

Berlin

AM JULIUSTURM

EXPOSÉ Stand September 2022 | Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV



WINCON
NEUE IMMOBILIEN

Berlin – Am Juliusturm

VORWORT

„Spandau ist das
charmante Pendant
zur Weltstadt Berlin.“¹

Berliner Morgenpost-Serie „Das ist Berlin“

Die Weisheit, dass Gegensätze sich anziehen, kann Berlin wie kaum eine andere Stadt in Deutschland bestätigen. Historie trifft auf Ultra-Moderne. Hochhaus-Skyline trifft auf das Tempelhofer Feld, die größte innerstädtische Freifläche der Welt. Und (Lebens-) Künstler trifft auf Unternehmer – auf der gleichen Party. Berlin ist einfach für alle da und lockt mit der Chance auf Neuerfindung. Und die 12 Bezirke, die teilweise unterschiedlicher nicht sein können, bilden hierfür die perfekte Kulisse.

Spandau, in dem sich das unmittelbar an der Spree gelegene Projektgrundstück befindet, nimmt dabei fast so etwas wie eine Sonderstellung ein. Schließlich empfinden die Einwohner diesen Bezirk als eigene, kleine Stadt. Und tatsächlich bietet der westlichste Bezirk Berlins alles, was man für sein berufliches und privates Leben braucht: Die Altstadt verfügt über beschauliche Gässchen und eine große Fußgängerzone mit namhaften großen und kleinen Geschäften. Viele Wasserstraßen und Grünflächen bieten ausgiebige Erholungs- und Spaziermöglichkeiten. Eine überaus aktive und breit gefächerte Kulturszene lädt in zahlreiche Museen, Theater und Kunstgalerien ein.

Die Liegenschaft „Am Juliusturm“ eröffnet aufgrund ihrer Lage gleich mehrere Bespielungsfor-

men für die später zu errichtende Immobilie. Die Emittentin fokussiert sich bei der Erlangung der Bauerlaubnis in erster Linie auf die Nutzung als Atelier-Flächen – denkbar ist jedoch auch, aufgrund der Nähe zu den entstehenden Technologie-Zentren rings um das Projektgrundstück, die Etablierung von Micro-Office Spaces.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein besichertes Bankdarlehen an. Im Fall von Berlin – Am Juliusturm profitieren Sie von einer **erstrangigen Grundschuld und einem abstrakten Schuldanerkenntnis** des geschäftsführenden Gesellschafters. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,25 % p.a.** bei endfälliger Zinszahlung und einer **Laufzeit von 18 Monaten** ausgestattet.

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

wünscht Ihnen

Dirk Bolmerg

Geschäftsführer der Komplementärin der WINCON Projektgesellschaft Am Juliusturm GmbH & Co. KG

¹ <https://www.morgenpost.de/berlin/stadtteilserie/article103284463/Spandauer-sind-eigentlich-gar-keine-Berliner.html>.

Berlin – Am Juliusturm**EXECUTIVE SUMMARY****INVESTMENTANGEBOT**

Jährliche Verzinsung	6,25 % p.a.
Laufzeitende	28.02.2024
optionale Verlängerung bis zum	31.08.2024
Sicherheiten	erstrangige Grundschuld i.H.v. EUR 1.690.000,— notarielles abstraktes vollstreckbares Schuld- anerkenntnis des Geschäftsführers der Komple- mentärin der Emittentin i.H.v. EUR 200.000,—
Mindestinvestment	EUR 10,—
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

PROJEKTDATEN (GEPLANT)

Grundstücksfläche	1.752 m ²
Einreichung Bauantrag	September 2022
Geplanter Baubeginn	Q2 2023

Gesetzlicher Hinweis

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



Berlin – Am Juliusturm

INHALTSVERZEICHNIS

01	LAGE	
	Berlin Makrolage.....	5
	Berlin – Spandau Mikrolage.....	6
02	DAS PROJEKT	
	Projektbeschreibung.....	9
	Grundriss – Erdgeschoss.....	10
	Finanzierung.....	11
	Mittelverwendung.....	11
03	GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG	
	Gesellschaftsstruktur.....	12
	Geschäftsführung.....	13
04	MARKT	
	.....	14
05	INVESTMENTANGEBOT	
	Investmentangebot.....	16
	Feste Verzinsung.....	16
	Laufzeitende und -beginn.....	16
	Sicherheit.....	16
	Abwicklung.....	17
	Zeichnung.....	17
	Veräußerbarkeit der Vermögensanlage.....	17
	Rückzahlung.....	17
	Die BERGFÜRST AG.....	17
06	ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG	
	.....	18
07	CHANCEN UND RISIKEN	
	.....	19
07	REFERENZEN	
	.....	20
08	IMPRESSUM	
	.....	21

Lage

BERLIN MAKROLOGE

Berlin fasziniert Menschen aus Deutschland und aller Welt² und kann mittlerweile auf fast 3,7 Mio. Einwohner verweisen.³ Die Metropole an der Spree gilt auch als eine der kreativsten Städte Deutschlands: Zu diesem Bild trägt nicht zuletzt eine überaus aktive und renommierte Kunst- und Kulturszene bei. Die Superlative oder zumindest Spitzenplätze, die man der Hauptstadt zuerkennen muss, gehen jedoch weit über den Kulturbetrieb hinaus. Berlin ist dank der weitläufigen Park-, Wald- und Wasserflächen auch noch besonders grün.

Als Hauptstadt Deutschlands vereinigt sie zudem Bundestag, Bundesrat, Auswärtiges Amt, Bundeskanzleramt und noch viele andere wichtige Institutionen und Einrichtungen in ihren Stadtgrenzen.

Darüber hinaus hat sich Berlin als einer der führenden Innovations- und Hightechstandorte in Europa etabliert. Die hervorragende Infrastruktur, das hohe Potential an Fachkräften und die exzellenten

Hochschulen und Forschungseinrichtungen waren und sind hier die entscheidenden Faktoren.⁴

Der Stadt gelingt es immer wieder aufs Neue, Studenten und Professionals aus aller Welt anzuziehen, die, wenn sie Berlin einmal kennengelernt haben, dauerhaft bleiben möchten. So verfügt die Hauptstadt über die spannendsten Köpfe für große, kleine und ganz neue Unternehmen, was sie auch zu einer der ersten Adressen für Start-ups in Europa gemacht hat. Aber auch Großkonzerne haben sich an der Spree niedergelassen. Konzerne wie Deutsche Bahn, BMW, Daimler, Zalando, Deutsche Telekom, Siemens oder Bayer gehören ebenso dazu wie viele Klein- und Mittelstandsbetriebe. Im Jahr 2020 gab es in der Stadt insgesamt 152.092 steuerpflichtige Unternehmen (mit Lieferungen und Leistungen über 22.000 Euro), die zusammen etwa 250,5 Milliarden Euro Umsatz erwirtschaftet haben.⁵



2 <https://www.deutschland.de/de/topic/kultur/berlin-deutschlands-hauptstadt-zieht-menschen-aus-aller-welt-an#:~:text=Zu%20den%20Berliner%20Klassikern%20geh%C3%BCren,und%20geh%C3%BCrt%20zum%20Unesco%20Weltkulturerbe.>

3 <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerung-laender.html?nn=676784.>

4 [https://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/wirtschaft/.](https://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/wirtschaft/)

5 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/575280/umfrage/anzahl-der-unternehmen-in-berlin-nach-umsatzgroessenklassen/#:~:text=Im%20Jahr%202020%20gab%20es%20in%20Berlin%20laut%20Quelle%20insgesamt,Milliarden%20Euro%20Umsatz%20erwirtschaftet%20haben.>



Lage

BERLIN - SPANDAU MIKROLAGE

In Spandau, Berlins westlichster Bezirk, leben rund 247.000 Einwohner. Er besteht aus neun Ortsteilen: Falkenhagener Feld, Gatow, Hakenfelde, Haselhorst, Kladow, Siemensstadt, Spandau, Staaken und Wilhelmstadt – letzterer wird dank seiner Wasserstraßen auch „Klein Venedig“⁶ genannt. „Berlin – Am Juliusturm“ liegt im Ortsteil Haselhorst. Das Projektgrundstück ist nach Süden ausgerichtet und profitiert von einer direkten Lage an der Spree.

Der Bezirk Spandau ist mit seinen Versorgungseinrichtungen ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Berlin und kann mit den angrenzenden Wohn-

gebieten von einer eigenständigen, städtischen Infrastruktur profitieren⁷ – quasi eine Stadt in der Stadt. Und so sehen es auch die Einwohner: Denn „[w]er als Spandauer ‚in die Stadt fährt‘, spricht davon, dass er in die Spandauer Altstadt fährt (...). Wer zum Kudamm will, der aber fährt ‚nach Berlin‘. (...) Spandau ist einfach das charmante Pendant zur Weltstadt Berlin.“⁸

Spandaus Altstadt verfügt über verwinkelte Gassen mit Restaurants, Cafés und Bars und zahlreichen mittelalterlichen Häusern. Dazu gesellt sich eine Fußgängerzone, die neben kleinen Läden und Wa-

6 <https://www.berlin.de/ba-spandau/ueber-den-bezirk/ortsteile/>.

7 <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin-Spandau>.

8 <https://www.morgenpost.de/berlin/stadtteilserie/article103284463/Spandauer-sind-eigentlich-gar-keine-Berliner.html>.

renhäusern mehrmals wöchentlich Märkte mit regionalen Produkten bietet.

Zu den größten und wichtigsten Arbeitgebern gehören die BMW-Motorradwerke, das Hightech-Photonik-Unternehmen OSRAM und das drittgrößte Elektronunternehmen der Welt Siemens. Der Konzern, der bereits seit 1847 in Spandau tätig ist, hat sich schon früh um seine Arbeiter gekümmert und in den 1920er und 1930er Jahren Wohnhäuser für seine Angestellten erbaut. Nach und nach ist so die Großsiedlung Siemensstadt entstanden, die seit 2008 zum Weltkulturerbe der UNESCO zählt.

Spandau empfindet sich somit nicht nur als eigenständige Stadt, sondern bietet seinen Einwohnern auch alle Vorzüge einer Mini-Metropole – in Sachen Wirtschaft, Kultur und Erholung.

In Laufentfernung zum Projektgrundstück liegt die bedeutende Kunst- und Kulturstätte Zitadelle Spandau. Sie ist eine der besterhaltenen Festungen der Hochrenaissance Europas⁹ und bietet eine beeindruckende Kulisse für Ausstellungen, Theatervorführungen, Musikfestivals und Mittelalterfeste. Dazu gesellen sich in der Umgebung weitere Theater,

wie das Stadttheater Spandau oder die Belgienhalle. In einem Radius von unter 10 Kilometern befinden sich zudem diverse Museen, Theater und Galerien.

Bei der besonderen Lage des Projektgrundstückes bietet es sich somit an, für die spätere Bebauung die Etablierung von Atelier-Räumen vorzusehen. Entsprechend fokussiert sich die Emittentin bei der Erlangung der Bauerlaubnis in erster Linie auf dieses Nutzungskonzept.

Überaus spannend ist, dass rings um das Projektgrundstück diverse Technologie- und Forschungsstandorte entstehen, die zudem weitere, vielfältige Nutzungsformen eröffnen – etwa die Einrichtung von Micro-Office Spaces.

So plant Siemens das Areal seiner Siemensstadt auszubauen und um einen „digitalen Zwilling“¹⁰ zu ergänzen – nur wenige Kilometer von der Projektliegenschaft entfernt. Bis zum Jahr 2030 ist die Errichtung eines innovativen Inkubators geplant, der Spitzentechnologie in einem offenen Ökosystem entstehen lässt und Arbeiten, Forschen, Wohnen und Lernen an einem Ort ermöglicht.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu „Am Juliusturm“,



Zitadelle Spandau

⁹ <https://www.visitberlin.de/de/zitadelle-spandau>.

¹⁰ <https://www.siemensstadt.siemens.com/de/entwicklung/virtuelle-stadt/digitaler-zwilling>.



Blick über die Dächer von Spandau

entsteht zudem auf einem etwa sechs Hektar großen Areal „the Hub“¹¹ – ein urbaner Campus mit mehreren Hochhäusern und attraktiven Außenanlagen.¹² Die Gebäude werden einen Mix aus Rechenzentrum, Büros und Produktionsstandorten beherbergen. Die Fertigstellung ist für 2025/26 geplant. Die Gesamtkosten sollen rund eine Milliarde Euro betragen.

In einem engen Radius um die Liegenschaft herum befinden sich somit spannende Wirtschafts- und Kulturorte, die eine kongeniale Nachbarschaft für das Projektgrundstück „Am Juliusturm“ darstellen und über die Etablierung von Atelier-Räumen hinaus auch weitere Nutzungsformen für die später entstehende Immobilie eröffnen.

Der Standort profitiert zudem von einer sehr guten Vernetzung: Der Bahnhof Spandau ist nach einem kurzen Spaziergang erreichbar, bietet diverse ICE-, Regionalbahn- und S-Bahn-Verbindungen und wird täglich von rund 45.000 Menschen¹³ genutzt. Ebenso gut erreichbar sind Bus und U-Bahn, wobei man mit der hier verlaufenden U7 auf fast 32 Kilometern Länge unterwegs ist und die längste U-Bahnstrecke der Stadt mit 40 Stationen nutzen kann.¹⁴

Mit dem Verlauf der Bundesstraßen 2 und 5 durch Spandau und der Anschlussstelle der A100 in Siemensstadt, ist der Bezirk auch für den Autoverkehr gut angebunden.

¹¹ https://www.berliner-woche.de/spandau/c-bauen/architektenwettbewerb-fuer-the-hub-in-spandau-entschieden_a352127.

¹² https://www.berliner-woche.de/spandau/c-bauen/architektenwettbewerb-fuer-the-hub-in-spandau-entschieden_a352127.

¹³ https://de.wikipedia.org/wiki/Bahnhof_Berlin-Spandau.

¹⁴ [https://de.wikipedia.org/wiki/U-Bahn-Linie_U7_\(Berlin\)](https://de.wikipedia.org/wiki/U-Bahn-Linie_U7_(Berlin)).

Das Projekt

PROJEKTDESCHEIBUNG

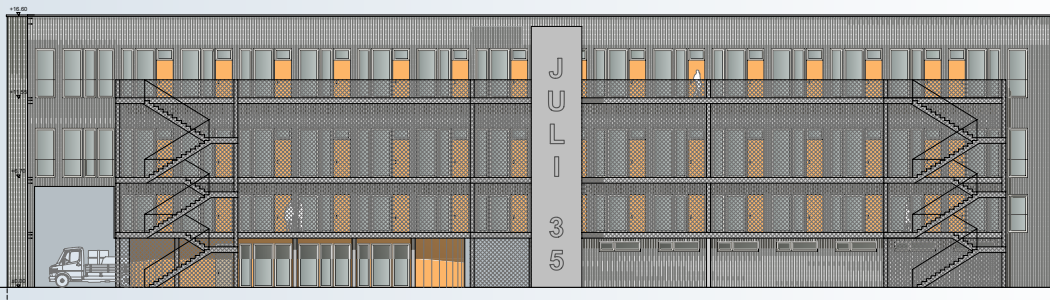
Das Vorhaben stellt den erfolgten Ankauf des etwa 1.752 m² großen Projektgrundstückes unter der Adresse Am Juliusturm 35 in 13599 Berlin dar. Dieses liegt direkt an der Spree, ist aktuell unbebaut und wurde vormals für den Altmetallhandel und als Wertstoffhof genutzt.

Die Emittentin beabsichtigt im Rahmen einer Projektentwicklung für das Grundstück die Genehmigungsplanung für die Errichtung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Zwischengeschosses mit insgesamt 35 Einheiten sowie sieben Garagen und Lagerflächen zu erwirken. Daneben ist der Bau eines eingeschossigen Gebäuderiegels mit zusätzlichen fünf Garagen und Lagerflächen vorgesehen. Die geplante Nutzfläche beläuft sich

auf 2.385 m². Der Bauantrag ist kürzlich eingereicht worden. Mit der Genehmigung wird im 2. Quartal 2023 gerechnet.

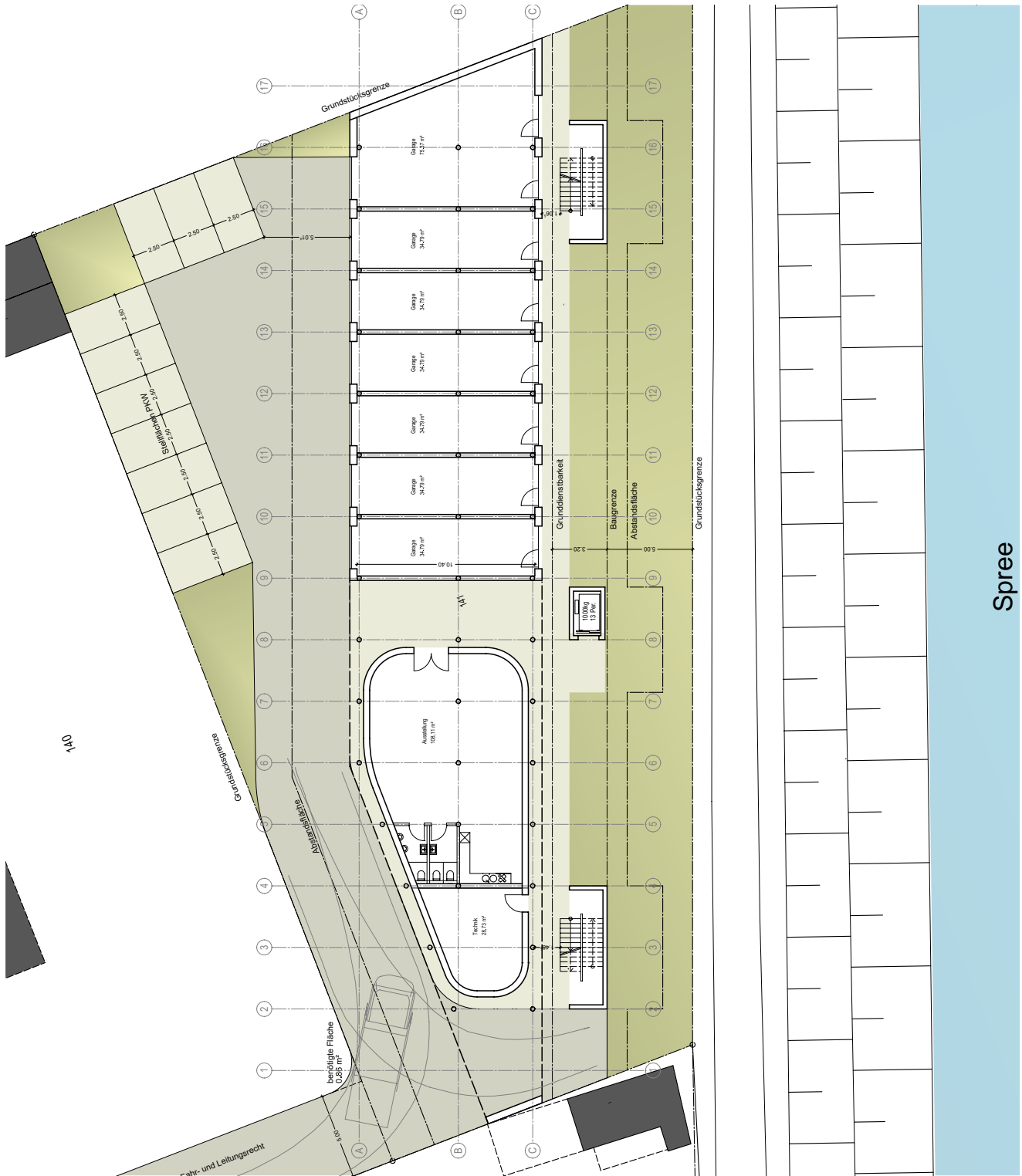
Um flexibel auf aktuelle Marktgegebenheiten reagieren zu können, setzt die Emittentin bei der Bebauungsplanung, des später zu errichtenden Gebäude-Ensembles, auf zwei Nutzungsformen der Immobilie – als Künstler-Ateliers und Micro-Offices.

Parallel zum Baugenehmigungsprozess soll die Finanzierung des späteren Hochbaus bei einem Kreditinstitut beantragt werden. Die hier gegenständliche Vermögensanlage soll durch Darlehensmittel des die Hochbauphase finanzierenden Kreditinstitutes zurückgeführt werden.



Das Projekt

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS

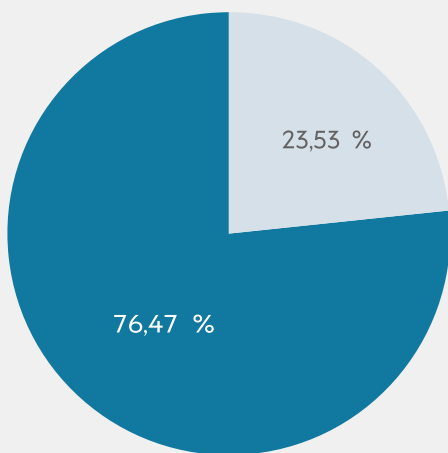


Das Projekt

FINANZIERUNG

Zur Finanzierung des Projektgrundstückes wurde ein dieser Vermögensanlage zugrundeliegender Darlehensvertrag i.H.v. EUR 1.690.000,— geschlossen und Eigenkapital i.H.v. derzeit EUR 600.000,— eingebracht, das sich durch die Refinanzierung aus Nettoeinnahmen der zugrundeliegenden Vermögensanlage auf EUR 520.000,— reduzieren soll. Die Emittentin wird die weiteren Projektentwicklungsmaßnahmen bis zur Erteilung der Baugenehmigung als

Eigenleistungen erbringen. Die Finanzierung der Hochbauphase, welche hier **nicht** Finanzierungsgegenstand ist, ist über eine bei einem Kreditinstitut zu beantragende Hochbaufinanzierung geplant. Die hier gegenständliche Vermögensanlage soll durch die Darlehensmittel der noch zu beantragenden Hochbaufinanzierung eines Kreditinstitutes zurückgeführt werden.



■ Emissionsvolumen	EUR	1.690.000,—
■ Eigenkapital	EUR	520.000,—
Gesamtvolumen	EUR	2.210.000,—

MITTELVERWENDUNG

Ein Teilbetrag der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage i.H.v. EUR 1.100.000,— dient zur Mitfinanzierung des Kaufpreises des Projektgrundstückes. Ein weiterer Teil i.H.v. EUR 255.450,— wird für die mit dem Ankauf des Projektgrundstückes verbundenen Erwerbs- und Nebenkosten verwendet werden. Zur Refinanzierung der bereits eingesetzten Eigenmittel der Emittentin

werden EUR 80.000,— verwendet werden, so dass sich die eingesetzten Eigenmittel auf EUR 520.000,— reduzieren werden. Weitere Mittel dieser Vermögensanlage werden als Liquiditätsreserve und für die Bedienung der im Rahmen der Emission über BERGFÜRST anfallenden Kosten und Gebühren verwendet.



Museumsinsel Berlin

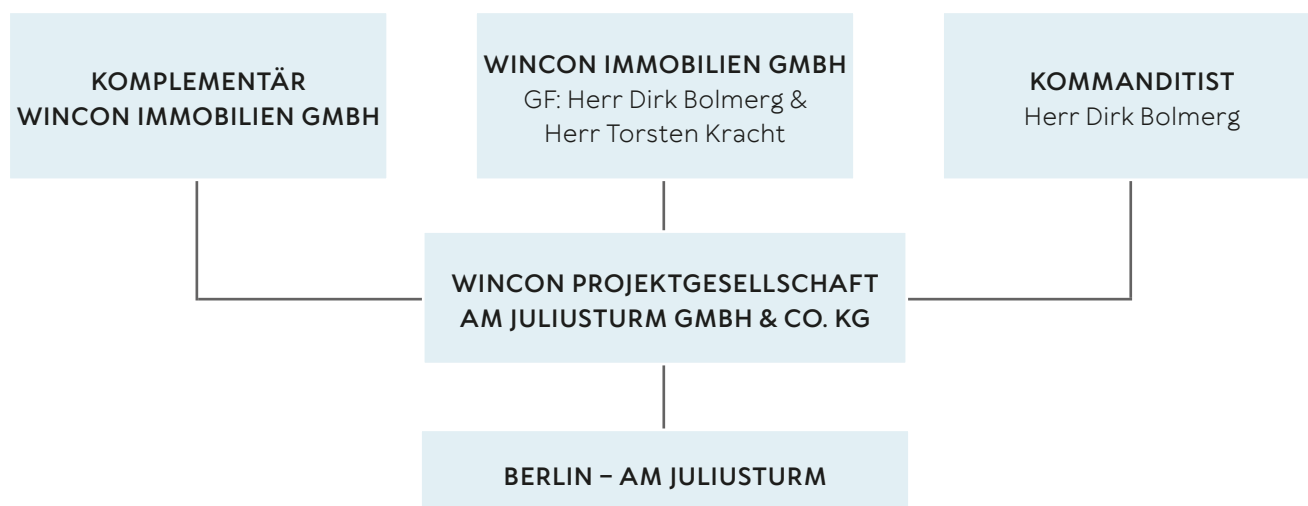
Gesellschaftsstruktur und Geschäftsführung

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Das Projekt wird von der WINCON Projektgesellschaft Am Juliusturm GmbH & Co. KG durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz am Dittrichring 8 in 04109 Leipzig. Sie ist unter der Nummer HRA 18744 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von bebauten und unbebauten Grund-

stücken sowie die Planung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauträger.

Persönlich haftende Gesellschafterin der WINCON Projektgesellschaft Am Juliusturm GmbH & Co. KG ist die Wincon Immobilien GmbH, Geschäftsführer sind Herr Dirk Bolmerg und Herr Torsten Kracht. Alleiniger Kommanditist ist Herr Dirk Bolmerg.



Gesellschaftsstruktur und Geschäftsführung

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Immobilienprojekt „Berlin – Am Juliusturm“ unter der Adresse Am Juliusturm 35 in 13599 Berlin wird von dem erfahrenen Projektentwickler Herrn Dirk Bolmerg vorangetrieben, der geschäftsführender Gesellschafter der 2005 gegründeten Wincon Immobilien GmbH ist. Im Verlauf der letzten 15 Jahre führte Herr Bolmerg zahlreiche Projekte zum Abschluss. Aktuell werden vier weitere Projekte realisiert.



Dirk Bolmerg

Seit Anfang 2021 unterstützt der erfahrene Manager Torsten Kracht die Geschäftsführung der Wincon Immobilien GmbH und verantwortet die Aquisition von Neugeschäft, die Projektentwicklung und den Vertrieb. Zuvor war er mehrere Jahre in der Geschäftsführung der Leipziger GRK Holding tätig und wirkte erfolgreich als COO und Vorstand bei der Instone Real Estate Group AG.



Torsten Kracht

Markt

NUTZUNG ALS ATELIEREINHEITEN

Die Vermietungsangebote für Berliner Ateliers auf den einschlägigen Portalen belaufen sich bei Größen zwischen 43,16 m² bis 111 m² auf Mieten zwischen EUR 22,84 und EUR 40 pro Quadratmeter. Die Emittentin hat für ihr Projekt einen Wert von EUR 18,90 pro Quadratmeter kalkuliert und liegt damit unter dem derzeitigen Preis am Markt. Der Ateliermarkt ist zwar ein Nischenbereich im Immobilienmarkt, doch übersteigt auch hier – aufgrund der besonderen Stellung von Kunst und Kultur in der Hauptstadt – die Nachfrage das Angebot. Die Kreativszene prägt Berlin wie kaum eine andere Stadt in Deutschland – Schätzungen gehen davon aus, dass über 20.000 professionelle Künstlerinnen und Künstler in der Stadt leben und arbeiten.¹⁶ Gemeinsam mit den mehr als 160.000 Beschäftigten in der Kultur- und Kreativwirtschaft machen sie die Stadt zu einem kreativen Zentrum. Mit 284 Galerien ist Berlin einsame Spitze im Städtevergleich – gefolgt von München mit gerade einmal 62.¹⁷

Zur Markteinschätzung und Vorbereitung des Projekts hat die Emittentin Gespräche mit dem Förderverein für Bildende Künstler (bbk berlin), der zum Bundesverband BBK gehört, geführt. Der BBK kümmert sich u.a. auch um die Bereitstellung von bezahlbarem Arbeitsraum für bildende Künstler und wird dabei auch durch öffentliche Gelder unterstützt.

Die Emittentin setzt hierbei auf ein Betreibermodell, das beim bbk berlin bereits auf Interesse stieß: Geplant wäre, dass der Förderverein das Objekt anmietet, so dass es dann vermietet veräußert werden kann. Ebenfalls ist die Übernahme durch die Stadt Berlin oder die Förderstelle denkbar. Künstler würden sich dann direkt beim bbk berlin um Ateliers bewerben, und der Verein würde dann die Vergabe und Vermietung organisieren.

Im Rahmen einer repräsentativen Umfrage unter 1242 bildenden Künstlern, ermittelte der bbk berlin, dass 728 von ihnen nach Atelierräumen suchen – das entspricht einer Quote von über 58 %.¹⁸

¹⁵ <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>.

¹⁶ <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-2030-unserer-serie-blickt-in-die-zukunft-3-berliner-kultur-in-zahlen/8292944.html>.

¹⁷ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1233822/umfrage/staedte-mit-den-meisten-galerien/>.

¹⁸ <https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php#:~:text=Von%201.242%20Antwortenden%20aus%20oder%20Bildenden%20Kunst%20suchen%20728%20derzeit%20ein%20Atelier>.

Markt

NUTZUNG ALS MICRO-BÜROEINHEITEN

Die neue Arbeitswelt muss über fast alle Branchen hinweg vor allen Dingen eines sein: flexibel. Für viele Unternehmen sind ausschließlich großflächige Office Spaces aus diesem Grund weder zeitgemäß noch wirtschaftlich sinnvoll. Mit der Anmietung (auch) kleinerer Büros können Arbeitgeber sich besser auf kurzfristige Veränderungen einstellen – etwa im Hinblick „auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Anforderungen der Arbeitnehmer*innen oder unternehmerische Entscheidungen wie Umstrukturierungen oder die Anpassung der Geschäfts- oder Arbeitsplatzstrategie“.¹⁹

Die Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH sieht die Hauptstadt dabei ausdrücklich polyzentrisch: „Berlin [bietet] den Vorteil, dass neben den drei zentralen Standorten Mitte, City-West und Potsdamer Platz, noch weitere Bürostandorte existieren oder neu entstehen“²⁰ – was natürlich auch der sehr guten Vernetzung Berlins geschuldet ist und den Unternehmen Handlungsspielräume jenseits der Spitzenmieten der Stadt, von bis zu EUR 43 pro Quadratmeter,²¹ eröffnet.

Insgesamt hat sich der Büromarkt auch während der Pandemie-Monate stabiler als erwartet gezeigt.²² Eine aktuelle Studie von PNB Paribas Real Estate

belegt dies insbesondere für Berlin. „Der Berliner Büromarkt befindet sich nach dem Umsatzrückgang im vergangenen Jahr auf dem Weg zu alter Stärke. Vor allem die Mietentwicklung knüpft fast nahtlos an die Vor-Corona-Entwicklung an und bestätigt die relative Krisenfestigkeit des Marktes. Vor dem Hintergrund des nach wie vor niedrigen Leerstands ist ein weiterer Anstieg des Mietniveaus nicht ausgeschlossen.“²³

Laut PNB Paribas Real Estate Bericht für das vierte Quartal 2021 beläuft sich der Flächenumsatz auf 834.000 m², was einer Steigerung von rund 17,5 % gegenüber dem von der Corona-Pandemie geprägten Vorjahr entspricht. Berlin positioniert sich damit im dritten Jahr in Folge als bundesweit stärkster Büromarkt vor München, wo aktuell mit 661.000 m² ein deutlich geringeres Resultat registriert wurde. Die Erfolgsgeschichte der Hauptstadt setzt sich damit unverändert fort.

Im Bezirk Spandau werden aktuell Büromieten von bis zu 23 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Somit erweisen sich beide Nutzungsformen der später zu errichtenden Immobilie – als Atelierräume oder Micro-Büroeinheiten – als jeweils wirtschaftlich plausible Optionen für einen späteren Investor.

¹⁹ <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/workplace/flex-space-ist-wichtige-saeule-der-neuen-arbeitswelt>.

²⁰ <https://www.businesslocationcenter.de/wirtschaftsstandort/gewerbeimmobilien/bueroflaechen>.

²¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/berlin-at-a-glance-q4-2021>.

²² <https://entwicklungsstadt.de/weiterhin-hohe-nachfrage-berliner-markt-fuer-bueroimmobilien-boomt/>.

²³ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/berlin-at-a-glance-q4-2021>.

Berlin – Am Juliusturm

INVESTMENTANGEBOT

INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der WINCON Projektgesellschaft Am Juliusturm GmbH & Co. KG i.H.v. EUR 1.690.000,— 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 31.08.2024, sofern die Emittentin bis zum 31.01.2024 die 6-monatige Verlängerungsoption ausübt, andernfalls endet die Laufzeit zum 28.02.2024. Dieses wird durch eine erstrangige Grundschuld besichert. Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Dirk Bolmerg, ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 200.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger ab.

FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 6,25 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind zum Laufzeitende zahlbar.

LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 28.02.2024. Der Emittentin wird eine Verlängerungsoption von einem halben Jahr eingeräumt. Diese Möglichkeit kann sie bis zum 31.01.2024 anmelden und an die Anleger kommunizieren. In diesem Fall

würde sich das Laufzeitende bis zum 31.08.2024 verlängern.

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 31.10.2022 möglich.

Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist, Zahlungseingang und Zuteilung in den Bestand des Anlegers.

SICHERHEIT

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine erstrangige Grundschuld in Höhe von EUR 1.690.000,— am Grundstück Am Juliusturm 35 in 13599 Berlin bestellt und eingetragen.

Darüber hinaus wird Herr Dirk Bolmerg, als Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin, ein persönliches selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 200.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben.

Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzahlen. Dies kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen der Anleger führen.

ABWICKLUNG

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto der Anbieterin FH1 Berlin GmbH & Co. KG 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 1.690.000,— 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 zugeteilt und 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 31.10.2022 ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 14 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.08.2024, sofern die Emittentin die Verlängerungsoption um 6 Monate bis zum 31.01.2024 ausübt. Andernfalls erfolgt die vollständige Rückführung der Vermögensanlage zum 28.02.2024.

DIE BERGFÜRST AG

BERGFÜRST ist eine der führenden deutschen Online-Plattformen für digitale Immobilien-Investments und setzt auf die Symbiose zwischen innovativer Technologie und nachhaltigen Sachwerten. Anleger profitieren vom exklusiven Zugang zu einer modernen Asset-Klasse mit attraktiven Zinsen bei gleichzeitiger Sicherheit eines klassischen Bankdarlehens.

Immobilien-gesellschaften bietet BERGFÜRST einen standardisierten Zugang zu Mezzanine-Kapital für ihre Projektentwicklungen oder auch für die Refinanzierung ihrer Bestandsobjekte.

2019 ist BERGFÜRST eine strategische Partnerschaft mit der Commerzbank-Tochter Commerz Real eingegangen und unterstreicht damit seine Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft.

BERGFÜRST wurde 2011 von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ) gegründet.

Berlin – Am Juliusturm

ECKDATEN DER PROJEKT-FINANZIERUNG

KONDITIONEN

Volumen	EUR 1.690.000,—
Laufzeitende	28.02.2024 / 31.08.2024
Verzinsung	6,25 % p.a.

KALKULATION

Grundstückspreis	EUR 1.700.000,—
Erwerbsnebenkosten	EUR 255.450,—
Kosten des Grundstückskaufs	EUR 1.955.450,—
Grundstückswert (Kaufpreis)	EUR 1.700.000,—
Emissionsvolumen	EUR 1.690.000,—
LTV	99,41 %

Berlin – Am Juliusturm

CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN

- Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger wird eine dingliche Besicherung in Form von einer erstrangigen Grundschuld sowie ein abstraktes Schuldanerkenntnis bestellt.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,25 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in guter Lage.
- Die Projektinitiatoren verfügen über weitreichende Erfahrung bei der Entwicklung von Liegenschaften.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

RISIKEN

- Die Erlangung der Baugenehmigung kann sich verzögern bis zu dem Fall der Nichterteilung.
- Die Kosten der Projektentwicklung können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Planungsdienstleistern, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Die Gewährung der zu beantragenden Hochbaufinanzierung könnte sich verzögern oder gar nicht erfolgen.
- Sollte die Hochbauphase nicht von der Emittentin durchgeführt werden und das Grundstück veräußert werden, kann der realisierte Kaufpreis niedriger ausfallen als der gutachterlich festgestellte Verkehrswert.
- Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzuzahlen.

Berlin – Am Juliusturm

REFERENZEN

**Kastanienhof Seehausen**

Zentral in Seehausen wurde der „Kastanienhof Seehausen“ errichtet. Dabei wurden vorhandene Gebäude saniert und durch Neubauten ergänzt. So ist ein Dreiseitenhof mit 40 seniorengerechten Wohnungen und Gemeinschaftsräumen für Begegnungen entstanden. Nach Fertigstellung wurde das gesamte Objekt global verkauft.

**Zwenkau am See**

Mitten in der Stadt Zwenkau ist das „GZZ Gesundheitszentrum Zwenkau“ entstanden. Mit 5 Arztpraxen und 4 gesundheitsnahen Dienstleistern bietet es eine umfassende Versorgung.

Daneben sind 24 seniorengerechte Wohnungen mit einem großen Gemeinschaftsraum mit Küche und einer schönen Dachterrasse als Begegnungsorten entstanden.



Wohnen direkt am Wasser

Direkt am Lindenauer Hafen entstand ein außergewöhnlicher Neubau mit herausragender Architektur. Die exklusiven 26 Eigentumswohnungen verfügen über große abgerundete Balkone, die viel Sonne garantieren. Zudem haben die meisten Wohnungen sowie die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit einen unverbaubaren Blick ins Grüne und einen Wasserblick auf den Kanal.

Impressum

Emittentin: WINCON Projektgesellschaft Am Juliesturm GmbH & Co. KG

Dittrichring 8
04109 Leipzig
Deutschland

Diese vertreten durch ihre Komplementärin: Wincon Immobilien GmbH,
diese vertreten durch ihre Geschäftsführer Dirk Bolmerg und Torsten Kracht

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zur Vermögensanlage, zum Projekt oder zur Emittentin ist allein die vorgenannte Emittentin verantwortlich.

! Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV