

Gläsernes Bikes and Rails

Die »Bikes and Rails - Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH« ist Liegenschaftseigentümerin, Generalvermieterin sowie Emittentin von qualifizierten Nachrangdarlehen bzw. Direktkrediten. Wenn wir im Folgenden von »wir« und »uns« sprechen, sprechen wir somit als »Bikes and Rails GmbH«.

Geschäftsplan zur Emission »Support BnR 2025-2028«

Danke, dass du dich für einen Direktkredit an die »Bikes and Rails - Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH« interessierst. Die Direktkredite bilden das Herzstück unseres Modells zur Schaffung von langfristig günstigem, solidarischem und selbstverwaltetem Wohn- und Arbeitsraum. Sie sorgen für finanzielle Unabhängigkeit und ermöglichen Spielraum für soziale und kulturelle Projekte. Um für unsere Direktkreditgeber:innen so viel Sicherheit wie möglich zu schaffen, wollen wir größtmögliche Transparenz bieten. Auf den folgenden Seiten geben wir dir deshalb Einblick in unsere Finanzierungs- und Nutzungspläne sowie Antworten auf häufig gestellte Fragen.

1. Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan wurde auf Grundlage des habiTAT-Modells, das auf dem langjährig erprobten Finanzierungsmodell des deutschen Mietshäuser Syndikats basiert, gemeinsam mit der Finanzgruppe des habiTAT erstellt. Er beinhaltet neben allen Kaufnebenkosten auch Rückstellungen für Instandhaltung, Verwaltungsaufgaben und Mietausfälle. Die maximalen Baukosten unseres Hauses waren durch die Richtlinien des geförderten Wohnbaus der Stadt Wien vorgegeben und durften nicht überschritten werden. Sie waren damit ebenso fix wie der geförderte Grundstückspreis.

Andere Kostenstellen wie etwa die Betriebskosten steigen auch für Bikes and Rails mit den allgemeinen Preissteigerungen, liegen aber durch die umfassende Selbstverwaltung des Hausprojekts deutlich unter den Durchschnitt. Der größte Spielraum für die Kosten des Projekts entsteht durch die Verzinsung der Direktkredite: Direktkreditgeber:innen wählen frei einen Zinssatz zwischen 0% – 1,5%. Wir haben hier auf Basis der Erfahrungswerte aus dem Mietshäuser Syndikat den maximal zu erwartenden Durchschnittswert angenommen. Sinkt die durchschnittliche Höhe der Direktkredit-Zinsen, sinken auch die Finanzierungskosten des Projekts.

Gesamtkosten (Stand: 2018)

alle Beträge sind netto

Kaufpreis Immobilie inkl. Grundstück (abzüglich Förderungen)	€ 4.938.343,34
Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr	€ 291.139,00
Sonderausstattungen	€ 150.000,00
Rechts- und Steuerberatung, Notar, Vertragsgebühren	€ 30.000,00
Puffer, Reserve	€ 57.836,71
SUMME	€5.467.319,05

Emission »Support BnR 2025-2028«

Bikes and Rails – Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH
Emilie-Flöge-Weg 4/3, 1100 Wien
FN 479954 s, Handelsgericht Wien

Finanzierung (2018 bis 2020)

alle Beträge sind netto

Bankkredit	€ 2.800.000,00
Darlehen der Stadt Wien	€ 1.167.319,05
Direktkredite	€ 1.500.000,00
SUMME	€ 5.467.319,05

Mit 31.12.2022 erfolgte aufgrund der veränderten Zinssituation eine befristete Umstellung des größten der drei vorhandenen Bankkredite auf Fixverzinsung. Im Laufe des Jahres 2023 erfolgte eine Tilgung der beiden anderen Bankkredite durch neu aufgenommene Direktkredite, verbunden mit zusätzlichen Gebühren.

Aktuelle Finanzierungsaufstellung (Stand: 31.12.2024)

alle Beträge sind netto

Bankkredit	€ 2.130.226,56
Darlehen der Stadt Wien	€ 1.163.029,20
Direktkredite	€ 2.173.584,71
SUMME	€ 5.466.840,47

2. Nutzungskonzept

Der Verein »Baugruppe Bikes and Rails – Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens und nachhaltiger Mobilität« mietet als Generalmieter von der »Bikes and Rails – Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH« als Eigentümerin und Vermieterin die gesamte Immobilie und betreibt wiederum selbst ein Wohnheim bzw. vermietet die beiden Gewerbeflächen im EG/KG.

Der jährliche Aufwand der GmbH, der durch die Finanzierungskosten (Tilgung und Zinsen), die Bildung von Rücklagen sowie allfällige sonstige Ausgaben entsteht, findet seine Deckung in den monatlichen Generalmieteinnahmen.

Die derzeitige Durchschnitts-Nettomiete im Wohnbereich des Generalmieters beträgt €8,19/m²/Monat, die Bruttomiete inkl. Betriebs- und Nebenkosten sowie USt. €11,94/m²/Monat. Im Gewerbebereich des Generalmieters beträgt die derzeitige Nettomiete €4,66/m²/Monat, die Bruttomiete inkl. Betriebs- und Nebenkosten sowie USt. €11,14/m²/Monat. Das Haus verfügt über insgesamt 18 Wohnungen, darunter 1 Gästewohnung für externe Besucher*innen, 2 Gewerberäume sowie Gemeinschaftsräume. Auf Basis dieser Werte wird die Generalmiete kalkuliert.

Jährlicher Aufwand im Betrieb

alle Beträge sind netto

Tilgung und Zinsen Bankdarlehen (derzeit 4,65%, Laufzeit: 35 Jahre)	€ 132.109,16
Zinsen Landesdarlehen (1%, Laufzeit: 35 Jahre) *	€ 11.630,30
Zinsen Direktkredite (durchschnittlich 1,1%) **	€ 0
Dotierung Rücklagen Instandhaltung	€ 3.345,80
Sonstige Ausgaben (Beratung, Werbungskosten, maximal)	€ 4.000,00
SUMME	€ 151.085,26

* Die Tilgung des Landesdarlehen erfolgt in den Jahren 25 bis 35 der Laufzeit.

** Das Ersetzen auslaufender Direktkredite durch neue ist ein Kernprinzip des Mietshäuser Syndikats.

Einnahmen jährliche Generalmiete

alle Beträge sind netto

12 Monate x €12.633,33	€ 151.599,96
------------------------	---------------------

Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Was sind Direktkredite?

Direktkredite sind Geldbeträge, die dem Hausprojekt – ohne den Umweg über eine Bank – direkt geliehen werden können. Sie bieten Einzelpersonen und Gruppierungen eine vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit, Ersparnis sinnvoll, sozial, ökologisch und nachhaltig anzulegen. Private Direktkredite haben den Vorteil des persönlichen Kontakts: Sowohl das Projekt als auch die Personen dahinter und ihre Ziele sind bekannt. Die Kreditgeber:innen wissen genau, wie und wo ihr Geld angelegt ist. Der Direktkreditvertrag ist überschaubar und verständlich mit einfachen und klaren Konditionen. Wir halten unsere Direktkreditgeber:innen immer auf dem Laufenden und schaffen eine solide Basis durch transparente Abläufe und Informationen.

Was bedeutet »qualifiziertes Nachrangdarlehen«?

Direktkredite werden auch als »qualifizierte Nachrangdarlehen« bezeichnet. Die Nachrangigkeit ist vom Gesetzgeber für alternative Finanzierungsformen vorgeschrieben, da die Direktkredite sonst als Bankgeschäft gelten würden. Nachrangdarlehen bedeutet, dass private Kreditgeber:innen die Rückzahlung ihrer Darlehen und die Zahlung von Zinsen solange und soweit nicht fordern können, wie sie bei uns einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführen würde, sowie, dass alle Forderungen der privaten Kreditgeber:innen aus den gegenständlichen Darlehensverträgen daher erst nach Beseitigung unseres allfälligen negativen Eigenkapitals oder – im Falle unserer Insolvenz oder Liquidation – erst nach vollständiger Befriedigung aller anderen (nicht nachrangigen) Gläubiger begehrt werden können. (In diesem Zusammenhang halten wir fest, dass wir berechtigt sind, etwaig bereits oder künftig von Dritten aufgenommenes Fremdkapital den Forderungen der privaten Kreditgeber*innen vorrangig zu stellen.) Es würden also sämtliche nicht nachrangigen Gläubiger, in unserem Fall also vor allem (aber nicht nur) die Bank als erstes ihr Geld zurückbekommen. Nachrangigkeit bedeutet in diesem Zusammenhang praktisch eben auch, dass bei einer Kündigung des Darlehensvertrages das Geld erst dann zurückgezahlt werden darf, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit des Projektes und somit alle Anleger:innen nicht gefährdet werden. Es ist uns selbstverständlich ein großes Anliegen, die Einlagen aller Direktkreditgeber:innen möglichst gut abzusichern. Unsere solide gerechneten Mieteinnahmen dienen zum Teil der Rückzahlung der Kredite, die Finanzierung ist stabil gerechnet.

Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Der Direktkreditvertrag kann jederzeit gekündigt werden. Dazu stellen wir ein einfaches Formular zur Verfügung, dass per E-Mail oder Post geschickt wird. Je nach Höhe des Darlehens wird das Geld dann in der Regel (also insbesondere sofern keine der vorgenannten Umstände vorliegen) innerhalb von längstens 6 Monaten inklusive der Zinsen zurückbezahlt. Wir bemühen uns eine Rückzahlungsreserve zu halten, um auslaufende Direktkredite möglichst umgehend rückerstatten zu können. Das laufende Ersetzen von auslaufenden Direktkrediten durch neue ist ein Kernprinzip des Finanzierungsmodells des Mietshäuser Syndikats. So können sich laufend neue Unterstützer:innen am Projekt beteiligen und es dient dazu, dass Du Deinen Direktkredit möglichst schnell zurück erhältst.

Wie sichern wir unsere Zahlungsfähigkeit ab?

Solange unsere Einnahme aus der Generalmiete alle Kapitalkosten (Zinsen, Tilgung) und andere Kosten wie Instandhaltung oder einen etwaigen Ausfall der Generalmiete bzw. sonstige von unserer Gesellschaft zu zahlende Kosten decken, ist die Bikes and Rails GmbH zahlungsfähig. Die Generalmiete ist auf Basis der vom Verein zu lukrierenden Mieten solide gerechnet und enthält Rücklagen für Mietausfälle und Instandhaltungsmaßnahmen. Die

langfristig günstigen Mieten, die ökologische Bauweise und die attraktive Lage schaffen ein hohes Interesse an Bikes and Rails. Der Verein führt eine lange Warteliste für Wohnungsinteressierte, was einen Ausfall der Zahlung der Generalmiete an uns aus heutiger Sicht nicht sehr wahrscheinlich macht.

Risikowarnung

Unserem Transparenzgebot folgend weisen wir auf folgende Risiken hin, die mit jeder Investition in Veranlagungen, so auch mit einer Investition in unser Projekt in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens, verbunden sind:

Unser Angebot weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch von einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt, was gesetzlich auch nicht vorgesehen ist. Investitionen in Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos, möglicherweise keine Zinsen zu erhalten. Die Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt. Die Kreditgeber:innen sollten nicht mehr als 10% ihres Nettovermögens investieren. Die Kreditgeber:innen können die Veranlagung nicht weiterverkaufen.

Wie geht es vergleichbaren Projekten?

In Österreich gibt es neben Bikes and Rails mit dem Hausprojekt Willy*Fred in Linz, der Autonomen Wohnfabrik in Salzburg, SchloR in Wien und Wohnstrudel in Kastell Schönau bereits 5 komplett realisierte habiTAT-Häuser. Alle wurden nach dem solidarischen Modell des Mietshäuser Syndikats mit einer Mischung aus Direkt- und Bankkrediten freigekauft und stellen wichtige und kostengünstige Freiräume dar.

Daneben sind derzeit mehrere habiTAT-Projekte in Entwicklung: Living for Future in Wien steht knapp vor Baubeginn, Planet 10 ist in der Planung des Ausbaus, zahlreiche andere Projektgruppen sind in Gründung oder bereits auf der Suche nach Häusern und werden durch das habiTAT solidarisch beraten. In Deutschland besteht das Mietshäuser Syndikat mittlerweile aus 193 erfolgreich umgesetzten Hausprojekten, 30 weitere sind im Entstehen (Stand: 2024).

In den über 30 Jahren seit Gründung des deutschen Mietshäuser Syndikats im Jahr 1992 musste tatsächlich nur ein Projekt Insolvenz anmelden. Dieses Projekt – der Eilhardshof in Neustadt – war ein aufwändiges Renovierungsvorhaben eines alten Hofes, welches durch eine Fehleinschätzung der Renovierungskosten scheiterte. Die mit Bikes and Rails vergleichbaren Neubauprojekte in Deutschland sind so erfolgreich, dass es in einigen deutschen Städten wie etwa in Freiburg sogar eine bevorzugte Baugrundvergabe an das Mietshäuser Syndikat gibt.

Wer profitiert von dem Projekt?

In erster Linie profitieren die aktuellen und zukünftigen Bewohner:innen des Hauses vom Projekt. Durch den Charakter des Modellprojektes und der umfassenden Öffentlichkeitsarbeit vom Verein Bikes and Rails sowie vom habiTAT profitiert letzten Endes aber auch die Gesellschaft, indem das Thema »leistbares Wohnen für Alle« im öffentlichen Diskurs immer wieder sichtbar machen und leistbare sowie ökologische Alternativen aufgezeigt werden.

Alle Bewohner:innen sind auch Vereinsmitglieder und arbeiten aus ideellen Gründen beim Verein Bikes and Rails mit. Alle geleisteten Arbeitsstunden sind unbezahlt und ehrenamtlich. Die Rechtsstruktur nach dem habiTAT-Modell schließt eine Gewinnausschüttung generell aus. Alle Mieteinnahmen werden für die Erhaltung des Hauses und die Tilgung der Kredite verwendet. Etwaige Überschüsse werden solidarisch für Neugründungen von gleichartigen Projekten eingesetzt. Die Gemeinschaftsräume des Hauses stellen wir für soziale, politische und kulturelle Initiativen kostenfrei oder gegen Spende zur Verfügung.

ANMERKUNG

Dieser Geschäftsplan wurde im November 2017 erstellt und
im März 2023, im April bzw. Dezember 2024 und im Juni 2025
aktualisiert.

Bikes and Rails - Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH
Emilie-Flöge-Weg 4/3, 1100 Wien
FN 479954s, Handelsgericht Wien

BILANZ 2022 zum 31.12.2022 / Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

479954s Bikes and Rails-Gesellschaft für solid Hausprojekt... (Bilanzstichtag: 31.12.2022)

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	5.400.812,96	5.530
Anlagevermögen	5.282.746,10	5.363
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	5.282.671,10	5.363
Finanzanlagen	75,00	0
Umlaufvermögen	118.066,86	167
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.973,87	4
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	113.092,99	162
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	5.400.812,96	5.530
Negatives Eigenkapital	-134.830,61	-96
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-25.000,00	-25
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.000,00	-5
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	5
Kapitalrücklagen	7.720,34	4
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-147.550,95	-105
<i>davon Verlustvortrag</i>	-105.451,16	-64
Rückstellungen	2.000,00	0
Verbindlichkeiten	5.533.643,57	5.626
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

BILANZ 2023 zum 31.12.2023 / Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

479954s Bikes and Rails-Gesellschaft für solid Hausprojekt... (Bilanzstichtag: 31.12.2023)

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	5.292.719,30	5.401
Anlagevermögen	5.207.749,00	5.283
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	5.207.674,00	5.283
Finanzanlagen	75,00	0
Umlaufvermögen	84.970,30	118
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.070,24	5
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	81.900,06	113
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	5.292.719,30	5.401
Negatives Eigenkapital	-237.588,46	-135
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5
Stammkapital	35.000,00	35
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	-25.000,00	-25
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-5.000,00	-5
davon eingezahlt	5.000,00	5
Kapitalrücklagen	11.066,14	8
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-253.654,60	-148
davon Verlustvortrag	-147.550,95	-105
Rückstellungen	3.000,00	2
Verbindlichkeiten	5.527.307,76	5.534
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.509.180,85	0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

BILANZ 2024 zum 31.12.2024 / Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

479954s Bikes and Rails-Gesellschaft für solid Hausprojekt... (Bilanzstichtag: 31.12.2024)

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	5.176.819,64	5.293
Anlagevermögen	5.125.651,97	5.208
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0
Sachanlagen	5.125.576,97	5.208
Finanzanlagen	75,00	0
Umlaufvermögen	51.167,67	85
Vorräte	0,00	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.988,40	3
Wertpapiere und Anteile	0,00	0
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	45.179,27	82
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0
Aktive latente Steuern	0,00	0
PASSIVA	5.176.819,64	5.293
Negatives Eigenkapital	-324.511,99	-238
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5
Stammkapital	35.000,00	35
nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen	-25.000,00	-25
sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-5.000,00	-5
davon eingezahlt	5.000,00	5
Kapitalrücklagen	0,00	11
Gewinnrücklagen	0,00	0
Bilanzverlust	-329.511,99	-254
davon Verlustvortrag	-253.654,60	-148
Rückstellungen	17.411,94	3
Verbindlichkeiten	5.483.919,69	5.527
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	5.466.840,47	5.509
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0

Anlage

INFORMATIONSLATT FÜR ANLEGER:INNEN

Risikowarnung:

- (a) Dieses öffentliche Angebot von Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.
- (b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos, möglicherweise keine Rendite zu erhalten.
- (c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.
- (d) Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.
- (e) Die Abtretung von Forderungen aus diesem Vertrag durch den/die Darlehensgeber:in ist nicht gestattet.

Teil A: Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt

(a) Identität, Rechtsform, Eigentumsverhältnisse, Geschäftsführung und Kontaktangaben;	Bikes and Rails – Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH 1100 Wien, Emilie-Flöge-Weg 4/3 Gesellschafter: »habiTAT - Verein zu Förderung selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensformen« (49%) »Baugruppe bikes&rails – Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens und nachhaltiger Mobilität« (51%) Geschäftsführung: Julia Chudoba und Linda Elias Telefon: +43 677 642 05 753, +43 676 482 58 68 E-Mail: machmit@bikesandrails.org Internet-Adresse: www.bikesandrails.org Firmenbuchnummer: FN 479954 s UID-Nummer: ATU73317038
(b) Haupttätigkeiten des Emittenten; angebotene Produkte oder Dienstleistungen;	Erwerb und Errichtung von Liegenschaften zur sozialgebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation
(c) Beschreibung des geplanten Projekts, einschließlich seines Zwecks und seiner Hauptmerkmale.	Teilweise Refinanzierung der Kosten des Erwerbs der Immobilie Emilie-Flöge-Weg 4, 1100 Wien und deren Vermietung. Die Vermietung erfolgt ohne Gewinnabsicht. Wohn- und Gewerberäume sollen zu langfristig günstigen Konditionen vermietet werden.

Teil B: Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung

(a) Mindestziel der Kapitalbeschaffung im Rahmen des öffentlichen Angebots sowie Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote;	kein Mindestziel 1
(b) Frist für die Erreichung des Ziels der Kapitalbeschaffung;	keine
(c) Informationen über die Folgen für den Fall, dass das Ziel der Kapitalbeschaffung nicht fristgerecht erreicht wird;	–
(d) Höchstangebotssumme, wenn diese sich von dem unter Buchstabe	EUR 500.000 innerhalb von 12 Monaten,

a genannten Zielbetrag der Kapitalbeschaffung unterscheidet;	gesamt maximal: EUR 1.999.999
(e) Höhe der vom Emittenten für das geplante Projekt bereitgestellten Eigenmittel oder Hinweis darauf, dass vom Emittenten keine Eigenmittel bereitgestellt werden;	Das Projekt ist schon im Laufen. Es gibt keine Eigenmittel der GmbH außer der Mindeststammeinlage.
(f) Änderung der Eigenkapitalquote des Emittenten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.	Die Eigenkapitalquote ist negativ und ändert sich durch das öffentliche Angebot nicht.

Teil C: Besondere Risikofaktoren

<p>Risiken im Zusammenhang</p> <ul style="list-style-type: none">– mit der rechtlichen Ausgestaltung des Wertpapiers oder der Veranlagung und dem Sekundärmarkt, einschließlich Angaben zur Stellung des Anlegers im Insolvenzfall und zur Frage, ob der Anleger das Risiko trägt, für zusätzliche Verpflichtungen über das angelegte Kapital hinaus aufkommen zu müssen (Nachschussverpflichtung);– mit der finanziellen Lage des Emittenten: Liegt negatives Eigenkapital vor? Liegt ein Bilanzverlust vor? Wurde in den vergangenen drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet?	<p>Qualifizierte Nachrangdarlehen:</p> <p>Der/die Darlehensgeber:in kann die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung von Zinsen solange und so weit nicht fordern, wie sie bei der Emittentin einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführen würde. Alle Forderungen der/des Darlehensgebers:in aus dem gegenständlichen Darlehensvertrag können daher erst nach Beseitigung eines allfälligen negativen Eigenkapitals der Emittentin oder - im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin – erst nach vollständiger Befriedigung aller anderen (nicht nachrangigen) Gläubiger begehrt werden können.</p> <p>Die Emittentin ist berechtigt etwaig bereits oder künftig von Dritten aufgenommenes Fremdkapital der Forderung der/des Darlehensgebers:in vorrangig zu stellen.</p> <p>Keine Besicherung:</p> <p>Die Emittentin bestellt keine Sicherheiten für die Rückzahlung des Darlehens sowie die Zinsforderungen der/des Darlehensgebers:in.</p> <p>Keine Nachschusspflicht:</p> <p>Den/die Darlehensgeber:in trifft keine Verpflichtung der Emittentin einen über die vereinbarte Darlehensvaluta hinausgehenden Betrag zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Eine Abtretung der Forderung aus dem Darlehen ist nicht möglich.</p> <p>Negatives Eigenkapital: EUR -324.511,99 (31.12.2024)</p> <p>Bilanzverlust: EUR -329.511,99 (31.12.2024)</p> <p>Trotz des ausgewiesenen negativen Eigenkapitals in Höhe von EUR -324.511,99 zum 31.12.2024 liegt keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vor, da die zum 31.12.2024 nachrangige Darlehen in Höhe von EUR 2.173.584,71 bestehen.</p>
--	--

Teil D: Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen

(a) Gesamtbetrag und Art der anzubietenden Wertpapiere oder Veranlagungen;	Gesamtbetrag dieser Emission: EUR 1.999.999 qualifizierte Nachrangdarlehen
(b) gegebenenfalls Angaben zu <ul style="list-style-type: none">– Laufzeit,– Zinssatz und sonstigen Vergütungen für den Anleger,– Tilgungsrate und Zinszahlungsterminen,– Maßnahmen zur Risikobegrenzung, soweit diese nicht unter Buchstaben f angeführt sind;	Die Laufzeit ist unbefristet. Eine Kündigung ist beiderseits jederzeit möglich. Zinssatz: 0 bis 1,5% p.a. Zinszahlungstermin: binnen 6 Monaten nach Kündigung Maßnahmen zur Risikobegrenzung: keine
(c) gegebenenfalls Zeichnungspreis;	Höhe des jeweiligen Darlehensbetrages: Es werden Darlehensbeträge zwischen EUR 500 und EUR 50.000 akzeptiert.
(d) gegebenenfalls Angaben dazu, ob Überzeichnungen akzeptiert werden und wie sie zugeteilt werden;	–

(e) gegebenenfalls Angaben zur Verwahrung der Wertpapiere und zur Lieferung der Wertpapiere an Investoren;	-
(f) Wenn die Investition durch einen Garantie- oder einen Sicherungsgeber besichert, ist:	nein
i) Angabe dazu, ob es sich bei dem Garantie- oder Sicherungsgeber um eine juristische Person handelt;	-
ii) Identität, Rechtsform und Kontaktdaten dieses Garantie- oder Sicherungsgebers;	-
iii) Informationen über Art und Bedingungen der Garantie oder Sicherheit;	-
(g) gegebenenfalls feste Verpflichtung zum Rückkauf von Wertpapieren oder Veranlagungen und Frist für einen solchen Rückkauf.	-

Teil E: Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen

(a) Mit den Wertpapieren oder den Veranlagungen verbundene Rechte;	Anleger:innen erhalten jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Mitteilung über ihren Kontostand, Ein- und Auszahlungen und gegebenenfalls die Zinserträge.
(b) Beschränkungen, denen die Wertpapiere oder Veranlagungen unterliegen;	Eine Abtretung bzw. ein Verkauf durch die Anleger:in ist nicht möglich.
(c) Beschreibung etwaiger Beschränkungen hinsichtlich der Übertragung der Wertpapiere oder Veranlagungen;	Eine Abtretung bzw. ein Verkauf durch die Anleger:in ist nicht möglich.
(d) Ausstiegsmöglichkeiten;	Eine Kündigung ist jederzeit möglich.
(e) für Dividendenwerte: Kapital- und Stimmrechtsverteilung vor und nach der sich aus dem Angebot ergebenden Kapitalerhöhung (unter der Annahme, dass alle Wertpapiere gezeichnet werden).	-

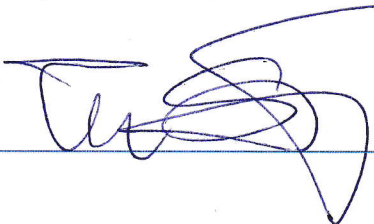

Teil F: Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe

(a) Den Anlegern im Zusammenhang mit der Investition entstehende Kosten;	Es fallen keine Einmalkosten oder laufenden Kosten an. Die Zinserträge aus den Nachrangdarlehen unterliegen der Kapitalertragssteuer (KESt). Diese wird nicht von der BnR GmbH abgeführt, da diese keine Bank ist - und muss daher von dem/der Darlehensgeber:in in der Steuererklärung angegeben werden. Ein etwaiger Veranlagungsfreibetrag kann ggf. in Anspruch genommen werden. Das ist im Einzelfall mit der jeweiligen steuerlichen Beratung zu klären.
(b) Dem Emittenten im Zusammenhang mit der Investition entstehende einmalige und laufende jährliche Kosten, jeweils in Prozent der Investition;	1,5 Prozent (Zinsen, Werbungskosten, Steuerberatungskosten, Beratungskosten...)
(c) Angaben dazu, wo und wie zusätzliche Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten unentgeltlich angefordert werden können;	Website: www.bikesandrails.org E-Mailadresse: machmit@bikesandrails.org
(d) Stelle, bei der Verbraucher im Falle von Streitigkeiten Beschwerde einlegen können.	Verein für Konsumenteninformation Verwaltungsstrafbehörde: Magistrat der Stadt Wien

Emission »Support BnR 2025-2028«

Bikes and Rails – Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH
Emilie-Flöge-Weg 4/3, 1100 Wien
FN 479954 s, Handelsgericht Wien

Prüfungsvermerk:

Geprüft iSd § 4 Abs. 9 oder des § 5 Abs. 3 AltFG	am [Datum] von [Name, Funktion, Anschrift]
	 24.6.25 Ölzeltgasse 3/17 1030 Wien Tel: +43 (0)1 715 38 86 THOMAS STEININGER, WP

Hinweis:

Gemäß §4 Abs.1 Z2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:

1. während des ersten Jahres der Geschäftstätigkeit die Eröffnungsbilanz, danach den aktuellen Jahresabschluss; sofern keine gesetzliche Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses oder einer Eröffnungsbilanz besteht, einen Hinweis darauf;
2. den Geschäftsplan;
3. im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;
4. Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten.

Diese Informationen sind Teil des Informationspaket, dass jederzeit auf der Website abrufbar ist:

www.bikesandrails.org oder hier direkt heruntergeladen werden kann: <https://www.bikesandrails.org/wp/downloads/>

Wien, den

9. Juli 2025

Geschäftsführung
Bikes and Rails – Gesellschaft für
solidarische Hausprojekte GmbH
1100 Wien, Emilie-Flöge-Weg 4/3


Julia Chudoba


Linda Elias