliegen eines unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einflusses des Emittenten auf die Internet-Dienstleistungsplattform nach § 2a Abs. 5 VermAnlG	Der Emittent hat keinen unmittelbaren oder mittelbaren maßgeblichen Einfluss im Sinne von § 2a Abs. 5 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) auf die Internet-Dienstleistungsplattform sowie Zinsbaustein GmbH.
<b>Gesetzliche Hinweise</b>		
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblattes unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („Bundesanstalt“).	
Verkaufsprospekt	Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.	
Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten	Der Emittent hat bislang weder einen Jahresabschluss aufgestellt, noch offengelegt. Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten wird künftig über den Bundesanzeiger ( <a href="https://www.bundesanzeiger.de">https://www.bundesanzeiger.de</a> ) erhältlich sein.	
Hinweis auf Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe	Ansprüche auf der Grundlage einer in dem 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.	
<b>Sonstige Informationen</b>		
Besteuerung	Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Nachrangdarlehensforderung Teil seines Privatvermögens ist. Die Zinsen sind vom Anleger im Kalenderjahr des Zuflusses zu versteuern. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Sofern die Forderung aus dem Nachrangdarlehen in einem inländischen steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, sind die Zinseinnahmen bzw. Wertdifferenzen den Betriebseinnahmen zuzuordnen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.	

Da für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden, bestätigt der Anleger vor Vertragsschluss den Warnhinweis auf Seite 1 vor Ziffer 1 durch eine der Unterschrift gleichwertige Art und Weise auf der Internet-Dienstleistungsplattform unter [www.zinsbaustein.de](http://www.zinsbaustein.de) gem. § 15 Abs. 4 Satz 1 VermAnlG iVm VIBBestV zur Kenntnis genommen zu haben.