

# FRANKFURT

# WESTEND



Exposé Stand August 2020



„In einer Stadt wie Frankfurt befindet man sich in einer wunderlichen Lage, immer sich kreuzende Fremde deuten nach allen Weltgegenden hin und erwecken Reiselust.“

JOHANN WOLFGANG VON GOETHE,  
DICHTUNG UND WAHRHEIT IV, 18

# VORWORT

Der wirtschaftliche Knotenpunkt Frankfurt am Main blickt auf eine lange und spannende Historie zurück. Die oft als „Bankenmetropole Europas“ bezeichnete Stadt, besticht durch ihre Vielseitigkeit.<sup>1</sup> Als größte Stadt Hessens und fünftgrößte Stadt Deutschlands bietet Frankfurt am Main neben der stark vertretenen Finanzindustrie, einer einzigartigen Skyline und dem internationalen Flughafen auch viele beliebte Sehenswürdigkeiten. Orte wie z.B. der Frankfurter Römer oder die Paulskirche prägen das Stadtbild und locken Jahr für Jahr Touristen an. In dieser Stadt wird jedem etwas geboten – egal ob modernste Architektur oder historische Bauten in der gediegenen Altstadt.

Aufgrund der sehr starken Wirtschaftslage Frankfurts ist es nicht verwunderlich, dass hier die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich steigt.

Auch bekannt als „Mainhattan“ dient die Metropole als Standort für den deutschen Börsenhandel und viele bildungsrelevante Institutionen.<sup>2</sup> Sowohl die Goethe-Universität als auch die Frankfurt School of Finance haben hier im Kern der Stadt ihren Sitz. So ist Frankfurt am Main das Aushängeschild der deutschen Bankenwelt und das Symbol für die deutsche Wirtschaft.

1 <https://www.city-camp-frankfurt.de/de/frankfurt-am-main.html>.

2 <https://www.planet-schule.de/wissenspool/orte-des-erinnerns-deutschland/inhalt/sendung-finanzplatz-frankfurt/hintergrund/mainhattan-und-boom-town-frankfurt.html>.

Im Zentrum dieser pulsierenden Metropole planen die Projektinitiatoren eine bestehende Büroimmobilie zu Mikroapartments umzubauen. Die Nachfrage nach dieser bei Wochenendpendlern, jungen Berufstätigen und Studenten beliebten Wohnform steigt kontinuierlich.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Grundschild und Höchstbetragsbürgschaften** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,50 % p.a.** bei endfälliger Zinszahlung und einer **Laufzeit von gut zweieinhalb Jahren** ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Frankfurt am Main, das Projekt und die Menschen hinter dem Vorhaben - viel Spaß bei der Lektüre!

wünschen Ihnen

*Robert C. Waidhaas* *Lars Borghaus*

ELA 105 GmbH

# EXECUTIVE SUMMARY

## Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,50 % p.a.
Laufzeitende	31.03.2023
Sicherheiten	Grundschuld (nebst notariellem abstrakten vollstreckbaren Schuldanerkenntnis) nach vorrangigem Finanzierungsgläubiger.  Höchstbetragsbürgschaften i.H.v. insgesamt EUR 750.000,-.
Mindestinvestment	EUR 10,-
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## Projektdate n (GEPLANT)

Gesamterlös	EUR 33.300.000,-
Wohnfläche	2.349 m <sup>2</sup>
Baubeginn	Spätherbst 2020
Fertigstellung	Frühjahr 2022
Anzahl Mikroapartments	77

### GESETZLICHER HINWEIS

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

# INHALT

---

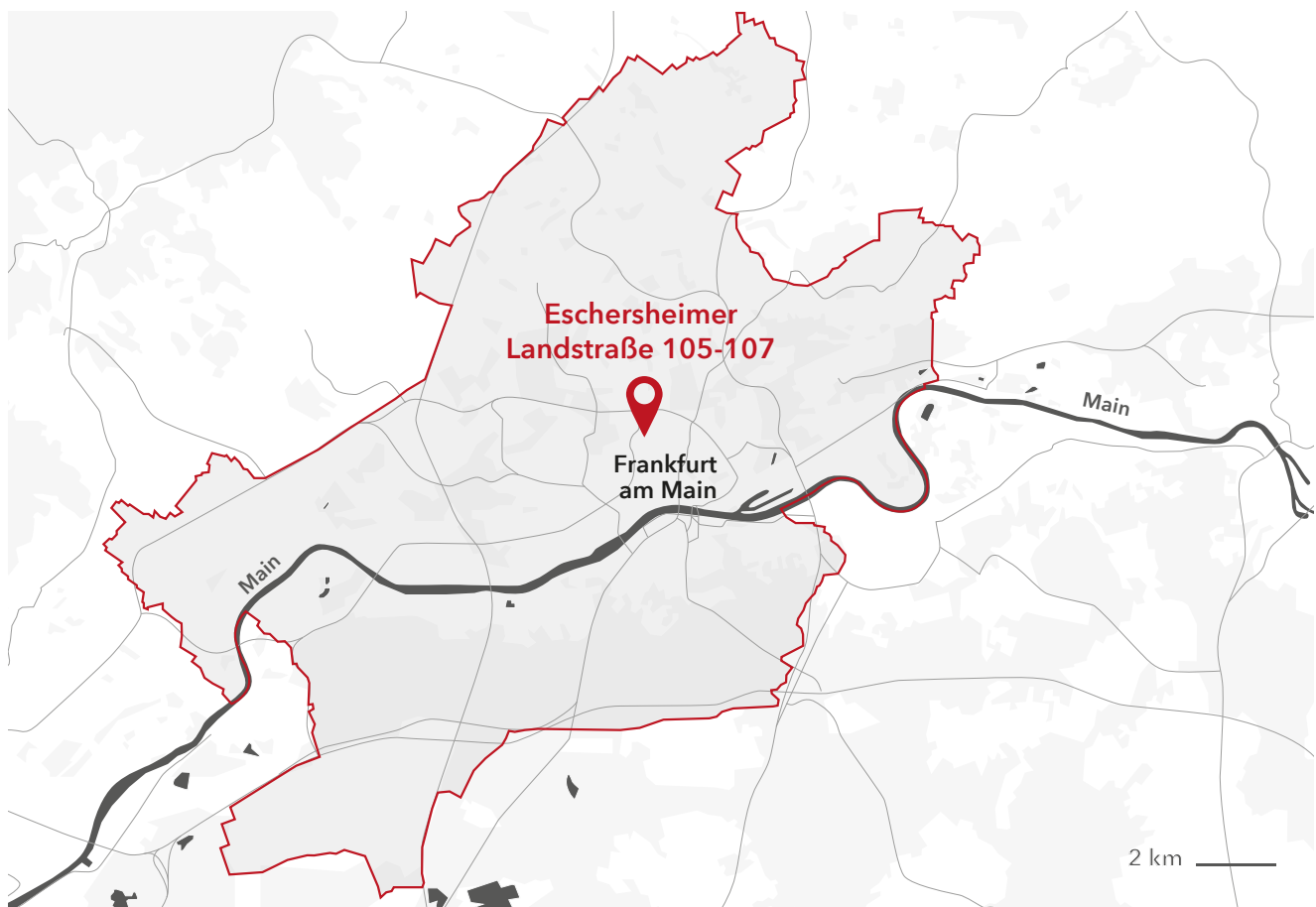
<b>01</b>	<b>LAGE</b>	
	Frankfurt am Main Makrolage.....	6
	Frankfurt Westend Mikrolage.....	8
<b>02</b>	<b>DAS PROJEKT</b>	
	Projektbeschreibung.....	10
	Vorderansicht und Grundriss.....	11
	Finanzierung.....	12
	Mittelverwendung.....	12
<b>03</b>	<b>GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTeam</b>	
	Gesellschaftsstruktur.....	13
	Das Unternehmerteam.....	14
<b>04</b>	<b>MARKT</b>	
	.....	15
<b>05</b>	<b>INVESTMENTANGEBOT</b>	
	Investmentangebot.....	17
	Feste Verzinsung.....	17
	Laufzeitende und -beginn.....	17
	Sicherheit.....	17
	Abwicklung.....	18
	Zeichnung.....	18
	Veräußerbarkeit der Vermögensanlage.....	18
	Rückzahlung.....	18
	Die BERGFÜRST AG.....	18
<b>06</b>	<b>ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG</b>	
	.....	19
<b>07</b>	<b>CHANCEN UND RISIKEN</b>	
	.....	20
<b>08</b>	<b>REFERENZOBJEKT</b>	
	.....	21

# 01 LAGE

## Frankfurt am Main Makrolage

Die Bedeutung Frankfurts als Wirtschaftsstandort ließ sich schon früh erkennen. Die Frankfurter Messe, welche bereits im Jahr 1160 erstmals schriftlich erwähnt wurde, ist dabei das Fundament, auf dem Frankfurt als wichtiges Handelszentrum entstanden ist. Auch in der deutschen Geschichte kommt Frankfurt als einstiger Wahl- und Krönungsstadt eine besondere Rolle zu.<sup>3</sup>

In der jüngeren Vergangenheit wuchs besonders die Bedeutung Frankfurts als internationales Banken- und Börsenzentrum. Als größter Finanzplatz innerhalb der Europäischen Union setzt Frankfurt stetig neue Standards auf dem Finanzmarkt. So hat die EZB (Europäische Zentralbank) bereits seit über zwanzig Jahren ihren Hauptsitz in Frankfurt.



<sup>3</sup> <https://frankfurt.de/frankfurt-entdecken-und-erleben/stadtportrait/stadtgeschichte/historie/reichsstadt>.

Durch den Brexit zieht es zudem weitere internationale Finanzinstitute in die Finanzmetropole am Main, darunter bekannte Größen wie Goldman Sachs, JP Morgan oder Barclays. Es wird vermutet, dass durch den Brexit rund EUR 750 bis 800 Mrd. Bilanzvolumen von London nach Frankfurt verlagert werden.<sup>4</sup> Bisher wurden allein aufgrund des Brexit-Votums zudem 1.500 Arbeitsplätze in Frankfurt am Main geschaffen. Weitere 2.000 Stellen sollen noch hinzukommen.<sup>5</sup> In diesen Berechnungen werden lediglich die großen Player einbezogen – wie viele Stellen zusätzlich durch kleinere Finanzdienstleister und Beratungsleistungen hinzukommen werden, wird sich wohl erst in den kommenden Jahren zeigen.

Der wachsende Arbeitsmarkt wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen lassen. Doch schon in der Vergangenheit stand das Angebot an Wohnraum weit hinter der Nachfrage, was die Preise kontinuierlich klettern ließ. 2019 wurden ca. 6.800 Kaufverträge über Grundstücke, Wohnungen, Eigenheime und Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei konnten über acht Milliarden Euro umgesetzt werden, wovon ca. 60 % auf Eigentumswohnungen zurückzuführen sind. Es wurde eine Preissteigerung von ca. 13 % von 2018 bis 2019 erfasst. Die teuerste Wohnung erreichte im vergangenen Jahr einen Spitzenpreis von über EUR 25.000 pro m<sup>2</sup>.



---

4 <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/banken-ziehen-um-frankfurt-hat-den-standort-wettbewerb-um-brexit-banken-gewonnen/25478126.html#:~:text=Barclays%2C%20die%20Royal%20Bank%20of%20Scotland%20und%20UBS%20kommen&text=Laut%20Frankfurt%20Main%20Finance%2C%20dem,von%20London%20nach%20Frankfurt%20verlagert.v>

5 <https://boerse.ard.de/anlagestrategie/regionen/finanzplatz-frankfurt-groesster-brexit-gewinner100.html>.

6 <https://www.hessenschau.de/wirtschaft/preise-steigen-weiter-so-teuer-sind-immobilien-in-frankfurt,immobilien-frankfurt-100.html>.

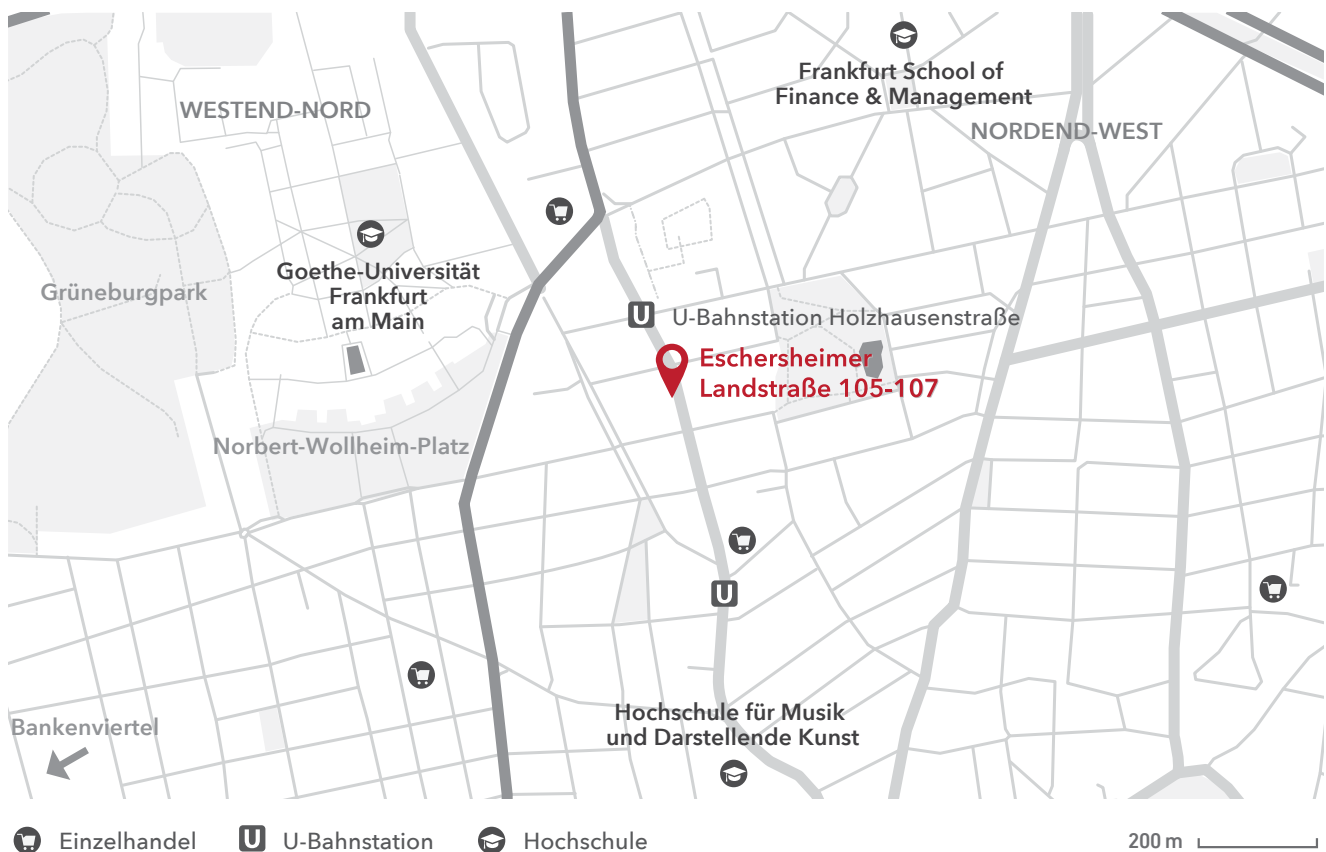
## Frankfurt Westend Mikrolage

Das Frankfurter Westend gehört zu den dicht bebauten Innenstadtbezirken der Mainmetropole. In dem Stadtteil findet sich, neben großbürgerlicher Gründerzeitarchitektur, Wohn- und Bürobau aus verschiedenen Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Im Süden des Westends liegt ein Teil des Frankfurter Bankenviertels mit seiner charakteristischen Hochhausbebauung.

Die Projektimmobilie in der Eschersheimer Landstraße 105-107 befindet sich im Herzen Frankfurts in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Bankenviertel und den dort ansässigen

Finanzinstituten. Weiterhin liegen auch die Goethe-Universität, die Frankfurt School of Finance und die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst in fußläufiger Entfernung des Objekts.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung. Über den nahegelegenen U-Bahnhof Holzhausenstraße ist das Objekt darüber hinaus an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Selbst bei Altbauten konnten hier im vergangenen Jahr schon Preise jenseits der EUR 10.000,- pro m<sup>2</sup> erzielt werden.<sup>7</sup> Aufgrund der massiven Woh-



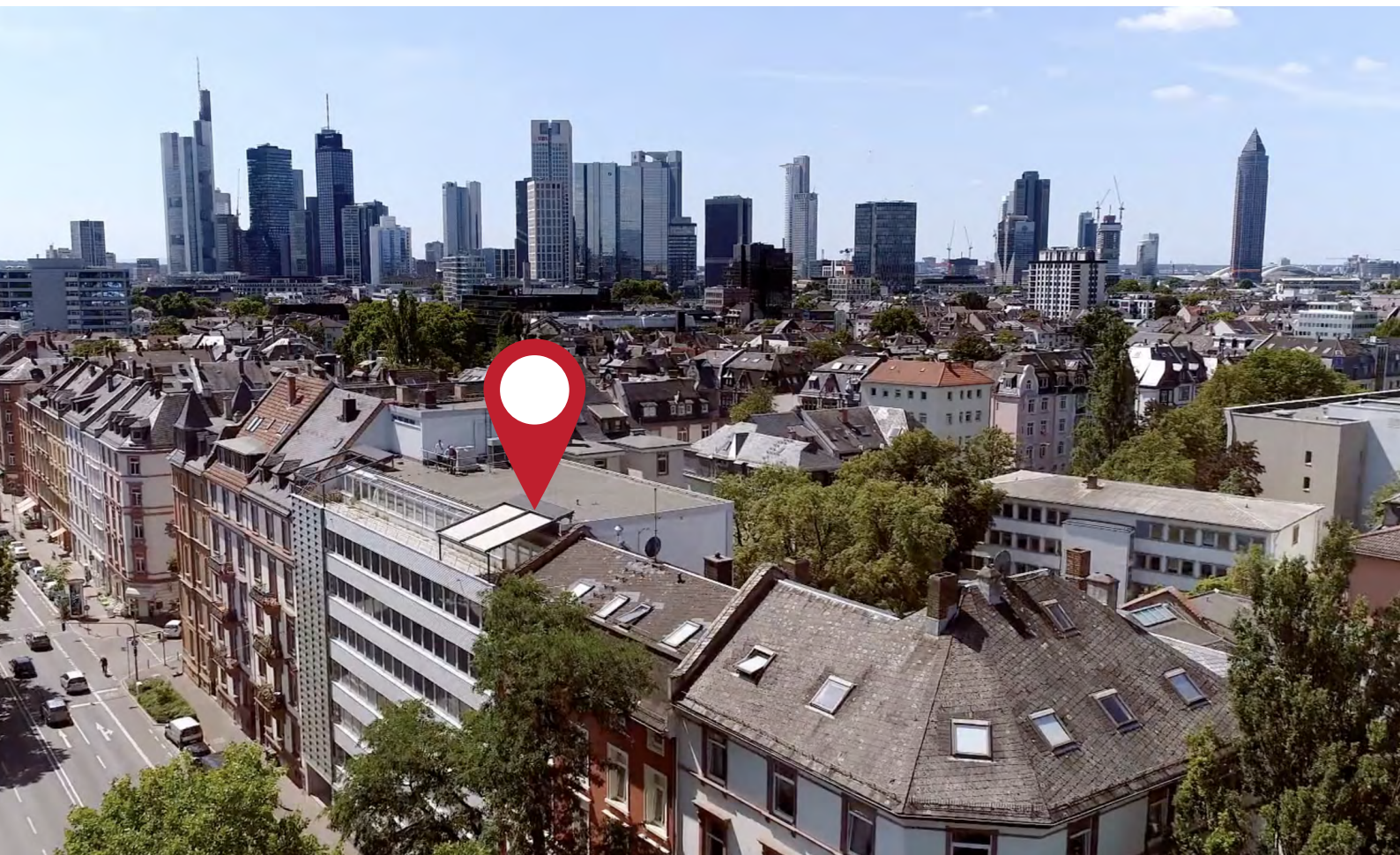
7 <https://www.hessenschau.de/wirtschaft/preise-steigen-weiter-so-teuer-sind-immobilien-in-frankfurt,immobilien-frankfurt-100.html>.



nungsknappheit in dieser außergewöhnlichen Lage werden kleine Wohnungen immer gefragter. Hier ist ein Trend der durchschnittlichen Wohnungsgröße eher in Richtung Mikroapartments zu erkennen.

Gerade in Frankfurt am Main wird sich der Trend zum Mikroapartment zukünftig weiter stark entwickeln, denn diese kleinen Wohneinheiten ermöglichen es Arbeitnehmern, unter der Woche

in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu bleiben und sich den stressigen Verkehr zu ersparen – gerade in Deutschlands Pendlerhauptstadt Frankfurt nimmt dies an Bedeutung zu. Täglich machen sich rund 400.000 Berufstätige auf den Weg in die Mainmetropole – das ist mehr als die Hälfte der in Frankfurt ansässigen Menschen.<sup>8</sup> Somit ist zwischen Montag und Freitag jeder Dritte, der sich in Frankfurt aufhält, ein Pendler.



---

8 <https://boerse.ard.de/anlagestrategie/regionen/finanzplatz-frankfurt-groesster-brexit-gewinner100.html>.

# 02 DAS PROJEKT

## Projektbeschreibung

In den 1970er Jahren wurde das ehemalige Bürogebäude unter der Adresse Eschersheimer Landstraße 105-107 in 60322 Frankfurt am Main in fußläufiger Entfernung der Goethe-Universität errichtet. Diese Gewerbeimmobilie, welche bereits durch den Voreigentümer entmietet wurde, ist aufgrund ihrer zentralen Lage perfekt geeignet für die wohnwirtschaftliche Umnutzung.

Im Rahmen dieses bereits genehmigten Vorhabens soll die bestehende Büroimmobilie entkernt und zu modernen Mikroapartments umgebaut werden. Diese sollen im Anschluss an die Baumaßnahmen mit gehobener Ausstattung versehen und möbliert an einen Globalinvestor verkauft werden.

Im Zuge des Umbaus werden auf den bestehenden siebeneinhalb Etagen insgesamt 77 Apartments mit einer Gesamtwohnfläche von 2.349 m<sup>2</sup>

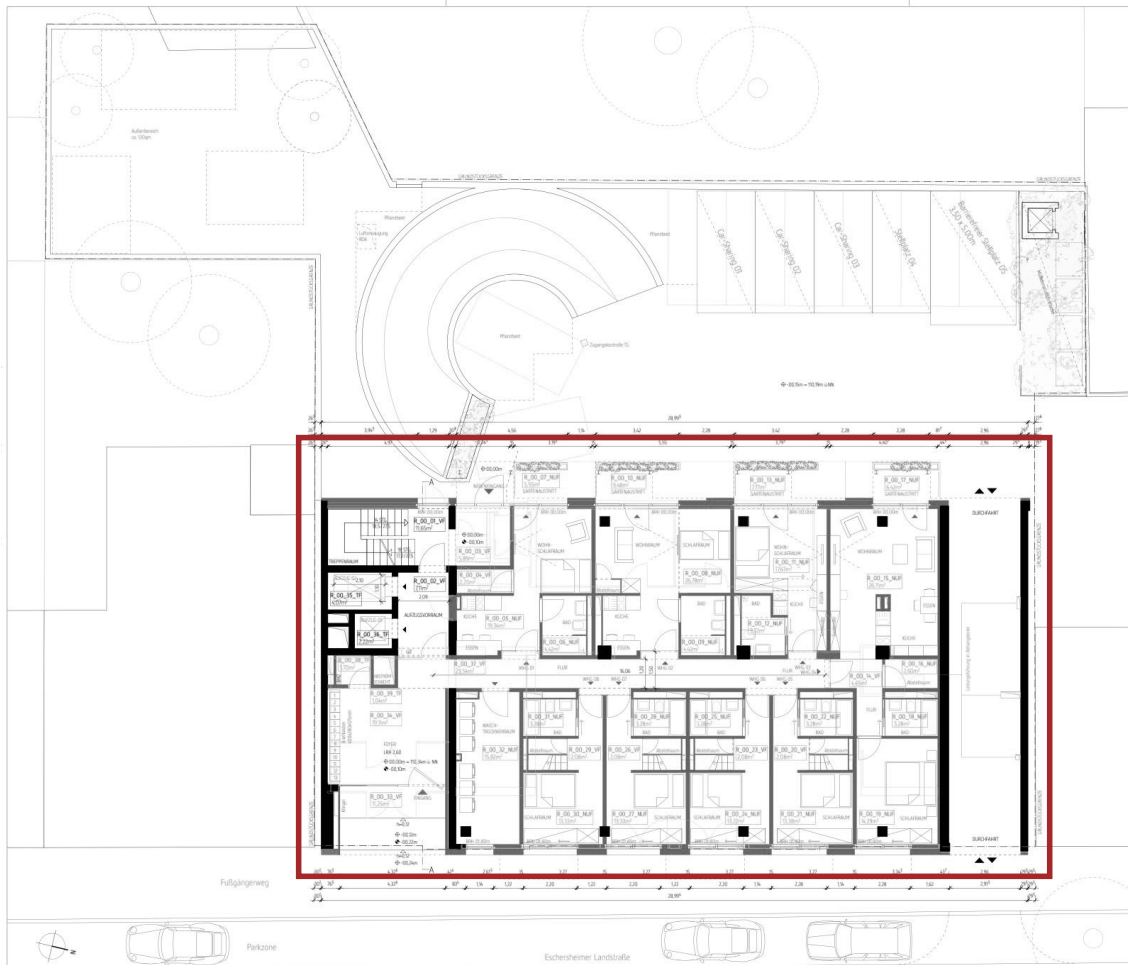
entstehen. Diese hochwertigen Wohnungen werden Größen zwischen 19 und 54 m<sup>2</sup> haben und teilweise mit Balkonen errichtet werden. Im Untergeschoss werden elf Tiefgaragen- und 81 Fahrradstellplätze entstehen. Darüber hinaus werden auf der Außenfläche fünf weitere Stellplätze errichtet, drei davon zur Nutzung durch Car-Sharing-Fahrzeuge. Die ehemalige Büroimmobilie wurde bereits angekauft und die Baugenehmigung für den Umbau liegt vor.

Die Ausstattung des Objektes wird sich an den Anforderungen an modernes städtisches Wohnen orientieren. So wird durch hochwertige Materialien eine einladende Atmosphäre kreiert und die Wohnflächen durch Einbaumöbel bestmöglich genutzt. Auch wird besonders auf die Energieeffizienz des Gebäudes geachtet und digitale Steuerungselemente eingesetzt.



Objektvisualisierung

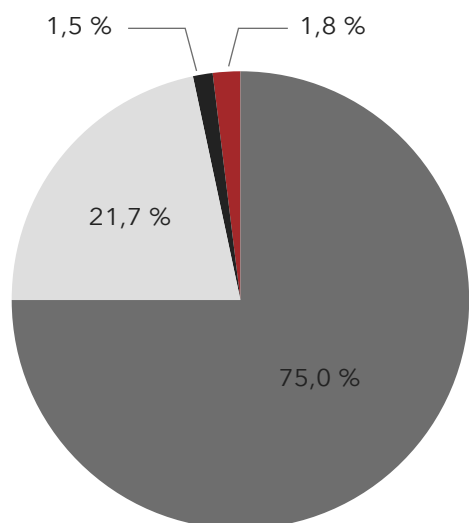
# Vorderansicht und Grundriss



## Finanzierung

Die Finanzierung des Projektes erfolgt nach Emissionsende durch drei Darlehen, welche untereinander strukturiert sind (Konsortialfinanzierung). Die erstrangige Finanzierung wird durch ein bereits zugesagtes Darlehen in Höhe von EUR 20.780.000,- dargestellt, welches endfällig in Höhe von 2,5 % p.a. verzinst wird. Die zweitrangige Finanzierung wird durch die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel in Höhe von bis zu EUR 6.000.000,- bereitgestellt werden. Ein weiteres, drittrangiges Darlehen in Höhe von

EUR 400.000,-, welches nachrangig grundbuchlich zu dem dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehen besichert wird, vervollständigt dann, neben dem Eigenkapital in Höhe von EUR 500.000,-, die gesamte Finanzierungsstruktur. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,50 % p.a. Die Zinszahlung aller hier beteiligten Finanzierungen erfolgt endfällig zum Laufzeitende. Die Rückführung der Finanzierungen soll aus dem Globalverkauf der Immobilie erfolgen.



erstrangige Fremdfinanzierung	EUR	20.780.000,-
Emissionsvolumen	EUR	6.000.000,-
nachrangige Fremdfinanzierung	EUR	400.000,-
Eigenkapital	EUR	500.000,-
<hr/>		
Projektvolumen	EUR	27.680.000,-

## Mittelverwendung

Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden zum Teil zur Kaufpreisbelegung, für Erwerbsnebenkosten, anfallende Planungs-

und Projektkosten sowie für anteilige Baukosten verwendet werden.

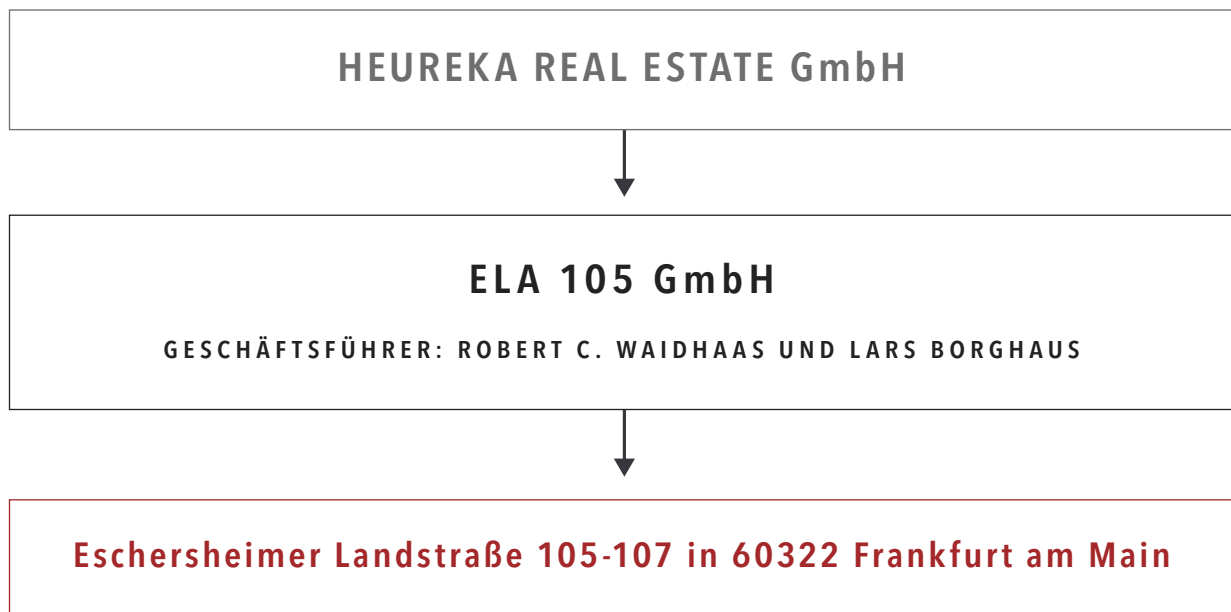
# 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM

## Gesellschaftsstruktur

Emittentin dieser Vermögensanlage ist die ELA 105 GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz unter der Adresse An der Stadtkirche 6 in 64283 Darmstadt. Sie ist unter der Nummer HRB 98974 in das Handelsregister des Amtsgerichts Darmstadt eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Projektierung des Grundstücks

und des Bestandobjekts Eschersheimer Landstraße 105 -107, 60322 in Frankfurt am Main.

Gesellschafter der ELA 105 GmbH ist die Heureka Real Estate GmbH mit Sitz in Darmstadt. Geschäftsführer sind Herr Robert C. Waidhaas und Herr Lars Borghaus.



## Das Unternehmerteam

Das Immobilienprojekt in der Eschersheimer Landstraße 105 -107 wird von den beiden erfahrenen Projektentwicklern Herrn Robert C. Waidhaas und Herrn Lars Borghaus vorangetrieben.

Herr Waidhaas arbeitete nach seinem Magisterabschluss in Handelswissenschaften in internationalen Großbanken (Merrill Lynch, BNP Paribas, Bear Stearns) und absolvierte ein Aufbaustudium der Immobilienökonomie. Ende 2008 war er Mitgründer der Heureka Development GmbH, ein in der Rhein-Main-Neckar Region etabliertes Projektentwicklungsunternehmen. Seitdem konnte er mit der Gesellschaft erfolgreich diverse Wohnbauprojekte in dieser Region realisieren. Auch die Umnutzung einer Büroimmobilie in ein Apartmentgebäude in Frankfurt am Main konnte bereits erfolgreich abgeschlossen werden.



ROBERT C. WAIDHAAS



LARS BORGH AUS

Auch Herr Borghaus ist studierter Wirtschaftswissenschaftler und Immobilienökonom. Nach ersten Anstellungen als Projektleiter und Portfoliomanager gründete er verschiedene Gesellschaften in den Bereichen Projektentwicklung und Asset-Management. So ist er beispielsweise Mitgründer der erfolgreichen Asset-Manager CRE Resolution GmbH sowie von PAMERA Real Estate Partners. Darüber hinaus war Herr Borghaus als Geschäftsführer für Barings Real Estate Advisers tätig.

# 04 MARKT

Frankfurt am Main zeichnet sich als Finanzmetropole und leistungsstarkes Wirtschaftszentrum mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung aus. Zwischen 2014 und 2018 ist Frankfurt um fast 40.000 auf rund 740.000 Einwohner gewachsen (Plus von 5,6 %).<sup>9</sup> Dabei nimmt insbesondere die Anzahl an Single-Haushalten zu – mehr als die Hälfte der Frankfurter Haushalte sind Einpersonenhaushalte.<sup>10</sup> Dementsprechend ist die Nachfrage nach kleinen Wohnungen und Ein-Zimmer-Apartments besonders hoch.

Mit dem geplanten Projekt werden Young Professionals und Projektmitarbeiter verschiedener Branchen aus dem In- und Ausland angesprochen, die aus beruflichen Gründen nach Frankfurt ziehen. Große Konzerne und Institute wie die Deutsche Bahn und die EZB (Europäische Zentralbank) mieten Apartments an, um Projektbeschäftigten

Wohnraumsicherheit bieten zu können. So richtet sich die geplante Projektimmobilie auch an Wochenendpendler, die dem täglichen Pendlerstress entgehen wollen und trotzdem einen gewissen Wohnstandard wünschen.

Außerdem ist aufgrund der Nähe zur Goethe-Universität sowie zur Frankfurt School of Finance zusätzlich mit einer hohen Nachfrage aus der Studentenschaft, sowie von Gastdozierenden und -forschenden zu rechnen.

Diese hohe Nachfrage führte bereits 2019 zu durchschnittlichen Mieten für möblierte Apartments von EUR 34,40 pro m<sup>2</sup> – in der Spitze wurden bis zu EUR 60,40 pro m<sup>2</sup> aufgerufen.<sup>11</sup> Für das Objekt unter der Adresse Eschersheimer Landstraße 105-107 werden monatliche Quadratmetermietpreise von EUR 38,- als realistisch angesehen.



9 <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Residential-City-Profile-Frankfurt-JLL-Deutschland.pdf>.

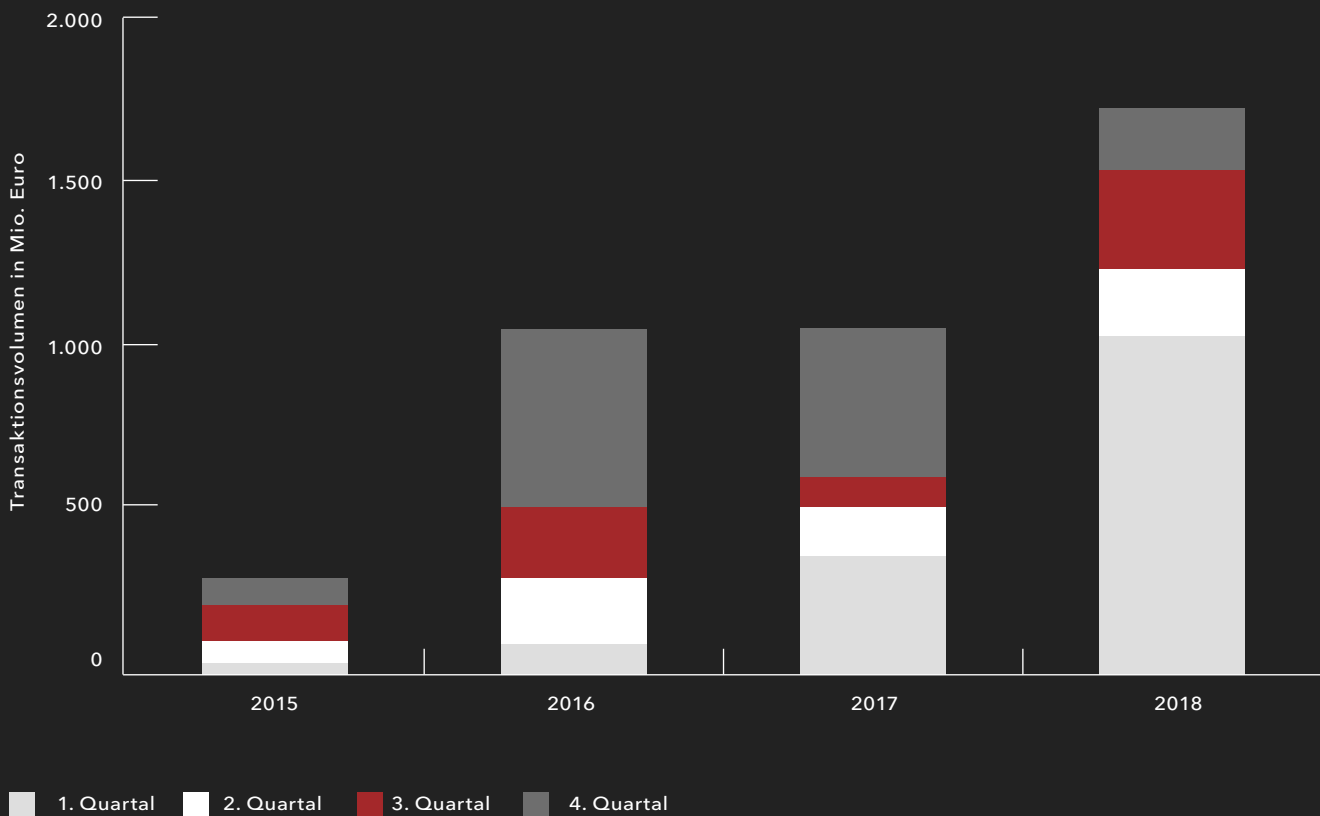
10 <https://www.fnp.de/frankfurt/quartier-singles-11403837.html#:~:text=18%20087%20Haushalten%20sind%20f%C3%BCr,Durchschnitt%20von%2053%2C7%20Prozent..>

11 <https://www.fnp.de/frankfurt/frankfurt-hessen-wohnen-trend-geht-mikro-apartments-12305551.html>.

Insgesamt lässt sich in vielen deutschen und internationalen Ballungszentren eine Entwicklung hin zu mehr Mikroapartments erkennen. Lag das deutschlandweite Investitionsvolumen in diese Art der Wohnung 2015 noch bei EUR 350 Mio. so waren es 2018 bereits EUR 1,7 Mrd.<sup>12</sup> Durch den fortschreitenden Zuzug in die Ballungsgebiete und die immer deutlicher werdende Wohnungsknappheit

steigt die Nachfrage gleichzeitig kontinuierlich.<sup>13</sup> Auch der Brexit erhöht die Nachfrage weiterhin: Etwa 60 Finanzinstitute haben beschlossen, einen größeren Teil ihres Europageschäfts künftig aus Frankfurt am Main zu steuern. Mit ihnen zieht es auch viele Arbeitnehmer und neue Bewohner in die Metropole.<sup>14</sup>

## Investitionsvolumen für Mikroapartments und Studentenwohnungen



12 <https://vegis-immobilien.de/wp-content/uploads/2019/04/IZ-132019.pdf>.

13 [https://www.patrizia.ag/de/detail/trends-and-more/microapartments-gute-chancen-fuer-investoren-aber-nicht-um-jeden-preis/?utm\\_campaign=linkedin-kampagne2020\\_microapartments&utm\\_medium=linkedin&utm\\_source=social](https://www.patrizia.ag/de/detail/trends-and-more/microapartments-gute-chancen-fuer-investoren-aber-nicht-um-jeden-preis/?utm_campaign=linkedin-kampagne2020_microapartments&utm_medium=linkedin&utm_source=social).

14 <https://boerse.ard.de/anlagestrategie/regionen/finanzplatz-frankfurt-groesster-brexite-gewinner100.html>.



# 05 INVESTMENTANGEBOT

## Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines nachrangigen Bankdarlehens, welches der ELA 105 GmbH i.H.v. bis zu EUR 6.000.000,- 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 31.03.2023. Dieses wird durch eine Grundschild nachrangig zu dem vorrangigen Finanzierungsgläubiger besichert. Des Weiteren geben der Geschäftsführer Herr Robert C. Waidhaas und die PRIMUS Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main jeweils eine Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 375.000,- ab.

## Feste Verzinsung

Die Vermögensanlage wird mit 6,50 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind zum Laufzeitende fällig.

## Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.03.2023.

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 31.08.2021 möglich.

## Sicherheit

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Grundschild in Höhe von EUR 6.000.000,- im zweiten Rang nach dem erstrangig finanzierenden Finanzierungsgläubiger und dessen erstrangiger Grundschild in Höhe von nominal bis zu EUR 20.800.000,- am Objekt in der Eschersheimer Landstraße 105-107 in 60322 Frankfurt am Main bestellt und eingetragen.

Des Weiteren wird der Geschäftsführer der Emittentin Herr Robert C. Waidhaas persönlich und die PRIMUS Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main jeweils eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 375.000,- bestellen. Diese Bürgschaften sichern die zu Gunsten der Anleger bestellte und vom Sicherheitentreuhänder verwaltete Parallelschild (abstraktes Schuldanerkenntnis) in Höhe von EUR 6.000.000,- und stehen mithin zusätzlich zur Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger bereit.

Die Anleger dieser Vermögensanlage treten im Verhältnis zur erstrangigen - und damit vorrangigen - Finanzierung mit ihren Ansprüchen und Sicherheiten hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten der vorrangigen Finanzierung zurück, welche vorrangig zu bedienen und zurückzuführen sind. Klarstellend bedeutet dies, dass die Anlagebeträge der Anleger erst zurückgezahlt werden können, wenn die Forderungen des vorrangigen Finanzierungsgläubigers vollständig bedient wurden.

Auch die Sicherheiten können erst nach dem vorrangigen Finanzierungsgläubiger oder nur mit dessen Zustimmung verwertet werden.

## 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.

## Abwicklung

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 6.000.000,- 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 BERGFÜRSTplattform 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

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

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.08.2021 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 31.03.2023.

## 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 Finanzierung 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.

# ECKDATEN DER PROJEKT- FINANZIERUNG

## Konditionen

Volumen	EUR 6.000.000,–
Laufzeitende	31.03.2023
Verzinsung ( <i>endfällig</i> )	6,50 % p.a

## Projektkalkulation

Ankauf inkl. Nebenkosten	EUR 18.547.000,–
Errichtungskosten ( <i>inkl. Nebenkosten und Reserve</i> )	EUR 8.025.000,–
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST ( <i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i> )	EUR 1.108.000,–
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 27.680.000,–</b>

# CHANCEN UND RISIKEN

---

## Chancen

- Beteiligung an einem Immobilienprojekt im Bereich der boomenden Business Apartments in einer der Top 7 Städte Deutschlands.
- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld und Höchstbetragsbürgschaften besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,5 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in bester Lage mit stetig hoher Nachfrage.
- Die Projektentwickler verfügen über weitreichende Erfahrung im Bereich Wohnbau.
- Die Nachfrage nach Mikroapartments in Frankfurt am Main 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 Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger 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 Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- 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.
- Da der vorrangige Finanzierungsgläubiger zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.
- Da die Grundschuld nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangigen Finanzierungsgläubigers bestellt wird und dieser im Falle der Vollstreckung aus der Grundschuld / dem Pfandrecht 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.
- Die Anleger dieser Vermögensanlage sind mit ihren Ansprüchen und Erlösen hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangigen – und damit vorrangigen – Finanzierungsgläubigers zurückgetreten und können ihre Sicherheiten erst nach dem vorrangigen – Finanzierungsgläubiger oder nur mit dessen Zustimmung verwerten. Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurück zu zahlen.

# REFERENZPROJEKT

## Mainz - Zollhafen



<https://heureka-re.de/project/mainz-zollhafen/>.

## **I m p r e s s u m**

Emittentin: ELA 105 GMBH  
An der Stadtkirche 6  
64283 Darmstadt  
Deutschland  
Geschäftsführer: Robert C. Waidhaas und Lars Borghaus

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