

Vermögensanlagen-Informationsblatt der Zuhause Real Estate Group 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: 04.12.2025 Zahl der Aktualisierungen: 0

1.	<p>Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage Art: Unbesichertes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“). Bezeichnung: Nachrangdarlehen „Zuhause in Oldenburg“</p>
2.	<p>Identität von Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit Nachrangdarlehensnehmer, „Anbieter“ und „Emittent“ der Vermögensanlage: Zuhause Real Estate Group GmbH, Neckarstr. 144, 70190 Stuttgart, Deutschland https://www.zuhause-immobilien.eu eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 743545. Geschäftstätigkeit: Handel mit Immobilien, Anteilen an Immobilien, Beratung im Hinblick auf Immobiliengeschäfte sowie alle damit zusammenhängenden Tätigkeiten, die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit des Abschlusses von Verträgen über a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte b) Wohnräume und gewerbliche Räume; die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Bewerbern um Erwerbs- und oder Nutzungsrechte.</p>
	<p>Identität der Internet-Dienstleistungsplattform www.achtstein-invest.de, Achtstein Invest AG, Kurfürstenallee 6, 53177 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HRB 27966 („Internet-Dienstleistungsplattform“, „Plattform“ und „Plattformbetreiber“). Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des §3 (2) WpIG und wird bei der Vermittlung von Finanzinstrumenten gemäß § 2 (2) Nr. 3 WpIG ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Am Sportplatz 13, 61197 Florstadt, tätig.</p>
3.	<p>Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageobjekt Anlagestrategie ist es, dem Emittenten durch die Gewährung von qualifizierten Nachrangdarlehen die Optimierung der bestehenden Projektfinanzierung für das Immobilienprojekt „Zuhause in Oldenburg“, Theodor-Francksen-Straße 81-85, 26123 Oldenburg (Deutschland), zu ermöglichen. Der Emittent ist Eigentümer der vollständig realisierten und vermieteten Wohn- und Gewerbeimmobilie. Die im Rahmen dieser Vermögensanlage eingeworbenen Anlegergelder dienen der Refinanzierung eines Teils des bereits eingebrachten Eigenkapitalanteils des Emittenten. Die Projektfinanzierung (Ziff. 3 „Anlage-objekt“) soll im Rahmen der hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden. Anlagepolitik. Der Emittent verfolgt das Ziel, das bereits umgesetzte Immobilienprojekt gewinnorientiert zu verkaufen. Dazu gehören Maßnahmen zur optimalen Vermarktung und Veräußerung der Immobilie sowie eine strategische Ausrichtung im Sinne der Anlagestrategie Anlageobjekt: Das Anlageobjekt ist ein Immobilienprojekt des Emittenten in der Theodor-Francksen-Straße 81–85 in 26123 Oldenburg, Niedersachsen (DE), und dient der Refinanzierung eines Teils des bereits eingesetzten Eigenkapitals. Konkret handelt es sich um eine Wohn- und Gewerbeimmobilie, die sich vollständig im Eigentum des Emittenten befindet. Die im Jahr 1971 errichtete Wohn- und Gewerbeanlage besteht aus insgesamt 19 Einheiten, wovon 18 Wohneinheiten wohnwirtschaftlich und 1 Einheit gewerblich genutzt werden. In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen der Anbau neuer Balkone in den Jahren 2019/2020, der Einbau neuer Kellerfenster im Jahr 2021 sowie die Installation einer neuen Gasheizung im Jahr 2022. Darüber hinaus wurden im zweiten Halbjahr 2025 durch die Wohnungseigentümergeinschaft weitere Maßnahmen beschlossen und umgesetzt, darunter die Erneuerung von 18 Wohnungseingangstüren sowie zwei Hauseingangstüren inklusive Postkastenanlagen, das Streichen der weißen Fassadenflächen und des Treppenhauses samt Treppengeländer, die Erneuerung von zwei Klingelanlagen für jeweils neun Wohneinheiten, die Ausbesserung der Fensterstürze oberhalb der Fenster sowie die Erneuerung der Regennrinnen und Fallrohre. Alle wesentlichen Verträge in Bezug auf das Anlageobjekt sind bereits abgeschlossen. Das Gebäudeensemble befindet sich auf einem zusammenhängenden Grundstück mit einer Gesamtgröße von rund 2.372 m². Die Gesamtfläche der Wohn- und Gewerbeanlage beträgt rund 1.256 m² (100 %) und verteilt sich auf drei Gebäude. Das Gebäude in der Theodor-Francksen-Straße 81 beherbergt eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von rund 260 m² (21 %). In der Theodor-Francksen-Straße 83 befinden sich neun Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 499 m² (40 %). Das Gebäude in der Theodor-Francksen-Straße 85 umfasst ebenfalls neun Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 497 m² (39 %). Zur Ausstattung der Liegenschaft zählen zudem 11 Pkw-Stellplätze sowie 7 Garagen, die den Bewohnern und Nutzern zur Verfügung stehen. Der derzeitige Vermietungsstand liegt bei 92 %, die jährlichen Mieterträge (Nettokaltmiete) belaufen sich auf rund EUR 89.292,00. Die Einheiten werden derzeit im Einzelvertrieb professionell vermarktet, wobei die aktuelle Verkaufs- und Reservierungsquote bei 67 % liegt. Die Gesamtkosten des Anlageobjekts betragen rund EUR 2.083.450,00. Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern sind für die Finanzierung der Gesamtkosten nicht allein ausreichend. Die bisherige Projektfinanzierung setzt sich zusammen aus Eigenmitteln in Höhe von EUR 783.450,00 sowie Fremdkapital in Höhe von EUR 1.300.000,00 (Bankdarlehen). Diese Struktur soll durch die Aufnahme von Anlegergeldern in Höhe von EUR 500.000,00 (abzüglich der unter Ziff. 9 genannten Kosten und Provisionen) im Rahmen dieser Vermögensanlage optimiert werden. Dabei ersetzen die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern einen entsprechenden Anteil des bisher eingesetzten Eigenkapitals des Emittenten. Der verbleibende Anteil des eingesetzten Eigenkapitals bleibt weiterhin für die Projektfinanzierung gebunden. Die Zins- sowie die Rückzahlung der Nachrangdarlehen ist durch die Veräußerung der 18 Wohneinheiten sowie der 1 Gewerbeeinheit nebst PKW und Garagenstellplätze des oben genannten Objekts vorgesehen.</p>
4.	<p>Laufzeit und Kündigungsfrist der Vermögensanlage Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt für jeden Anleger individuell nach Zahlungseingang des Anlagebetrags auf das Treuhandkonto und endet für alle Anleger einheitlich am 31.12.2026 („Rückzahlungstag“). Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten vor und 6 Monate nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen („Rückzahlungsfenster“). Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für beide Parteien ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>
	<p>Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 100.000,00 („Funding-Schwelle“) innerhalb von 12 Monaten nach Fundingstart eingeworben wird. Wird diese Schwelle nicht erreicht, erhalten die Anleger ihren Nachrangdarlehensbetrag vom Zahlungstreuhänder unverzüglich unverzinst und ohne Kosten zurück. Zusätzlich steht jeder Nachrangdarlehensvertrag unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von 2 Wochen ab Vertragsschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Anleger erhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung, sondern haben den vertraglichen Anspruch, über die Laufzeit des Nachrangdarlehens eine Verzinsung zu erzielen. Ab dem Tag, an dem der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag auf das Treuhandkonto einzahlt (Einzahlungstag), bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag - bzw. bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters verzinst sich der jeweils ausstehende Nachrangdarlehensbetrag vertragsgemäß mit einem Zinssatz von 9,5 % p.a. (act/365). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,5 % p.a. (act/365) (EarlyBird-Bonus) gewährt. Die Tilgung sowie die Zahlung der Zinsen erfolgt endfällig zum 31.12.2026 oder innerhalb des Rückzahlungsfensters, frühestens zum 30.06.2026, spätestens jedoch zum 30.06.2027.</p>
5.	<p>Risiken</p>

	<p>Der Anleger geht mit dieser unternehmerisch geprägten Investition eine kurzfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können <u>nicht sämtliche, sondern nur die wesentlichen</u> mit der Vermögensanlage 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 bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerisch geprägte Investition mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist). Es besteht das Risiko, dass dem Emittenten in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Nachrangdarlehensvaluta zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit des Emittenten kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Emittent kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen durch den Verkauf der Häuser des Anlageobjektes weder zusichern noch garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, wie insbesondere der Entwicklung des Immobilienmarktes. Verschiedene Faktoren wie insbesondere politische Veränderungen, Zins- und Inflationsentwicklungen, unerkannte Bau- und Produktmängel, Planungsfehler, Umwelt Risiken sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen den Emittenten haben, ebenso die wirtschaftliche Entwicklung des Käufers des Anlageobjektes.</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 das Anlageobjekt an Wert verliert. Die Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des Nachrangdarlehensbetrages des Anlegers und der Zinsen führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.</p>
	<p>Nachrangrisiko Bei qualifiziert nachrangig ausgestalteten Darlehen trägt der Nachrangdarlehensgeber ein Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers und das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Nachrangdarlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Dies bedeutet: Sämtliche Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Zinszahlung und Tilgung – können gegenüber dem Nachrangdarlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Nachrangdarlehensnehmer einen bindenden Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, d.h. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein solcher Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies bedeutet, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen bereits dann nicht mehr durchsetzbar sind, wenn der Nachrangdarlehensnehmer zum Zeitpunkt des Zahlungsverlangens zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht. Die Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers wären dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Nachrangdarlehensnehmers nicht behoben wird. Dies kann dazu führen, dass diese Ansprüche bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sind. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Nachrangdarlehensnehmers im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Nachrangdarlehensnehmers sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Nachrangdarlehensnehmers berücksichtigt. Die Nachrangforderungen werden also erst nach diesen anderen Forderungen bedient, falls dann noch verteilungsfähiges Vermögen vorhanden sein sollte. Das Nachrangkapital dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Eine wirksame qualifizierte Rangrücktrittsklausel führt dazu, dass das Nachrangdarlehen nicht als erlaubnispflichtiges Bankgeschäft in der Form des Einlagengeschäfts gem. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 KWG beurteilt wird. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Rangrücktrittsklausel von der Rechtsprechung oder von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nicht als ausreichend angesehen und ein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft bejaht wird. Dies hätte zur Folge, dass der Nachrangdarlehensvertrag zu einem nicht kalkulierten Zeitpunkt rückabgewickelt werden müsste, was zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.</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 Kapital, das er in das Vorhaben 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 wird im Rahmen einer Schwarmfinanzierung durch eine Vielzahl von Nachrangdarlehensverträgen angeboten, die bis auf den Betrag identisch ausgestaltet sind, im Gesamtbetrag von EUR 500.000,00 („Funding-Limit“, maximales Emissionsvolumen der Schwarmfinanzierung). Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerisch geprägte Investition in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Anleger erhalten keine Anteile an dem Emittenten, sondern qualifiziert nachrangig ausgestaltete Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des gewährten Nachrangdarlehens. Der Nachrangdarlehensbetrag muss mindestens EUR 250,00 betragen und durch 50 teilbar sein. Das heißt, es können, maximal 2000 separate Nachrangdarlehensverträge geschlossen werden.</p>
7.	<p>Verschuldungsgrad: Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (Stand: 31.12.2023) berechnete Verschuldungsgrad des Emittenten beträgt 65 %. Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und Eigenkapital des Emittenten an.</p>
8.	<p>Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen Diese Vermögensanlage hat einen unternehmerisch geprägten und kurzfristigen Charakter. Der für den Emittenten relevante Markt ist der Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt im Landkreis Oldenburg, Niedersachsen (Deutschland). Je nach Entwicklung (neutral / negativ / positiv) verändern sich die Erfolgsaussichten für das oben genannte Immobilienprojekt.</p> <p>Bei neutralen, negativen sowie positiven Marktbedingungen sind insbesondere die Entwicklung der Verkaufspreise des Immobilienprojekts, die Angebots- und Nachfragesituation im Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt, ein stabiles Marktumfeld (z. B. durch Bevölkerungszuwachs oder eine konstante Bevölkerungszahl), die Arbeitslosenquote sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage (etwa eine Rezession oder ein Aufschwung) maßgebliche Einflussfaktoren.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Bei neutralen Marktbedingungen ist regelmäßig mit einem vertragsgemäßen Zins und Rückzahlung des Emittenten an die Anleger zu rechnen. Die Rückzahlung des vollständigen Anlagebetrags erfolgt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage. Bei negativen Marktbedingungen wird der Anleger einen Teil oder die gesamten ihm zustehenden Zinsen und/oder den Nachrangdarlehensbetrag nicht erhalten. Bei positiven Marktbedingungen werden die Zinszahlungen bezogen auf den Anlagebetrag erreicht und die Kapitalrückzahlung des vollständigen Anlagebetrags erfolgt nach Ablauf der Laufzeit der Vermögensanlage. 						
9.	<p>Kosten und Provisionen Anleger: Für den Anleger fallen neben den Erwerbskosten (Nachrangdarlehensbetrag) keine Kosten oder Provisionen seitens der Plattform oder des Emittenten an. Einzelfallbedingt können dem Anleger über den Nachrangdarlehensbetrag hinaus Drittkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z.B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft. Emittent: Der Emittent trägt, jeweils bezogen auf das eingesammelte Kapital, eine einmalige Vermittlungspauschale von 5% zzgl. USt. des gesamt-tatsächlich gezeichneten Nachrangkapitals („Vermittlungspauschale“). Daneben erhält der Plattformbetreiber vom Emittenten während der Laufzeit des Nachrangdarlehens als Gegenleistung für die von ihm erbrachten Verfahrens-Dienstleistungen einmalig einen Betrag von 5,0% zzgl. USt. des maximalen Fundinglimits (Fundinggebühr) sowie eine einmalige Platzierungspauschale in Höhe von 2 % zzgl. USt. des maximalen Fundinglimits. Die Vermittlungspauschale und die Funding-Gebühr (Verfahrens-Dienstleistungen) sowie die einmalige Platzierungspauschale werden durch das Nachrangdarlehen fremdfinanziert und bilden die Transaktionskosten (in Höhe von maximal EUR 60.000,00 zzgl. USt) dieser Finanzierung.</p>						
10.	<p>Erklärung zu § 2a Abs. 5 Vermögensanlagengesetz Es liegen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, vor.</p>						
11.	<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt Der Emittent wendet sich mit diesem Angebot an Privatkunden und professionelle Kunden im Sinne des §67 WpHG. Die Anleger sollten über Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit der Anlageform Vermögensanlagen nach dem VermAnlG insbesondere mit verzinslichen Finanzinstrumenten verfügen und sich über das Risiko einer solchen Anlage bewusst sein. Der Anleger hat mit dem Erwerb dieser Vermögensanlage, mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 bzw. frühestens zum 30.06.2026, spätestens jedoch zum 30.06.2027 (vgl. Rückzahlung unter Ziffer 4: sechs Monate vor bis sechs Monate nach dem Rückzahlungstag) einen kurzfristigen Anlagehorizont. Dem Anleger sollte ebenfalls bewusst sein, dass er generell mit dieser Vermögensanlage einen Verlust des Anlagebetrags von bis zu 100% tragen können muss. Eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den Totalverlust seiner Vermögensanlage hinaus bis hin zu einer Privatinsolvenz kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage, oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen für den Anleger ergeben. Mit der unter Ziffer 4 definierten geplanten Laufzeit richtet sich die Vermögensanlage an Anleger mit einem kurzfristigen Anlagehorizont. Sie ist nicht zur Altersvorsorge und nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben.</p>						
12.	<p>Angaben zur Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen Es besteht keine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche.</p>						
13.	<p>Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen Der Verkaufspreis sämtlicher im Zeitraum der letzten zwölf Monate</p> <table border="0"> <tr> <td>• angebotenen Vermögensanlagen beträgt</td> <td>EUR 0,00</td> </tr> <tr> <td>• verkauften Vermögensanlagen beträgt</td> <td>EUR 0,00</td> </tr> <tr> <td>• vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt</td> <td>EUR 0,00</td> </tr> </table>	• angebotenen Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00	• verkauften Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00	• vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00
• angebotenen Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00						
• verkauften Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00						
• vollständig getilgten Vermögensanlagen beträgt	EUR 0,00						
14.	<p>Nachschusspflichten: Es bestehen keine Nachschusspflichten im Sinne des §5b Abs. 1 VermAnlG.</p>						
15.	<p>Mittelverwendungskontrolle: Es besteht nicht die Pflicht der Bestellung eines Mittelverwendungskontrollleurs gem. § 5c VermAnlG.</p>						
16.	<p>Blindpool: Ein Blindpool im Sinne von §5b Abs.2 VermAnlG liegt nicht vor.</p>						
17.	<p>Gesetzliche Hinweise Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). 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. Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten zum Stichtag 31.12.2023 wurde im Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de veröffentlicht. Zukünftige Jahresabschlüsse des Emittenten werden im Unternehmensregister unter www.unternehmensregister.de veröffentlicht. 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>						
18.	<p>Sonstige Informationen Der Anleger erhält das Vermögensanlagen-Informationsblatt und etwaige Aktualisierungen hierzu kostenlos und ohne Zugriffsbeschränkung auf der Homepage der Internet-Dienstleistungsplattform als Download unter www.achtstein-invest.de sowie auf der Homepage des Anbieters als Download unter https://www.zuhause-immobilien.eu und kann diese kostenlos unter der jeweils oben (Ziffer 2) genannte Adresse anfordern. Die Nachrangdarlehensverträge werden in elektronischer Form geschlossen. Die Verträge werden in elektronischer Form über die Internet-Dienstleistungsplattform auf www.achtstein-invest.de vermittelt. Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des §3 (2) WpIG und wird bei der Vermittlung von Finanzinstrumenten gemäß §2 (2) Nr. 3 WpIG ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Am Sportplatz 13, 61197 Florstadt, tätig. Der Anbieter erstellt eine Projektbeschreibung, mit der er den Anlegern das Finanzierungsprojekt auf der Plattform anbietet. Jeder Nachrangdarlehensvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsabschluss auf das Treuhandkonto einzahlt. Zusätzlich steht der Nachrangdarlehensvertrag unter der auflösenden Bedingung, dass insgesamt im Rahmen der Schwarmfinanzierung nicht mindestens ein Gesamtbetrag von EUR 100.000,00 („Funding-Schwelle“) eingeworben wird. 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 dem Eigenkapital seiner Gesellschafter, über aufgenommene Darlehen sowie aus den von den Anlegern einzuwerbenden Nachrangdarlehen. Es ist möglich, dass der Emittent in Zukunft weiteres Eigen- oder Fremdkapital aufnimmt, wobei solches Fremdkapital gegenüber den Nachrangdarlehen der Anleger vorrangig zu bedienen wäre.</p> <p>Besteuerung 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>						
19.	<p>Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG (laut Seite 1) ist vor Vertragsabschluss gemäß § 15 Abs. 4 VermAnlG in einer der Unterschriftsleistung gleichwertigen Art und Weise online zu bestätigen und bedarf daher keiner weiteren Unterzeichnung.</p>						