Anlagebasisinformationsblatt der Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH

gem. Art. 23 ESCP-VO[1] i.V. mit Anhang I ECSP-VO

für das Schwarmfinanzierungsprojekt „**Berlin - Charlottenburg**“

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

Risikowarnungen

Die Angemessenheit Ihrer Erfahrung und Ihres Wissens konnte nicht umfassend bewertet werden, 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.
Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates eingerichteten Einlagensicherungssysteme abgedeckt[2]. 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[3].
Sie erhalten möglicherweise keine Rendite aus Ihrer Anlage.
Es handelt sich hierbei nicht um ein Sparprodukt, sondern um eine Hochrisikoanlage, und sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Reinvermögens insgesamt in Schwarmfinanzierungsprojekte anlegen und das Risiko je Projekt klein halten. Sie werden die Kreditforderung möglicherweise nicht verkaufen können und wenn Sie sie verkaufen können, könnten Sie Verluste beim Verkauf erleiden. Weitere Risikohinweise werden in Teil C dargestellt.
Die Schwarmfinanzierungsplattform erteilt weder Beratung noch Auskünfte auf vertraglicher Basis, sondern stellt nur die technische Infrastruktur zur elektronischen Vermittlung der Verträge zwischen Kreditgeber (Anleger) und Kreditnehmer (Projektträger) bereit (sog. Execution Only-Order).

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 potenziellen nicht kundigen Anlegers erfolgt, und **läuft vier Kalendertage danach ab.**
Der Widerruf in der Bedenkzeit und der Widerruf in der nachfolgenden Widerrufsfrist von 14 Tagen kann durch einfache Erklärung gegenüber dem Projektträger über die Schwarmfinanzierungsplattform per Webformular oder per E-Mail (berlin-charlottenburg@bergfuerst.com) oder schriftlich per Brief erklärt werden. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Anlegers zum Widerruf des Kreditvertrags eindeutig hervorgehen. Es genügt jede eindeutige Erklärung an den Projektträger oder über die Schwarmfinanzierungsplattform BERGFÜRST AG, Schumannstraße 18, D-10117 Berlin, an die E-Mail-Adresse: widerruf@bergfuerst.com. Die Erklärung wird an den Projektträger weitergeleitet. Sie können zudem die Widerrufsmöglichkeit in Ihrem passwortgeschützten Nutzeraccount im Bereich „Meine Anlagen“. Dort können Sie einen „Widerrufs-Button“ nutzen. Der Widerruf wird dadurch sofort technisch erfasst. Sie erhalten dann unverzüglich per Postfachnachricht in Ihr Postfach auf www.bergfuerst.com eine Bestätigung über den Eingang des Widerrufs. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Weitere Informationen ergeben sich aus der Widerrufsbelehrung.

Überblick über das Schwarmfinanzierungsangebot

Kennung des Angebots	529900O3DNOKTL5SSY74-12109701
Projektträger und Projekttitel	**Projektträger:** Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, Deutschland, Amtsgericht Hamburg HRB 124779. Projektträger sind juristische Personen, deren Schwarmfinanzierungsangebot öffentlich auf der Plattform von BERGFÜRST im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. h) der Verordnung (EU) 2020/1503 angeboten wird. **Projekttitel: „Berlin - Charlottenburg“**
Art des Angebots	**Die Art des Angebotes ist ein Kreditvertrag** (nachfolgend auch „**Kredit**“), den ein Anleger als **Kreditgeber** dem Projektträger als **Kreditnehmer** für einen vereinbarten Zeitraum, in vereinbarter Höhe und gegen vereinbarte Zinsen zur Verfügung stellt. Der Projektträger bietet die Kreditaufnahme durch einzelne Kreditverträge mit Anlegern zu nachfolgenden Konditionen an und übernimmt jeweils die unbedingte Verpflichtung diesen Kreditbetrag zuzüglich Zinsen an den Anleger als Kreditgeber zurückzuzahlen. Das Angebot zur Kreditaufnahme ist begrenzt auf das Volumen gemäß dem Zielbetrag.
Zielbetrag	EUR 2.700.000,00
Frist	Das öffentliche Angebot zum laufenden Abschluss von Kreditverträgen endet automatisch mit Ablauf des 31.08.2026 oder sobald die Gesamtsumme aller gewährten Kredite, den o.g. „Zielbetrag“ erreicht hat. Eine vorzeitige Beendigung des öffentlichen Angebotes dieses Schwarmfinanzierungsangebotes ist jederzeit zulässig.

Teil A: Informationen über den Projektträger und das Schwarmfinanzierungsprojekt

a) Projektträger und Schwarmfinanzierungsprojekt:

Identität des Projektträgers:	Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, Deutschland, Amtsgericht Hamburg: HRB 124779
Rechtsform des Projektträgers:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Kontaktdaten:	Adresse: Millerntorplatz 1, D-20359 Hamburg; E-Mail: office@hamburgteam.de; Tel.: 040 3768 09-0
Eigentumsverhältnisse:	Datum der letzten Eigentumsübertragung: Gemäß Liste der Gesellschafter zu HRB 124779, vom 20.09.2012 ist alleiniger Gesellschafter des Projektträgers, mit 100% der Gesellschaftsanteile, die HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, eingetragen im Amtsgericht Hamburg, HRB 55804, Website: www.hamburgteam.de
Management:	Der Projektträger wird durch die Geschäftsführer Herrn Nikolas Jorzick, geb. 07.07.1979 und Herrn Bastian Humbach, geb. 02.03.1976, beide wohnhaft in Hamburg, Deutschland vertreten. Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

b) Verantwortung für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen

Der Projektträger erklärt, dass seines Wissens keine Informationen ausgelassen wurden oder sachlich irreführend oder unrichtig sind. Der Projektträger ist für die Ausarbeitung dieses Anlagebasisinformationsblatts verantwortlich. Verantwortlich für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen ist die Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, Millerntorplatz 1, D-20359 Hamburg, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Nikolas Jorzick und Herrn Bastian Humbach, geschäftsansässig Millerntorplatz 1, D-20359 Hamburg. Die persönliche Erklärung 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 Rates[4] ist diesem Dokument als **Anhang A** beigefügt.

c) Haupttätigkeiten des Projektträgers, angebotene Produkte oder Dienstleistungen des Projektträgers

Der im Handelsregister ausgewiesene Gegenstand des Unternehmens des Projektträgers ist die Verwaltung und Veräußerung eigenen Vermögens, von Beteiligungen an anderen Unternehmen, der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien nur im eigenen Namen und die Veräußerung solcher Beteiligungen bzw. Objekte. Unternehmensgegenstand sind ferner erlaubnispflichtige Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a Gewerbeordnung. Weitere Produkte oder Dienstleistungen bietet der Projektträger nicht an. Die Hauptgeschäftstätigkeit innerhalb des vorbeschriebenen Gesellschaftszweckes des Projektträgers besteht in der Beteiligungsverwaltung an der Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR, an der der Projektträger derzeit in Höhe von 49 % beteiligt ist. Die Geschäftstätigkeit der Grundstückgesellschaft wiederum besteht in der Errichtung mehrerer Häuser auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 12, 12A, Wernigeroder Straße 2, 2A-G in D-10589 Berlin und der Verkauf der entstehenden Häuser und Eigentumswohnungen ist, um daraus Gewinne zu erzielen.

d) Hyperlink zu den jüngsten Jahresabschlüssen des Projektträgers

Der Projektträger wurde im Oktober 2012 gegründet. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Anlagebasisinformationsblattes liegen die Jahresabschlüsse 2022, 2023 und 2024 vor, die unter https://de.bergfuerst.com/immobilien/berlin-charlottenburg/dokumente#inhalt zum kostenlosen Download bereitstehen.

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

(Angaben in EUR)	2024	2023	2022
Umsatz (§ 275 Abs. 2 Nr. 1 HGB)	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-) (§ 275 Abs. 2 Nr. 17 HGB, § 268 Abs. 1 HGB	-122.820,00	-112.925,69	-66.918,70
Bilanzsumme (§ 266 Abs. 1 HGB)	1.333.536,62	1.210.985,31	999.930,51
Verbindlichkeiten (§ 266 Abs. 3 C. HGB)	1.333.463,91	1.210.985,31	999.930,51
Eigenkapitalquote (Kennzahl, abgeleitet aus Eigenkapital § 266 Abs. 3 A / Bilanzsumme)	-24,67 %	-17,02 %	-9,32 %
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibung (EBITDA): (= Betriebswirtschaftliche Kennzahl berechnet aus § 275 Abs. 2 Nr. 17 HGB ./. Nr. 13./. Nr. 14./. Nr. 12 und Nr. 7 HGB)	-2.341,40	-2.370,89	-3.051,95
Verschuldungsgrad: (Kennzahl aus Fremdkapital/ Eigenkapital x 100. Fremdkapital = Summe aus § 266 Abs. 3 B (Rückstellungen) und C (Verbindlichkeiten) HGB. Das Eigenkapital = § 266 Abs. 3 A HGB	-405,38%	-587,46 %	-1.072,73 %

[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] 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).
[3] 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).
[4] 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).

	Schuldendeckungsquote: Kennzahl = Fremdkapital/EBITDA (Fremdkapital = Summe aus § 266 Abs. 3 B (Rückstellungen) und C (Verbindlichkeiten) HGB / EBITDA = § 266 Abs. 3 A HGB und EBITA siehe Definition oben	-569,55 %	-510,77 %	-327,64 %

f)	**Beschreibung des Schwarmfinanzierungsprojektes, einschließlich seines Zwecks und seiner Hauptmerkmale** Der Anleger gewährt der Fa. Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, dem Projektträger, einen Kredit. Der Projektträger beabsichtigt, mit dem Kredit einen Teilbetrag der von ihm als 49-prozentigem Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft: Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR einzubringenden Mittel in Höhe von rund EUR 6.517.000,00 durch diesen Kredit der Anleger teilweise zu finanzieren bzw. teilweise zu refinanzieren, soweit die Einlage schon erbracht ist. Die Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR soll diese Mittel für die Realisierung des weiter unten dargestellten Wohnbauprojektes auf dem Grundstück der Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR einsetzen. Die Gesellschafter der Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR stellen für die Umsetzung dieses Bauvorhabens insgesamt rd. EUR 13.300.000,00 bereit. Die weiteren Baukosten werden durch einen Bankkredit der Hamburger Sparkasse AG an die Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR sichergestellt. Ferner dienen die Mittel zur Finanzierung der Kosten der Plattform im Zusammenhang mit dem Schwarmfinanzierungsangebot sowie der Kosten von sonstigen Dienstleistern zur Realisierung und Durchführung des Schwarmfinanzierungsangebotes. Die Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR ist Eigentümerin der Grundstücke Quedlinburger Straße 12, 12A, Wernigeroder Straße 2, 2A-G in D-10589 Berlin. Die Grundstücksfläche beträgt gemäß Grundbuchblätter 67222 und 67223 3.235 m^2. Hier werden insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt voraussichtlich 126 Wohneinheiten und ca. 9.191 m^2 Wohnfläche und ca. 17 Stellplätzen in einer Tiefgarage errichtet. Die Gebäude werden zu 100 % wohnwirtschaftlich genutzt. Der Baubeginn ist im 2. Quartal 2025 erfolgt. Die Gesamtfertigstellung wird für das Jahr 2027 angestrebt, kann sich aber baubedingt verzögern. Sämtliche Mehrfamilienhäuser werden in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Zwei der fünf Mehrfamilienhäuser mit 62 Wohnungen sollen als Gesamtpaket verkauft und drei der Mehrfamilienhäuser mit 64 Wohneinheiten sowie 17 Tiefgaragenstellplätze sollen im Einzelvertrieb verkauft werden. Die Gesamtinvestitionskosten sind mit ca. EUR 55.300.000,00 geplant. Diese werden durch einen Kredit der Hamburger Sparkasse AG in Höhe von EUR 42.000.000,00 sowie die Mittel der Gesellschafter in Höhe von EUR 13.300.000,00 finanziert. Der Kredit der Hamburger Sparkasse AG ist grundbuchlich erstrangig durch Grundschuld besichert, hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2028 und wird variabel auf 3-Monats-EURIBOR Basis (Referenzzinsatz) mit einem Aufschlag von 2,6 %-Punkten verzinst. Die Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR beabsichtigt, alle entstehenden Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser zu veräußern und aus den Verkaufserlösen das aufgenommene Fremdkapital der Hamburger Sparkasse AG und die Einlage der Gesellschafter in die Grundstücksgesellschaft zurückzuführen und einen Gewinn zu erwirtschaften. Die Gesellschafter der Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR haben vereinbart, das liquide Mittel aus dem Verkauf von Häusern oder Wohnungen für die Rückzahlung Einlage der Gesellschafter genutzt werden, damit der Projektträger bei Fälligkeit den Kredit aus diesem Schwarmfinanzierungangebot zurückzahlen kann.

Teil B: Hauptmerkmale des Schwarmfinanzierungsverfahrens und Bedingungen für die Kreditaufnahme

a)	**Mindestzielbetrag der Kreditaufnahme im Rahmen eines einzigen Schwarmfinanzierungsangebotes** Für dieses Schwarmfinanzierungsangebot nicht relevant, weil kein Mindestzielbetrag festgelegt worden ist. Der Anleger kann einen Kredit ab einem Mindestbetrag von 10 EUR gewähren.
	Anzahl der vom Projektträgers bereits durchgeführten (öffentlichen oder nicht öffentlichen) Angebote für dieses Schwarmfinanzierungsprojekt Für dieses Schwarmfinanzierungsprojekt wurden bisher keine öffentlichen oder nicht öffentlichen Angebote vom Projektträger oder Schwarmfinanzierungsdienstleister durchgeführt.
b)	**Frist für die Erreichung des Zielbetrags der Kreditaufnahme:** Mit Ablauf des 31.08.2026 wird das Angebot zur Kreditvergabe für potenzielle Anleger geschlossen. Eine Verkürzung der Frist ist jederzeit möglich. Insbesondere endet das Angebot mit Erreichen des maximalen Kreditvolumens gemäß dem Zielbetrag von EUR 2.700.000,00.
c)	**Informationen über die Folgen, falls der Zielbetrag der Kreditaufnahme nicht fristgerecht erreicht wird** Ein Mindestzielbetrag ist für dieses Schwarmfinanzierungsangebot nicht festgelegt. Der Projektträger hält ungeachtet der erreichten Summe der geplanten Gesamtkreditaufnahme in Höhe von EUR 2.700.000 an jedem Vertragsschluss mit einem Anleger fest. Es hat keine Folgen für den Anleger, wenn die Gesamtkreditaufnahme bis zum Ablauf der unter c) genannten Frist oder durch vorzeitige Beendigung des Schwarmfinanzierungsangebotes nicht erreicht wird. Der Projektträger wird nur eine Kreditaufnahme über der Höchstangebotssumme der Kreditaufnahme gemäß dem Zielbetrag ablehnen. Den Anlegern entstehen in diesem Zusammenhang keine Gebühren oder Kosten.
d)	**Höchstangebotssumme, sofern sie sich von dem unter Buchstabe a genannten Zielbetrag der Kreditaufnahme unterscheidet** Die Höchstangebotssumme der Kreditaufnahme durch den Projektträger beträgt insgesamt EUR 2.700.000,00.
e)	**Höhe der vom Projektträger für das Schwarmfinanzierungsprojekt bereitgestellten Eigenmittel** Es ist geplant, dass der Projektträger Finanzmittel in Höhe von insgesamt EUR 6.517.000 in die Grundstücksgesellschaft, Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR einbringt, um die Gesamtfinanzierung sicherstellen zu können. Von diesem Betrag werden bis zu 36% durch das Schwarmfinanzierungsangebot im Wege der Kreditaufnahme finanziert und 64% aus Eigenmitteln des Projektträgers finanziert, die dieser durch die Muttergesellschaft HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH (Amtsgericht Hamburg HRB 55804) erhält. Sollte der Zielbetrag des Schwarmfinanzierungsangebotes nicht erreicht werden, wird der Differenzbetrag, durch die Muttergesellschaft zusätzlich als Eigenmittel zur Verfügung gestellt. Zum Datum des Anlagebasisinformationsblattes gem. Anhang A hat kein wesentlicher Anteilseigner oder ein Mitglied der Leitungs-, Aufsichts- oder Verwaltungsorgane Anlagen in die angebotene Anlage getätigt, noch gezeichnet oder sich zu einer Anlage oder Zeichnung verpflichtet.
f)	**Änderung der Zusammensetzung des Kapitals oder der Kredite des Projektträgers im Zusammenhang mit dem Schwarmfinanzierungsangebot** Bei Erreichung der Höchstangebotssumme/ bzw. des Zielbetrages (Gesamtkreditaufnahme) gemäß lit. e) erhöht sich das aufgenommene Fremdkapital (Fremdkapital = Summe aus § 266 Abs. 3 B (Rückstellungen) und C (Verbindlichkeiten) HGB des Projektträgers auf dann rd. EUR 4.033.463,91, dies führt zu einer Veränderung des Verschuldungsgrades beim Projektträger von -405,38 % auf -12,26 % und einer Änderung der Eigenkapitalquote von -24,67 % auf -8,16 %. Die Schuldendeckungsquote ändert sich von -569,55 % auf -1.722,70 %. Diese Kennzahlen beruhen auf den Bilanzwerten zum 31.12.2024. Aufgrund der erforderlichen weiteren Einbringung von Mitteln durch die Muttergesellschaft HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH in Höhe von ca. EUR 4.156.000,00 wird sich das Fremdkapital auf insgesamt rd. EUR 8.189.500,00 ändern. Dies führt zu einer Veränderung des Verschuldungsgrades beim Projektträger von -405,38 % % auf -24,90 % und einer Änderung der Eigenkapitalquote von -24,67 % auf -4,02 %. Die Schuldendeckungsquote ändert sich von -569,55 % auf -3.497,71 %. Diese Kennzahlen beruhen auf den Bilanzwerten zum 31.12.2024. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Höhe des Fremdkapitals auch unabhängig von diesem Schwarmfinanzierungsangebot zukünftig ändern kann.

Teil C: Risikofaktoren

Typ 1 — Projektrisiko

Dem Projekt inhärente Risiken, die zum Scheitern des Projektes führen können. Diese Risiken können unter anderem Folgendes betreffen:

i) Projektabhängigkeiten wie Finanzierung, rechtliche Aspekte, Lizenzvergabe, Urheberrechte

a) Risiken im Zusammenhang mit der Kreditaufnahme

Soweit der Projektträger nicht die Höchstangebotssumme einwerben kann, besteht das Risiko, dass die Finanzierungslücke nicht wie vorgesehen mit anderen Finanzierungen geschlossen werden kann. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass die Differenz mit Mitteln der Muttergesellschaft erfolgt. Diese Finanzierung könnte ausbleiben oder zu höheren Kosten führen.

b) Sicherheitenrisiko

Für die Kredite aus dem Schwarmfinanzierungsangebot wird eine Bürgschaft als Sicherheit bestellt. **Andere Sicherheiten bestehen nicht**. Insbesondere wurden keine Grundschulden, Hypotheken oder andere dingliche Sicherheiten bestellt. Es besteht das hohe Risiko, dass auch der Bürge als Teil der Kreditnehmergemeinschaft in eine finanzielle Schieflage gerät und seine Bürgschaftsschuld nicht erfüllen kann, oder Insolvenz anmelden muss. Bürgschaften tragen zudem ein hohes rechtliches Risiko, weil der Bürge nur nachgeordnet (akzessorisch) zum Hauptschuldner (Projektträger) haftet und Einwendungen des Hauptschuldners gegen die Inanspruchnahme aus dem Bürgschaftsvertrag einwenden kann. Im Fall der Veräußerung der Kredite erlöschen die Bürgschaften und müssen erneut begeben werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bürge sich in diesem Fall weigert, die Erneuerung der Bürgschaft gegenüber dem Käufer der Kreditforderung durchzuführen und den Vertrag kündigt. Es kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen, weil Zahlungen der Bürgen nicht realisiert werden können. Die Bürgschaftsbeträge sollten nicht vom Kreditrisiko, das der Anleger eingeht, abgezogen werden, sondern mit dem Faktor Null angesetzt werden.

c) Risiken aus Rechtsänderungen

Durch rechtliche Änderungen, insbesondere steuerrechtliche Regelungen oder baurechtliche Regelungen, die z. B. eine Aufteilung in Wohneigentum verhindern oder sonst die Nutzung oder die Freiheit der Mietpreise beschränken könnten sich Risiken ergeben, die sich auf die wirtschaftliche Lage der Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR und damit mittelbar auch auf die wirtschaftliche Lage des Projektträgers negativ auswirken könnten.

d) Risiken aus der Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft

Der Projektträger ist zu 49% an der Grundstücksgesellschaft beteiligt. Damit hat der Projektträger als Minderheitsgesellschafter nur bedingten Einfluss auf die Realisierung des Projektes durch die Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR. Neben dem Risiko der erfolgreichen Durchführung des Projektes durch die Grundstücksgesellschaft und damit dem erwarteten Rückfluss der Mittel, um die Kredite nebst Zinsen zurückzuzahlen, trägt der Projektträger auch das Risiko, dass die der Mehrheitsgesellschafter das erforderlichen Eigenkapital möglicherweise nicht zur Verfügung stellen kann und das Projekt gegebenenfalls nicht erfolgreich durchgeführt werden kann oder es zu Gesellschafterstreitigkeiten kommt, die das Projekt verhindern oder verzögern oder die Rückzahlung der kreditfinanzierten Einlage nicht wie geplant erfolgt.

e) Eine Lizenzvergabe und Urheberrechte stellen vorliegend nur ein untergeordnetes Risiko dar.

ii) Auftreten ungünstiger Szenarien mit negativen Auswirkungen
Die Planungen basieren auf Annahmen des Projektträgers, die wiederum auf den Planungen der Grundstücksgesellschaft basieren, insbesondere im Hinblick auf Einhaltung des Zeitplans für die Bau- und Verkaufsmaßnahmen, Höhe der Gesamtinvestitionskosten für Baumaßnahmen und Höhe der Erlöse aus dem Verkauf der Immobilien der Grundstücksgesellschaft. Sollten einzelne oder mehrere dieser Annahmen nicht oder nur teilweise eintreten, könnte sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Grundstücksgesellschaft und damit auch auf die Fähigkeit negativ auswirken, die Mittel zur Tilgung der Kredite der Anleger zu erhalten. Es kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.
iii) technologische Entwicklung von Wettbewerbern oder konkurrierenden Produkten stellen vorliegend nur ein untergeordnetes Risiko dar
iv) vom Projektträger ausgehende Risiken
Bei dem Projektträger handelt es sich um ein Unternehmen, dass ausschließlich die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft hält. Der Erfolg des Projektträgers ist im Wesentlichen davon abhängig, ob die Grundstücksgesellschaft ihr Wohnbauprojekt erfolgreich realisiert und die Verkäufe mit dem geplanten Ertrag abschießen kann. Von Seiten des Projektträgers besteht das Risiko von Managementfehlern in Form von Fehlentscheidungen aus rechtlicher, technischer oder wirtschaftlicher Sicht. Des Weiteren können zukünftige Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur des Projektträgers nicht ausgeschlossen werden, wodurch Dritte Einfluss auf den Projektträger ausüben könnten. Im äußersten Fall kann es hier zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.
Typ 2 — Sektorrisiko
Dem 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. Der Projektsektor wird anhand der Klassifizierung in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates beschrieben. Das Schwarmfinanzierungsprojekt kann im weitesten Sinne dem folgenden Sektor zugeordnet werden: Grundstücks- und Wohnungswesen.
Grundsätzlich unterliegen Kredite, die zur Errichtung für Immobilien verwendet werden, dem mittelbaren Risiko eines sich negativ entwickelnden Immobilienmarktes, als auch des jeweiligen lokalen Immobilienmarktes sowie der jeweiligen Immobilienklasse. Eine negative Entwicklung der Konjunktur und damit eine sinkende Kaufkraft können den Ertrag und die Wertentwicklung negativ beeinflussen. Der wirtschaftliche Erfolg von Immobilien hängt u.a. von der nachhaltigen Ertragskraft ab und somit im Wesentlichen von Faktoren wie der Lage, dem Zustand und der Ausstattung der Immobilien, den erzielbaren Mieteinnahmen, der Konjunktur und der Entwicklung des Marktumfelds. Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage, steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat Auswirkungen auf den zu erzielenden Ertrag von Immobilien, die Mieterbonitäten, die Höhe von Anschlussmieten, die Bonität potenzieller Käufer und den Verkaufspreis. Erhöhungen des Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten des Projektträgers und der Grundstücksgesellschaft sowie einem Verkauf der Immobilie auswirken Es ist möglich, dass Altlasten, andere schädliche Bodenverunreinigungen und/oder Kriegslasten vorliegen, deren Beseitigung zu erheblichen Mehrkosten führen. Immobilien können durch höhere Gewalt oder unabwendbare Ereignisse z.B. Naturkatastrophen, wie Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, Brände, Verkehrsunfälle, Kriege, politische Unruhen, Bürgerkriege, Revolutionen, Terrorismus, Sabotageakte untergehen. Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Kostensteigerungen und Verzögerungen beim Bau können zur Überschreitung des geplanten Budgets sowie der geplanten Fertigstellung des Projektes führen. Erbrachte Leistungen durch Planer, Bau- und Subunternehmer können mangelhaft sein und damit ebenfalls zu erhöhten Kosten und verlängerten Bauzeiten führen. Aufgrund von Kostensteigerungen kann es erforderlich sein, dass die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital notwendig wird. Auch bei positiver Entwicklung der Immobilien besteht das Risiko, dass zum vorgesehenen Verkaufszeitpunkt kein Käufer gefunden oder angemessene Verkaufspreise erzielt werden können. Immobilien werden aufgrund der verschiedenen Teilmärkte und der Individualität der Immobilien eher als illiquide eingestuft. Dies kann sich auf den Prozess der Bewertung, des Verkaufes und der Übereignung auswirken und diesen in die Länge ziehen. Eine schnelle Realisierung des Wertes der Immobilie ist daher in der Regel nur schwer möglich. Es besteht ein Risiko, dass die Errichtung oder der Umbau einer Immobilie mangelhaft erfolgt. Auch wenn grundsätzlich Schadensersatz- und Nachbesserungsansprüche auf Seiten des Auftraggebers bestehen, kann es sein, dass diese Ansprüche nicht durchsetzbar sind. Es können daher für die Mängelbeseitigung Kosten entstehen, wie auch für Folgekosten. Auch nicht behebbare Baumängel können zur Mietminderungen führen und sich somit nachteilig auf künftige Mieterlöse und den Wert der Immobilie auswirken. Bei Neubauprojekten können Kostenänderungen zu erheblichem Risiko für den Anleger führen. Steigen beispielsweise die Kosten für Baumaterialien, Energie und/oder Arbeitskraft, so kann das dazu führen, dass Projekte nicht mehr wirtschaftlich tragfähig durchgeführt bzw. zu Ende gebracht werden können. Ein Kostenrisiko ergibt sich insbesondere bei den Kapitalkosten. Steigen während der Laufzeit einer Finanzanlage die Kosten für Geld, sprich die Zinsen, deutlich an, führt dies zu sinkenden Marktwerten bei den finanzierten Immobilien. Die Grundstücksgesellschaft wird neben den beschriebenen Objekten auf dem Grundstück noch ein weiteres Haus errichten, welches separat finanziert wird und bereits an den Gesellschafterkreis veräußert ist. Des Weiteren ist auf dem Grundstück bereits ein Haus nahezu fertiggestellt, welches voraussichtlich im September 2025 an den Käufer übergeben wird. Aus diesen Vorgängen können sich Risiken für die Grundstücksgesellschaft ergeben, wie z.B. Kostenerhöhungen bei den Baukosten, Gewährleistungsrisiken gegenüber den Käufern, Bonitätsrisiken der Käufer, die negative Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Grundstücksgesellschaft haben können. Des Weiteren können auch allgemeine Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Einfluss auf den Immobiliensektor und die Grundstücksgesellschaft haben. Negative Auswirkungen können sich auf den wirtschaftlichen Erfolg der Grundstücksgesellschaft, an der der Projektträger beteiligt ist, auswirken. Dies kann sich somit auch auf die Schwarmfinanzierungsanlage des Projektträgers auswirken, bis hin zum Totalausfall des eingesetzten Kapitals.
Typ 3 — Ausfallrisiko
Risiko, dass der Projektträger als Kreditnehmer zahlungsunfähig ist oder ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, sowie andere Vorkommnisse im Zusammenhang mit dem Projektträger, die für die Anleger zu einem Verlust des eingesetzten Kapitals führen können. Solche Risiken können durch eine Vielzahl von Faktoren verursacht werden, darunter:

a) (schwerwiegende) Veränderung der makroökonomischen Lage,
b) Misswirtschaft,
c) mangelnde Erfahrung,
d) Betrug,
e) Finanzierung, die nicht dem Geschäftszweck entspricht,
f) erfolglose Einführung des Leistungsangebotes des Projektträgers,
g) mangelnder Cashflow (Einzahlungsüberschuss).

Wird der Projektträger insolvent, tragen die Anleger vollständig das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Projektträgers, weil er nicht in der Lage ist, den Kredit zurückzuzahlen. Der Projektträger gehört keinem Einlagensicherungssystem an. Es besteht zudem das Risiko, dass im Falle eines Zahlungsausfalls die den Anlegern gewährte Sicherheit in Form der abgegebenen Bürgschaft der HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH (Amtsgericht Hamburg HRB 55804) in jeweiliger Kredithöhe nicht werthaltig ist. Die Werthaltigkeit der begebenen Sicherheiten ist abhängig von den finanziellen Mitteln der Bürgschaftsgeberin HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH. Es kann hier zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.
Die Fa. Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH (Kreditnehmer/Projektträger) und deren Mutterunternehmen die HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH (Amtsgericht Hamburg HRB 55804), sowie die der Grundstücksgesellschaft Fa. Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR und deren Gesellschafter, die Unternehmen: Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH (Amtsgericht Hamburg, HRB 124779) und der HTKOS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HRA 103125) und deren Muttergesellschaft Karl-Otto + Stefan Wulff Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg, HRA 90934) bilden eine sog. Kreditnehmergemeinschaft (analog § 19 Abs. 2 KWG). Eine Kreditnehmergemeinschaft liegt vor, wenn mehrere Kreditnehmer wirtschaftlich so eng miteinander verbunden sind, dass die wirtschaftlichen Schwierigkeiten eines Mitglieds der Kreditnehmergemeinschaft voraussichtlich auch die anderen Mitglieder betreffen. Für den Kreditgeber, (hier den Anleger im Schwarmfinanzierungsprojekt) bedeutet das, dass alle Mitglieder der Kreditnehmergemeinschaft im Hinblick auf die Ausfallsrisiken als ein einziger Kreditnehmer betrachtet werden müssen. Es ist also erforderlich auch die wirtschaftlichen Daten dieser Unternehmen zu beurteilen. Die Jahresabschlüsse aller Gesellschaften sind auf https://www.unternehmensregister.de hinterlegt und abrufbar.
Typ 4 — Risiko niedrigerer, verspäteter oder fehlender Rendite
Es besteht das Risiko, dass die Rendite niedriger als erwartet ausfällt, sich verzögert oder aus der Schwarmfinanzierungsanlage keine Kapitalrückzahlungen oder Zinszahlungen fließen. Dieses Risiko wird von der erfolgreichen Realisierung des Bauprojektes bei der Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR abhängig sein. Des Weiteren besteht das Risiko, dass sich der Wert des Ertrages aus der Schwarmfinanzierungsanlage durch Inflation reduzieren könnte. Die Rendite kann negative Ausmaße annehmen, wenn die Inflationsrate höher ist als die vereinbarte oder die gesetzliche Verzinsung für die Kreditmittel. Für die Kredite gilt als Währung der Euro als vereinbart. Eine Verzinsung wird ebenfalls in Euro berechnet und ausbezahlt. Es besteht ein mögliches Währungsrisiko für Anleger, die über ein Erwerbseinkommen oder Vermögen in einer anderen Währung verfügen bzw. die Erträge aus der Investition in einer anderen Währung benötigen. Sie sind von Wechselkursschwankungen betroffen, wodurch sich deren Rendite verringern kann. Im Rahmen von für Anleger notwendigen Verwertungsmaßnahmen der Kredite könnte sich durch zusätzliche Kosten, wie u.a. Transaktionskosten, Rechtsberatung etc. die Rendite ebenfalls verringern. Im Übrigen hängt die individuelle Rendite des einzelnen Anlegers von der steuerlichen Behandlung dessen persönlicher Verhältnisse ab und kann künftiger Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten. Sollte sich das Steuerrecht dahingehend ändern, dass der Abzug der Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer keine abgeltende Wirkung mehr hat, könnte zudem die steuerliche Belastung des Anlegers steigen. Den Anleger können auch höhere Steuerzahlungsverpflichtungen treffen, was in der Folge zu einer Verringerung der Rendite nach Steuern führen kann.
Typ 5 — Risiko eines Plattformausfalls /Marktinterventionen/ Veräußerungshindernisse
Risiko, dass die Schwarmfinanzierungsplattform vorübergehend oder dauerhaft ausfällt.
Im Falle eines vorübergehenden oder dauerhaften Ausfalles der Schwarmfinanzierungsplattform kann eine vorübergehende Verzögerung von Zins- und Rückzahlungen nicht ausgeschlossen werden. Die Verwaltung des Kreditvertrages erfolgt durch die Schwarmfinanzierungsplattform, aber nur bis einen Monat nach Ende der vereinbarten Laufzeit. Sollte eine Insolvenz der Schwarmfinanzierungsplattform eintreten, oder die Plattform aus anderen Gründen unerwartet die Dienstleistungen einstellen (z.B. wegen höherer Gewalt; Änderungen der Rechtslage oder behördliche Interventionsmaßnahmen) oder das Anlegerregister nach Ablauf der Laufzeit nicht mehr von der Plattform geführt werden, benötigt der Projektträger Zeit, um die Daten aus der Kreditverwaltung zu übernehmen und die Auszahlungen zu veranlassen. Daraus können Zinsen oder sonstige Verzugskosten entstehen, die ggf. gegen die insolvente Plattform nicht mehr durchgesetzt werden können. Es können Nachteile entstehen, weil ein Weiterverkauf der Kreditforderung nicht, nicht mehr oder nur eingeschränkt möglich wäre.
Typ 6 — Risiko der mangelnden Liquidität der Investition
Risiko, dass Anleger ihre Anlage nicht verkaufen können.

Die im Rahmen dieses Schwarmfinanzierungsprojektes abgeschlossenen Kredite werden über eine feste Vertragslaufzeit abgeschlossen. Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit der Schwarmfinanzierungsanlage ist für den Anleger nicht gegeben. Die Übertragbarkeit der Schwarmfinanzierungsanlage an Dritte (Verkauf der Kreditforderungen) ist aktuell nicht gegeben und kann gegebenenfalls auch künftig nicht gegeben sein. Ein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer liquider Handelsplatz existiert für diese Schwarmfinanzierungsanlage (Kreditforderung) nicht. Die Abtretung der Rechte aus dem jeweiligen Kreditvertrag ist nur mit Zustimmung des Projektträgers zulässig (Abtretungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt). Der Projektträger wird eine solche Zustimmung der Veräußerung und Abtretung nur erteilen, wenn dies geordnet unter Einschaltung der Schwarmfinanzierungsplattform im sog. „Forum" gemäß Art. 25 ESCP-VO[5] erfolgt. Sofern ein Forum angeboten wird, ist dies erst nach Abschluss des öffentlichen Angebotes des Schwarmfinanzierungsprojektes möglich und zulässig. Es wird ausdrücklich vor dem Risiko gewarnt, dass aufgrund des geringen Angebots- und Nachfragevolumens nicht sichergestellt ist, dass eine Veräußerung über das ggf. angebotene Forum gelingen kann. Die Plattform ist jederzeit ohne Angabe von Gründen berechtigt das ein ggf. angebotenes Forum auszusetzen bzw. einzustellen. Ein ggf. angebotenes Forum wird spätestens mit Ablauf eines Monats nach Laufzeitende dieses Kredites eingestellt. Insoweit ist die Anlage für Anleger mit kurzfristigem Kapitalbedarf nicht geeignet. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Kredit nicht oder nur unter Wert verkaufen kann oder sein Vertragspartner den Kaufpreis nicht bezahlt. Dies kann im äußersten Fall zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Typ 7 — Sonstige Risiken

Risiken, die teilweise außerhalb der Kontrolle des Projektträgers liegen, wie politische und regulatorische Risiken.

Neben den unter Teil C Typ 1-6 bereits genannten Risiken bestehen zudem folgende Risiken:

i) Keine Einflussnahme- und Mitwirkungsrechte auf Ebene der Gesellschaft

Die Kreditforderung gegenüber dem Projektträger begründet ausschließlich vertragliche (schuldrechtliche) Ansprüche. Damit verbunden sind keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und oder Stimmrechte an bzw. in der Gesellschafterversammlung des Projektträgers. Der Anleger hat weder Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Projektträgers noch auf die in der Gesellschafterversammlung des Projektträgers getätigten Gesellschafterbeschlüsse. Dies gilt auch für die Verwendung des durch dieses Schwarmfinanzierungsprojekt aufgenommene Kreditkapital. Die Anleger haben keine Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten des Projektträgers zu verhindern. Dies kann im äußersten Fall zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

ii) Anleger trägt Kreditrisiko

Der Fähigkeit des Projektträgers die Kreditverträge zu erfüllen, hängt von seiner Zahlungsfähigkeit und wirtschaftlichen Ertragskraft ab. Mit der Vergabe eines Kredites gehen entsprechende Ausfallrisiken einher. Diese werden neben den schon dargestellten Risiken beeinflusst durch äußere Einflussgrößen, wie die Veränderung des Immobilienmarktes oder die Veränderung von steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie projektabhängige Risiken. Diese Risiken sind allesamt nicht sicher vorhersehbar. Daher kann es zu einer verzögerten Rückzahlung oder nur einer Teilrückzahlung bis hin zu einem Totalausfall des eingesetzten Kapitals kommen. Ferner besteht eine Gefährdung des Privatvermögens des Anlegers über den **Totalverlust** seiner Schwarmfinanzierungsanlage hinaus bis hin zu einer **Privatinsolvenz** (sogenanntes anlegergefährdendes Risiko). Diese kann sich aus einer etwaigen Fremdfinanzierung ergeben, d.h. wenn der Anleger für die Kreditgewährung selbst einen Kredit aufgenommen hat stellt dies das Maximalrisiko dar. Anleger sollten unter keinen Umständen Kredite in Schwarmfinanzierungsangeboten begeben, aus Kapital, das sie selbst durch Kredit aufgenommen haben.

iii) Globale Risiken

Es können sich ungünstige Szenarien mit außergewöhnlichen Risiken wie Umweltkatastrophen, Erdbeben, Pandemien (z.B. COVID-19), Kriege (z.B. Ukraine-Krieg) oder sonstige Ereignisse höherer Gewalt ereignen. Hierunter zählen auch politische Krisen und soziale Unruhen im Inland oder auch international. In der Folge könnten sich dadurch negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Projektträgers und seiner wirtschaftlichen Lage ergeben. Eine Beeinträchtigung der Beteiligung des Projektträgers an der Grundstücksgesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren könnten globale Entwicklungen einen wirtschaftlichen Einfluss auf die den Projektträger haben. Ein möglicher Eintritt und Umfang dieser Szenarien und deren Konsequenzen lässt sich nicht voraussagen und damit auch nicht abschließend darlegen. In der Folge könnte es zu einer Verzögerung oder nur anteiligen Zins- bzw. Rückzahlung bzw. im äußersten Fall ggf. zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.

iv) Rechtliche Risiken der Forderungsdurchsetzung aus Kreditvertrag

Für den Fall, dass der Projektträger oder der Bürge ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen, können weiteren Kosten und Risiken bei der Rechtsdurchsetzung entstehen. Insbesondere muss der Anleger regelmäßig innerhalb von 3 Jahren nach Fälligkeit seine Ansprüche gerichtlich geltend machen, um diese vor Verjährung zu schützen.

Teil D: Informationen über das Angebot übertragbarer Wertpapiere und für Schwarmfinanzierungszwecke zugelassener Instrumente

Für das Schwarmfinanzierungsangebot nicht relevant.

Teil E: Informationen über Zweckgesellschaften

Für das Schwarmfinanzierungsangebot nicht relevant, da keine Zweckgesellschaft(en) zwischen Projektträger und Anleger geschaltet sind.

Teil F: Anlegerrechte

Für das Schwarmfinanzierungsangebot nicht relevant, da keine Wertpapiere oder für Schwarmfinanzierungszwecke zugelassen Instrumente im Angebot sind.

Teil G: Informationen über Kredite

a)	**Art, Laufzeit und andere wesentliche Bedingungen des Kredites** Die Anleger gewähren dem Projektträger einen Kredit im Sinne des § 488 BGB. Durch den Kreditvertrag wird der Anleger als Kreditgeber verpflichtet, dem Projektträger als Kreditnehmer einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen. Der Projektträger ist als Kreditnehmer verpflichtet, einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit den zur Verfügung gestellten Kredit zurückzuzahlen. Die Laufzeit des Kredites beginnt individuell nach Vertragsschluss. Sofern der Kreditvertrag mit dem Anleger durch diesen nicht mehr widerrufbar ist und die Zahlung des Kreditbetrages auf dem Zahlungskonto des Projektträgers eingegangen ist, erfolgt der Zinsbeginn. Vorbehaltlich des Rechtes des Projektträgers zur vorzeitigen Rückzahlung (jederzeitiges Sondertilgungsrecht) ist eine Laufzeit des Kredites bis zum **30.09.2028** vereinbart. Der Projektträger hat das Recht jederzeit die Kredite **vorzeitig** zu tilgen. Eine vorzeitige Tilgung ist mindestens 7 Tage vorher dem Anleger bekannt zu machen. Anleger können ihre Kreditzusage nach Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit von 4 Tagen und der Widerrufsfrist von 14 Tagen, wie in der Widerrufsbelehrung dargestellt, nicht mehr zurückgeben. Der Projektträger kann nach Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit und der 14-tägigen Widerrufsfrist über das Kreditkapital des jeweiligen Anlegers verfügen. Im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung durch den Projektträger schuldet dieser keine Vorfälligkeitsentschädigung. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Kredites während der Laufzeit des Kredites ist durch den Anleger nicht möglich. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund nach gesetzlichen Regeln bleibt für beide Vertragsparteien unberührt. Der Mindestkreditbetrag beträgt EUR 10,00 pro Anleger.
b)	**Anwendbare Zinssätze oder gegebenenfalls sonstige Vergütungen für den Anleger** Der Kredit wird bezogen auf den vom Anleger gewährten Kreditbetrag mit **9,00 %** pro Jahr verzinst („Sollzinsen"). Die Zinszusage ist nicht erfolgsabhängig. Der Zinslauf beginnt individuell, nachdem der Kreditvertrag unwiderrufbar geworden ist und nach Zahlungseingang des zur Verfügung gestellten Kreditbetrages. Der Zinsbeginn wird in Textform im passwortgeschützten Postfach des Anlegers auf der Schwarmfinanzierungsplattform durch den Projektträger gesondert bestätigt. Die Zinsen sind zum Laufzeitende fällig. Die Zinsberechnung erfolgt nach der sog. taggenauen Methode act./act. auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Berechnungsperiode, geteilt durch die Anzahl der Tage der Berechnungsperiode, d. h. jeder Monat wird folglich entsprechend seiner tatsächlichen Anzahl der Tage gerechnet. Für ein ganzes Jahr ergeben sich demnach 365 bzw. in einem Schaltjahr 366 Zinstage. Sofern der Projektträger den Kredit nicht fristgerecht und vollständig bis zum Laufzeitende inklusive Zinsen zurückzahlt, sind vom Projektträger Verzugszinsen in Höhe von 9,00 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins pro Jahr zu leisten. Nach derzeitigen gesetzlichen Vorschriften ist von den zu zahlenden Kapitalerträgen (hier: Zinsen) an Anleger, welche in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (nachfolgend zusammen „Kapitalertragsteuer") von der Schwarmfinanzierungsplattform gemäß § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 lit. c) EStG einzubehalten und abzuführen. Dementsprechend werden die dafür erforderlichen Geldbeträge vom vereinbarten Zinsbetrag abgezogen und an das zuständige Finanzamt von der Schwarmfinanzierungsplattform abgeführt und nur der danach verbleibende (Netto) Zinsbetrag wird vom Kreditnehmer an den Anleger zur Auszahlung gebracht.
c)	**Maßnahmen zur Risikobegrenzung, einschließlich Sicherungs- oder Garantiegebern oder anderen Arten von Sicherheiten** Zur Besicherung des jeweils durch den Anleger begebenen Kredites gibt die HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH (Bürge), Amtsgericht Hamburg: HRB 55804, geschäftsansässig unter der Adresse Millerntorplatz 1, D-20359 Hamburg, E-Mail: office@hamburgteam.de; Tel.: 040 3768 09-0 dem jeweiligen Anleger eine Höchstbetragsbürgschaft in Höhe des jeweiligen Kreditbetrages. Weitere Maßnahmen zur Risikobegrenzung sind nicht gegeben. Es bestehen keine weiteren Sicherheiten. Es ist nicht vorhersehbar, ob eine Bürgschaft zum Zeitpunkt des Sicherungsfalles werthaltig ist, und das Ziel einer wirtschaftlichen Risikobegrenzung durch die Bürgschaft erreicht werden kann.
d)	**Tilgungsplan für die Rückzahlung der Kreditsumme und Zahlung der Zinsen** Am Rückzahlungstag bzw. zum (vorzeitigen) Laufzeitende ist der Kredit in der dann ausstehenden Höhe zuzüglich der aufgelaufenen Sollzinsen („Rückzahlungsbetrag") zur Rückzahlung an den Kreditgeber fällig. Der Rückzahlungsbetrag soll auf das bei der Schwarmfinanzierungsplattform angegebene Anlegerkonto des Kreditgebers erfolgen. Es fällt in den Verantwortungsbereich des Projektträgers, die Rückzahlung und die Auszahlung der Zinsen an die Anleger unter Abführung von Kapitalertragssteuer (sofern diese anfällt) vorzunehmen.
e)	**Jeglicher Zahlungsverzug des Projektträgers bei Kreditverträgen in den letzten fünf Jahren** Es gab in den letzten fünf Jahren bei Kreditverträgen keinen Zahlungsverzug bei dem Projektträger.
f)	**Bedienung des Kredites (einschließlich für den Fall, dass der Projektträger seinen Verpflichtungen nicht nachkommt)** Für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag und die gesamte Zahlungsabwicklung ist der Projektträger Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, geschäftsansässig in Millerntorplatz 1, D-20359 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 124779, Kontaktdaten siehe Teil A lit. a) allein verantwortlich. Für den Fall, dass der Projektträger seinen Verpflichtungen nicht nachkommt (also z.B. die Rückzahlung oder die Zinsen nicht rechtzeitig zahlt), hat der Kreditgeber (Anleger) insbesondere folgende Rechte: **(1)** Verzugszinsen verlangen: Nach § 288 BGB und dem Kreditvertrag kann der

[5] 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).

	Kreditgeber Verzugszinsen fordern. **(2)** Schadenersatz wegen Verzugs fordern: Der Kreditgeber kann zusätzlichen Schaden, der durch den Verzug entsteht (z.B. Inkassokosten, Anwaltsgebühren), ersetzt verlangen (§ 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 286 BGB). **(3)** Kündigung des Kreditvertrags: Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. erheblicher Zahlungsrückstand) kann der Kreditgeber den Kreditvertrag außerordentlich kündigen. **(4)** Forderung der sofortigen Gesamtrückzahlung: Nach einer wirksamen Kündigung kann der Kreditgeber die gesamte offene Kreditschuld verlangen. **(5)** Verwertung der Bürgschaft: Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Eintritt des Sicherungsfalles/Verwertungsreife) kann der Bürge in Anspruch genommen werden. Zur Geltendmachung von Rechten wendet sich der Anleger mit seinem Kreditvertrag an den Projektträger. Zur Geltendmachung von Rechten aus der Bürgschaft wendet sich der Anleger an den Bürgen (Sicherungsgeber), die HTP Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Millerntorplatz 1, D-20359 Hamburg, erreichbar unter den in Teil G lit. c) bekannt gegeben Kontaktdaten. Für den Fall, dass der Projektträger oder der Bürge den Aufforderungen zur Leistung durch den Anleger nicht nachkommen sollte, steht der Zivilrechtsweg zu den Gerichten zur Durchsetzung der Ansprüche offen, wenn die Forderungen innerhalb der Verjährungsfristen gerichtlich geltend gemacht werden.

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)**			
	Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten		in Euro	In Prozent des Gesamtinvestionsbetrages	Beispiele (nicht erschöpfend)
	Einmalig	Einstiegskosten	0,00	0,0 %	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 Nutzeraccounts auf der Schwarmfinanzierungsplattform sind kostenlos. Es entstehen keine Gebühren für die Zeichnung wie Erwerbssteuern oder Notargebühren o.ä.
		Ausstiegskosten	0,00	0,0%	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	Verwahrungs- und Verwaltungskosten	0,00	0,0 %	Solange der Anleger die Anlage hält, fallen keine Verwahrungs- und Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Anlage an.
		Laufende Steuern im Zusammenhang mit den Zinserträgen aus dem Kredit			Einkünfte (Zinsen) 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. Nach derzeitigen gesetzlichen Vorschriften ist von den zu zahlenden Kapitalerträgen (hier: Zinsen) an Anleger, welche in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (nachfolgend zusammen „Kapitalertragsteuer“) von der Schwarmfinanzierungsplattform gemäß § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 lit. c) EStG einzubehalten und abzuführen. Dementsprechend werden die dafür erforderlichen Geldbeträge vom vereinbarten Zinsbetrag abgezogen und an das zuständige Finanzamt von der Schwarmfinanzierungsplattform abgeführt und nur der danach verbleibende (Netto) Zinsbetrag wird vom Kreditnehmer an den Anleger zur Auszahlung gebracht. In Deutschland beträgt der Steuersatz auf Kapitalerträge im Jahr 2025: 25 % Abgeltungsteuer, + 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Abgeltungsteuer, + ggf. 8 % oder 9 % Kirchensteuer auf die Abgeltungsteuer (je nach Bundesland). Das ergibt eine Gesamtbelastung von: 26,375 % ohne Kirchensteuer bis zu ca. 27,99 % mit Kirchensteuer. Kapitalerträge bis zum Sparer-Pauschbetrag von 1.000 € bleiben steuerfrei. Dazu muss ein entsprechender Freistellungsauftrag bei der Schwarmfinanzierungsplattform rechtzeitig hinterlegt sein. Bei Auslandsbezug sind weitere Parameter zu berücksichtigen. 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	0,00	0,0 %	Es gibt keine Gebühren, die der Anleger dem Projektträger zahlt, wenn bestimmte Szenarien eingehalten werden.
		Sonstige zusätzliche Kosten	10,00		Es fallen keine Vermittlergebühren, Refinanzierungsgebühren für den Anleger an. Kosten im Zusammenhang mit einer Übertragung einer Kreditforderung über das Forum (sofern angeboten) im Sinne von Art. 25 ECSP-VO fallen pauschal für den Käufer in Höhe von je EUR 10,00 pro Erwerbsvorgang an (Registerumtragung). Der Verkäufer zahlt eine Gebühr für die Veröffentlichung einer Anzeige auf dem Forum in Höhe von je EUR 10,00 pro Verkaufsvorgang.
			n.b.		Gegebenenfalls fallen Kosten für den Abruf von Jahresabschlüssen beim Unternehmensregister (https://www.unternehmensregister.de/de) an.
b)		**Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das Schwarmfinanzierungsprojekt, den Projektträger unentgeltlich angefordert werden können** Zusätzliche Informationen über das Schwarmfinanzierungsprojekt und den Projektträger können auf der folgenden Projektseite der Schwarmfinanzierungsplattform eingesehen werden: www.bergfuerst.com/berlin-charlottenburg			
c)		**Angaben dazu, an wen der Anleger eine Beschwerde über die Anlage oder das Verhalten des Projektträgers oder des Schwarmfinanzierungsdienstleisters richten kann und wie** i) Schritte für die Einreichung einer Beschwerde über die Anlage oder das Verhalten des Projektträgers oder des Schwarmfinanzierungsdienstleisters sind detailliert auf der Schwarmfinanzierungsplattform beschrieben. Das Einreichen von Beschwerden ist für den Beschwerdeführer kostenlos. Eine Standardvorlage des Beschwerdeformulars ist dort zur Verfügung gestellt. Die BERGFÜRST AG bestätigt den Beschwerdeeingang in der Regel binnen 3 Werktagen und teilt spätestens innerhalb von 10 Werktagen nach Eingang der Beschwerde mit, ob diese zugelassen werden kann bzw. erläutern im Fall einer Ablehnung die entsprechenden Gründe. Eine zulässige Beschwerde wird in der Regel innerhalb von 30 Werktagen abgeschlossen. ii) Link zur einschlägigen Webseite und zum Formular für Beschwerden: bergfuerst.com/beschwerdeverfahren iii) aktuelle Website oder E-Mail-Adresse, an die entsprechende Beschwerden gerichtet werden können: Das Beschwerdeformular: bergfuerst.com/beschwerdeverfahren ist an beschwerdemanagement@bergfuerst.com zu übermitteln.			

Teil I: Informationen über die individuelle Verwaltung des Kreditportfolios, die Schwarmfinanzierungsdienstleister vorzulegen haben
entfällt

Anhang A

ERKLÄRUNG ZUR RICHTIGKEIT
gem. Art. 23 Abs. 9 Satz 2 ECSP-VO[6]

Die Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, Deutschland, Amtsgericht Hamburg HRB 124779 erklärt als verantwortliche Person, vertreten durch ihre Geschäftsführer im Hinblick auf das Anlagebasisinformationsblatt zum Schwarmfinanzierungsprojekt:

Bezeichnung des Schwarmfinanzierungsprojektes	„Berlin - Charlottenburg“
Kennung des Angebots	529900O3DNOKTL5SSY74-12109701

dass ihres Wissens, die Angaben in dem Anlagebasisinformationsblatt richtig sind und darin keine Auslassungen vorliegen, die die Aussage des Anlagebasisinformationsblatts verändern können.

Hamburg, den 09.09.2025

Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Nikolas Jorzick und Herrn Bastian Humbach

[6] *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.*