

**Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gem. §§ 2a, 13 VermAnlG für das
Crowdinvesting Neubau Wohnanlage MährBlick Ulm – Mindestlaufzeit 7 Jahre – 3,15 % p.a.**

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

Stand: 13.05.2026 | Seit der erstmaligen Erstellung vorgenommene Aktualisierungen: 0

1.1. Art der Vermögensanlage:	Genussrecht gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 VermAnlG.
1.2. Bezeichnung der Vermögensanlage:	Crowdinvesting Neubau Wohnanlage MährBlick Ulm – Mindestlaufzeit 7 Jahre – 3,15 % p.a.
2.1. Anbieterin der Vermögensanlage:	Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Neue Straße 100, 89073 Ulm, eingetragen im Handelsregister beim AG Ulm unter der Registernummer HRB 1268.
2.2. Emittentin der Vermögensanlage:	Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Neue Straße 100, 89073 Ulm, eingetragen im Handelsregister beim AG Ulm unter der Registernummer HRB 1268.
2.3. Geschäftstätigkeit der Emittentin:	Die Geschäftstätigkeit der Emittentin liegt in der Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Ulm. Die Emittentin errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und Erbbaurechte erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.
2.4. Identität der Internet-Dienstleistungsplattform:	crowdinvesting.uws-ulm.de, betrieben durch die KomCap GmbH, eingetragen beim Registergericht des AG München unter der Handelsregisternummer HRB 309337, vertreten durch den Geschäftsführer Josef Baur, Haydnstraße 1, 80336 München.
3.1. Anlagestrategie:	Den Bau einer Wohnanlage zu finanzieren und daraus stetige Überschüsse und Erträge zu erzielen.
3.2. Anlagepolitik:	Die Anlagepolitik besteht darin, für die Finanzierung einer Wohnanlage Genussrechte einzuwerben.
3.3 Anlageobjekt (inkl. Angaben zu dessen Realisierungsgrad, abgeschlossenen Verträgen, ob die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern dazu allein ausreichend sind und Gesamtkosten):	Das Anlageobjekt ist die neu zu errichtende Wohnanlage MährBlick in Ulm. Die Wohnanlage mit insgesamt 81 Wohnungen (davon 43 % öffentlich gefördert im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes) umfasst sechs viergeschossige Wohngebäude (teilweise mit Staffelgeschoss) in Holz-Hybridbauweise (d.h. tragende Elemente aus Holz mit ergänzenden konstruktiven Komponenten aus Stahlbeton) auf einem zusammenhängenden Grundstück und wurde nach dem Standard „Effizienzhaus BEG 55“ geplant.

3.3.1 Detailangaben

Standort: Gemeinde Ulm, Gemeindeteil Eselsberg, Mähringer Weg (Hausnummern: 17, 19, 21, 23, 25, 27), D-89075 Ulm

Fläche: Grundstücksgröße rund 5.900 m², Gesamtfläche der Immobilie rund 13.200 m²

Nebenanlagen: 67 Stellplätze, zwei Tiefgaragenebenen, Quartiersplatz, Spielplatz

3.3.2 Realisierungsgrad

Das Anlageobjekt weist folgenden Realisierungsgrad auf:

3.3.2.1 Bau und Fertigstellung

Die Baugenehmigung wurde bereits beantragt und wird voraussichtlich im Juni 2026 erteilt. Derzeit wird die Ausführungsplanung durchgeführt und das Vergabeverfahren vorbereitet. Geplant ist ein Baubeginn im vierten Quartal 2026 und eine Bauphase von 24 bis 30 Monaten.

3.3.2.2 Abgeschlossene Verträge

Die Emittentin hat noch nicht alle wesentlichen Verträge für das Anlageobjekt abgeschlossen. Die folgenden wesentlichen Verträge wurden bereits abgeschlossen:

- Architektenvertrag zur Planung und Bauüberwachung der Wohnanlage

Der Abschluss folgender wesentlicher Verträge steht noch aus:

- Grundstückskaufvertrag (der Gemeinderat der Stadt Ulm hat der Emittentin bereits eine Kaufoption erteilt)
- Generalunternehmervertrag zur Realisierung der Wohnanlage
- Projektvertrag mit der Anbieterin
- Mietverträge

3.3.3 Kosten und Finanzierung

Die Nettoeinnahmen aus den Anlegergeldern entsprechen dem eingeworbenen Emissionsvolumen werden ausschließlich für die Planung und Errichtung der Wohnanlage (einschließlich der Nebenanlagen) verwendet (die Provision der Internet-Dienstleistungsplattform wird von der Emittentin getragen, siehe Punkt 9). Sie reichen nicht allein zur Finanzierung des Anlageobjektes aus. Die weitere Finanzierung erfolgt durch Bankdarlehen in Höhe von € 27.000.000 und im Übrigen durch Eigenkapital. Die Gesamtinvestitionskosten des Anlageobjektes betragen voraussichtlich € 32.900.000 brutto.

Die Zins- und Rückzahlungen dieser Vermögensanlage werden nach der Fertigstellung des Anlageobjektes aus den mit der Vermietung der Wohnungen, der Stellplätze und der Tiefgarage erzielten Einnahmen erwirtschaftet. Bis zur Fertigstellung des Anlageobjektes (voraussichtlich erstes oder zweites Quartal 2029) erfolgt die Zins- und Rückzahlung dieser Vermögensanlage aus Bankguthaben.

4.1. Laufzeit der Vermögensanlage: Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt für den jeweiligen Anleger mit Vertragsschluss und endet mit dem Wirksamwerden der Kündigung durch den Anleger oder die Emittentin (vgl. Ziffer 4.2), frühestens am 30.06.2033 (Mindestlaufzeit).

4.2. Kündigung: Sowohl der Anleger als auch die Emittentin können das Genussrecht jeweils mit einer Frist von sechs Monaten zum 30.06. eines Jahres kündigen, frühestens zum 30.06.2033 (Mindestlaufzeit). Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 314 BGB) bleibt für beide Parteien unberührt. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Laufzeitende nicht zugemutet werden kann. Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Die genaue Frist hängt von den Umständen des Einzelfalls ab; in der Regel sind sechs bis sieben Wochen noch angemessen. Jede Kündigung ist schriftlich gegenüber dem jeweils anderen Vertragspartner zu erklären.

Die Emittentin kann zudem vorzeitig von der Genussrechtsvereinbarung zurücktreten, wenn der Anleger das Genussrecht nicht fristgerecht (d.h. innerhalb von zehn Bankarbeitstagen, nachdem der Anleger von der Emittentin über die Annahme des Vertrags benachrichtigt wurde) erbringt und auch nach Nachfristsetzung nicht zur Einzahlung bringt.

4.3. Konditionen der Zinszahlung: Der Anleger erhält vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts eine dem Gewinnanteil des Emittenten vorgehende jährliche Zinsausschüttung in fester Höhe von 3,15 % p.a. Der Zeitpunkt, zu dem die Einzahlung auf dem Konto der Emittentin gutgeschrieben ist, gilt als Wertstellungszeitpunkt. Die Verzinsung beginnt am folgenden Tag und erfolgt taggenau nach der Methode act/act. Die Zinsen werden jeweils zum 30.06. eines Jahres ausbezahlt, erstmals (zeitanteilig) zum 30.06.2027, letztmals – vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts – zum Wirksamwerden der Kündigung. Die Ausschüttungen auf die Genussrechte sind dadurch begrenzt, dass durch sie kein Bilanzverlust entstehen darf.

4.4. Konditionen der Rückzahlung: Das Genussrecht wird an den Anleger vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts zum Wirksamwerden der Kündigung zurückgezahlt. Weist die Gesellschaft in einem oder mehreren Jahresabschlüssen einen Bilanzverlust aus oder wird ihr Stammkapital zur Deckung von Verlusten herabgesetzt, so vermindert sich der Rückzahlungsanspruch jedes Genussrechtinhabers unmittelbar anteilig und zwar insgesamt in dem Umfang, in dem diese Verluste nicht von Eigenkapitalbestandteilen getragen werden können, die gegen Ausschüttungen nicht besonders geschützt sind (d.h. demjenigen Teil des reinen Vermögens der Emittentin, der den Betrag des Stammkapitals übersteigt). Bilanzverluste werden mit dem bilanziellen Eigenkapital, das gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist (d.h. dem zur Erhaltung des Stammkapitals erforderlichen Vermögen), erst verrechnet, wenn das gesamte Genussrechtskapital durch Verlustverrechnung vollständig aufgezehrt ist. Werden nach einer Teilnahme der Genussrechtinhaber am Verlust in den folgenden Geschäftsjahren Gewinne erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Nennbetrag der Genussrechte zu erhöhen, bevor eine anderweitige Gewinnverwendung vorgenommen wird.

5.1. Allgemeine Risiken und Maximalrisiko: Ein Genussrecht ist eine schuldrechtliche Beteiligung, die vertraglich geregelt wird. Sie vermittelt keine Stimmrechte oder gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals. Für den Fall, dass der Anleger für die Investition in das Genussrecht ganz oder teilweise eine Fremdfinanzierung aufnimmt, besteht das Risiko, dass der Kapitaldienst der Fremdfinanzierung bedient werden muss, auch wenn keine Rückzahlungen oder Erträge aus dem Genussrecht generiert werden. Die ordentliche Kündigung der Genussrechte ist ausgeschlossen. Zudem ist die Möglichkeit der Übertragung der Ansprüche aus der Genussrechtsvereinbarung in tatsächlicher Hinsicht stark eingeschränkt. Es gibt keinen geregelten oder organisierten Markt, an dem Genussrechte gehandelt werden. Der Anleger trägt daher das Risiko, dass er das in das Genussrecht gebundene Kapital benötigt, sich aber von dem Genussrecht nicht zu dem von ihm gewünschten oder benötigten Zeitpunkt trennen kann. Die genannten Umstände können zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. In den Risikohinweisen können nicht sämtliche Risiken benannt und auch die benannten Risiken nicht abschließend erläutert werden.

5.2. Risiken aus der Verlustbeteiligung und dem qualifizierten Rangrücktritt: Bilanzverluste der Emittentin sind wie unter 4. beschrieben anteilig von den Genussrechtsanlegern zu tragen. Bilanzverluste, die nicht aus demjenigen Teil des reinen Vermögens der Emittentin, der den Betrag des Stammkapitals übersteigt, getragen werden können, können daher dazu führen, dass Zins- und Rückzahlung dauerhaft nicht oder nicht in der geplanten Höhe erfolgen. Die Genussrechtsvereinbarung beinhaltet eine qualifizierte Rangrücktrittsklausel. Der Anleger tritt hierdurch mit seiner Forderung auf Rückzahlung sowie auf Verzinsung des Genussrechts hinter die Ansprüche der anderen Gläubiger der Emittentin zurück, und zwar im Rang hinter die in § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO bezeichneten Forderungen anderer Gläubiger der Emittentin. Forderungen aus der Genussrechtsvereinbarung können nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen beglichen werden. Die Ansprüche auf Rückzahlung sowie auf Verzinsung können auch nicht geltend gemacht werden, solange und soweit hierdurch die Insolvenz der Emittentin herbeigeführt werden würde. Der qualifizierte Rangrücktritt hat zur Folge, dass der Anleger mit der Vermögensanlage ein über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgehendes unternehmerisches Risiko übernimmt, dessen Realisierung er mangels Mitwirkungs- und Kontrollrechten in keiner Weise beeinflussen kann und dass es zu einer dauerhaften Aussetzung (auch außerhalb der Insolvenz der Gesellschaft) jeglicher Zahlung kommen kann. Eine wirksame qualifizierte Rangrücktrittsklausel führt dazu, dass das Genussrecht 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 die Genussrechtsvereinbarung zu einem nicht kalkulierten Zeitpunkt rückabgewickelt werden müsste, was zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

5.3. Geschäftsrisiko, Insolvenzrisiko der Emittentin: Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund ihrer geschäftlichen Entwicklung während der Laufzeit nicht in der Lage ist, die vereinbarten Zinsen in voller Höhe oder zu dem jeweils vereinbarten Zeitpunkt zu bezahlen. Die Emittentin kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass die Emittentin nach Ende der Laufzeit nicht oder nicht vollständig in der Lage ist, das Genussrecht zurückzuzahlen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin in Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit und somit in Insolvenz gerät. Im Insolvenzfall besteht das Risiko, dass das eingesetzte Kapital vollständig verloren ist (Totalverlust).

6.1. Emissionsvolumen: Das Emissionsvolumen beträgt zusammen mit der Vermögensanlage „Crowdfunding Neubau Wohnanlage Mähr-Blick Ulm – Mindestlaufzeit 10 Jahre – 3,45 % p.a.“ € 6.000.000,00.

6.2. Art und Anzahl der Anteile: Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Genussrecht gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 VermAnlG. Die Mindestzeichnungssumme beträgt € 500, der Höchstbetrag unter den Voraussetzungen des § 2a Abs. 3 VermAnlG € 25.000. Die Anzahl

der Genussrechte der vorliegenden Vermögensanlage hängt von der jeweiligen Zeichnungshöhe ab. Angesichts der Mindestzeichnungssumme von € 500 und dem Emissionsvolumen von € 6.000.000,00 können maximal 12.000 Genussrechtsvereinbarungen geschlossen werden.

7.1. Verschuldungsgrad: Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 errechnete Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Eigenkapital) beträgt 269,8 %.

8.1. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen: Ob Zins- und Rückzahlungen vertragsgemäß erfolgen können, hängt insbesondere von den Bedingungen des Marktes für Mietwohnungen in Ulm ab. Dieser Markt wird im Wesentlichen von der Nachfrage nach Wohnraum in Ulm und den gesetzlichen Rahmenbedingungen für die öffentliche Förderung von Wohnraum beeinflusst. Für den Fall, dass sich die Bedingungen dieses Marktes besser entwickeln als angenommen, oder genauso oder nur unwesentlich schlechter entwickeln als angenommen, hat dies keine Auswirkungen auf die Rückzahlung und Verzinsung des Genussrechts. Für den Fall, dass sich die Bedingungen des Marktes für Mietwohnungen in Ulm deutlich schlechter entwickeln als angenommen, kann die Rückzahlung und Verzinsung des Genussrechts zu einem späteren Zeitpunkt oder nicht in voller Höhe erfolgen oder vollständig ausbleiben (Totalverlust).

9.1. Kosten und Provisionen (Anleger): Der Erwerbspreis entspricht der Höhe des vom Anleger gewährten Genussrechts. Der Erwerbspreis wird vom Anleger im Zeichnungsformular festgelegt. Zusätzliche Kosten können dem Anleger entstehen, wenn er anlässlich der Gewährung des Genussrechts externe Berater hinzuzieht, etwa einen Anlageberater oder Steuerberater. Weitere Kosten können im Erbfall entstehen, wenn die Forderungen aus der Genussrechtsvereinbarung auf Erben oder Vermächtnisnehmer des Anlegers zu übertragen sind und diese sich mittels Erbscheines oder sonstiger geeigneter Unterlagen gegenüber der Emittentin zu legitimieren haben. Die genannten zusätzlichen Kosten sind nicht bezifferbar. Es fallen für den Anleger keine Provisionen an.

9.2. Kosten und Provisionen (Emittentin): Die Emittentin zahlt der Internet-Dienstleistungsplattform für die Vermittlung eine einmalige Provision in Höhe eines Betrages von 1,5 % des tatsächlich eingeworbenen Emissionsvolumens. Diese Provision wird die Emittentin nicht aus Anlegergeldern, sondern aus sonstiger Liquidität begleichen.

10.1. Interessenverflechtungen zwischen Emittentin und Internet-Dienstleistungsplattform: Es bestehen keine maßgeblichen Interessenverflechtungen im Sinne von § 2a Abs. 5 VermAnlG zwischen der Emittentin und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt.

11.1. Anlegergruppe, auf welche die Vermögensanlage abzielt: Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 WpHG mit einem langfristigen Anlagehorizont, der durch die Mindestlaufzeit von sieben Jahren definiert ist, und kann nur von natürlichen Personen mit Wohnsitz in Deutschland sowie rechtsfähigen Personenhandelsgesellschaften und juristischen Personen mit Sitz in Deutschland gezeichnet werden. Der jeweilige Anleger benötigt Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen und Kenntnis der in Ziffer 5 beschriebenen Risiken der Vermögensanlage. Der jeweilige Anleger muss sich insbesondere bewusst sein, dass ein Verlustrisiko von bis zu 100 % (Totalausfall) besteht und ein Ausfall der in Aussicht gestellten Zins- und Rückzahlung zu seiner Privatinsolvenz führen kann. Er muss bereit sein, diese Risiken zu tragen.

12.1. Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen: Die Rückzahlungsansprüche dieser Vermögensanlage sind weder schuldrechtlich noch dinglich besichert.

13.1. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen der Emittentin: In den letzten zwölf Monaten wurden keine Vermögensanlagen des Emittenten angeboten oder verkauft. Vollständige Tilgungen von Vermögensanlagen des Emittenten waren in den letzten zwölf Monaten nicht geplant und fanden nicht statt.

14.1. Nachschusspflichten: Es besteht keine Nachschusspflicht im Sinne von § 5b Abs. 1 VermAnlG.

15.1. Mittelverwendungskontrolleur: Eines Mittelverwendungskontrolleurs im Sinne des § 5c Abs. 1 VermAnlG bedarf es nicht.

16.1. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells: Es liegt kein Blindpoolmodell im Sinne des § 5b Abs. 2 VermAnlG vor.

17.1. Hinweise gem. § 13 Abs. 4 und Abs. 5 VermAnlG: Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von der Anbieterin oder Emittentin der Vermögensanlage. Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 ist beim Unternehmensregister unter <https://www.unternehmensregister.de> in elektronischer Form erhältlich. Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angaben 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.

18.1. Sonstige Hinweise: Dieses VIB stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Zeichnung des Genussrechts dar.

18.2. Besteuerung: Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Genussrechtsvereinbarung im Privatvermögen hält. Die Einkünfte werden mit 25,00 % Kapitalertragsteuer zzgl. ggf. bis zu 5,50 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert. 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.

18.3. Verfügbarkeit des VIB: Das VIB ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform, auf der Website der Anbieterin (<https://uws-ulm.de/>) und bei der Emittentin, Neue Straße 100, 89073 Ulm, verfügbar.

Die Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Abs. 4 VermAnlG 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.