



EXPOSÉ STAND AUGUST 2019

# BAROPER BOGEN

DORTMUND



# VORWORT

Knapp 700 Jahre war das Ruhrgebiet und vor allem Dortmund durch den Steinkohleabbau geprägt.<sup>1</sup> Inzwischen begeistert die mit rund 600.000 Einwohnern drittgrößte Metropole in Nordrhein-Westfalen vor allem durch ihr vielfältiges Wohn-, Kultur- und Freizeitangebot.

Die Hansestadt liegt im Zentrum Europas und hat sich so, im Laufe ihrer über 1100-jährigen Geschichte, zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Europas entwickelt.<sup>2</sup> Heute ist Dortmund ein Zentrum für Logistik, Innovation und Zukunftstechnologien, weshalb es nicht verwunderlich ist, dass sich rund 25 Forschungs- und Hochschulstandorte im Stadtgebiet befinden.<sup>3</sup>

Als bedeutender Wissenschafts- und Hightechstandort weist Dortmund zahlreiche Neansiedlungen und Unternehmensgründungen auf, besonders die Mikro-, Nano- und Informationstechnologie, die Biomedizin und die Medizintechnik zählen hier zu den Zukunftsbranchen.<sup>4</sup> Der Mix aus Industriegroßstadt, Bergbaukultur und der

Tatsache, dass fast 50 % des Stadtgebiets Grün- oder Parkanlagen sind, macht Dortmund darüber hinaus zu einem immer beliebter werdenden Reiseziel.<sup>5</sup> Auch bei Studenten zeigt sich dieser positive Trend. Im Zeitraum von 2008 bis 2017 konnte alleine die TU Dortmund einen Zuwachs von 12.604 Studierenden (57 %) verzeichnen.<sup>6</sup>

Bei dem vorgestellten Projekt werden in der Nähe verschiedener Hochschulstandorte zwei voll ausgestattete Appartementshäuser, mit insgesamt 23 Wohneinheiten, entstehen.

Mit Bergfürst legen Sie Ihr Geld in ein, durch eine Grundschuld besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von 6,50 % p.a. bei halbjährlicher Zinszahlung und einer Laufzeit von rund 3 Jahren ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Dortmund, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre!

1 <https://www.ruhrnachrichten.de/dortmund/abschied-vom-bergbau-wie-in-dortmund-700-jahre-lange-kohle-abgebaut-wurde-plus-1328007.html>.

2 [https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/ausunsererstadt/stadtportraet/start\\_sp/index.html](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/ausunsererstadt/stadtportraet/start_sp/index.html).

3 [https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/ausunsererstadt/stadtportraet/geografie\\_und\\_klima/index.html](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/ausunsererstadt/stadtportraet/geografie_und_klima/index.html).

4 [https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/bildungswissenschaft/start\\_bw/index.html](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/bildungswissenschaft/start_bw/index.html).

5 [https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/nachrichtenportal/alle\\_nachrichten/nachricht.jsp?nid=519696](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/alle_nachrichten/nachricht.jsp?nid=519696).

6 [https://www.tu-dortmund.de/storages/tu\\_website/Referat\\_1/Zahlen-Daten-Fakten/ZDF-Flyer-2018\\_korrigiert.pdf](https://www.tu-dortmund.de/storages/tu_website/Referat_1/Zahlen-Daten-Fakten/ZDF-Flyer-2018_korrigiert.pdf).

# EXECUTIVE SUMMARY

## Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,5 % p.a.
Laufzeitende	31.07.2022
Sicherheiten	Grundschild nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

## Projektdaten (geplant)

Gesamterlös	EUR 3.500.000,—
Wohnfläche	816 m <sup>2</sup>
Geplanter Baubeginn	Q3 2019
Geplante Fertigstellung	Ende 2020
Anzahl Studentenwohnungen	23



Gesetzlicher Hinweis:

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

# INHALT

## 01 LAGE

METROPOLREGION RHEIN-RUHR MAKROLAGE .....	1
DORTMUND MIKROLAGE.....	3

## 02 DAS PROJEKT

PROJEKTbeschreibung .....	5
ZUSAMMENSETZUNG DES VERKAUFSERLÖSES.....	6
GRUNDRISSE .....	7
FINANZIERUNG.....	8
MITTELVERWENDUNG .....	8

## 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR .....	9
GESCHÄFTSFÜHRUNG.....	9

## 04 MARKT

.....	10
-------	----

## 05 INVESTMENTANGEBOT

INVESTMENTANGEBOT.....	12
FESTE VERZINSUNG .....	12
LAUFZEITENDE UND -BEGINN.....	12
SICHERHEIT.....	12
ABWICKLUNG.....	12
ZEICHNUNG.....	13
VERÄUßERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE.....	13
RÜCKZAHLUNG.....	13
DIE BERGFÜRST AG .....	13

## 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

.....	14
-------	----

## 07 CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN.....	15
RISIKEN.....	15

# 01 LAGE

## Metropolregion Rhein-Ruhr Makrolage

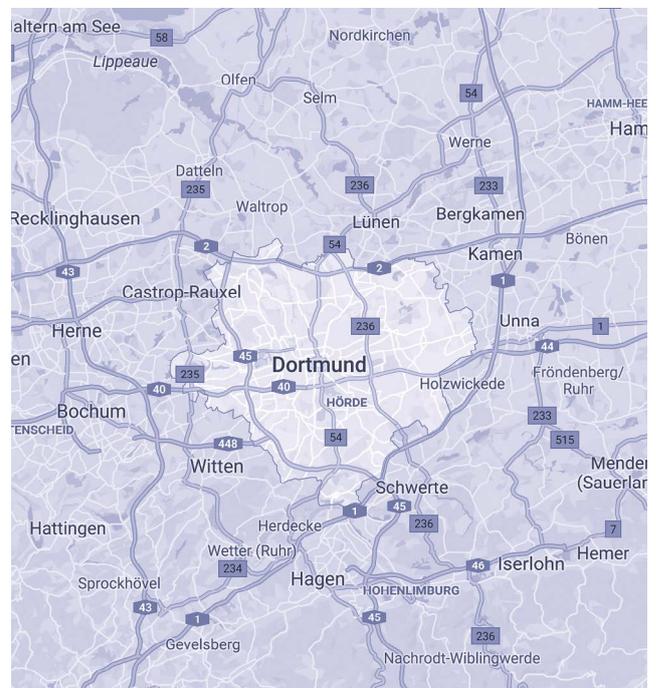


Im Westen Deutschlands, entlang des Rheins und der Ruhr, erstreckt sich die gleichnamige Metropolregion Rhein-Ruhr. Auf einer Gesamtfläche von 7.000 km<sup>2</sup> befinden sich 53 Städte, die durch ein gut ausgebautes Straßen- und Schienennetz miteinander verbunden sind und rund zehn Mio. Einwohner zählen. Somit ist dies die bevölkerungsreichste Region Deutschlands. Östlich wird der sogenannte Ruhrpott<sup>7</sup> von der Stadt Hamm und westlich von Mönchengladbach begrenzt. Im Jahr 2010 war die Region Kulturhauptstadt Europas und zählt bis heute zu einem der spannendsten Ausflugsziele innerhalb der EU.<sup>8</sup>

Die bewegte Historie der Region Rhein-Ruhr lässt sich anhand von rund 3.500 Industriedenkmalen bestaunen, die sowohl Anwohnern als auch Besuchern ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot bieten. Sowohl die ehemals größte Kokerei Europas, als auch die weltweit größte Steinkohlenzeche befindet sich in Essen. Die Schachtanlagen bilden zusammen die Zeche Zollverein, die Teil des Unesco Weltkulturerbes ist und eines der

beeindruckendsten Denkmäler der Industriekultur ist. Weitere touristische Highlights sind die Jahrhunderthalle, mit jährlich rund 400.000 Besuchern, und das weltweit größte Bergbaumuseum in Bochum.

Die Dichte kultureller Einrichtungen ist europaweit einzigartig. Insgesamt verfügt das Ruhrgebiet über 200 Museen, 100 Kulturzentren, 100 Konzertsäle, 120 Theater und 250 Festivals.<sup>9</sup> Auch für sportlich aktive Besucher bietet die Region spannende Möglichkeiten: In Essen lädt der Baldeneysee zum Erleben diverser Wassersportarten ein. Zudem durchzieht ein dichtes Radwegenetz von über 1.200 km die Gegend und lädt zu Wander- und Radtouren ein.<sup>10</sup>

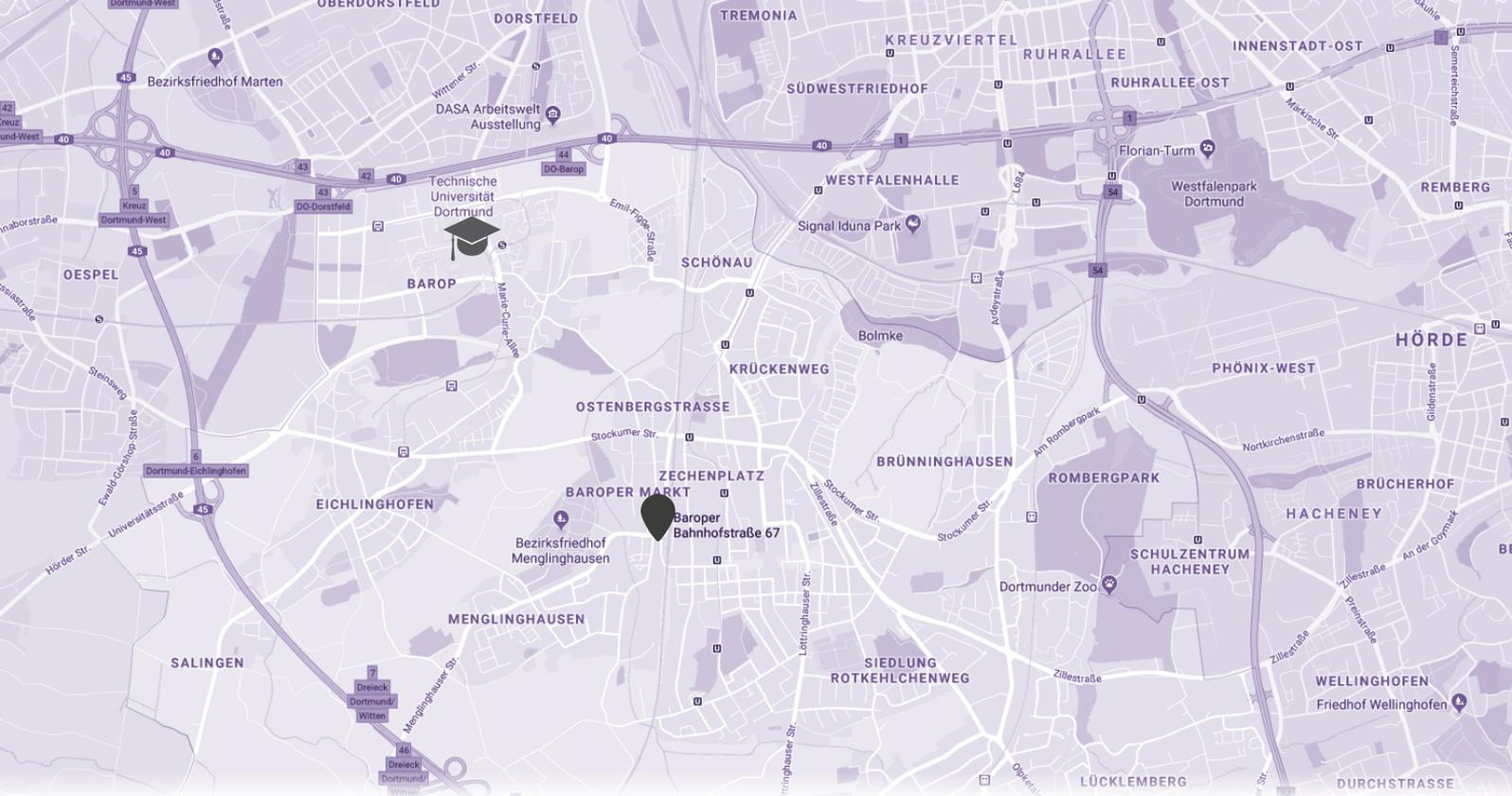


7 <http://www.rhein-ruhr-region.de/>

8 <http://www.bpb.de/politik/hintergrund-aktuell/69197/europaeische-kulturhauptstadt-2010-04-01-2010>

9 <https://www.ruhr-tourismus.de/themen/kultur.html>

10 <https://www.ruhr-tourismus.de/de/radrevierruhr.html>



Objekt



TU Dortmund

## Dortmund Mikrolage

Als Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr ist die Großstadt Dortmund mit rund 602.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Ruhrgebietes, was im gesamtdeutschen Vergleich Platz acht bedeutet. Mit rund 51.000 Studierenden an sechs Hochschulen und 19 wissenschaftlichen Einrichtungen gehört Dortmund zu den zehn größten Hochschulstädten Deutschlands.

Im Jahre 880 wird Dortmund erstmals im Verzeichnis der Einkünfte des Klosters Werden an der Ruhr schriftlich erwähnt. Damals, wie heute, wird die Stadt mit der Produktion und dem Handel von Gütern in Verbindung gebracht. Lange Zeit lag der unternehmerische Fokus auf der Stahlproduktion und dem Abbau von Kohle. Heute ist Dortmund ein vielseitiger Wirtschaftsstandort. Unter anderem befindet sich hier der Unternehmenssitz verschiedener gesetzlicher und privater Versicherungen. Darüber hinaus wurde in der Stadt

im Jahr 1985 eines der ersten Technologiezentren Deutschlands errichtet – eine Entwicklung, die bis heute von Bedeutung ist. Als Wissenschaftsstadt ist Dortmund ein beliebter Standort für Unternehmen aus Zukunftsbranchen, die vom großen Innovationspotential profitieren.

Dortmund ist auch Kulturstadt. Neben zahlreichen historischen Museen und Kunstsammlungen beheimatet die Stadt ein Theater und ein Konzerthaus, welches zu den 21 besten Konzerthäusern Europas zählt. Weiterhin ist Dortmund durch einen hohen Anteil an Grünflächen geprägt, wobei die verschiedenen Park-, Wiesen und Waldflächen nahezu 50 % des Stadtgebietes ausmachen, weshalb Dortmund auch als „grüne“ Metropole bezeichnet wird.<sup>11</sup> Besonders beliebt ist der Westfalenpark, der mit einer Fläche von 70 ha eine der größten innerstädtischen Parkanlagen Europas ist und durch den 220 m hohen Florianturm einmalige Blicke

über diverse Themengärten und den idyllischen Rosenweg ermöglicht.

Die Historie der Stahl- und Kohlestadt lässt sich heute noch in der ehemaligen Kokerei Hansa bestaunen, die seit 1998 zu großen Teilen unter Denkmalschutz steht. In unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums thront das berühmte, goldene Dortmunder U, auf dem Dach der ehemaligen Union-Brauerei, welche das Museum Ostwall beherbergt.

Ein weiteres touristisches Highlight ist der Signal Iduna Park, Spielstätte des Vereins Borussia Dortmund, welcher 1974 unter dem Namen »Westfalenstadion« eingeweiht wurde und Platz für 81.000 Besucher bietet. Das Stadion befindet sich nur wenige Kilometer vom Deutschen Fußballmuseum entfernt und war bereits mehrfach Austragungsort internationaler Fußballturniere. Weitere touristische Highlights stellen die Westfalenhallen, der Westenhellweg, eine der meistbesuchtesten Einkaufsmeilen Deutschlands,

sowie der Phoenix See dar. Der See misst eine Fläche von 24 ha und befindet sich zentral in der Stadt gelegen.<sup>12</sup>

Die Grundstücke, auf welchem die hier vorgestellten Studentenappartements errichtet werden sollen, befinden sich im Dortmunder Stadtbezirk und gleichnamigen Stadtteil Hombruch. Auf rund 35 km<sup>2</sup> leben mehr als 57.000 Einwohner, sodass Hombruch sowohl flächen- als auch bevölkerungsmäßig der größte aller Dortmunder Stadtbezirke ist. Neben landwirtschaftlich genutzter Fläche und hügeligen Waldgebieten ist Hombruch insbesondere durch ein gepflegtes Wohnumfeld geprägt. Besonderes Highlight in der unmittelbaren Nähe des Stadtteils, ist der Dortmunder Zoo, der den Besuchern eine exotische Tiervielfalt präsentiert. Eine besondere Attraktion für die Bewohner ist dabei der Rombergpark, der eine große Pflanzenvielfalt bietet und zudem der botanische Garten, der zum Durchatmen und Erholen einlädt.

---

11 [https://www.dortmund.de/de/leben\\_in\\_dortmund/ausunsererstadt/stadtportraet/start\\_sp/index.html](https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/ausunsererstadt/stadtportraet/start_sp/index.html).

12 <https://www.jll.de/de/presse/frankfurter-zeil-verteidigt-spitzenplatz-als-beliebteste-einkaufsstrasse>.



## 02 DAS PROJEKT



### 1. Projektbeschreibung

Auf dem derzeit noch bebauten 560 m<sup>2</sup> großen Projektareal unter der Adresse Am Spörkel 16, in 44227 Dortmund und Baroper Bahnhofstraße 67, in 44225 Dortmund sollen zwei Wohnhäuser entstehen. Es ist geplant, die zwei bestehenden Bauten abzureißen und 23 Wohnungen für Studenten im weitläufigen sowie vor allem durch Natur geprägten Stadtteil Hombruch zu errichten. Um die Ansprüche eines Studentenwohnheims zu erfüllen, werden alle Wohneinheiten voll möbliert.

Zwischen den zwei parallel angeordneten Gebäuden soll ein zentraler Gemeinschaftshof inklusive überdachten Fahrradstellplätzen für die Bewohner entstehen. Es sind insgesamt 21 Einzellappartements und zwei Wohngemeinschaften mit jeweils zwei Zimmern geplant. Alle Einheiten verfügen selbstverständlich über ein separates Bad. Es ist geplant das gesamte Projekt an einen Globalinvestor zu veräußern. Die Bau- und Ab-rissgenehmigungen liegen bereits vor, sodass

planmäßig im 3. Quartal 2019 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Das Areal befindet sich nur etwa 100 m vom S-Bahnhof Dortmund-Barop entfernt. Mit der hier abfahrenden S5 ist man in rund vier Minuten am Dortmunder Hauptbahnhof. Die Campusse Nord und Süd der Technischen Universität Dortmund sind in nur zehn Minuten mit dem Fahrrad erreicht. An alle weiteren Hochschulstandorte gelangt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in

maximal 30 Minuten. Fußläufig zum Projektareal befinden sich zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, neben diversen Mode- und Lebensmittelgeschäften bietet die nähere Umgebung zudem eine Vielzahl an Sport- und Fitnessanlagen. Nicht nur das umfangreiche Programm des Hansa Theaters erfreut Anwohner und Besucher – auch die zahlreichen Restaurants und Bars überzeugen durch ihr Angebot und laden zum gemütlichen Beisammensein ein.

## 2. Verkaufserlöse

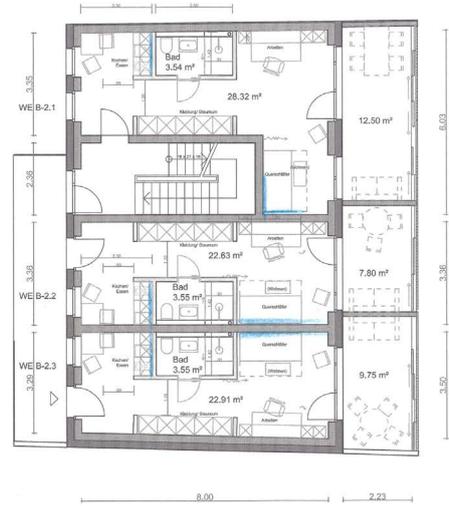
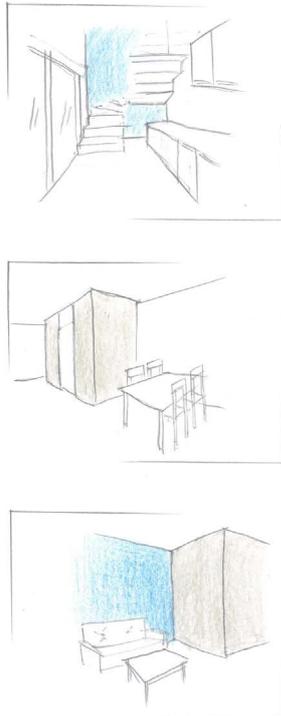
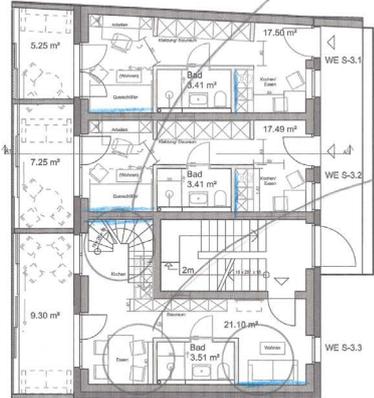
Art	Studentenwohnungen
Anzahl der Einheiten*	23
Wohnfläche*	816 m <sup>2</sup>
Ø Verkaufspreis*	4.289 EUR/m <sup>2</sup>
Verkaufserlös*	EUR 3.500.000,-

\*geplante Flächenangaben/ Einheiten

<sup>12</sup> <https://www.jll.de/de/presse/frankfurter-zeil-verteidigt-spitzenplatz-als-beliebteste-einkaufsstrasse>.

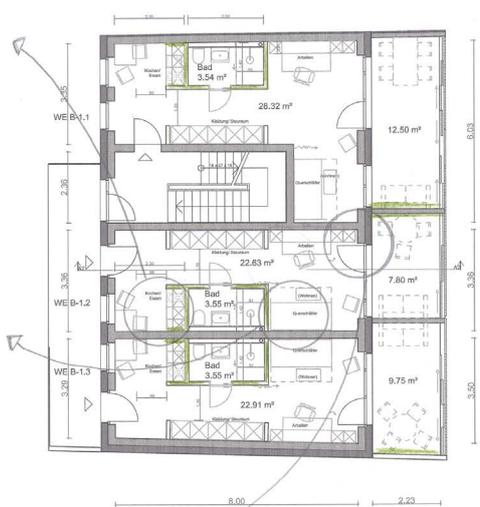
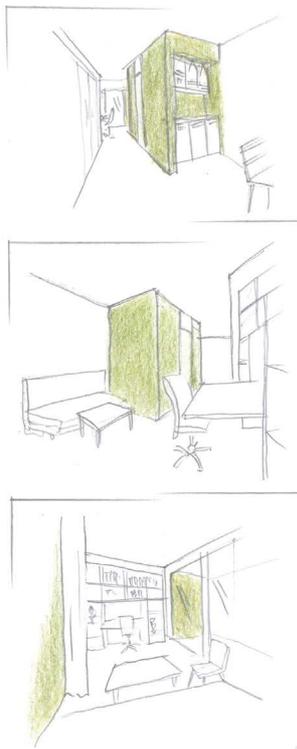
# 3. Grundrisse

## ENTWURF SCHLICHTER KUBUS



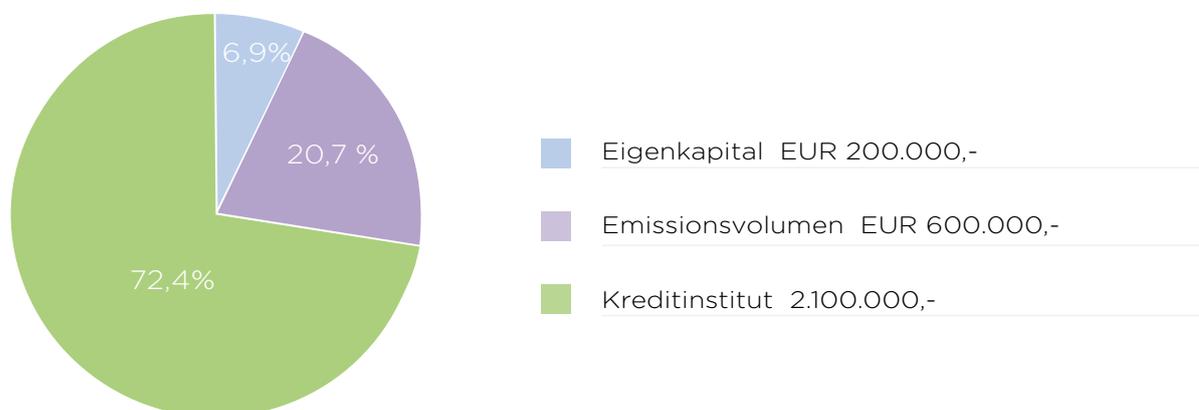
erstellt am 16.03.2017  
**Grundrisse WE S-3.1-3.3 und B-2.1-2.3**  
 EBW Bauträger mbH  
 Grevener Landstraße 96  
 48268 Greven  
 Entwurf M 1:100  
 Dipl.-Ing. CLAUDIA BROSCHEIT · INNENARCHITEKTIN AKNW  
 Münsterstraße 32 · 48268 Greven · 02571 / 5760204 · Fax: 55468 · 0178/2850091 · post@claudiabroscheit.de

## ENTWURF FARBIGER KUBUS



erstellt am 17.03.2017  
**Grundrisse WE S-2.1-2.3 und B-1.1-1.3**  
 EBW Bauträger mbH  
 Grevener Landstraße 96  
 48268 Greven  
 Entwurf M 1:100  
 Dipl.-Ing. CLAUDIA BROSCHEIT · INNENARCHITEKTIN AKNW  
 Münsterstraße 32 · 48268 Greven · 02571 / 5760204 · Fax: 55468 · 0178/2850091 · post@claudiabroscheit.de

## 4. Finanzierung



Zur Finanzierung des Bauvorhabens wird ein erstrangiges Bankdarlehen i.H.v. EUR 2.100.000,- mit einer Laufzeit bis zum 31.07.2021 aufgenommen. Der angebotene Zinssatz liegt bei mindestens 1,75 % und ist abhängig vom 6-Monats-EURIBOR.

Durch die hier angebotene Vermögensanlage in Höhe von EUR 600.000,- und Eigenkapital in Höhe von EUR 200.000,- wird die Finanzierungsstruktur komplettiert. Die Darlehen werden durch die Globalveräußerung des Projektes zurückgeführt.

## 5. Mittelverwendung

Die hier angebotene Vermögensanlage wird zur Optimierung der Finanzierungsstruktur der EBW Baurärgergesellschaft mbH sowie zur Realisierung des Projekts verwendet. Ein Teilbetrag der

Vermögensanlage wird als Liquiditätspuffer für die Zahlung der laufenden Zinsen der ersten 24 Monate und Gebühren dieser Vermögensanlage separiert.

# 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Gesellschaftsstruktur

Das Projekt wird von der EBW Bauträgergesellschaft mbH durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Grevener Landstraße 96 in 48268 Greven.

Sie ist unter der Nummer HRB 11315 in das Handelsregister des Amtsgerichts Steinfurt eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft sind Bauträgertätigkeiten, also die Durchführung von

Bauvorhaben in eigenem Namen, für eigene oder fremde Rechnung, Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, die Bebauung und das Verkaufen von Immobilien.

Geschäftsführender Gesellschafter der EBW Bauträgergesellschaft mbH ist Herr Hermann-Josef Bröker.



## Geschäftsführung

Das Immobilienprojekt wird von dem erfahrenen Projektleiter Herrn Hermann-Josef Bröker realisiert. In der langjährigen Erfahrung als Geschäftsführer einer Beratungsgesellschaft, lag der Fokus von Herrn Bröker auf Unternehmen mit dem Schwerpunkt im Bau- und Maschinenbaubereich, welche rund 20 bis 500 Mitarbeitern beschäftigen.

In den Jahren 1999 bis Ende 2014 ist Herr Bröker auf Wunsch einer Bank in den Vorstand eines mittelständischen Werkzeugherstellers gewechselt, bei dem er für die Festlegung und Umsetzung

der strategischen Ziele des Unternehmens verantwortlich war. Die Leidenschaft für die Baubranche hat sich in den Zeiten aus der Beratungstätigkeit entwickelt, sodass Herr Bröker bereits mehrere Bauvorhaben umgesetzt hat. Diese reichen von Wohnanlagen mit rund 2.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche über mehrere Mehrfamilienhäuser mit sechs bis zehn Wohneinheiten bis hin zur Sanierung von Altbauten. Der Bau eines neuen Logistik- und Forschungszentrums im Jahr 2010 war dabei eines der größten Projekte von Herrn Bröker.

## 04 MARKT

Laut dem aktuellen Wohnungsmarktbericht der Stadt Dortmund ist nach wie vor keine Entspannung auf dem Markt in Sicht. Das Zusammenspiel aus den niedrigen Kapitalmarktzinsen und dem knappen Immobilienangebot sorgen für steigende Angebotspreise in nahezu allen Segmenten. Vergleicht man die Baufertigstellungen der Jahre 2016 und 2017, so erhöhten sich diese um über 45 % auf 1.475 Wohnungen. Hiermit näherte man sich dem Ziel der Stadt Dortmund, jedes Jahr 2.000 neue Wohnungen auf dem Markt anzubieten, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.<sup>13</sup>

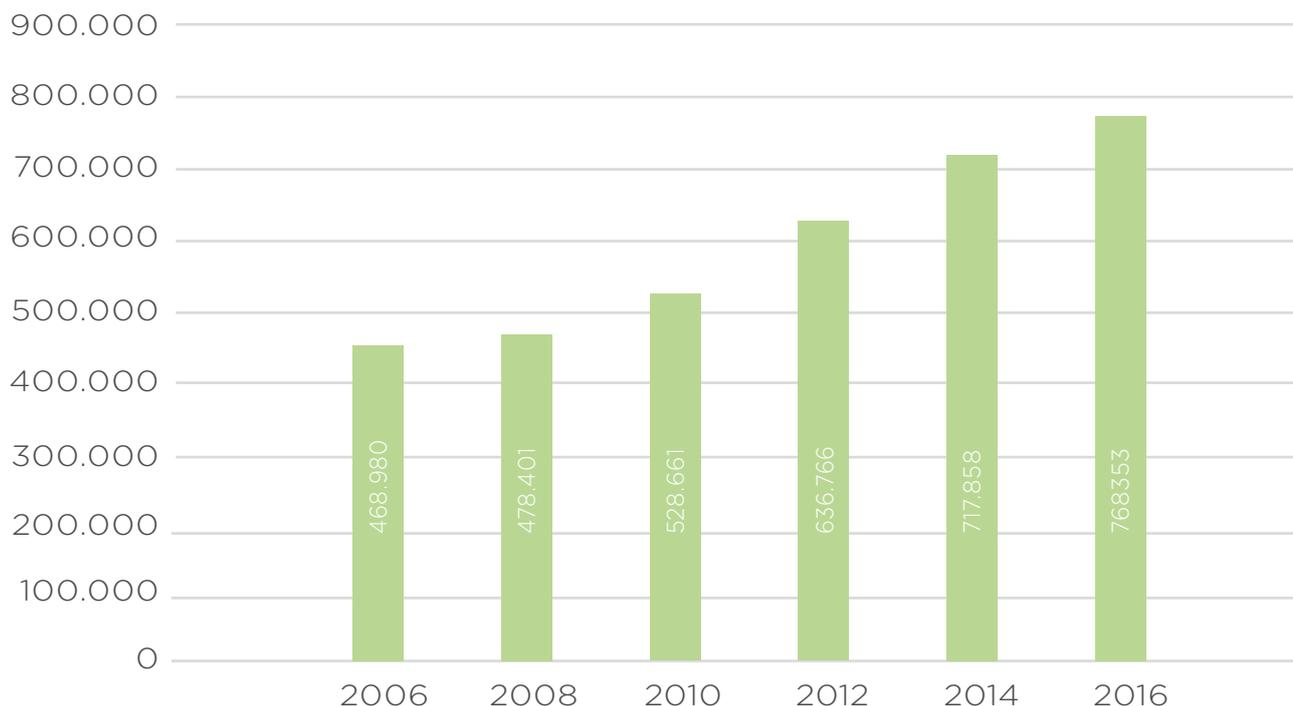
Als neuntgrößter Hochschulstandort Deutschlands bietet Dortmund den rund 51.000 eingeschriebenen Studenten einen einzigartigen Mix aus Industrie, Kultur und Natur. Früher als Industriemetropole bekannt, entwickelte sich Dortmund, besonders dank der Technischen Universität, mit ca. 33.000 Studenten zu einer wahren Studentenstadt. Die 2.800 Plätze in den Studentenwohnheimen der Hochschulen sind mit langen Wartelisten dauerhaft belegt.<sup>14</sup>



<sup>13</sup> [https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads\\_afw/Wohnungsmarktbericht\\_2018.pdf](https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Wohnungsmarktbericht_2018.pdf)

<sup>14</sup> <https://www.sueddeutsche.de/bildung/tipps-fuer-die-uni-stadt-dortmund-pott-hoemma-1.2210782>

# Studierende



Quelle: <https://webshop.it.nrw.de/gratis/Z249%20201753.pdf>; Seite 6  
(Grafik wurde in Balkendiagramm umgewandelt und auf die Anzahl der Studierenden reduziert)

Mit steigender Anzahl an Immatrikulationen, steigen ebenfalls die benötigten Wohnungskapazitäten, denn mehr als 75 % der Studenten möchten in ihren eigenen vier Wänden leben oder können aufgrund der Distanz zum Elternhaus nicht dort wohnhaft bleiben, weshalb jedes Jahr unzählige Studenten nach einer Wohnung oder einem Zimmer suchen.<sup>15</sup>

Da die Nachfrage das Angebot weit übersteigt, werden, wie in den meisten Studentenhochburgen Deutschlands, auch für Studentenwohnungen in beliebten Universitätsstädten des Ruhrgebiets

immer höhere Mietpreise aufgerufen. Seit 2010 lässt sich hier ein Anstieg um bis zu 16 % verzeichnen.<sup>16</sup>

Vor allem Mikroappartements sind bei Studenten und Young Professional sehr beliebt. Im Jahr 2018 wurden in Deutschland Investitionen von rund EUR 1,5 Mrd. in den Bau von Mikroappartements vorgenommen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte hier ein Zuwachs von 85 % (2017 rund EUR 810 Mio.) verzeichnet werden.

Damit bietet Deutschland, europaweit, nach Großbritannien den größten Markt an Mikroappartements.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> <https://magazin.jobmensa.de/uni-staedte/studieren-in-dortmund/>

<sup>16</sup> <https://www.ruhr24.de/dortmund/studenten-wohnungen-miete-nrw-ruhrgebiet-158665/>

<sup>17</sup> <http://www.cushmanwakefield.de/de-de/news/2019/04/microliving-studie-2019>

# 05 INVESTMENTANGEBOT

## Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der EBW Bauträgersgesellschaft mbH i.H.v. bis zu EUR 600.000,- gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.07.2022. Dieses wird durch eine Grundsschuld im Rang nach dem erstrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert.

## Feste Verzinsung

Die Vermögensanlage wird mit 6,50 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres und zum Laufzeitende zahlbar.

## Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.07.2022. Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist, Zahlungseingang und Zuteilung in den Bestand des Anlegers. Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 31.07.2020 möglich.

## Sicherheit

Zur Sicherung der Rückzahlungsansprüche aus den Darlehensforderungen wird mittels Sicherheitstreuhänder eine grundbuchliche Besicherung im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut auf dem Objekt unter den Adressen Am Spörkel 16 in 44227 Dortmund und Baroper Bahnhofstraße 67 in 44225 Dortmund bestellt und eingetragen.

## Abwicklung

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto von BERGFÜRST eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.



## Zeichnung

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 600.000,- in Abschnitten von EUR 10,- gezeichnet werden. Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,-. Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich. Der Angebotszeitraum, in welchem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann, beträgt bis zu zwölf Monate. Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Anlagebetrages, wird die von dem Anleger gezeichnete Vermögensanlage in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST-Plattform eingebucht und angezeigt.

## Veräußerbarkeit der Vermögensanlage

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen wird es dem Anleger möglich sein, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage über das Inseratssystem der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zu veräußern.

## Rückzahlung

Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an die Anleger der Vermögensanlage ausbezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.07.2020 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.07.2022.



## Die BERGFÜRST AG

BERGFÜRST vermittelt Immobiliendarlehen für Projektentwickler sowie Immobilien-Bestandshalter und bietet den Initiatoren auf diese Weise einen standardisierten und komfortablen Zugang zu Finanzierungen. So übernimmt die Plattform dabei auch die komplette Anlegerverwaltung inklusive die Beantwortung von Supportanfragen. Das Investment-Angebot richtet sich an kleinere Ins-

titutionelle- und Privatinvestoren, die als Anleger von attraktiven Konditionen profitieren können. Zudem gibt es die Möglichkeit die Anlagen über die Plattform zu veräußern. Gegründet wurde die BERGFÜRST AG im Jahr 2011 von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E\*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ).

# 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

## Konditionen

Volumen	EUR 600.000,—
Laufzeitende	31.07.2022
Verzinsung	6,50 % p.a.

## Konditionen

Ankauf Objektfläche	EUR 203.902,—
Errichtungskosten (inkl. Nebenkosten und Reserve)	EUR 2.433.432,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (kumuliert über die Projektlaufzeit)	EUR 262.666,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 2.900.000,—

## Projektgewinn

Geplanter Verkaufserlös	EUR 3.500.000,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 2.900.00,—
Überschuss	EUR 600.000,—

# 07 CHANCEN UND RISIKEN

## Chancen

- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist NICHT qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,50 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in bester Lage mit hohem Entwicklungspotential.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Wohnungsbau.
- Die Nachfrage an studentischem Wohnraum Dortmund wächst stetig.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der Bergfürst AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an - weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

## Risiken

- Die Kosten des Bauvorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Verkauf der Anlage kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass sie nicht verkauft werden kann. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Da die Grundschuld nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus der Grundschuld daher zuerst befriedigt wird, besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.