

# LAXENBURG – ÖSTERREICH



COURTYARD<sup>®</sup>  
Marriott<sup>®</sup>



# VORWORT



Schlosspark Laxenburg

Mitten im Herzen Europas liegt das größte Bundesland Österreichs – Niederösterreich. Geprägt durch eine bewegte Historie und ein reiches Kulturerbe zieht das Bundesland zahlreiche Besucher an. Dort befindet sich auch die Marktgemeinde Laxenburg, im Bezirk Mödling gerade einmal 7 km von der Wiener Stadtgrenze und 23 km vom Stadtzentrum Wiens entfernt.

Laxenburg hat mit seinen Nachbargemeinden Anteil am größten Gewerbegebiet Österreichs in welchem etwa 370 nationale und internationale Unternehmen mit ca. über 11.100 Mitarbeitern und einige namhafte Firmenzentralen ansässig sind.

Darüber hinaus ist die sehenswerte Gemeinde Laxenburg selbst Sitz zahlreicher Institutionen, darunter u.a. das Internationale Institut für Angewandte Systemanalyse (IIASA) im Neuen Schloss (*Blauer Hof*), die Internationale Anti-Korruptionsakademie (IACA) im Palais Kaunitz-Wittgenstein und das Österreichische Filmarchiv am Gelände des ehemaligen Forsthauses. Dieser international vernetzte und infrastrukturell günstig gelegene Standort ist auch für den weltweit

größten internationalen Hotelkonzern Marriott International Inc. äußerst interessant. Mit diesem hier angebotenen Projekt wird ein gehobenes Business-Hotel der Marke *Courtyard* (einer Marke der Marriott International) errichtet, das die weltweiten Standorte der Marriott-Gruppe um Laxenburg in Niederösterreich, vor den Toren Wiens, ergänzt.

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit unserem Angebot *Courtyard Hotel - Laxenburg* die Möglichkeit bieten, Ihr Immobilien-Portfolio um eine gehobene Hotelanlage in einer attraktiven Region zu erweitern und bei einem weiteren Immobilienprojekt im europäischen Ausland dabei sein zu können.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in Form eines grundbuchlich sowie mittels persönlicher Bürgschaft besicherten Bankdarlehens an, welches mit einem Festzins von 6,5 % p.a. bei halbjährlicher Zinszahlung ausgestattet ist.

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen über Laxenburg, die Region, das Projekt und die Menschen

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

<b>Jährliche Verzinsung</b>	<b>6,5 % p.a.</b>
Laufzeitende	30.06.2021
Sicherheiten	Hypothek zunächst im ersten Rang und dann nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut.  Höchstbetragsbürgschaften der geschäftsführenden Gesellschafter Herrn Bernd Pagel und Herrn Ufuk Bozkurt i.H.v. je EUR 250.000,—.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## PROJEKTDATEN (geplant)

Gesamterlös	EUR 23.961.000,—
Baubeginn	Frühjahr 2019
Fertigstellung	Ende 2020
Grundstücksgröße	6.700 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Hotel	4.585 m <sup>2</sup>
Anzahl der Hotelzimmer	154
Anzahl Stellplätze	80



### GESETZLICHER HINWEIS

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

# INHALT

<b>01 LAGE</b>	
NIEDERÖSTERREICH MAKROLAGE.....	4
LAXENBURG MIKROLAGE .....	6
<b>02 DAS PROJEKT</b>	
PROJEKTBSCHREIBUNG.....	8
BAUZEICHNUNG .....	11
FINANZIERUNG.....	12
MITTELVERWENDUNG .....	12
<b>03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM</b>	
GESELLSCHAFTSSTRUKTUR .....	13
DAS UNTERNEHMERTEAM .....	13
<b>04 MARKT</b>	
.....	14
<b>05 INVESTMENTANGEBOT</b>	
INVESTMENTANGEBOT.....	17
FESTE VERZINSUNG .....	17
LAUFZEITENDE UND -BEGINN.....	17
SICHERHEIT .....	17
ABWICKLUNG.....	17
ZEICHNUNG .....	17
VERÄUSSERUNG DER VERMÖGENSANLAGE.....	18
RÜCKZAHLUNG .....	18
DIE BERGFÜRST AG .....	18
<b>06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG</b>	
.....	19
<b>07 CHANCEN UND RISIKEN</b>	
.....	20

# 01 LAGE

## NIEDERÖSTERREICH MAKROLAGE

Von den 8,7 Millionen Einwohnern Österreichs leben rund 1,8 Millionen in Wien und rund 1,7 Millionen in Niederösterreich.<sup>1</sup> Damit ist Niederösterreich nicht nur das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs sondern nach Wien auch das bevölkerungsreichste. Niederösterreich umschließt Wien vollständig und erstreckt sich beiderseits der Donau vom Böhmischem Massiv im Norden bis zu den Alpen im Süden. Niederösterreich gilt als das historische Stammland der Habsburgermonarchie und der heutigen Bundesrepublik Österreich. Zu den bekanntesten Regionen des Bundeslandes gehören der



Concordia Tempel



Franzensburg

Wienerwald, der Nibelungengau und, die ins UNESCO-Weltkulturerbe aufgenommene, Wachau.<sup>2</sup>

Dank des Zusammentreffens von alpinen und pan-nonischen, nord- und südeuropäischen Klimazonen ist eine unvergleichliche Vielfalt von Landschaftstypen entstanden. Auwälder und Steppen, Almen und Seen, Schluchten und Hügellandschaften, Flusstäler und Moore: Auf so dichtem Raum finden in Europa wohl nirgends so viele Landschaften harmonisch zusammen. Das Land an der Donau präsentiert sich als landschaftlich reizvolles und kulturell sehenswertes Urlaubsland!<sup>3</sup>

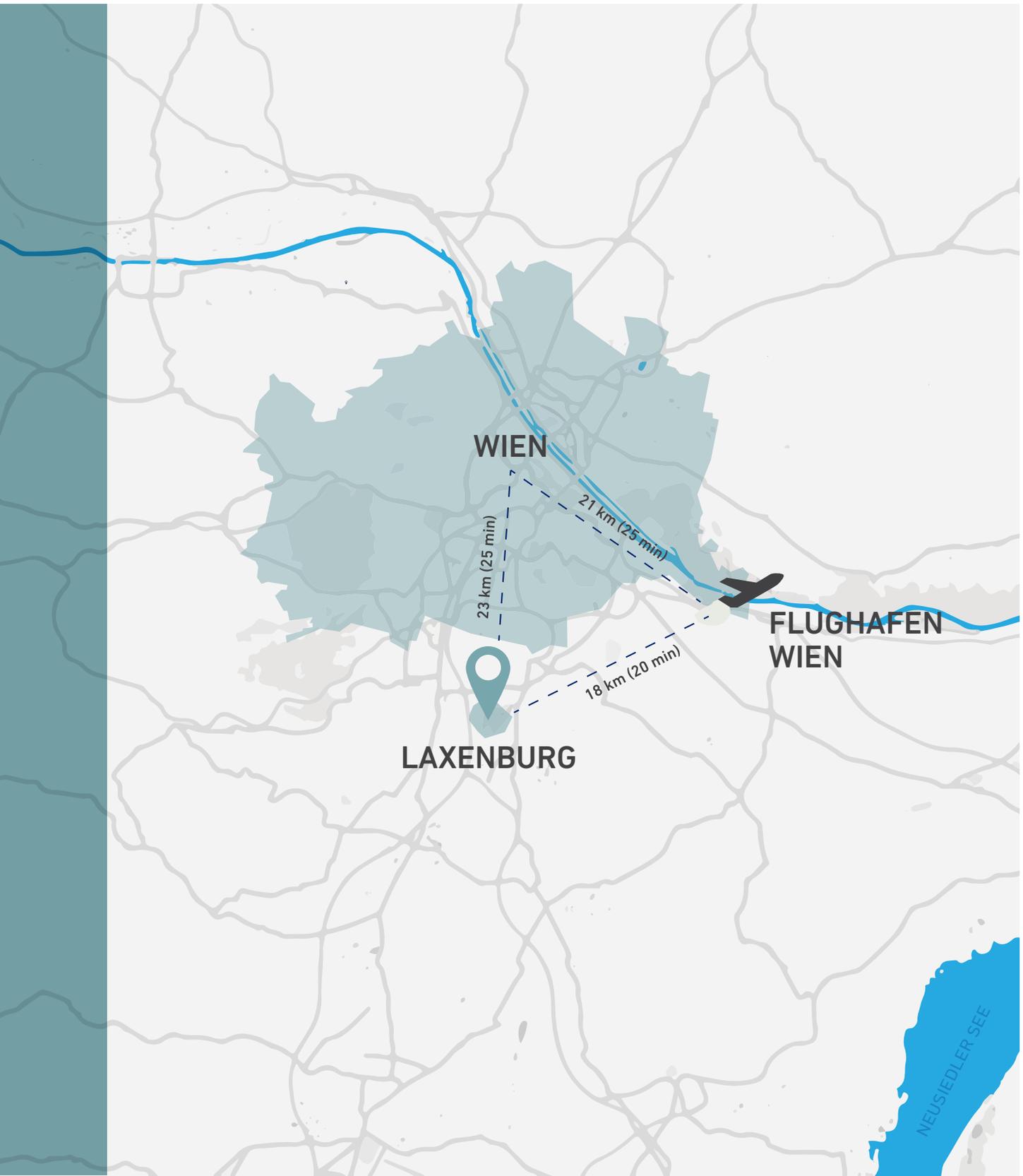
Das Bundesland wartet zudem mit unzähligen Schlössern und imposanten Klöstern auf, denn schon zu Zeiten des Adels war diese Region ein beliebter Rückzugs- und Wohnort. Die Ortskerne vieler Gemeinden und Städte in Niederösterreich können

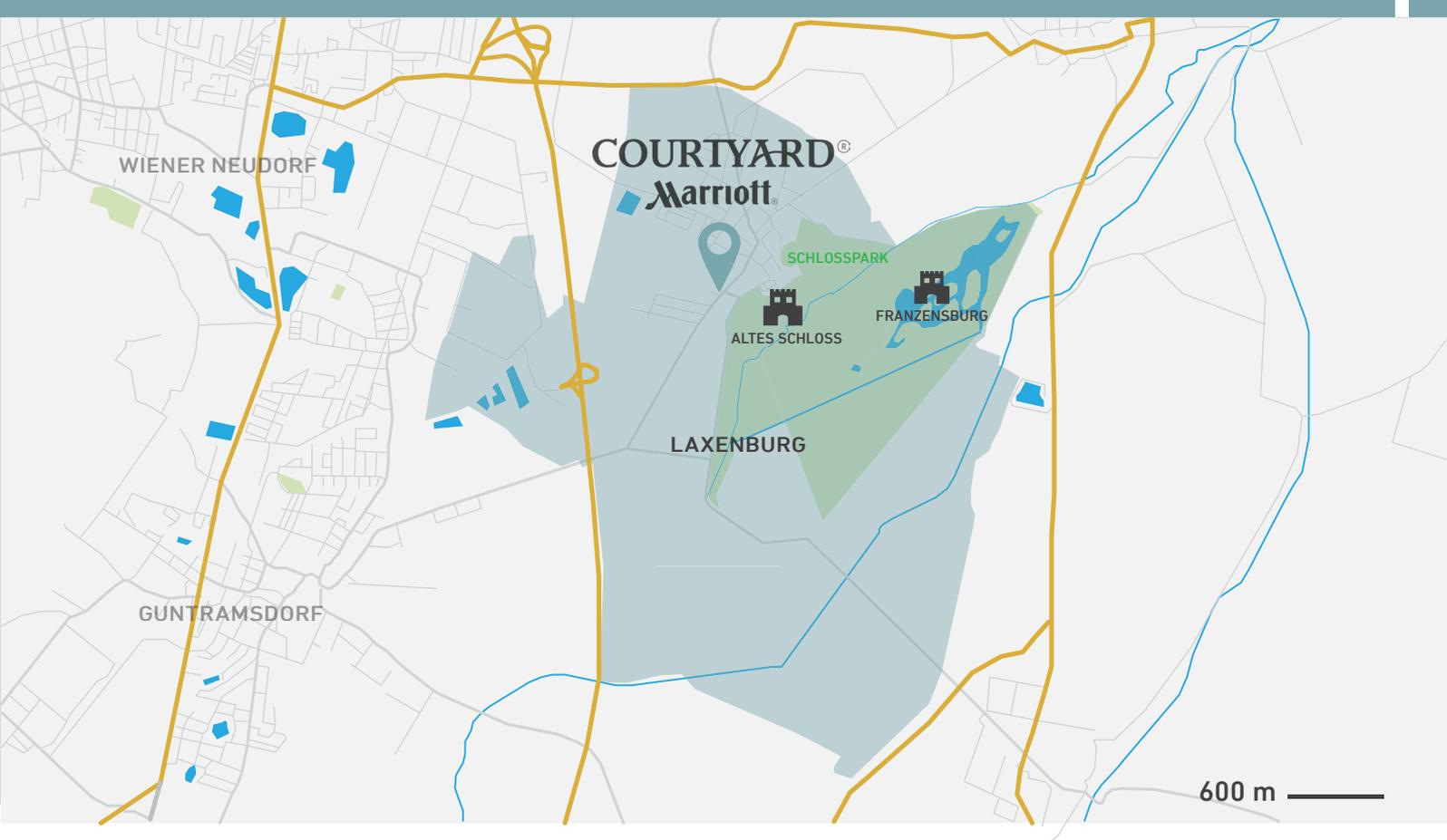
1 [http://www.noel.gv.at/noel/Zahlen-Fakten/Land\\_Niederosterreich.html#bevoelkerung](http://www.noel.gv.at/noel/Zahlen-Fakten/Land_Niederosterreich.html#bevoelkerung).

2 <https://www.oesterreich-spezialtaeten.at/niederosterreich/niederosterreichische-spezialtaeten.html>.

3 <https://www.niederosterreich.at/>.

daher auf eine lange Geschichte zurückblicken und bieten ihren Besuchern mit zahllosen Denkmälern und malerischen Stadtplätzen eine große Vielfalt an attraktiven Reisezielen. Neben touristischen Highlights gewährt das Bundesland den Besuchern die optimale Möglichkeit zur Ruhe und Erholung.





## LAXENBURG MIKROLAGE

Südlich von Wien, im Bezirk Mödling, erstreckt sich die Marktgemeinde Laxenburg. Sie zählt knapp 3.000 Einwohner und bildet, gemeinsam mit den angrenzenden Marktgemeinden Biedermannsdorf, Guntramsdorf und Wiener Neudorf, das größte Gewerbegebiet Österreichs. Das Industriezentrum Niederösterreich-Süd besitzt eine Gesamtfläche von rund 280 ha und zählt zu den wirtschaftlich leistungsfähigsten Gebieten Österreichs. Im vergangenen Jahr konnten 370 nationale und internationale Unternehmen mit rund 11.100 Mitarbeitern im Industriezentrum Niederösterreich-Süd verzeichnet werden.<sup>4</sup>

Neben einer wirtschaftlich vorteilhaften Lage befindet sich in Laxenburg der Sitz zahlreicher internationaler Institutionen, wie die Internationale Anti-Korruptionsakademie (IACA) im Palais Kaunitz-Wittgenstein, das Österreichische Filmarchiv am Gelände des ehemaligen Forsthauses und das Institut für Angewandte Systemanalyse (IIASA) im Neuen Schloss (*Blauer Hof*). Im großen Schlosspark Laxenburg lässt sich die Geschichte und Gartenkunst dieser Region erleben. Der Schlosspark gehört zu

den bedeutendsten historischen Landschaftsgärten Europas. Das Alte Schloss, die Franzensburg sowie der Blaue Hof lassen sich dort bewundern. Heute dient das Gebäude als Konferenzzentrum und zieht jährlich eine Vielzahl an internationalen Gästen nach Laxenburg. So forschten alleine im Jahr 2017 fast 400 Wissenschaftler aus 48 Ländern am Institut für Angewandte Systemanalyse, welche mit mehr als 2.400 internationalen Experten zusammen arbeiteten – regelmäßig zudem, auch direkt vor Ort in Laxenburg.<sup>5</sup> Bislang mussten Teilnehmer und Gäste in erster Linie auf Unterkünfte in der Umgebung von Laxenburg bzw. auf das Hotelangebot in Wien ausweichen. So stellt die hier vorgestellte Hotelanlage im Zentrum der Gemeinde für Mitarbeiter und Gäste der internationalen Institute sowie für Touristen eine willkommene Übernachtungsmöglichkeit direkt in Laxenburg dar.

Die Gemeinde Laxenburg hat Einwohnern und Besuchern viel zu bieten. Der Mix aus Kunst und Kultur und Erholung, sowie die unmittelbare Nähe zur Hauptstadt Wien machen Laxenburg zu einem äußerst attraktiven Standort.

<sup>4</sup> <https://www.ecoplus.at/wirtschaftsparks/ecoplus-wirtschaftspark-iz-noe-sued/>.

<sup>5</sup> [http://www.iiasa.ac.at/web/home/about/whatisiiasa/informationkit/20181123\\_IIASA\\_Overview-HDWord.pdf](http://www.iiasa.ac.at/web/home/about/whatisiiasa/informationkit/20181123_IIASA_Overview-HDWord.pdf).

So können die Besucher auf den Spuren Sissis wandeln, die hier 1854 mit Kaiser Franz Joseph I. ihre Flitterwochen verbrachte. Zahlreiche Paare feiern auch heute ihre Hochzeit an einem der romantischen Plätze in der ehemaligen Kaiserresidenz vor den Toren Wiens. Der Schloßpark Laxenburgs ist besonders beliebt und bietet den Besuchern auch die Möglichkeit einer Besichtigung der Jagd- und Sommerresidenz der Habsburger Adelsfamilie. Zudem können die romantische Franzensburg und der Schlosspark selbst besichtigt werden, welcher ein botanisches Gesamtkunstwerk von internationalem Rang darstellt. Neben Schlössern und imposanten Grünanlagen eignet sich Laxenburg hervorragend für sportliche Aktivitäten wie Radfahren, Schwimmen oder eine Bootsfahrt auf dem insgesamt 25 Hektar großen Schlossteich.



COURTYARD  
Marriott



COURTYARD  
Marriott

Das Grundstück, auf dem das Hotelprojekt realisiert werden soll, befindet sich gegenüber der International Anti Corruption Academy (IACA), die ihren Sitz im Palais Kaunitz hat und Masterstudiengänge sowie Anti-Korruptions-Trainings für internationale Teilnehmer anbietet. Die bisherigen Absolventen kommen aus 157 verschiedenen Ländern. Aufgrund der regelmäßigen Veranstaltung von Schulungen und dem Angebot eines akademischen Studiengangs, ist die internationale Anti-Korruptionsakademie wie auch das internationale Institut für angewandte Systemanalyse Ziel zahlreicher Gäste, Teilnehmer und Besucher. Laxenburg zählt zu den zehn Top Gemeinden beim Bildungsniveau in Österreich und hat sich aufgrund der ausgezeichneten Lage in den letzten Jahren zu einem modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt.

Die gute Infrastruktur Laxenburgs und Niederösterreichs erlaubt, dass man das Zentrum Wiens innerhalb von 20 Minuten mit dem Zug und der Buslinie sowie innerhalb von rund 30 Minuten über die Autobahn erreicht. Der Wiener Flughafen ist 18 km entfernt und ebenfalls innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen.

COURTYARD BY MARRIOTT - LAXENBURG | 7

## 02 DAS PROJEKT

### PROJEKTBECHREIBUNG

Auf dem derzeit unbebauten 6.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Guntramsdorfer Straße 4 in 2361 Laxenburg wird eine neue Hotelanlage im gehobenem Standard unter der Marke *Courtyard* mit 154 Zimmern errichtet werden. Die Marke besticht durch ihren modernen, internationalen Stil und spricht damit eine neue Generation anspruchsvoller Hotelgäste an. Ergänzt wird das Übernachtungsangebot mit einem Restaurant, das 160 Sitzplätze umfasst und eine Küche der Spitzenklasse bietet, die ihren Gästen eine umfangreiche Auswahl internationaler Spezialitäten offeriert. Zudem werden den Gästen 80 Stellplätze zur Verfügung stehen, die eine bequeme An- und Abreise ermöglichen.

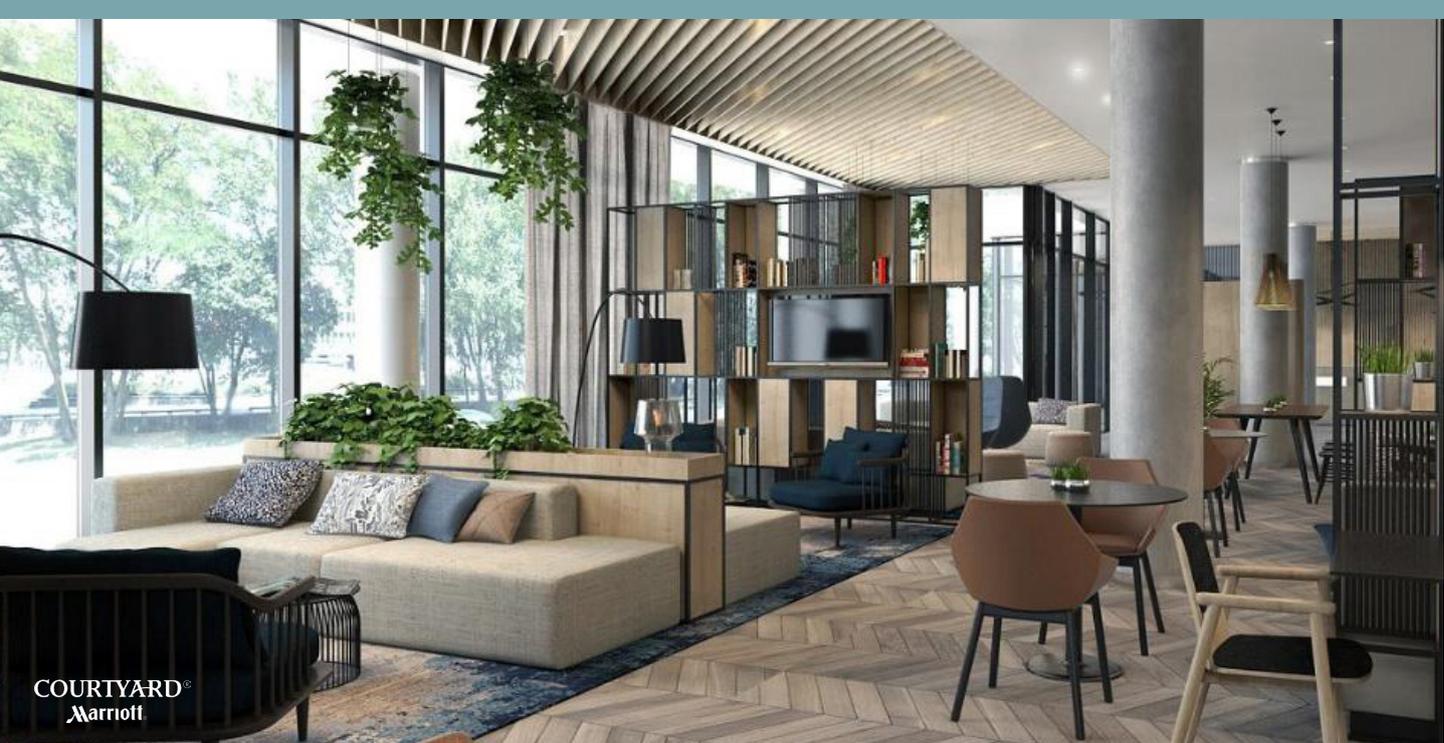
In den Obergeschossen sind Zimmertrakte vorgesehen, die durch drei verschiedene Zimmerkategorien den unterschiedlichen Kundenansprüchen gerecht werden sollen. Die Größen der

Standard- und Superior-Zimmer sowie der Junior Suite variieren dabei zwischen 22 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup>. Die modernen und hell gestalteten Gästezimmer bieten den unvergleichlichen Marriott-Komfort. Zentral für das zeitgemäße Konzept sind natürliches Licht und mediterrane Farben.

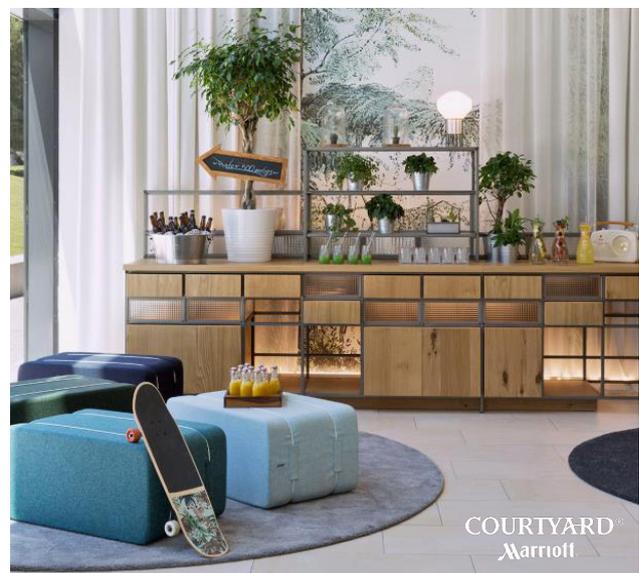
Im Erdgeschoss ist eine Lobby mit rund 50 Sitzplätzen und einer einladenden Public Area geplant. Die drei Konferenzräume, mit Flächen von 300 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup>, bieten Raum für rund 180 Teilnehmer und somit die hervorragende Gelegenheit Sitzungen, Tagungen oder Workshops abzuhalten. Darüber hinaus ist ein Fitnessbereich in der Hotelanlage vorgesehen, der den Gästen ein breites Angebot an Trainingsmöglichkeiten und viel Raum für Entspannung bietet.

Einer der weltweit größten Hotelbetreiber Marriott





International Inc. bietet seinen internationalen Gästen in 127 Ländern mit 6.500 Hotels in 1,3 Mio. Zimmern den höchsten Komfort.<sup>6</sup> John Willard Marriott und seine Frau Alice Marriott gründeten 1927 das ursprünglich als Limonadenverkaufsstand und später als Familienrestaurant unter dem Namen *The Hot Shoppes Restaurants* agierende Unternehmen. Dieses hat sich seitdem rasant im Bereich der Gastronomie mit mehreren Restaurantketten und Catering-Standorten entwickelt und ist seit 1953 an der New Yorker Börse und im NASDAQ 100 gelistet, der die 100 Aktien der an der NASDAQ gelisteten Unternehmen mit der höchsten Marktkapitalisierung umfasst. Bis heute befindet sich jedoch noch ein Teil des Unternehmens weiter im Familienbesitz. Unter der Führung des mittlerweile 86-jährigen J. W. Bill Marriott Jr. beschäftigt die Hotelkette heute 700.000 Mitarbeiter und besitzt mit 30 Untermarken das umfangreichste Portfolio der Hotelbranche. Zu den bekanntesten Marken der Marriott-Gruppe zählen unter anderem die Hotelketten Ritz-Carlton, St. Regis, W-Hotels und Sheraton mit Standorten u.a. in Singapur, New York, Barcelona und Stockholm. Eine weitere Subbrand, unter der auch das Hotel in Laxenburg betrieben wird, ist *Courtyard*. Mit insgesamt 1.184 Hotels und 176.000 verfügbaren Zimmern finden die weltweit angesiedelten gehobenen Business-Hotels der Marriott-Gruppe großen Anklang bei der Zielklientel. Das Credo der *Courtyard Hotels* stellt dabei die



Schaffung einer Atmosphäre dar, die sowohl die Kommunikation unter den Gästen als auch deren Kreativität befördert.

Die Marriott-Gruppe steht für höchsten internationalen Standard was Qualität und Luxus anbelangt. Die Einhaltung dieser Maxime fordert sie bei der Zusammenarbeit mit externen Partnern konsequent ein. So ging auch bei dem Bauvorhaben in Laxenburg ein umfangreicher Bewerbungs- und Prüfprozess voraus, im Rahmen dessen die Einhaltung der anspruchsvollen Standards der Marriott-Gruppe durch die Emittentin als Projektentwickler und Bauherr als auch den späteren

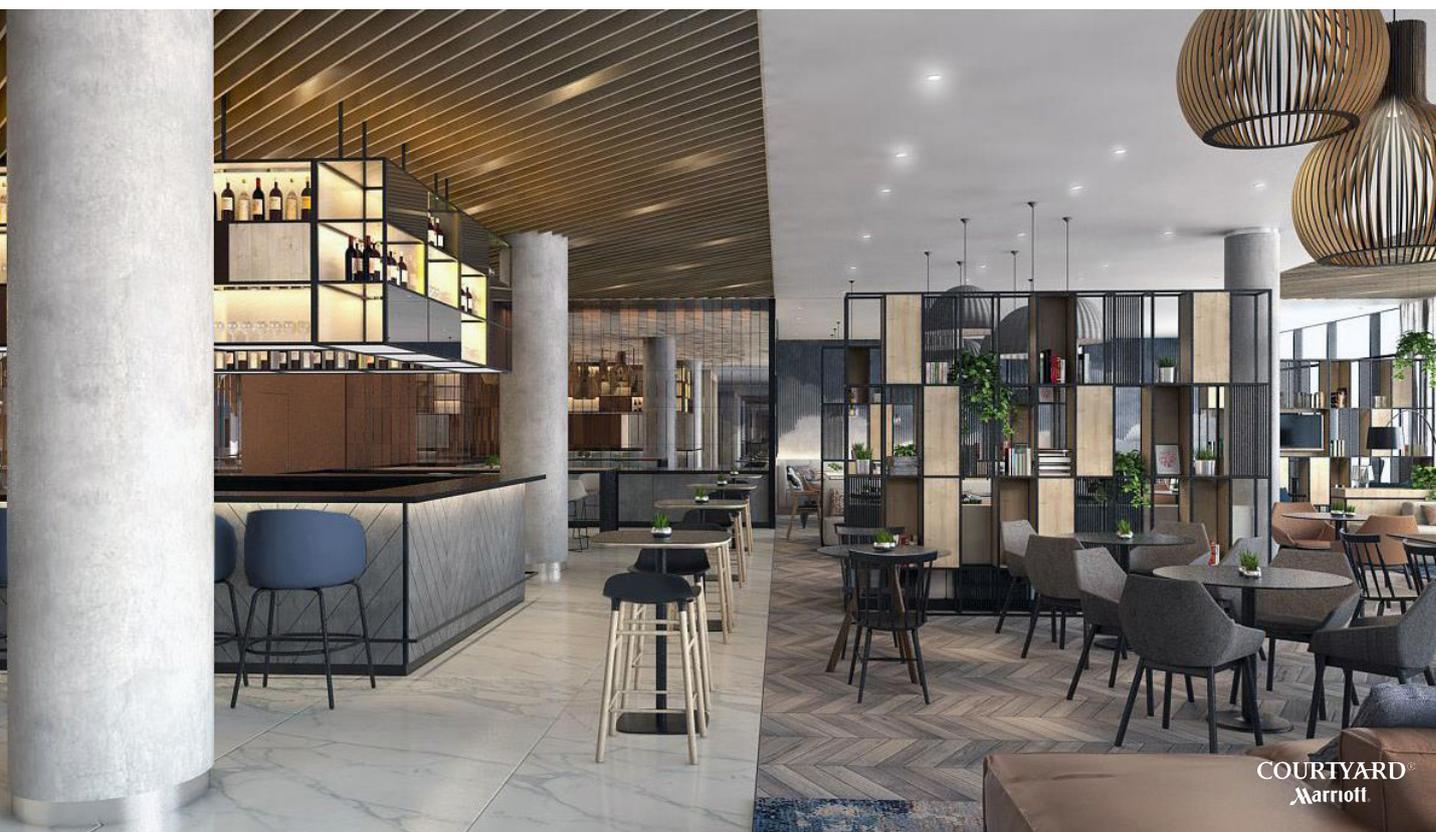
<sup>6</sup> <https://marriott.gcs-web.com/static-files/b82978a6-9d28-4e38-9855-fc4ae2cebe11>.

zukünftigen Franchisenehmer des Hotels bestätigt wurde. Mit dem Franchisenehmer des Hotels und der Marriott-Gruppe wurde bereits ein Pachtvertrag über 20 Jahre mit der Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils fünf Jahre abgeschlossen. Somit ist das Hotel als Investment für institutionelle Investoren hochinteressant. Derzeit werden bereits fortgeschrittene Gespräche über den Erwerb des fertiggestellten Hotels mit mehreren Interessenten geführt.

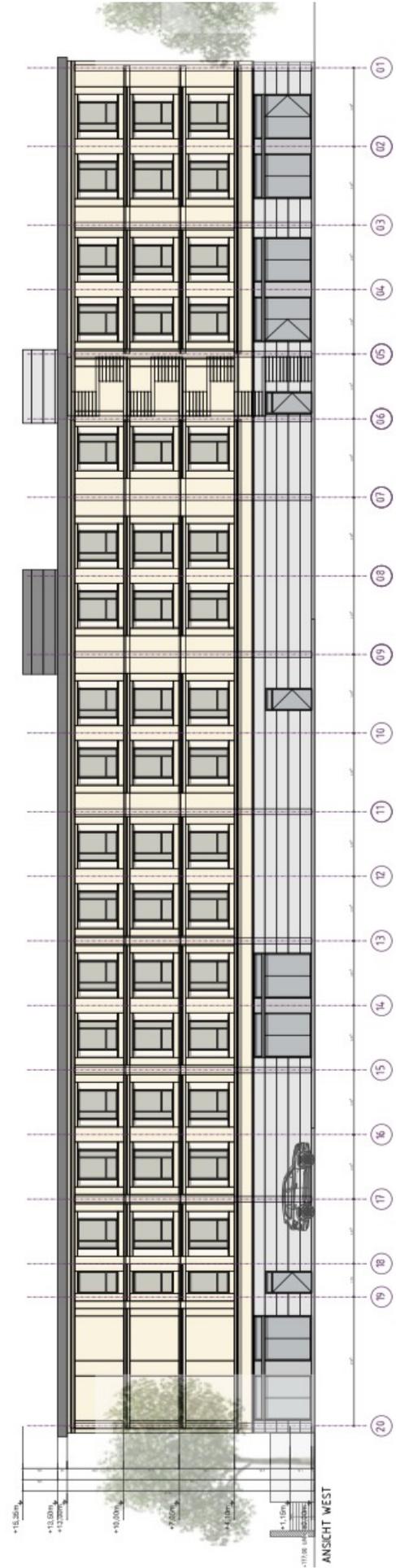
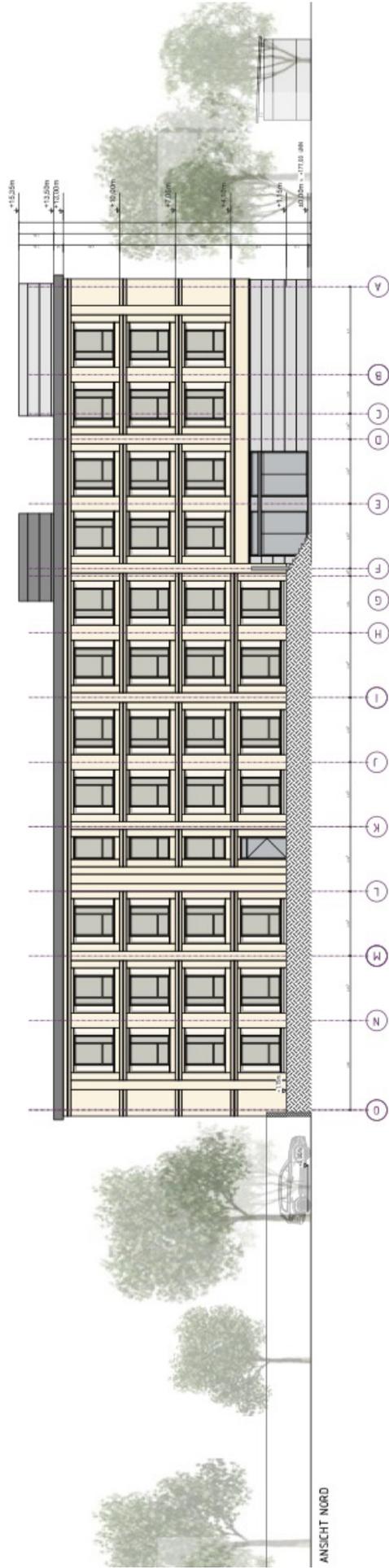
Das Grundstück am Standort wurde von der Emittentin, der Q135 projects & development Hotel Laxenburg GmbH erworben. Der Eigentumsübergang kann



zunehmend – durch erfolgte Erteilung der Baugenehmigung und damit letzte Fälligkeitsvoraussetzung des Kaufpreises – von der Gemeinde Laxenburg auf die Emittentin über den Jahreswechsel erfolgen. So kann planmäßig mit dem Bau und der Errichtung des Hotels im Frühjahr 2019 begonnen und dieses bis Ende des Jahres 2020 fertiggestellt sowie übergeben werden.

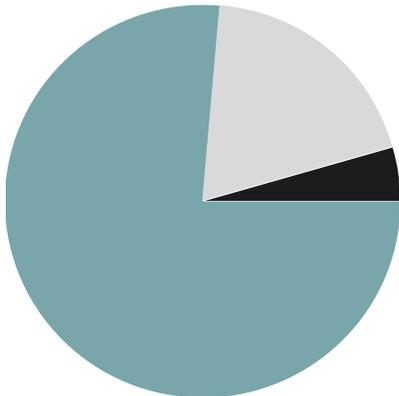


# BAUZEICHNUNG



## FINANZIERUNG

Zur Finanzierung des Bauvorhabens ist geplant, ein Bankdarlehen i.H.v. bis zu EUR 16 Mio. aufzunehmen. Hierzu befindet sich der Projektinitiator bereits in Abstimmung mit verschiedenen interessierten Kreditinstituten. Diese aufgenommenen Darlehen werden sodann aus dem Verkauf des Hotels zurückgeführt.



■	Eigenkapital	EUR	309.000,—
■	Mezzanine-Kapital	EUR	2.400.000,—
■	Kreditinstitut	EUR	16.000.000,—
<b>Projektvolumen</b>		<b>EUR</b>	<b>18.709.000,—</b>

## MITTELVERWENDUNG

Die q135 projects & development Hotel Laxenburg GmbH hat – nunmehr nach erfolgreicher Erteilung der Baugenehmigung für das Hotel, als letzte Bedingung der Kaufpreisfälligkeit – den vertraglich vereinbarten Kaufpreis für das Grundstück an die Gemeinde Laxenburg belegt. Dieser wurde aus Eigenkapital und Fremdmitteln

dargestellt. Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden in Höhe von rund EUR 1,1 Mio. zur teilweisen Refinanzierung des Ankaufs verwendet, der verbleibende Darlehensbetrag wird u.a. für Nebenkosten des Erwerbs, Kosten zur Finalisierung der Ausführungsplanung sowie der Projektsteuerung verwendet.

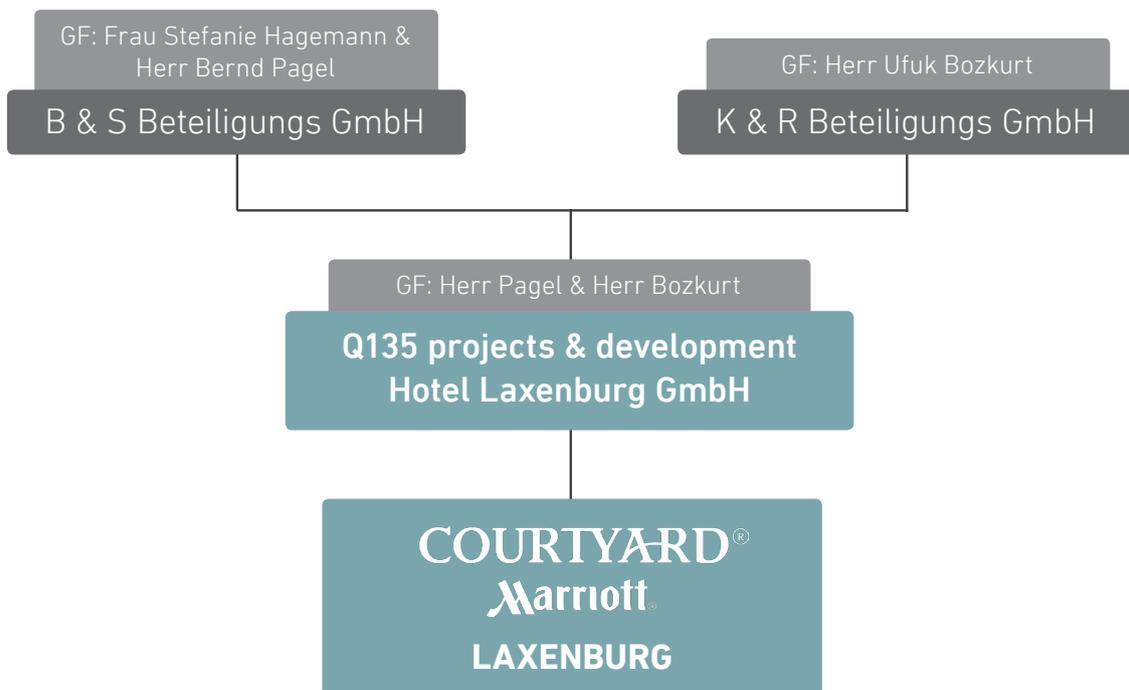


## 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM

### GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Das Projekt wird geplant und durchgeführt durch die Q135 projects & development Hotel Laxenburg GmbH mit Sitz am Kurfürstendamm 170 in 10707 Berlin. Sie ist unter der Nummer HRB 190916 in das Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft sind der Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie die Entwicklung von Hotelprojekten.

Geschäftsführer der Q135 projects & development Hotel Laxenburg GmbH sind die Herren Bernd Pagel und Ufuk Bozkurt, jeweils alleinvertretungsberechtigt. Diese sind mittelbar auch Gesellschafter über ihre Beteiligungsgesellschaften B & S Beteiligungs GmbH sowie die K & R Beteiligungs GmbH, jeweils mit Sitz in Berlin.



### DAS UNTERNEHMERTEAM

Herr Bernd Pagel ist bereits seit über 20 Jahren an der Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten beteiligt. Vorrangig konnte er Immobilienprojekte in Berlin und Umland realisieren. Herr Ufuk Bozkurt hat ein Studium der Wirtschaftswissenschaften absolviert und ist ebenfalls bereits seit über 20 Jahren im bauausführenden Gewerbe tätig. Bisher wurden unter seiner Federführung 65 Einfamilienhäuser und 180 Wohneinheiten errichtet,

1.900 Wohneinheiten saniert sowie zahlreiche weitere Projekte in Berlin und Umgebung realisiert.

Seit zwei Jahren sind beide Herren Preferred Partner der Marriott-Gruppe, und gehören so einem streng qualitätsgeprüften und selektierten Netzwerk an, das zusammen mit der internationalen Marriott-Gruppe Hotel- und Hospitalitystandorte planen, entwickeln und errichten kann.

## 04 MARKT

Niederösterreich ist nach Wien das Bundesland mit den meisten Einwohnern. In diesem Jahr lag die Bevölkerungszahl Niederösterreichs bei 1.670.668 und soll bis 2030 weiter auf 1,8 Mio. steigen. In den Jahren von 2008 bis 2030 wird das Bundesland somit voraussichtlich ein Bevölkerungswachstum von 12 % verzeichnen können – die Bevölkerungszahl in Niederösterreich wächst demnach kontinuierlich stärker als im österreichischen Durchschnitt.<sup>7</sup>

Nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung sondern auch infolge einer stabilen Marktsituation, rechtlicher Sicherheit, der hohen Lebensqualität und zentralen innereuropäischen Lage ist Österreich ein

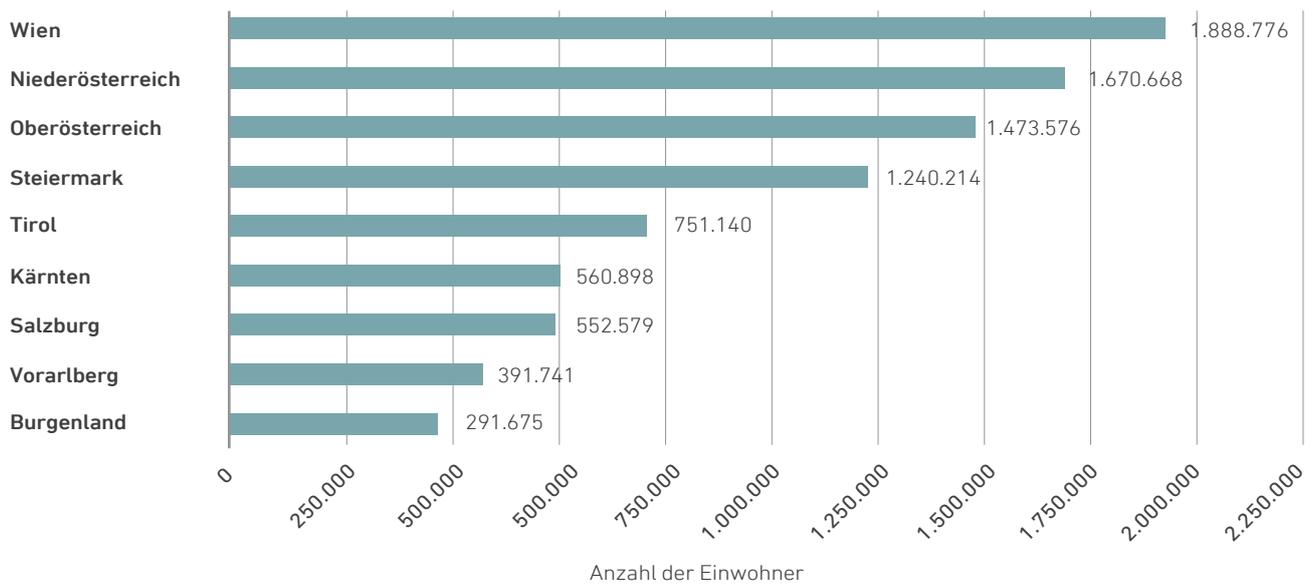
überaus interessanter Markt für Investoren. Zudem belegt der florierende Tourismus, dass das Land sowohl von Einheimischen als auch Besuchern geschätzt wird. In Österreich wurden im Jahr 2017 insgesamt rund 43,1 Millionen Ankünfte gezählt, was einem Anstieg von 3,9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.<sup>8</sup> Zudem konnten 2018 bisher positive Performancekennzahlen für Übernachtungen in Hotels und Pensionen in Österreich verzeichnet werden. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres gab es einen Anstieg von 2 % bei Übernachtungen in Pensionen und Hotels. Im internationalen Vergleich liegt Wien bei den Gesamtübernachtungen auf Rang 8 in Europa, knapp hinter Prag und vor Städten wie München oder Amsterdam.

<sup>7</sup> [https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum\\_u\\_Region/2.Daten\\_und\\_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose\\_2010\\_Teil1/Endbericht\\_Bevoelkerungsprognose\\_08-2010.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil1/Endbericht_Bevoelkerungsprognose_08-2010.pdf).

<sup>8</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/austria/research/at\\_marketreport2018.pdf](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/austria/research/at_marketreport2018.pdf).



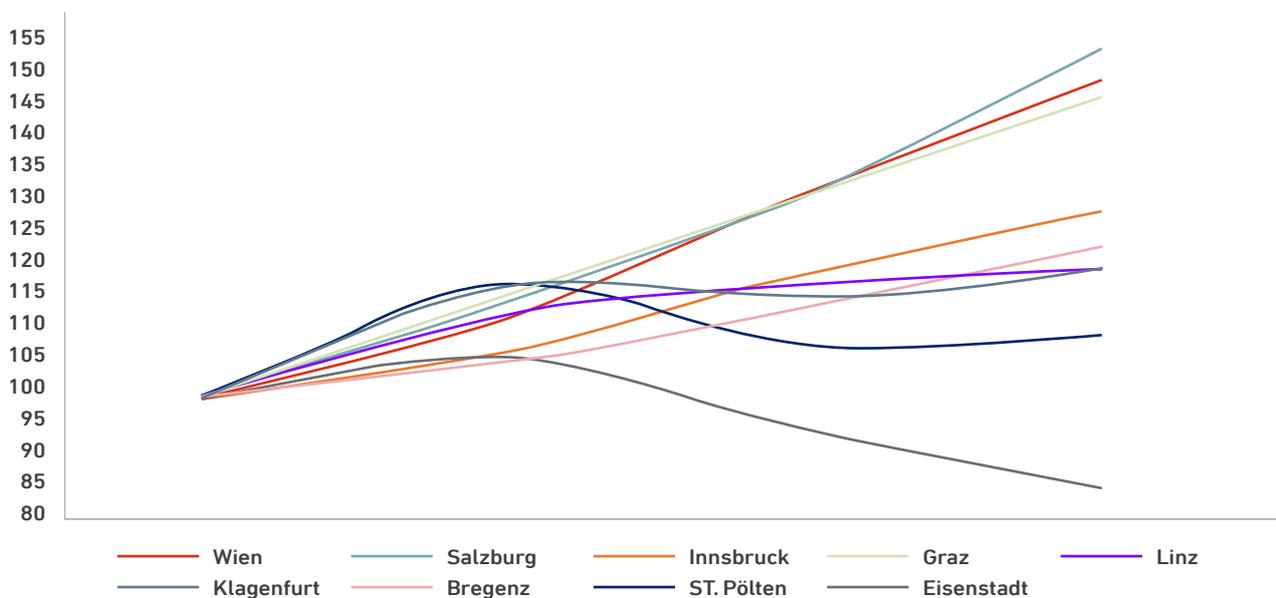
Schloss Laxenburg



Durch den Flughafen Wien ist die Stadt von 200 Destinationen erreichbar.<sup>9</sup> Wien richtet im Jahr 190 Kongresse aus und liegt im internationalen Vergleich gemeinsam mit Paris auf dem zweiten Rang der Kongressstädte weltweit.<sup>10</sup>

Vergleicht man die Nachfrage nach Übernachtungen innerhalb des österreichischen Hotelmarkts, ist zu erkennen, dass Wien gemeinsam mit Salzburg die größte positive Entwicklung seit 2008 verzeichnet hat. Seit 2008 wurde in der Hauptstadt ein Indexanstieg um fast 50 % von 100 Punkten auf 149 verbucht.

### INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER NÄCHTIGUNGEN

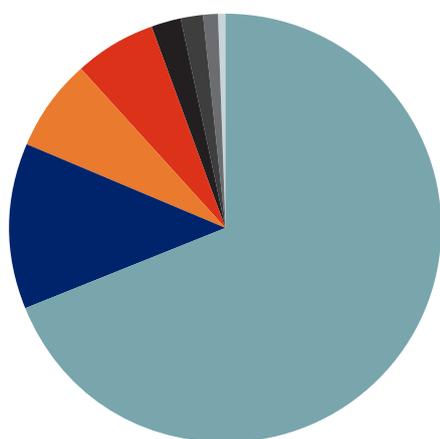


Quelle: <https://at.christie.com/christieMediaLibraries/christieAustria/PDFs-Publications/Market-Snapshot-AT-062018.pdf?ext=.pdf>.

<sup>9</sup> <http://coore.at/hotelmarkt-wien-q1-2018/>.

<sup>10</sup> <https://www.iccaworld.org/dcps/doc.cfm?docid=2241>.

## VERTEILUNG DER ZIMMER DER LANDESHAUPTSTÄDTE ÖSTERREICHS 2018



Wien	33.610
Salzburg	6.053
Innsbruck	3.382
Graz	3.052
Linz	2.448
Klagenfurt	1.137
Bregenz	740
St. Pölten	497

Quelle: <https://at.christie.com/christieMediaLibraries/christieAustria/PDFs-Publications/Market-Snapshot-AT-062018.pdf?ext=.pdf>.

Wien konnte auch bei einem Angebotsvergleich der österreichischen Landeshauptstädte eine Steigerung von 12 % seit 2008 verzeichnen und die Zimmeranzahl mit über 30 % auf derzeit 33.610 Zimmer deutlich erweitern. Derzeit befinden sich in Wien 434 Betriebe, die ein Hotelzimmer anbieten während ein durchschnittlicher Betrieb in Wien 77 Zimmer offeriert und die Durchschnittsrate für den Preis einer Übernachtung mit eur 97 nur eine geringe Steigerung von 0,5 % gegenüber 2016 aufweist. Somit ist die Anzahl der Hotelbetriebe in Österreichs Landeshauptstadt in den vergangenen Jahren gestiegen während der Angebotspreis stabil bleibt. Demnach kann Wien durch eine stark steigende Zimmernachfrage überzeugen.

Abseits von Wien entdecken internationale Betreiber nun auch die Zweitstädte für das 3- und 4-Stern-Segment.<sup>11</sup>

Aufgrund der ausgezeichneten Lage zu Wien, zum Flughafen und innerhalb Niederösterreichs und vor allem aufgrund der internationalen Institutionen und Unternehmen vor Ort, kann Laxenburg profitieren und hat enormes Steigerungspotential. Dies hat auch die Marriott-Gruppe analysiert und so mit Durchführung dieses Projektes die Eröffnung eines Standortes in Laxenburg beschlossen.

<sup>11</sup> [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/austria/research/at\\_marketreport2018.pdf](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/austria/research/at_marketreport2018.pdf).

# 05 INVESTMENTANGEBOT

## INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Q135 projects & development Hotel Laxenburg GmbH i.H.v. EUR 2.400.000,— 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 30.06.2021. Dieses wird durch eine Hypothek zunächst im ersten Rang und nach Gewährung eines vorrangigen Baukredites nachrangig zu dem finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren geben die geschäftsführenden Gesellschafter Herr Bernd Pagel und Herr Ufuk Bozkurt eine Höchstbetragsbürgschaft von je EUR 250.000,— ab.

## FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 6,5 % 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 30.06.2021.

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 31.05.2019 möglich.

## SICHERHEIT

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Hypothek zunächst im ersten Rang und nach Gewährung eines vorrangigen Baukredites bis maximal EUR 16 Mio. nachrangig zu dem finanzie-

renden Kreditinstitut am Grundstück Guntramsdorfer Straße 4 in 2361 Laxenburg, Österreich bestellt und eingetragen.

Des Weiteren übernehmen die geschäftsführenden Gesellschafter Herr Bernd Pagel und Herr Ufuk Bozkurt persönliche Höchstbetragsbürgschaften in Höhe von je EUR 250.000,—.

## 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 2.400.000,— 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 sechs Monate.

Der Angebotszeitraum kann verlängert werden. 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.

## VERÄUSSERUNG DER VERMÖGENSANLAGE

Nach Beendigung des Angebotszeitraumes ist es dem Anleger möglich, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage auf dem von BERGFÜRST angebotenen Handelsplatz zu handeln.

## RÜCKZAHLUNG

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

Die Emittentin ist berechtigt, das Darlehen erstmalig ab dem 31.05.2019 ganz oder teilweise, zurückzahlen. 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 des Darlehens erfolgt spätestens zum 30.06.2021.

## DIE BERGFÜRST AG

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



Alpenpanorama

## 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

### KONDITIONEN

Volumen EUR 2.400.000,—

Laufzeitende 30.06.2021

Verzinsung 6,5 % p.a.



Schlosspark Laxenburg

## 07 CHANCEN UND RISIKEN

### CHANCEN

- Festverzinsung von 6,5 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Die Vermögensanlage ist durch eine Hypothek und persönliche Bürgschaften besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.
- Der Tourismus in der Wiener Umgebung ist stabil, die Nachfrage nach Übernachtungen wächst stetig.
- Die Projektentwickler verfügen über weitreichende Erfahrung und haben bereits mehrere Bauvorhaben erfolgreich realisiert.

### RISIKEN

- Der Verkauf des Hotels kann sich verzögern oder unmöglich werden.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Durch eine Erhöhung der Kosten oder durch den Nichtverkauf der Hotelanlage kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährdet sein.