

**Anlagebasisinformationsblatt der BRE 19 GmbH gemäß Art. 23 ECSP-VO i.V.m.
Anhang I ECSP-VO**

Dieses Schwarmfinanzierungsangebot wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bzw. der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) weder geprüft noch genehmigt.

Die Angemessenheit Ihrer Erfahrung und Ihres Wissens wurde nicht zwangsläufig bewertet, bevor Ihnen der Zugang zu dieser Anlage gewährt wurde.

Wenn Sie diese Anlage tätigen, übernehmen Sie alle damit verbundenen Risiken, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

Risikowarnung

Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates eingerichteten Einlagensicherungssysteme abgedeckt.* Ihre Anlage fällt auch nicht unter die Systeme für die Entschädigung der Anleger gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates**.

Sie erhalten möglicherweise keine Rendite aus Ihrer Anlage.

Es handelt sich hierbei nicht um ein Sparprodukt, und wir raten Ihnen, nicht mehr als 10 % Ihres Reinvermögens in Schwarmfinanzierungsprojekte anzulegen.

Sie werden die Anlageinstrumente möglicherweise nicht nach Wunsch verkaufen können. Selbst wenn Sie sie verkaufen können, können Sie doch Verluste erleiden.

* Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme, (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149).

** Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger, (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22).

Vorvertragliche Bedenkzeit für nicht kundige Anleger

Nicht kundigen Anlegern steht eine Bedenkzeit zu, während der sie ihr Anlageangebot oder die Bekundung ihres Interesses am Schwarmfinanzierungsangebot ohne Begründung und ohne Vertragsstrafe jederzeit widerrufen können. Die Bedenkzeit beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem das Anlageangebot oder die Interessenbekundung des potentiellen nicht kundigen Anlegers erfolgt, und läuft vier Kalendertage danach ab.

Nach Abgabe des Anlageangebots erhält der Anleger über die Schwarmfinanzierungsplattform die Information, dass die Bedenkzeit begonnen hat. Der Widerruf kann durch Betätigen des Buttons "Investition widerrufen" im Kundenportal des Anlegers bei der entsprechenden Investition oder ohne Angabe von Gründen per E-Mail an service@zinsbaustein.de erfolgen. Im Falle des Widerrufs wird das Anlageangebot nicht berücksichtigt und eine wirksame Zeichnung kommt nicht zustande.

Überblick über das Schwarmfinanzierungsangebot

Kennung des Angebots	984500A1CF0B6KDEA02725110175
Projektträger in und Projekttitle	Projektträgerin: BRE 19 GmbH Projekttitle: LINN25 München, Linnenbrüggerstraße 25, 81829 München
Art des Angebots und Art des Instruments	Zweckgebundener Teilkredit, in dessen Rahmen ein Anleger der Projektträgerin für einen vereinbarten Zeitraum einen vereinbarten Geldbetrag zur Verfügung stellt und die Projektträgerin die unbedingte Verpflichtung übernimmt, diesen Betrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen an den Anleger zurückzuzahlen ("Kredit"). Der Mindestanlagebetrag pro Anleger beträgt 500 EUR.
Zielbetrag	750.000,00 EUR ("Zielbetrag") zuzüglich 50.000,00 EUR bis maximal 800.000,00 EUR ("Maximalbetrag") Das Angebot für potentielle Anleger endet entweder mit Ablauf des 16.12.2025 ("Fundingende") oder frühzeitig, wenn der Maximalbetrag in Höhe von 800.000,00 EUR erreicht wurde.

Teil A: Informationen über den/die Projektträger und das Schwarmfinanzierungsprojekt

a) Projektträgerin und Schwarmfinanzierungsprojekt

Identität:	BRE 19 GmbH; Sitz in Grünwald, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 276371
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Kontaktadressen:	Website: https://better-real-estate.de , Anschrift des eingetragenen Sitzes der Projektträgerin: Luise-Ullrich-Straße 4, 82031 Grünwald, E-Mail-Adresse: kontakt@better-real-estate.de , Telefonnummer: 089/ 514 62 62 6
Eigentumsverhältnis:	Alleinige Gesellschafterin der Projektträgerin ist seit 9.5.2022 die Better Real Estate GmbH („Gesellschafterin“). Alleiner Gesellschafter der Better Real Estate GmbH ist Herr Josef Feuchtinger, Oberpfaffenhofen.
Management:	Die Projektträgerin wird gesetzlich durch den Geschäftsführer David Möritz, geb. am 01.03.1991, wohnhaft in Icking, einzelvertretungsberechtigt, vertreten.

b) Verantwortung für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen

Die Projektträgerin erklärt, dass ihres Wissens keine Informationen ausgelassen wurden oder sachlich irreführend oder unrichtig sind. Die Projektträgerin ist für die Ausarbeitung dieses Anlagebasisinformationsblatts verantwortlich. Name und Sitz der Projektträgerin ergeben sich aus Teil A Buchstabe a) dieses Anlagebasisinformationsblatts. Die Erklärung der genannten Person zu ihrer Verantwortung für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen gemäß Artikel 23 Absatz 9 der Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates¹ ist diesem Dokument als Anhang [A]² beigefügt.

c) Haupttätigkeiten der Projektträgerin, angebotene Produkte oder Dienstleistungen der Projektträgerin

Laut Handelsregister ist Gegenstand des Unternehmens der Projektträgerin: Der Erwerb, Modernisierung und Verkauf von Immobilien auf eigene Rechnung einschließlich der Tätigkeit als Bauträger im Sinne von § 34 c GewO.
Die Projektträgerin hat am 31.05.2022 mit der Better Real Estate GmbH mit dem Sitz in Grünwald (Amtsgericht München HRB 163238) als herrschender Gesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die Projektträgerin ist als Projektentwickler im Immobilienbereich tätig. Dabei sollen die entwickelten Projekte (Wohnungen) verkauft werden ("trader-developer").

d) Hyperlink zu den jüngsten Jahresabschlüssen der Projektträgerin

Der jüngste Jahresabschluss der Projektträgerin für 2024 ist unter dem folgenden Link kostenfrei erhältlich: zinsbaustein.de/downloads/Jahresabschluss_2024_BRE_19_GmbH.pdf
Der Jahresabschluss der Projektträgerin für 2023 ist unter dem folgenden Link kostenfrei erhältlich: zinsbaustein.de/downloads/Jahresabschluss_2023_BRE_19_GmbH.pdf
Der Jahresabschluss der Projektträgerin für 2022 ist unter dem folgenden Link kostenfrei erhältlich: zinsbaustein.de/downloads/Jahresabschluss_2022_BRE_19_GmbH.pdf
Zukünftig offengelegte Jahresabschlüsse betreffend das Geschäftsjahr 2025 und alle weiteren nachfolgenden Geschäftsjahre werden im Unternehmensregister unter <https://www.unternehmensregister.de/ureq/> verfügbar sein.

e) Die wichtigsten nach Jahren aufgeschlüsselten finanzwirtschaftlichen Zahlen und Kennziffern der Projektträgerin für die letzten drei Jahre

Darstellung der wichtigsten nach Jahren aufgeschlüsselten finanzwirtschaftlichen Zahlen und Kennziffern der Projektträgerin

Darstellung nach HGB in EUR, wenn nicht abweichend angegeben	JA 31.12.2024	JA 31.12.2023	JA 31.12.2022
Bilanzsumme	1.997.198,62 EUR	1.945.004,83 EUR	1.911.636,51 EUR
Umsatz (Gesamtleistung)	56.110,51 EUR	33.572,50 EUR	1.909.815,83 EUR
Jahresüberschuss	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Gesamtvermögen	1.997.198,62 EUR	1.945.004,83 EUR	1.911.636,51 EUR
Bruttogewinnspanne	2.550,51 EUR	0,00 EUR	8.855,00 EUR
Nettogewinnspanne	0 %	0 %	0 %
Nettoverbindlichkeiten	1.963.448,33 EUR	1.913.188,33 EUR	1.882.115,83 EUR
Eigenkapitalquote	1,25 %	1,29 %	1,31 %
Liquidität zweiten Grades	0,01 %	0,08 %	0,10 %

¹ Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937 (ABl. L 347 vom 20.10.2020, S. 1).

² Die Erklärung jeder verantwortlichen Personen muss im Einklang mit Artikel 23 Absatz 9 der Verordnung (EU) 2020/1503 stehen.

	Schuldendeckungsquote	-4,11 %	-2,08 %	9,06 %
	EBITDA	-5.880,08 EUR	-2.704,18 EUR	4.234,66 EUR
f)	Beschreibung des Schwarmfinanzierungsprojekts, einschließlich seines Zwecks und seiner Hauptmerkmale			
	Die eingesammelten Mittel dienen der anteiligen Finanzierung der Projektträgerin zur Durchführung des Bauprojekts „LINN25“ und zur anteiligen Deckung der Transaktionskosten der Schwarmfinanzierung sowie ggf. zur Finanzierung etwaiger Kosten der Treuhänderin. Die Projektträgerin ist eine Projektgesellschaft der Better Real Estate GmbH und ist in der Immobilienbranche tätig. Die Projektträgerin wird die eingesammelten Mittel zum Abriss des Altbestands und zum Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 18 Studenten-Apartments sowie vier Stellplätzen in zwei Duplexgaragen in der Linnenbrüggerstraße 25, 81829 München, verwenden („Projekt“). Der Bau befindet sich auf den Flurstücken 19/8 mit FN 837001 und FN 842901, Gemarkung München Trudering des Grundbuchs von Trudering, Amtsgericht München. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 751 m². Die freien Flächen auf der Tiefgaragendecke und die Freifläche um das Mehrfamilienhaus herum werden als Grünflächen ausgestaltet. Ebenso werden hier Terrassen zur privaten Nutzung angelegt. Insgesamt entstehen 18 Wohneinheiten, die sich über drei Geschosse in einem Mehrfamilienhaus verteilen. Die 18 Wohnungen teilen sich auf eine Wohnfläche von 430,85 m² auf. Im Erdgeschoss entstehen sechs, im Obergeschoss sieben und im Dachgeschoss fünf Wohneinheiten. Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss drei Hobbyräume. Es werden zwei Duplexgaragen mit insgesamt vier Stellplätzen vorgehalten. Außerdem gibt es 18 Fahrradstellplätze. Zudem sind ein Gemeinschaftsraum und ein Sportraum geplant. Die Wohnungen und die Gemeinschaftsräume erhalten eine auf die Bedürfnisse von Studierenden maßgeschneiderte Möblierung. Die Fertigstellung ist im Juni 2027 geplant. Die Arbeiten für den Rohbau sollen nach Abriss des Bestandsgebäudes im April 2026 beginnen. Für das Objekt ist die Errichtung nach dem Energiestandard des KfW Effizienzhauses 55 nach den Förderbedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vorgesehen. Das Projektgrundstück befindet sich im Eigentum der Projektträgerin, soweit die einzelnen Wohnungen noch nicht veräußert wurden. Das Grundstück ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsbelegungsrecht) zugunsten der Landeshauptstadt München belastet. Im Grundbuch ist zudem eine sofort vollstreckbare Grundschild über 1.900.000,00 EUR zugunsten der kreditgebenden Bank, Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG, eingetragen. Die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat Rang vor der eingetragenen Grundschild. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch des Altbestands wurde am 13.03.2023 unter der Nebenbestimmung erteilt, dass der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum sein darf, diesem Standard in etwa entsprechen und dem allgemeinen Wohnungsmarkt ebenso zur Verfügung stehen muss. Dazu gehört auch die Forderung, dass familiengerechter Wohnraum nur durch solchen Wohnraum ersetzt werden kann. Die Baugenehmigung wurde am 16. Oktober 2024 erteilt. Sie steht unter der Bedingung, dass bis zum Baubeginn eine notarielle Bestätigung über die Beantragung der erforderlichen Grund- und Dienstbarkeiten im Grundbuch vorgelegt wird, um die Nutzung als Studentenwohnheim zu sichern. Zudem müssen vor Baubeginn Baumschutzzäune errichtet werden. Die Gesamtinvestitionskosten des Projekts belaufen sich gemäß der Kalkulation vom 12. August 2025 auf rund 5.880.000 EUR. Die Finanzierung/Deckung dieser Gesamtinvestitionskosten erfolgt aus einem Mix aus Eigenmitteln in Höhe von 432.211 EUR, einem Darlehen über maximal 4.700.000 EUR mit einem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut, und bis zu 750.000 EUR aus diesem Schwarmfinanzierungsangebot. Die Eigenmittel setzen sich dabei zusammen aus Stammkapital in Höhe von mindestens 25.000 EUR, Gesellschafterdarlehen über mindestens 238.000 EUR, und einer bedingten Kapitaleinlage über mindestens 169.211 EUR. Es besteht bereits ein Kredit zwischen der Gesellschafterin und der Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz e.G. über 1.900.000 EUR für die Finanzierung des Ankaufs, welcher an die Projektträgerin weitergereicht wurde. Für den Kredit wurde eine vollstreckbare Grundschild in Höhe von 1.900.000 EUR, eine selbstschuldnerische Bürgschaft über 300.000 EUR von Herrn Andreas Schmid sowie eine weitere selbstschuldnerische Bürgschaft der Projektträgerin über 1.900.000 EUR gestellt. Die Projektträgerin wird für das Projekt einen Kredit über den Gesamtbetrag von maximal 4.700.000 EUR aufnehmen und damit auch den von der Gesellschafterin gestellten Mittel für den Ankauf abgelöst. Zwischen der Gesellschafterin und der Projektträgerin besteht zudem ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Die Wohneinheiten werden durch Einzelverkauf veräußert. Die Vermarktung und der Verkauf haben bereits begonnen und erfolgen durch die Gesellschafterin sowie verschiedene Makler und Anlageverkäufer. Die Rückzahlung der Kredite an die Anleger soll durch die Zuflüsse der Veräußerungserlöse des Projekts erfolgen. Der erwartete Kaufpreiszufuss beträgt rund 6.200.000 EUR. Zum 03.03.2025 wurde eine Wohneinheit, zum 05.06.2025 wurde eine Wohneinheit und zum 14.10.2025 wurde eine weitere Wohneinheit veräußert. Die Rückzahlung des Kredits samt endfälliger Zinsen und der Bereitstellunggebühr erfolgt über den Zahlungsdienstleister.			
	Teil B: Hauptmerkmale des Schwarmfinanzierungsverfahrens und Bedingungen für die Kreditaufnahme			
a)	Mindestzielbetrag der Kreditaufnahme im Rahmen eines einzigen Schwarmfinanzierungsangebots			
	Der Mindestzielbetrag beträgt 600.000,00 EUR.			
	Anzahl der von der Projektträgerin oder von der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin bereits durchgeführten (öffentlichen oder nicht öffentlichen) Angebote für dieses Schwarmfinanzierungsprojekt			
	Es erfolgte kein Angebot.			
b)	Frist für die Erreichung des Zielbetrags der Kreditaufnahme			
	Die Frist für die Erreichung des Mindestzielbetrags läuft am 16.12.2025 ab.			
c)	Informationen über die Folgen, falls der Zielbetrag der Kreditaufnahme nicht fristgerecht erreicht wird			
	Wird die Kapitaleinwerbung in Höhe des Mindestzielbetrags nicht erreicht (entscheidend ist dabei der Vertragsschluss, so dass ein späterer Widerruf oder eine spätere Vertragsauflösung auf das Erreichen dieser Summe keinen Einfluss haben), kommen die Kredit- und Treuhandverträge zwischen der Projektträgerin und den interessierten Nutzern nicht wirksam zustande (sog. auflösende Bedingung), wenn nicht die Projektträgerin gegenüber der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin bis zum 22.12.2025 in Textform erklärt, gleichwohl an allen in diesem Zusammenhang geschlossenen Kredit- und Treuhandverträgen festhalten zu wollen. Im Falle des Nichtzustandekommens der Kredit- und Treuhandverträge aus diesem Grund zahlt die Projektträgerin der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 2 % netto auf die bis dahin durch die Schwarmfinanzierungsdienstleisterin tatsächlich eingeworbenen Kreditsummen. Diese Aufwandsentschädigung ist spätestens 10 Kalendertage nach Eintritt der auflösenden Bedingung zahlbar und fällig. Soweit die Kredit- und Treuhandverträge aus sonstigen Gründen nicht zu Stande kommen oder aufgelöst werden, zahlt die Projektträgerin der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin die Set-up Fee, wobei für die Berechnung der Set-up Fee auf den tatsächlichen Kreditbetrag, mindestens jedoch auf den Mindestbetrag abzustellen ist sowie die Servicing-Fee für das erste Jahr. Die Set-up-Fee und die Servicing-Fee sind in diesem Fall 10 Kalendertage, nachdem das Nichtzustandekommen oder die Auflösung der Kredit- und Treuhandverträge feststeht, zahlbar und fällig.			
d)	Höchstangebotssumme, sofern sie sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag der Kreditaufnahme unterscheidet			
	Die Höchstangebotssumme entspricht dem Maximalbetrag in Höhe von 800.000,00 EUR.			
e)	Höhe der von der Projektträgerin für das Schwarmfinanzierungsprojekt bereitgestellten Eigenmittel			
	Wesentliche Anteilseigner oder Mitglieder der Leitungs-, Aufsichts- oder Verwaltungsorgane der Projektträgerin haben keine Anlagen in die angebotenen Instrumente getätigt oder sich hierzu verpflichtet. Eigenmittel werden in Höhe von mind. 432.211,00 EUR eingesetzt, bestehend aus mind. 25.000 EUR an Stammkapital, mind. 238.000,00 EUR an Gesellschafterdarlehen und 169.211,00 EUR an bedingter Kapitalrücklage.			
f)	Änderung der Zusammensetzung des Kapitals oder der Kredite der Projektträgerin im Zusammenhang mit dem Schwarmfinanzierungsangebot			
	Bei Erreichung des Zielbetrags erhöht sich das Fremdkapital der Projektträgerin auf Basis des Jahresabschlusses 2024 auf 2.722.198,62 EUR. Bei Erreichung der Mindestzielbetrags erhöht sich das Fremdkapital der Projektträgerin auf Basis des Jahresabschlusses 2024 auf 2.572.198,62 EUR. Bei Erreichung des Zielbetrags erhöht sich das Fremdkapital der Projektträgerin auf Basis der Summen- und Saldenliste bis einschließlich Oktober 2025 (Stand: 12. November 2025) auf 2.796.035,38 EUR. Bei Erreichung der Mindestzielbetrags erhöht sich das Fremdkapital der Projektträgerin auf Basis der Summen- und Saldenliste bis einschließlich Oktober 2025 (Stand: 12. November 2025) auf 2.646.035,38 EUR.			
	Teil C: Risikofaktoren			
	Darlegung der Hauptrisiken			
	Typ 1: Projektrisiko			
	Dem Projekt inhärente Risiken, die zum Scheitern des Projekts führen können: (i) Projektabhängigkeiten wie Finanzierung und rechtliche Aspekte: Der Projektträgerin könnte es aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht gelingen, ihr geplantes Projekt erfolgreich umzusetzen. Dies würde zu geringeren Einnahmen bei der Projektträgerin aus ihrem Projekt führen und sich negativ auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Dies kann zur Folge haben, dass die Ansprüche aus den Krediten nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können. Im schlimmsten Fall kommt es zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Im laufenden Geschäftsbetrieb der Projektträgerin können Kostensteigerungen bis zur Fertigstellung auftreten. Es besteht das Risiko, dass die Kredite nicht oder nur teilweise zurückbezahlt werden können. Im schlimmsten Fall kann dies zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Es könnte ein potenzielles Insolvenzrisiko der Kreditnehmerin der ECSP-Kredite, der Unternehmen der Einzelgewerke oder Handwerker, des Architekten und/oder Käufer bestehen. Die Verkaufsverträge könnten durch Verzögerungen und/oder Schlechtleistung nicht umgesetzt werden. Zudem könnte der Projektentwickler die in 2 der 3 abgeschlossenen Kaufverträge vereinbarte Vermietungsabsicherung nicht erfüllen, was während der ersten 60 Monate ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am Kaufgegenstand zu einer Übernahme der ausgefallenen Miete durch die Verkäuferin führen kann. Die weiteren Kaufverträge können ebenfalls eine solche Vermietungsabsicherung enthalten. Es besteht außerdem in Teilen ein unsicherer Exit: Die Rückführungen der über zinsbaustein.de vermittelten Kredite sollen aus den Verkaufserlösen der Projektgesellschaften erfolgen, die noch nicht vollständig vertraglich gebunden sind. Die Sicherheiten können sich im Verwertungsfall als wertlos zeigen und nicht zu einer ersatzweisen Befriedigung der Hauptforderung beitragen.			

Verstöße gegen gesetzliche oder behördliche Auflagen können zu Maßnahmen von Behörden (Bußgelder, Baustopp, Entsorgung von Altlasten etc.) führen. Dies würde zu geringeren Einnahmen bei der Projektträgerin führen und sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektträgerin auswirken. Für die Anleger kann dies bedeuten, dass Zins- und Tilgungszahlungen ganz oder teilweise ausfallen.

. Durch die Kredit- und Treuhandverträge wird eine Aufnahme weiterer Fremdmittel ausgeschlossen, sofern diese nicht nachrangig sind und deren Laufzeit vor der des Schwarmfinanzierungsangebots endet. Es besteht das Risiko, dass die Kredite nachrangig genommen werden aber vorrangig befriedigt werden.

Durch die Einbindung von Fremdmitteln ergibt sich in einem volatilen Zinsmarkt auch das Risiko von Finanzierungskostensteigerungen, welche ebenfalls Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg bis hin zu Überschuldung und Insolvenz der Projektträgerin mit sich bringen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Veräußerung einzelner Wohnungseigentumseinheiten auf die Zuordnung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellräume gemäß Art. 46 Abs. BayBO zu achten ist, da andernfalls dem Bauordnungsrecht widersprechende Zustände entstehen können und die Bauaufsichtsbehörde einschreiten kann. Befinden sich im Gebäude mehr als 10 Wohneinheiten ist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden seit dem 01.06.2023 im Bereich der Landeshauptstadt München eine gesonderte Genehmigung erforderlich (§ 2 Abs.1 Gebietsbestimmungsverordnung Bau-GBestV-Bau).

(ii) Auftreten ungünstiger Szenarien mit negativen Auswirkungen:

Szenarien wie Pandemie (z.B. COVID-19), Krieg wie zum Beispiel der Ukraine-Krieg oder der Nahost-Konflikt und/oder politische Spannungen können zu Lieferkettenproblemen führen. Diese oder ähnliche Szenarien können für die Projektträgerin sowie ihre Dienstleister Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, Genehmigungsprozesse, Vergaben, Bautätigkeit, Vermietungs- und Verkaufsprozess sowie Übergaben oder Abnahmen haben. Politische Krisen und soziale Unruhen auf nationaler und internationaler Ebene und die daraus resultierenden globalen 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 Projektträgerin Auswirkungen haben. Das genaue Ausmaß solcher Ereignisse und deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Bereiche lassen sich nicht abschließend darstellen. Es könnte der Projektträgerin nicht gelingen, ihren Geschäftsbetrieb oder ihr Immobiliengeschäft ordnungsgemäß zu führen oder nur mit entsprechenden Verzögerungen. Für die Anleger kann dies bedeuten, dass Zins- und Tilgungszahlungen ganz oder teilweise ausfallen. Im schlimmsten Fall kann dies zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Obwohl vertraglich vorgesehen ist, dass die Tilgung der Anlage grundsätzlich gleich für alle Anleger erfolgt, kann es in bestimmten Fällen zu abweichenden Rückzahlungszeitpunkten kommen. Dies betrifft insbesondere Anleger, die von vertraglich eingeräumten Sonderkündigungsrechten Gebrauch machen. In solchen Fällen kann eine vorzeitige Auszahlung des Anlagebetrags erfolgen. Dies kann dazu führen, dass Rückzahlungen zeitlich nicht einheitlich für alle Anleger erfolgen. Außerdem kann dies Auswirkungen auf die Liquidität der Emittentin haben und damit das Risiko für die verbleibenden Anleger erhöhen.

Die dargestellten betriebswirtschaftlichen Daten unter Teil B lit. f) basieren auf einer Summen- und Saldenliste bis einschließlich Juli 2025 (Stand: 2. Oktober 2025) und nicht auf einem geprüften Jahresabschluss. Es besteht das Risiko, dass sich diese Daten verändern. Spätere Entwicklungen der Finanzlage, der Ertragslage oder anderer betriebswirtschaftlicher Kennzahlen können die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Emittentin beeinträchtigen. Dies kann sich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern vollständig und fristgerecht zu erfüllen.

(iii) Entwicklung von Wettbewerbern oder konkurrierenden Projekten:

Es könnten sich Risiken für das Geschäft der Projektträgerin daraus ergeben, dass Wettbewerber ihr Geschäft erfolgreicher als die Projektträgerin ausbauen, wodurch sich ein mangelnder Abverkauf etwaiger Immobilien ergäbe, in dem sich das Geschäftsmodell der Projektträgerin bei interessierten Erwerbern im Vergleich als nicht konkurrenzfähig herausstellt. Dies hätte zur Folge, dass die Ansprüche aus den Krediten nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können.

(iv) von der Projektträgerin ausgehende Risiken:

Die Projektträgerin unterliegt Beschränkungen bei der Mittelverwendung. Es besteht jedoch das Risiko, dass er sich nicht an die Zweckgebundenheit hält und die eingesammelten Mittel in die Entwicklung des Geschäftsbetriebs, der Gründung oder Weiterentwicklung von Projektgesellschaften oder in Immobilienprojekte investiert werden.

Die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Zahlung der Zinsen sind von der Geschäftsentwicklung der Projektträgerin abhängig. Wird die bereits etablierte Geschäftsidee zukünftig nicht mehr vom Markt angenommen oder kann die Aufrechterhaltung oder geplante Weiterentwicklung des Geschäfts nicht wie erhofft umgesetzt werden, besteht das Risiko der Insolvenz der Projektträgerin. Generell trägt der Anleger das Insolvenzrisiko der Projektträgerin. Bei einer Insolvenz besteht das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals.

Der Unternehmenserfolg hängt von verschiedenen Faktoren, wie z.B. der Finanzierung, dem Team, Fachkräften und Beratern, dem Marktumfeld, der Planung, technologischen Entwicklungen, Schutzrechten, gesetzlichen Rahmenbedingungen, Wettbewerbern und weiteren Faktoren ab. Insbesondere kann es zu Planungsfehlern und Verzögerungen kommen. Bei der Projektträgerin besteht das Risiko von Managementfehlern. 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 Projektträgerin gewinnen können. Es besteht das Risiko, dass es der Projektträgerin nicht gelingt, hinreichend qualifizierte Mitarbeiter in notwendiger Zahl zu halten bzw. einzustellen. Durch den Verlust von Mitarbeitern mit entsprechenden Schlüsselqualifikationen besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht. Können die Schlüsselpersonen nicht dauerhaft durch qualifizierte Mitarbeiter ersetzt werden, kann dies erhebliche negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Projektträgerin haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zinszahlungen an die Anleger und die Rückzahlung des Anlagebetrags reduzieren oder diese könnten ausfallen. Im schlimmsten Fall kommt es zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Es besteht das Risiko, dass über die Projektträgerin und ihre Gesellschafterin in der Presse negativ berichtet wird. Dies kann zu erheblichen finanziellen Einbußen und Verlusten bei der Projektträgerin führen, weil das Angebot der Projektträgerin in der Folge der negativen Berichterstattung nur noch unzureichend nachgefragt wird. Im schlimmsten Fall kann dies auch zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Darüber hinaus besteht ein potentielles Insolvenzrisiko der Projektträgerin, der Gesellschafterin, etwaiger Entwickler, Generalunternehmer, Dienstleister von Einzelgewerken, des Bauträgers, des künftigen Betreibers und/oder des Käufers bzw. der Käufer. Abstimmungsprobleme zwischen Teil-Generalunternehmer und übrigen Gewerken können zu Verzögerungen führen, sodass das der Geschäftsbetrieb unrentabel wird und die Rückzahlung der Kredite sich verzögern kann und gegebenenfalls gefährdet ist.

Für Anleger, die auch in Vermögensanlagen oder übertragbare Wertpapiere der Projektträgerin investiert oder sonst mit ihr im Zusammenhang stehende Risiken übernehmen oder eingehen, besteht ein Klumpenrisiko.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Gesellschafterin die Ansprüche ihrer Gläubiger, der Projektträgerin sowie deren Gläubiger aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag nicht erfüllen kann.

Typ 2: Sektorrisiko

Sektorrisiken sind dem jeweiligen Sektor inhärente Risiken. Solche Risiken können beispielsweise durch eine Veränderung der makroökonomischen Lage, einen Rückgang der Nachfrage im Sektor, in dem das Schwarmfinanzierungsprojekt durchgeführt wird, und Abhängigkeiten von anderen Sektoren verursacht werden. Das Schwarmfinanzierungsprojekt wird im Sektor Baugewerbe/Bau nach der Klassifizierung in Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe a) in Verbindung mit Anhang I Abschnitt F der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates³ durchgeführt. Die Anlage als Teilkredit ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Der wirtschaftliche Erfolg der Projektträgerin und damit der Kreditvergabe hängt von mehreren Einflussgrößen ab. Darunter fällt beispielsweise die Entwicklung des Immobilienmarktes sowie Zins- und Inflationsraten. Weitere Einflussfaktoren sind Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Vertragspartnern sowie Umwelt Risiken, Altlasten sowie Bau- oder Planungsfehler. Auch Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg haben. Es besteht das Risiko, dass die geplanten Projekte nicht erfolgreich umgesetzt werden. Fertiggestellte Flächen oder Immobilien könnten nicht oder nicht vollständig oder zu einem geringeren Verkaufspreis als geplant verkauft oder nicht oder nicht vollständig vermietet werden. Die gegebenenfalls daraus resultierende Insolvenz der Projektträgerin kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger führen.

Typ 3: Ausfallrisiko

Die Anleger tragen vollständig die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der Projektträgerin, d.h. das Risiko, dass die Projektträgerin vorübergehend oder endgültig nicht zur termingerechten Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern und oder Dritten in der Lage ist. Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlusts. Folgende besondere Vorkommnisse könnten insbesondere dazu führen:

- a) (schwerwiegende) Veränderung der makroökonomischen Lage,
- b) Miswirtschaft,
- c) mangelnde Erfahrung,
- d) Betrug,
- e) Finanzierung, die nicht dem Projektzweck entspricht,
- f) erfolglose Einführung des Leistungsangebots der Projektträgerin,
- g) mangelnder Cashflow.

Die Rückführung der eingesammelten Mittel soll aus den geplanten Erlösen aus den zu verkaufenden Wohnungen der Projektträgerin, freien Mitteln oder einer Ablösung durch einen anderen Kredit erfolgen. Es ist nicht sichergestellt, dass zum Ende der Laufzeit dieses Kredits ausreichend Mittel für die Rückzahlung inklusive Zinsen vorhanden sind. In diesem Fall kann es zu einer verzögerten Rückzahlung oder zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.

Typ 4: Risiko niedrigerer, verspäteter oder fehlender Rendite

Es besteht das Risiko, dass die Rendite der Projektträgerin niedriger als erwartet ausfällt oder sich verzögert. Weiterhin könnte sich der Wert des Ertrags durch Inflation verringern. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung, ist die reale Rendite negativ.

Die Kredite werden in Euro begeben und zurückbezahlt. Auch die entfallende Verzinsung wird in Euro berechnet und ausbezahlt. Aus diesem Grund besteht für Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung als Euro verfügen oder die Erträge aus der Investition nicht in Euro benötigen, ein Währungsrisiko, weil sie Wechselkurschwankungen ausgesetzt sind, die die Rendite verringern können. Weiterhin können im Falle eines für die Anleger notwendigen Verwertungsmaßnahmen der Kredite zusätzliche Kosten (Transaktionskosten wie Beratungskosten) entstehen, welche die Rendite verringern.

Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von der individuellen Steuersituation ab, was zu einer Verringerung der Rendite führen kann.

Typ 5: Risiko eines Plattformausfalls und Ausfall des Treuhänders

³ Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Dezember 2006 zur Aufstellung der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige NACE Revision 2 und zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 3037/90 des Rates sowie einiger Verordnungen der EG über bestimmte Bereiche der Statistik (ABI. L 393 vom 30.12.2006, S. 1).

Ein vorübergehender oder dauerhafter Ausfall der Schwarmfinanzierungsplattform oder des unter Teil G, Buchstabe f) benannten Zahlungsdienstleisters kann zum vorübergehenden Ausfall von Zins- und Rückzahlungen führen. Weiterhin erfolgt die Verwaltung des Kreditvertrages und der Sicherheiten von einem von der Projektträgerin unabhängigen Treuhänder. Als Treuhänder ist die ZBS Investment GmbH & Co. KG mit Sitz in Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRA 44974, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die ZBS ID 1 Verwaltungen GmbH ebenfalls mit Sitz in Mainz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 54100, bestellt worden. Sollte der Treuhänder unerwartet in Insolvenz oder Konkurs fallen oder seine Dienste aus anderen Gründen einstellen müssen, könnte dies trotz Neubestellung eines Treuhänders durch die Projektträgerin zu einem vorübergehenden Ausfall von Zahlung bzw. der Verwertung der Sicherheiten führen.

Typ 6: Risiko der mangelnden Liquidität der Investitionen

Die Kredite sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Die Abtretung des Zins- und Rückzahlungsanspruchs ist wirtschaftlich eingeschränkt, da hierfür generell kein liquider oder geregelter Markt besteht. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Kredit nicht oder nur unter Wert verkaufen kann. Eine ordentliche Kündigung des Kredits durch den Anleger ist während der Laufzeit des Kredits ausgeschlossen. Es besteht damit das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass die Projektträgerin nicht über die entsprechende Liquidität für die Realisierung seiner Geschäftsziele und Bedienung von kalkulierten Zahlungsflüssen verfügt, was zu seiner Insolvenz und für den Anleger zum Teil- oder Totalverlust des Anlagebetrags und/oder der Zinsen führen kann.

Typ 7: Sonstige Risiken

Es bestehen zudem folgende Risiken:

(i) Keine Einflussnahme- und Mitwirkungsrechte:

Die Vergabe des Kredits selbst begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegen die Projektträgerin und gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und/oder Stimmrechte an bzw. in der Gesellschafterversammlung der Projektträgerin. Es können in der Gesellschafterversammlung der Projektträgerin Gesellschafterbeschlüsse gefasst werden, die sich nachteilig auf die einzelnen Anleger auswirken können. Die Anleger haben keine Möglichkeit auf die Geschäftstätigkeit der Projektträgerin Einfluss zu nehmen. Dies gilt auch für die Verwendung des durch die Aufnahme der Kredite eingeworbenen Kapitals. Insbesondere haben Anleger nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten der Projektträgerin zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist. Für die Anleger kann dies bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

(ii) kreditspezifische Risiken:

Die Vergabe von Krediten ist mit Risiken verbunden. Grundsätzlich gilt: Je höher der in Aussicht gestellte Zins, desto höher das Risiko des Verlusts. Der Erfolg der Kreditanlage ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist, die im Einzelnen nicht sicher vorhergesehen werden können. Diese Faktoren können sich teilweise unabhängig von unternehmerischen Entscheidungen der Projektträgerin entwickeln, wie z.B. durch eine veränderte Marktlage oder veränderte rechtliche Rahmenbedingungen. Unter Umständen kann ein etwaiger Finanzierungsbedarf der Projektträgerin nicht befriedigt werden, so dass die Projektträgerin das Projekt nicht wie geplant entwickeln kann. Es bestehen daher Risiken hinsichtlich der vertragsgerechten Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch die Projektträgerin, d.h. in Bezug auf die Rückzahlung des Kreditkapitals und/oder die Zahlung von Zinsen. Dies kann zu verzögerten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz der Projektträgerin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Über das Risiko des vollständigen Verlusts des vom Anleger eingesetzten Kapitals und des Verlusts der Zinsen hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des weiteren Privatvermögens des Anlegers bis hin zu seiner Privatsolvenz. Dieses Risiko besteht, wenn der Anleger die Kreditvergabe selbst fremdfinanziert, da er unabhängig von Auszahlungen aus der Kreditvergabe verpflichtet ist, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Privatvermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zur Privatsolvenz (Zahlungsunfähigkeit) des Anlegers führen, wenn sein Privatvermögen zur Bedienung der Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten nicht reicht. Zu einer über den Totalverlust seines eingesetzten Kapitals hinausgehenden Inanspruchnahme des weiteren Privatvermögens des Anlegers bis hin zu seiner Privatsolvenz kann es auch in anderen Fällen kommen, so etwa dann, wenn der Anleger zur Bedienung anderer Verbindlichkeiten (z.B. Steuern) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Anlagebetrags angewiesen ist, die Rückführung bzw. Verzinsung aber ausbleibt.

Teil D: Informationen über das Angebot übertragbarer Wertpapiere und für Schwarmfinanzierungszwecke zugelassener Instrumente – Für das Schwarmfinanzierungsangebot nicht relevant.

Teil E: Informationen über Zweckgesellschaften (SPV) - Für das Schwarmfinanzierungsangebot nicht relevant.

Teil F: Anlegerrechte - Für das Schwarmfinanzierungsangebot nicht relevant.

Teil G: Informationen über Kredite

a) Art, Laufzeit und Bedingungen des Kredits

Die Anleger gewähren der Projektträgerin einen zweckgebundenen Teilkredit. Dafür zahlt der Anleger den Investitionsbetrag auf ein von der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin zu benennendes Treuhandkonto, auf dem der Investitionsbetrag innerhalb von 19 Kalendertagen ab Vertragsschluss gutgeschrieben sein muss. Die Laufzeit des Kredits beginnt für den Anleger mit der Auszahlung des eingesammelten Kapitals durch den Zahlungsdienstleister vom Treuhandkonto an die Projektträgerin und endet am 31.01.2028 oder gegebenenfalls mit Ablauf der durch außerordentliche Kündigung verkürzten Laufzeit. Die Projektträgerin hat eine vorzeitige Rückzahlungsoption, den Kredit samt den bis dahin angefallenen Zinsen und der Bereitstellungsgebühr ab dem 31.05.2027 vollständig an den Anleger zurückzuzahlen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht geschuldet. Die Auszahlung des eingesammelten Kapitals erfolgt nach Überprüfung der Auszahlungsvoraussetzungen durch den Treuhänder ZBS Investment GmbH & Co. KG Rheinstraße 43 - 45, 55116 Mainz („Treuhänder“). Die Investitionsphase beginnt mit dem Beginn des Angebots und endet mit Ablauf des 16.12.2025 oder frühzeitig, wenn der Maximalbetrag in Höhe von 800.000 EUR erreicht wurde („Fundingende“). Wird bis zum Fundingende die Mindestsumme nicht erreicht und hat die Projektträgerin nicht bis zum 22.12.2025 gegenüber der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin erklärt, gleichwohl an dem Vertragsschluss festhalten zu wollen, erfolgt keine Auszahlung an die Projektträgerin. Nach dem Ende der Investitionsphase, dem Ablauf der gesetzlichen und vertraglichen Bedenkzeit sowie der gesetzlichen Widerrufsfrist der Anleger und dem Vorliegen der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen leitet der Zahlungsdienstleister den gesamten in der Investitionsphase eingesammelten Kreditbetrag an die Projektträgerin weiter. Mit der Auszahlung beginnt die Laufzeit des Kredits. Bei nicht rechtzeitiger Rückzahlung bis spätestens zum 31.01.2028 sind Verzugszinsen in Höhe von 15 % p.a. zu zahlen. Beginnend mit dem Tag der Gutschrift des Investitionsbetrags auf dem Treuhandkonto bis zum Beginn der Kreditlaufzeit bzw. im Fall einer vorzeitigen Auflösung des Kreditvertrages bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Investitionsbetrags an den Anleger – schuldet die Projektträgerin dem Anleger eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 5,00 % p.a. auf den Investitionsbetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt 500 EUR pro Anleger.

b) Anwendbare Zinssätze oder gegebenenfalls sonstige Vergütungen für den Anleger

Mit Beginn der Kreditlaufzeit (ausschließlich des ersten Tages der Kreditlaufzeit) bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Kredits an den Anleger (einschließlich des letzten Tages der Kreditlaufzeit) wird der Investitionsbetrag mit 9 % p.a. endfällig verzinst. Beginnend mit dem Tag der Gutschrift des Investitionsbetrags auf dem Treuhandkonto (ausschließlich) bis zum Beginn der Kreditlaufzeit bzw. im Fall einer vorzeitigen Auflösung des Kreditvertrages bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Investitionsbetrags an den Anleger – (einschließlich) schuldet die Projektträgerin dem Anleger eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 5,00 % p.a. auf den Investitionsbetrag. Sofern die Projektträgerin den Kredit nicht fristgerecht und vollständig bis spätestens zum 31.01.2028 inklusive Zinsen und Bereitstellungsgebühr zurückzahlt, sind Verzugszinsen in Höhe von 15 % p.a. zu leisten. Die Zinsberechnung erfolgt gemäß der sogenannten taggenauen Zinsmethode act/act, d.h. einzelne Monate werden entsprechend ihrer tatsächlichen Anzahl von Tagen mit 30 oder 31 Zinstagen bzw. der Februar mit 28 oder 29 Zinstagen gerechnet. Für ein ganzes Jahr ergeben sich demnach 365 bzw. in einem Schaltjahr 366 Zinstage.

c) Maßnahmen zur Risikobegrenzung, einschließlich verfügbare Sicherungs- oder Garantiegeber oder andere Arten von Sicherheiten

(i) Auszahlungsvoraussetzungen

Zur Risikobegrenzung müssen für die Auszahlung des eingesammelten Kapitals, folgende von dem Treuhänder zu prüfende vertragliche Auszahlungsvoraussetzungen der Projektträgerin erfüllt sein:

1.	Vorlage eines aktuellen (nicht älter als sechs Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) Handelsregistersauszugs der Projektträgerin.
2.	Kopie des Gesellschaftsvertrages einschließlich der Gesellschafterlisten der Projektträgerin.
3.	Identifikation der als Geschäftsführer handelnden sowie der Zinsbauteile gegenüber auftretenden natürlichen Personen durch eine mit dem „Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG)“ konforme Methode (wie bspw. POSTIDENT).
4.	Identifikation des ultimativ wirtschaftlich Berechtigten durch eine mit dem „Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG)“ konforme Methode (bspw. POSTIDENT).
5.	Vorlage des Transparenzregistersauszugs für den Projektträger (Nicht älter als 3 Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert).
6.	Vorlage von unterzeichneten Jahresabschlüssen der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt des Fundingbeginns (wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) (bzw. Eröffnungsbilanz bei Neugründung) - alternativ betriebswirtschaftliche Auswertungen nebst Summen- und Saldenliste der noch nicht fertiggestellten Abschlüsse zum jeweiligen Jahresultimo - sowie aktueller betriebswirtschaftlicher Auswertung nebst Summen- und Saldenliste (nicht älter als 3 Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) je der BRE 19 GmbH (Projektträgerin) sowie der Better Real Estate GmbH (Gesellschafterin der Projektträgerin).
7.	Vorlage des unwiderruflichen Kaufvertrags mit der UR-Nr. K1202/2022 vom 30.05.2022 des Notars Dr. Winfried Kössinger einschließlich sämtlicher Bezugsurkunden und Anlagen sowie eventueller Nachträge (ggf. unter Nennung der jeweiligen UR-Nummern).
8.	Vorlage aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) als Eigentumsnachweis.
9.	Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung.
10.	Vorlage der rechtswirksamen Baugenehmigung für das Projekt des hier zugrundeliegenden Projekts.
11.	Nachweis eines Vergabebestands über 50 % der Baukosten (KG 300/400) in Höhe von 2.190.000 EUR durch die Vorlage eines gezeichneten Teil-Generalunternehmer Vertrages und/oder Bauverträge der Einzelvergaben.

12.	Vorlage eines gezeichneten Darlehensvertrags i.H.v. max. EUR 4.700.000 zwischen der Projektträgerin und einem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut. Die Laufzeit hat mindestens bis zum Laufzeitende des, über zinsbaustein.de vermittelten, Kredits zu bestehen.		
13.	Bestätigung des Geschäftsführers der Projektträgerin, dass er den Seniorendarlehensgeber von der Aufnahme des Zinsbaustein-Kredits in Kenntnis gesetzt hat. Die Projektträgerin übernimmt die Haftung für die ordentliche Information des Seniorendarlehensgebers.		
14.	Vorlage des/r gezeichneten Gesellschafterdarlehensvertrages / -verträge mit bzw. inkl. Rangrücktritts- und Belastungserklärung über ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen i.H.v. mindestens EUR 238.000, hierbei ist sicherzustellen, dass Zins- und Rückzahlung auf das Gesellschafterdarlehen erst nach vollständiger Rückzahlung des vorliegenden Zinsbaustein-Kredits inkl. sämtlicher Zinsen und Gebühren erfolgen darf. Bei Nichterreichen des Zielbetrags ist jeder Euro unterhalb dieses Volumens durch zusätzliche nachrangige Gesellschaftermittel mit identischer Nachrang- und Rückzahlungsstruktur zu ersetzen.		
15.	Nachweis bereits eingebrachter Eigenmittel i.H.v. mindestens EUR 263.000 durch Kontoauszüge der Bank sowie einer aktuellen (nicht älter als 3 Monate zum Zeitpunkt des Fundingbeginns, wie im Kredit- und Treuhandvertrag definiert) Summen- und Saldenliste.		
16.	Nachweis eines Gesellschafterbeschlusses über eine Verpflichtung zur bedingten Einzahlung in die Kapitalrücklage ggf. in Höhe von mindestens EUR 169.211.		
17.	Vorlage notarieller, unwiderruflicher Kaufverträge in einer Höhe, die den Vorverkaufsanforderungen des noch abzuschließenden vorrangig finanzierenden Kreditinstituts entspricht.		
18.	Vorlage eines notariellen abstrakten Schuldanerkennnisses der Better Real Estate GmbH in finaler Kredithöhe zzgl. 9,00% p.a. Zinsen und 5,00 % p.a. Bereitstellungsgebühren.		
19.	Vorlage einer Bestätigung der Projektträgerin, dass Zinsbaustein GmbH sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Projektträgerin notwendig sind.		

Liegen nicht alle Auszahlungsvoraussetzungen bis zum 30.03.2025 kumulativ vor, findet keine Auszahlung an die Projektträgerin statt. Der jeweilige Investitionsbetrag ist dann an die Anleger zurückzugewähren. In diesem Fall wird der jeweilige Investitionsbetrag nicht verzinst, die Anleger erhalten lediglich eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 5 % p.a. ihres jeweiligen Investitionsbetrags.

(ii) Sicherheiten
Die Gesellschafterin der Projektträgerin muss für die Auszahlung des eingesammelten Kapitals ein notarielles, abstraktes Schuldanerkennnis in finaler Kredithöhe zuzüglich 9 % Zinsen p.a. und 5 % p.a. Bereitstellungsgebühren abgeben. Diese Sicherheit wird erst abgeschlossen, wenn der finale eingesammelte Betrag endgültig, d.h. nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist und der vorvertraglichen Bedenkzeit für nicht kundige Anleger, feststeht. Dieser kann im Falle einer nicht vollständigen Platzierung von dem Maximalbetrag abweichen.

(iii) Zusicherungen und Verpflichtungen
Die Projektträgerin hat folgende Zusicherungen und Verpflichtungen übernommen:
Vorlage vierteljährlichen, vordefinierten Projektreporting, insbesondere die Einreichung der Reportingberichte des TÜV Süd zeitnah nach Fertigstellung.
Die Projektträgerin wird neben einem vorrangigen Bankdarlehen über maximal EUR 4.700.000, den Gesellschafterdarlehen und dem vorliegenden Kredit keine weiteren Darlehens-/Kreditverpflichtungen eingehen, außer diese sind nachrangig zu vorliegendem Kredit und ihre Laufzeit ist nicht kürzer als die des vorliegenden Kredits.
Die Projektträgerin verpflichtet sich Gesellschafterdarlehen nur aufzunehmen, sofern diese eine Rangrücktritts- und Belastungserklärung vereinbart haben und ihre Laufzeit nicht vor dem vorliegenden Kredit endet.
Die Projektträgerin verpflichtet sich, zu jedem Zeitpunkt der Kreditlaufzeit ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen i.H.v. min. EUR 238.000 und Eigenkapital i.H.v. mind. EUR 25.000 im Projekt zu belassen.
Es besteht zudem eine unwiderrufliche Verpflichtung zur Einzahlung in die bedingte Kapitalrücklage i.H.v. min. EUR 169.211, welche im Bedarfsfall einzuzahlen ist.
Die Projektträgerin übernimmt die unbedingte Verpflichtung während des festgelegten Zeitraums den Kredit inklusive Zinsen und Gebühren zurückzuführen und sämtliche im Zusammenhang mit dem Kredit bestehende Gebühren und weiteren Zahlungspflichten fristgerecht zu leisten, auch wenn der Break-even für das Projekt nicht erreicht wird.
Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Projektträgerin verpflichten sich bis zur Erfüllung der Kreditforderung weder Unternehmensanteile der Projektträgerin zu veräußern noch eingebrachte Eigenmittel und/oder Gewinne den Konten der Projektträgerin zu entnehmen, es sei denn dies dient unmittelbar der Rückführung des Zinsbaustein-Kredits. Mit Zahlung der Kaufpreise werden zuerst die Bankverpflichtungen und als Nächstes sämtliche noch offene Verbindlichkeiten aus dem vorliegenden Kredit befriedigt, bevor eine Gewinnentnahme durch den Gesellschafter der Projektträgerin erfolgen darf.

d) Tilgungsplan für die Rückzahlung der Kreditsumme und Zahlung der Zinsen
Die Rückführung der eingesammelten Mittel soll aus den geplanten Erlösen der veräußerten Wohnungen der Projektträgerin, freien Mitteln oder einer Ablösung durch einen anderen Kredit erfolgen.
Die Tilgung erfolgt für alle Anleger gleich. Die Tilgung der Kredite erfolgt nach Wahl der Projektträgerin entweder vollständig am Ende der Laufzeit oder ab dem 31.05.2027, sofern er dies dem Anleger mindestens sechs Wochen vor diesem Zeitpunkt mitteilt. Der Kredit ist samt angefallener Zinsen und der Bereitstellungsgebühr am Ende der Kreditlaufzeit, mithin am 31.01.2028 bzw. bei Ausübung der Rückzahlungsoption bereits vor Ende der Laufzeit zur Rückzahlung fällig. Die Projektträgerin hat die Option, den Kredit samt den bis dahin angefallenen Zinsen und der Bereitstellungsgebühr (in voller Höhe) bereits ab dem 31.05.2027 vollständig an den Anleger zurückzuzahlen, sofern er dies dem Anleger mindestens sechs Wochen vor diesem Zeitpunkt mitteilt. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht geschuldet.
Soweit die Zahlungsdienstleisterin, Projektträgerin oder Schwarmfinanzierungsdienstleisterin zum Einbehalt der Kapitalertragsteuer (Abgeltungssteuer) verpflichtet sind, wird ein Einbehalt in der erforderlichen Höhe und Abführung an die Finanzbehörden stattfinden. Andernfalls obliegt es dem Anleger im Rahmen seiner bestehenden steuerlichen Verpflichtungen, die Kapitaleinkünfte gegenüber den Finanzbehörden zu erklären.

e) Jeglicher Zahlungsverzug der Projektträgerin bei Kreditverträgen in den letzten fünf Jahren
Es gab in den letzten fünf Jahren bzw. seit Gründung der Projektträgerin bei Kreditverträgen keinen Zahlungsverzug.

f) Bedienung des Kredits, einschließlich für den Fall, dass die Projektträgerin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt
Die gesamte Zahlungsabwicklung erfolgt über die secupay AG, geschäftsansässig in Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612 ("Zahlungsdienstleisterin"), E-Mail: info@secupay.com, Telefonnummer: 035955 75 50 0.
Jeder Anleger hat das Recht, seinen Kreditvertrag mit der Projektträgerin aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn die Projektträgerin trotz Mahnung mit Zahlungen in Verzug bleibt, sofern in der Mahnung auf das Kündigungsrecht hingewiesen wurde und der Verzug länger als zehn Kalendertage nach Zugang der Mahnung anhält.
Außerdem wird sich der Treuhänder außer in Eilfällen vor Entscheidungen mit den Anlegern abstimmen. Der Treuhänder wird hierzu eine digitale Entscheidungs- und Abstimmungsmöglichkeit zur Verfügung stellen und die Anleger hierüber über E-Mail informieren. Dabei wird der Treuhänder dem Anleger den Sachverhalt und/oder die Themen/Entscheidungen erläutern und die Abstimmungsmöglichkeit technisch bereitstellen.
Der Treuhänder wird während des Rückzahlungsprozesses in regelmäßiger Kommunikation mit der Projektträgerin sowie der Zahlungsdienstleisterin stehen, um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen. Gleichzeitig wird der Treuhänder auch insofern die Kommunikation gegenüber den Anlegern übernehmen.

Teil H: Gebühren, Informationen und Rechtsmittel

a) Gebühren und Kosten, die dem Anleger im Zusammenhang mit der Anlage entstehen (einschließlich Verwaltungskosten infolge der Veräußerung von für Schwarmfinanzierungszwecke zugelassenen Instrumenten)
Es entstehen keinerlei direkte Gebühren oder Kosten für den Anleger im Zusammenhang mit der Anlage.

Übersicht über direkte und indirekte vom Anleger zu tragenden Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten:

Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten		In Euro (oder einer anderen anwendbaren Währung)	in Prozent des Gesamtinvestitionsbetrags	Beispiele (nicht erschöpfend)
Einmalig	Einstiegskosten (bitte im Einzelnen angeben)	EUR 0,00	0 %	Die Kosten, die der Anleger beim Tätigen der Anlage zahlt. Diese Kosten umfassen die Kosten im Zusammenhang mit der Zeichnung des Anlegers. Dem Anleger entstehen keine Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Zeichnung. Die Vermittlungsleistung sowie die Eröffnung eines Nutzerkontos sind kostenlos. Es entstehen keine Gebühren für die Zeichnung wie Erwerbssteuern oder Notargebühren o.ä.
	Ausstiegskosten	EUR 0,00	0 %	Kosten, die der Anleger beim Ausstieg aus der Anlage bei deren Fälligkeit zu tragen hat (z.B. Vermittler- und Maklergebühren, Notargebühren, Steuern im Zusammenhang mit Immobilien und sonstige Erwerbsteuern, Abwicklungskosten) entstehen für den Anleger ebenfalls nicht.
Laufend	Verwaltungs- und Verwaltungskosten	EUR 0,00	0 %	Solange der Anleger die Anlage hält, fallen keine Verwaltungs- und Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Anlage an.
	Laufende Steuern im Zusammenhang mit dem Kredit			Einkünfte (Zinsen und ggf. Sachleistungen wie Waren- / Service-Gutscheine) im Zusammenhang mit der Anlage unterliegen grundsätzlich der Besteuerung. Eine genaue Angabe pauschal für alle Anleger ist nicht möglich, da die Höhe etwaig abzuführender Steuern von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig ist (z.B. steuerlicher Wohnsitz oder besondere steuerliche Merkmale) und künftigen Änderungen unterworfen sein kann. Dem Anleger wird empfohlen, sich in eigener Verantwortung ggf.

					qualifiziert steuerlich beraten zu lassen. Etwaige Beratungskosten in diesem Zusammenhang sind von dem Anleger zu tragen.
	Zusätzlich	An die Wertentwicklung gebundene Gebühren /Carried Interest (bitte im Einzelnen angeben)	EUR 0,00	0 %	Es gibt keine Gebühren, die der Anleger der Projektträgerin zahlt, wenn bestimmte Erfolgsparameter eingehalten werden.
		Sonstige zusätzliche Kosten (bitte im Einzelnen angeben) Kosten im Zusammenhang mit der Übertragung des Kredits	EUR 0,00	0 %	Es fallen keine Vermittlergebühren, Refinanzierungsgebühren, Transaktionsgebühren für den Anleger an. Etwaige Kosten, die ein Dritter im Zusammenhang mit einer Übertragung der Kredite in Rechnung stellt, trägt der bisherige Inhaber der Kredite. Eine genaue Angabe pauschal für alle Inhaber der Kredite ist nicht möglich, da die Höhe von etwaigen in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig ist. So ist z.B. die Höhe der im Einzelfall anfallenden Beratungskosten von der Komplexität und dem Umfang der erforderlichen Beratungstätigkeit des Dritten abhängig.
b) Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das Schwarmfinanzierungsprojekt und die Projektträgerin unentgeltlich angefordert werden können Zusätzliche Informationen über das Schwarmfinanzierungsprojekt und der Projektträgerin befinden sich auf der Projektseite der Plattform unter www.zinsbaustein.de					
c) Angaben dazu, an wen der Anleger eine Beschwerde über die Anlage oder das Verhalten der Projektträgerin oder der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin richten kann und wie i) Schritte für die Einreichung einer Beschwerde über die Anlage oder das Verhalten der Projektträgerin oder der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin: Das Einreichen von Beschwerden ist für den Beschwerdeführer kostenlos. Der Beschwerdemanagementprozess der Schwarmfinanzierungsdienstleisterin (Zinsbaustein GmbH) ist detailliert auf der Plattform unter dem Link https://unternehmen.zinsbaustein.de/beschwerdemanagement beschrieben. Eine Standardvorlage des Beschwerdeformulars ist dort zur Verfügung gestellt. Bei Finanzierungsprojekten in anderen Mitgliedstaaten steht das Beschwerdeformular auch in der jeweiligen Sprache zur Verfügung. Die Zinsbaustein GmbH bestätigt den Beschwerdeeingang binnen 2 Werktagen und teilt spätestens innerhalb von 10 Werktagen nach Eingang der Beschwerde mit, ob diese zulässig ist. Wird die Beschwerde als unzulässig erachtet, teilt die Schwarmfinanzierungsdienstleisterin dem Kunden die Gründe hierfür mit. Bei einer zulässigen Beschwerde wird das Verfahren innerhalb einer angemessenen Frist (maximal 30 Werktagen) abgeschlossen. In der Empfangsbestätigung zu der Beschwerde informiert die Schwarmfinanzierungsdienstleisterin über den Eingang der Beschwerde sowie über die zuständigen Abteilungen und Personen. Fehlen relevante Informationen hinsichtlich der Beschwerde, fordert die Schwarmfinanzierungsdienstleisterin alle zusätzlichen Informationen an, die für eine ordnungsgemäße Bearbeitung erforderlich sind. Neben der Erläuterung der endgültigen Entscheidung unterrichtet die Schwarmfinanzierungsdienstleisterin über die Möglichkeit einer Beschwerde bei der zuständigen Behörde oder zivilrechtlicher Schritte. Die Kommunikation erfolgt auf elektronischem Wege oder in Ausnahmefällen auf ausdrücklichen Wunsch des Kunden in Papierform. ii) Link zur einschlägigen Website und zum Formular für entsprechende Beschwerden: Unter https://invest.zinsbaustein.de/hubfs/beschwerdeformular-zinsbaustein-de.pdf wird ein Beschwerdeformular für entsprechende Beschwerden bereitgestellt. iii) aktuelle Website oder E-Mail-Adresse, an die entsprechende Beschwerden gerichtet werden können: Das Beschwerdeformular ist elektronisch an die Zinsbaustein GmbH per E-Mail an service@zinsbaustein.de zu übermitteln und kann unter den unter dem Teil H, Buchstabe c), ii) genannten Links abgerufen werden.					

Anhang A

24. Oktober 2025

**Bestätigung der Vollständigkeit und Richtigkeit des Anlagebasisinformationsblattes
(inklusive Erklärung zur Verantwortlichkeit)**

Hiermit bestätigt die

BRE 19 GmbH, Luise-Ullrich-Straße 4, 82031 Grünwald, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 276371, vertreten durch ihren Geschäftsführer David Möritz

(nachfolgend "**Projektträgerin**")

hinsichtlich der Erstellung des Anlagebasisinformationsblattes (nachfolgend "**KIIS**") mit der Angebotskennung:

984500A1CF0B6KDEA02725110175 was folgt:

Die Projektträgerin ist für die Erstellung des KIIS verantwortlich. Die Projektträgerin bestätigt hiermit ausdrücklich, dass die unter Teil A Buchstabe b) genannte juristische Person nach nationalem Recht für die im vorstehend benannten KIIS enthaltenen Informationen verantwortlich ist.

Die Projektträgerin bestätigt, dass sämtliche im KIIS enthaltenen Informationen nach seinem Wissen vollständig, richtig und aktuell sind und weder Informationen, welche Anleger bei ihrer Abwägung einer Finanzierung des durch das KIIS beschriebenen Schwarmfinanzierungsprojekts unterstützen, ausgelassen worden sind, noch irreführende oder unrichtige Informationen im KIIS genannt worden sind. Der Projektträgerin ist bewusst, dass er verpflichtet ist, etwaige Fehler, Ungenauigkeiten oder Auslassungen im KIIS unverzüglich zu vervollständigen oder zu korrigieren.

Diese Erklärung wird dem vorgenannten KIIS als Anhang A beigelegt.

Grünwald, 14.11.2025

Ort, Datum

Für die Projektträgerin



David Möritz, Geschäftsführer