

# HAMBURG

## BERNER STRASSE 25-29



Exposé Stand April 2019

*„Ich bin ein Hamburger Jung und ich komm voll in Schwung  
Wenn ich hüpf und spring und von Hamburg sing“  
aus „Nordisch by Nature“ von Fettes Brot*



## VORWORT

Die Freie und Hansestadt Hamburg, die über die Elbe mit der Nordsee verbunden ist, beheimatet den drittgrößten Hafen Europas. In Kombination mit dem internationalen Flughafen macht dieser Hamburg zu einem der wichtigsten Logistikstandorte Deutschlands. Die Hansestadt, die auch als »Tor zur Welt« bezeichnet wird, rangiert mit rund 1,83 Millionen Einwohnern auf Platz zwei der größten deutschen Städte und ist zudem unter den Top 10 der größten Städte in der Europäischen Union. Zugleich gilt Hamburg als einer der attraktivsten Immobilienstandorte Deutschlands. Die Hauptstadt der Musicals besticht durch einen spannenden Mix aus Hafenlandschaft, kultureller Vielfalt sowie einer starken Wirtschaft und begrüßt jährlich eine Vielzahl an Touristen, die sich an den zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Attraktionen erfreuen. Darüber hinaus zeichnet sich Hamburg durch eine imponierende Kombination aus klassischen und modernen Bauten aus. Sowohl denkmalgeschützte Fachwerkhäuser als auch futuristische Luxusbauten sind hier zu finden. So bietet beispielsweise die einzigartige Elbphilharmonie mit ihrem unverkennbaren Design eine atemberau-

bende Sicht auf den Hafen, während die Altstadt von roten Klinkerfassaden dominiert wird.

In sehr guter Lage der Stadt, in der Berner Straße im schönen Stadtteil Rahlstedt, sollen zwei Neubauten entstehen. Dabei handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 30 Wohneinheiten, die nach Realisierung veräußert werden sollen. Das Bauvorhaben verfügt über eine sehr gute Anbindung, sodass nicht nur die Innenstadt Hamburgs zügig zu erreichen ist, sondern auch zahlreiche Urlaubsorte der Nord- und Ostsee.

Mit unserem Angebot haben Sie die Möglichkeit Ihr Geld in Form eines **grundbuchlich** sowie mittels persönlicher **Bürgschaften besicherten Bankdarlehens** anzulegen, welches mit einem Festzins von **6,25 % p.a.** bei halbjährlicher Zinszahlung ausgestattet ist.

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen über Hamburg, Region und Projekt erhalten Sie im Folgenden.

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	6,25 % p.a.
Laufzeitende	30.09.2021
Sicherheiten	Grundbuchliche Besicherung im Rang nach der erstrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein.  Höchstbetragsbürgschaften der beiden geschäftsführenden Gesellschafter sowie zwei weiterer mittelbarer bzw. unmittelbarer Kommanditisten.
Mindestinvestment	EUR 10,-
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

## PROJEKTDATEN *(geplant)*

Gesamterlös	EUR 12.138.000,-
Baubeginn	März 2020
Fertigstellung	Februar 2021
Wohnfläche	ca. 2.700 m <sup>2</sup>
Anzahl Eigentumswohnungen	ca. 30
Anzahl Stellplätze	ca. 30



### Gesetzlicher Hinweis:

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

# INHALT

## 01 Lage

Hamburg Makrolage .....	1
Hamburg-Rahlstedt Mikrolage .....	3

## 02 Das Projekt

Projektbeschreibung .....	4
Zusammensetzung des Verkaufserlöses .....	5
Finanzierung .....	6
Mittelverwendung .....	6

## 03 Gesellschaftsstruktur und Unternehmerteam

Gesellschaftsstruktur .....	7
Unternehmerteam .....	8

## 04 Markt

.....	9
-------	---

## 05 Investmentangebot

Investmentangebot .....	11
Feste Verzinsung .....	11
Laufzeitende und -beginn.....	11
Sicherheit .....	11
Abwicklung.....	12
Zeichnung.....	12
Veräusserbarkeit der Vermögensanlage .....	12
Rückzahlung .....	12
Die BERGFÜRST AG.....	13

## 06 Eckdaten der Projektfinanzierung

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

## 07 Chancen und Risiken

.....	15
-------	----

# 01 LAGE

## HAMBURG MAKROLAGE

Hamburg, die nordöstlichste Metropole Deutschlands und zugleich größte deutsche Hafenstadt, ist international sehr gut vernetzt. Der Hamburger Hafen gilt als größter Umschlaghafen Deutschlands und gehört zu den größten Containerhäfen Europas. Allein im Jahr 2017 wurden hier insgesamt 136,5 Mio. Tonnen Güter aus aller Welt umgeschlagen.<sup>1</sup> Das Zusammenspiel mit Hamburgs internationalem Flughafen macht die Stadt zu einem der bedeutendsten Logistikstandorte Europas. Vor allem in den Bereichen Luft- und Raumfahrttechnik, Biowissenschaften sowie der Informationstechnik und Konsumgüterbranche zählt Hamburg zur europäischen Spitze. Zudem gilt die Stadt, die für ihre vielfältige Kultur- und Kreativszene bekannt ist, als das wichtigste Wirtschafts- und Verwaltungszentrum im Norden Deutschlands.

Zahlreiche wissenschaftliche Institute machen Hamburg zu einem bedeutenden Bildungsstandort. Die Handelskam-

mer Hamburg, die als älteste deutsche Handelskammer ihren Sitz im Gebäude der Hamburger Börse hat, zählt über 160.000 Unternehmen als Mitglieder. Neben den wichtigsten Wirtschaftszweigen Logistik, Hafen und maritime Wirtschaft sind in Hamburg verschiedene Unternehmen mit der Produktion ihrer weltweit bekannten Produkte ansässig und bringen damit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in die Hansestadt. So hat Airbus im Stadtteil Finkenwerder seinen zweitgrößten Produktionsstandort, Klaviere und Flügel von Steinway & Sons werden in Bahrenfeld hergestellt und Montblanc fertigt edle Schreibgeräte in Eidelstedt.

Doch Hamburg ist nicht nur als Wirtschaftsstandort interessant. Die 1,83 Millionen Einwohner verteilen sich auf sieben Bezirke und 104 Stadtteile. Allein in den Jahren von 2011 bis 2017 konnte die Stadt einen Bevölkerungszuwachs von 6,5 % verzeichnen.<sup>2</sup> Der Senat erwartet, dass die Einwohnerzahl weiter kräftig wächst



1 <https://www.hafen-hamburg.de/de/statistiken>.

2 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961/>.



und bis 2030 auf über 2,0 Mio. ansteigen wird. Neben den Einwohnern zieht es auch immer mehr Touristen in die Hansestadt. Im Jahr 2018 wurden hier rund 14,5 Mio. Übernachtungen gezählt, von denen rund ein Viertel aus dem Ausland gebucht wurden – Tendenz steigend.<sup>3</sup> Mit der Ende 2016 fertiggestellten Elbphilharmonie erhielt die Stadt ein neues Wahrzeichen und einen weiteren touristischen Hotspot, der das breit gefächerte touristische und kulturelle Angebot ergänzt.

Weit über die Stadtgrenzen hinaus ist auch die Reeperbahn im Hamburger Stadtteil St. Pauli mit ihren zahlreichen Diskotheken, Bars und Nachtclubs bekannt, die schon seit langem nicht mehr nur Seeleute anzieht. Die maritime Lage bringt viele Vorzüge mit sich. So dürfen sich die Hamburger schon seit über 300 Jahren am Altonaer Fischmarkt erfreuen und ihr Fernweh an den Landungsbrücken stillen. Auch ein Musicalbesuch steht bei vielen Gästen auf dem Plan. Im Theater im Hafen, in dem bereits unzählige internationale Erfolge

dargeboten wurden, wird seit 17 Jahren das berühmte Musical »Der König der Löwen« aufgeführt. Hamburg ist nach New York City und London der drittgrößte Musicalstandort weltweit.

Ungeachtet der reichlichen Veranstaltungs- und Shoppingangebote in der Stadt, gibt es auch viele naturbelassene Sphären. Darunter befindet sich der Jenisch Park, der als einer der bedeutendsten Landschaftsgärten Deutschlands durch weitläufige Grünflächen überzeugt und teilweise als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. In die Parkanlage sind insgesamt drei Museen integriert. Das Jenisch Haus, das Ernst Barlach Haus und das Eduard Bargheer-Museum ergänzen das Panorama des Parks und laden Besucher zu einem Spaziergang mit kulturellem Flair ein. Abgesehen von der grünen Oase mit ausgezeichnetem Blick auf die Elbe, finden sich weitere Park- und Grünflächen im gesamten Stadtzentrum, welche Hamburg zur grünsten Millionenstadt Deutschlands machen.

<sup>3</sup> [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI19\\_017.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI19_017.pdf).

## HAMBURG-RAHLSTEDT MIKROLAGE

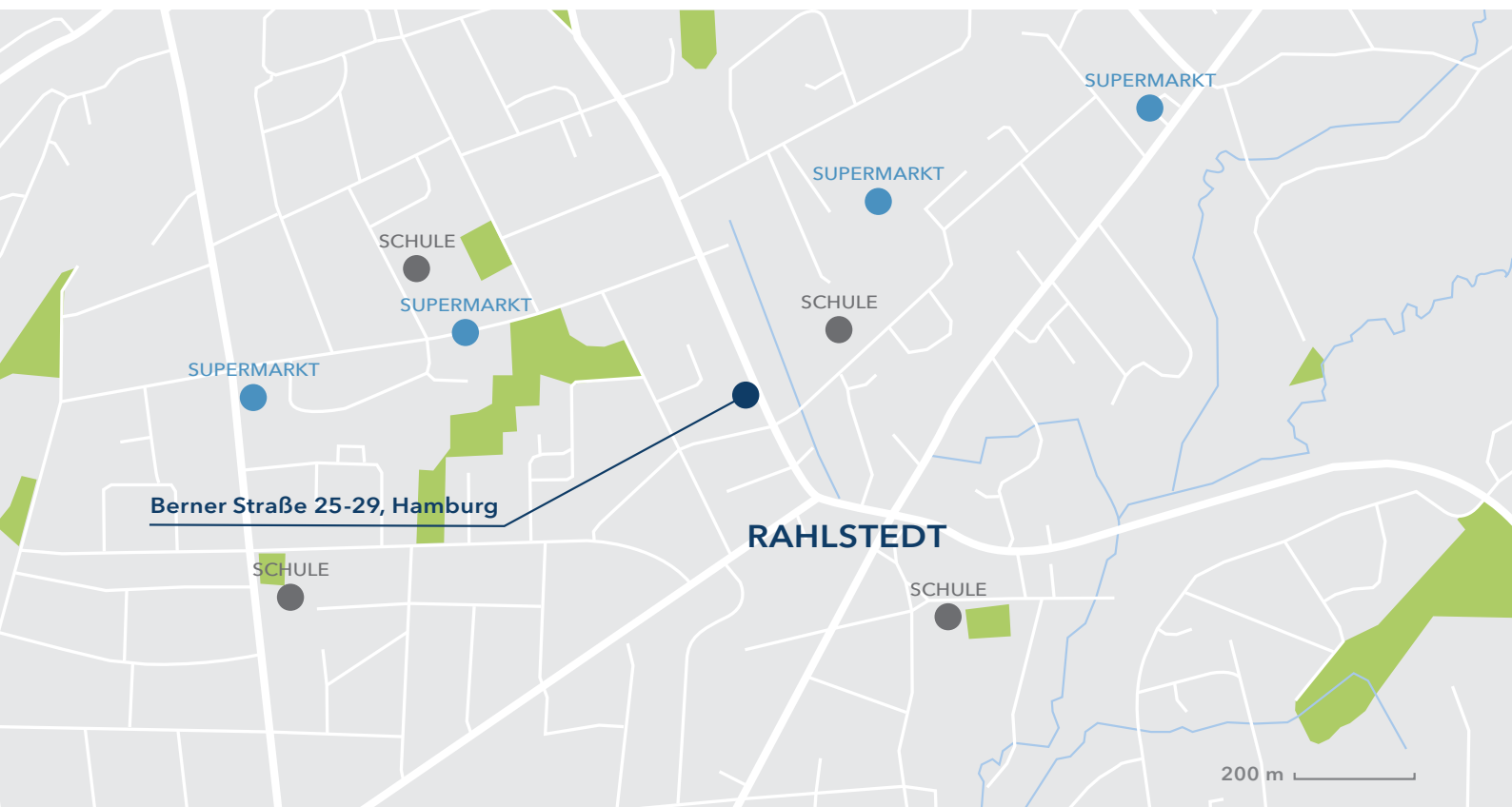
Im Nordosten Hamburgs befindet sich der Stadtteil Rahlstedt, der innerhalb des Bezirks Wandsbeck liegt. Rahlstedt ist mit 88.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil Hamburgs und zugleich einer der Beliebtesten, da dieser trotz unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum seinen Anwohner einen gewissen Vorstadtcharme bietet. Die ehemalige Siedlung, die heute Rahlstedt umfasst, entstand im Jahr 1247 aus dem Zusammenschluss mehrerer Gemeinden.

Im Jahr 1937 wurde der Stadtteil von Hamburg eingemeindet. Rahlstedt ist geprägt von vielen Gründerzeithäusern und Stadtvillen. Hier findet man die ideale Mischung aus pulsierender Großstadt und Natur. Besonders lebenswert wird der Stadtteil durch die Nähe zu zahlreichen Erholungsgebieten und dem besonders hohen Anteil an Grünflächen innerhalb des Stadtteils. Mehr als 30 % der gesamten Fläche entfallen auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete.<sup>4</sup> Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass Rahlstedt mit den umliegenden Stadtteilen als grüne Lunge Hamburgs bezeichnet wird. Hier

befindet sich der Höltigbaum, der als ehemaliger militärischer Standortübungsplatz eines der größten Naturschutzgebiete ist und heute als Naherholungsgebiet dient. In der einzigartigen Landschaft, die sich aus Weideflächen, langgezogenen Hügeln und mit Wasser gefüllten Senken zusammensetzt, wird Sportbegeisterten ausreichend Raum für Wander- und Radtouren sowie ausgiebige Spaziergänge geboten.

Eine Besonderheit des Stadtteils ist die Alt-Rahlstedter Kirche, die im 13. Jahrhundert errichtet wurde und zu den ältesten Kirchgebäuden Deutschlands zählt. Rahlstedt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, die den Bewohnern und Besuchern des Stadtteils über ein breit ausgebautes Bus-, Straßen- und U-Bahnnetz den Weg ins Stadtzentrum und zu den umliegenden Bezirken bequem ermöglicht. In unmittelbarer Nähe zum Objekt findet man alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine Reihe an Einkaufsmöglichkeiten. Gerade Familien fühlen sich hier wohl, denn Rahlstedt verfügt über Einrichtungen für die Kinderbetreuung, eine Vielzahl an Spielplätzen und einige Schulen.

4 <https://www.buschhueter.de/rahlstedter-naturschutzgebiete-sollen-um-ueber-25-hektar-wachsen/>.



# 02 DAS PROJEKT



OBJEKTVISUALISIERUNG

## PROJEKTBE SCHREIBUNG

Auf dem 3.245 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Berner Straße 25-29 sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Es ist geplant ca. 30 Wohnungen und ebenso viele Stellplätze zu errichten. Erschlossen werden die Gebäude auf den Grundstücksflächen 25 bis 29 in der Berner Straße. Das vordere Gebäude verläuft entlang der Straße, das zweite parallel rückwärtig auf dem Grundstück.

Es ist ein Mehrgenerationswohnen vorgesehen, sodass die Wohneinheiten über verschiedene

Größen aber dennoch eine gleichwertige Qualität verfügen werden. Ergänzt um Tiefgaragenstellplätze und eine Spielfläche für Kinder integrieren sich die Gebäude harmonisch in die Umgebung. Jede der Eigentumswohnungen wird mit Blick auf die individuellen Anforderungen an modernes, städtisches und dennoch ruhiges Wohnen im Grünen entworfen.

Die Mehrfamilienhäuser sind für Kapitalanleger konzipiert und entsprechend dieses Ansatzes flächen-



optimierend geplant. Mit der Baugenehmigung wird im vierten Quartal 2019 gerechnet, sodass planmäßig Ende des ersten Quartals 2020 mit dem Bau des Gebäudes begonnen werden kann. Die Futunova

Gruppe errichtet aktuell zwei weitere Objekte in der Berner Straße, für die die Baugenehmigungen bereits erteilt wurden und die bisher planmäßig errichtet werden.

## ZUSAMMENSETZUNG DES VERKAUFSLÖSES

Art	Anzahl Einheiten*	(Wohn-)Fläche* (m <sup>2</sup> )	Ø Verkaufspreis * (EUR/m <sup>2</sup> bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Wohneinheiten	ca. 30	ca. 2.700	4.200,-	11.340.000,-
Stellplätze	ca. 30			798.000,-
<b>Gesamt</b>				<b>12.138.000,-</b>

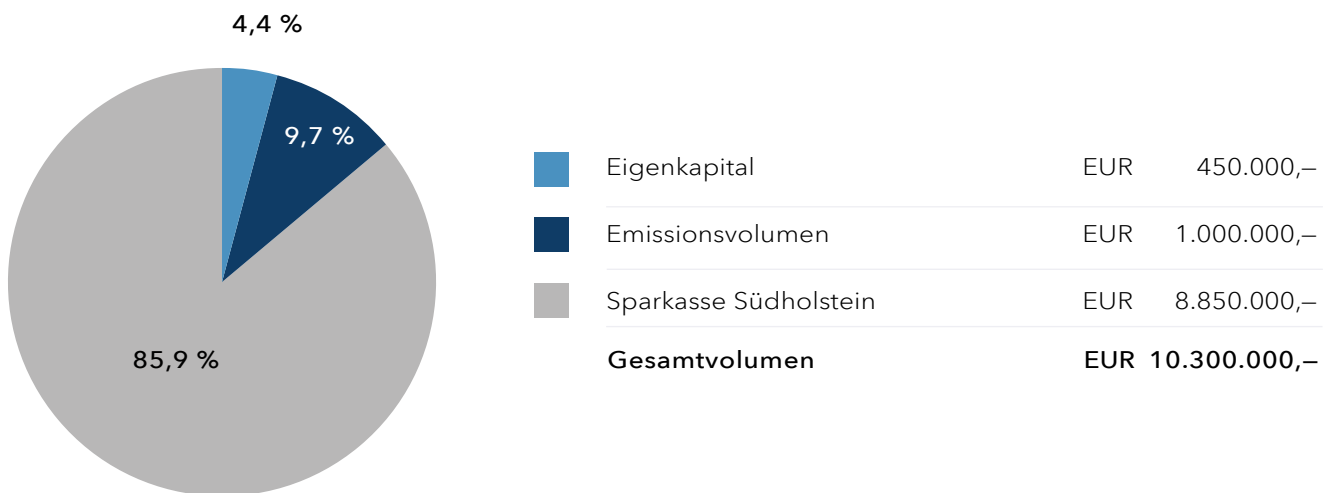
\*geplant



## FINANZIERUNG

Zur Finanzierung des Vorhabens wird ein Bauträgerdarlehen von der erstrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein i.H.v. EUR 8.850.000,- aufgenommen. Für dieses Sparkassendarlehen wurde ein Zinssatz von 1,95 % p.a. sowie eine Laufzeit bis zum 30.06.2021 vereinbart.

Ergänzend werden die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel i.H.v. EUR 1.000.000,- aufgenommen. Die Rückführung der Darlehen erfolgt durch den Verkauf der einzelnen Wohneinheiten, wobei die Sparkasse Südholstein erstrangig bedient wird.



## MITTELVORWENDUNG

Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden hauptsächlich für den Ankauf der Grundstücke Berner Straße 25-29 in 22145 Hamburg und weiterhin ergänzend zur Sparkassenfinanzierung für das Bauvorhaben verwendet. Ein zu separierender Betrag der hier angebotenen Vermögensanlage wird zur Liquiditätssicherstellung der Zinszahlung während der geplanten Laufzeit an die Anleger verwendet.

Zur Sicherung der Darlehensforderung wird eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe nebst abstraktem vollstreckbaren Schuldanerkenntnis, nach der erstrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein an den Grundstücken in der Berner Straße 25-29 in

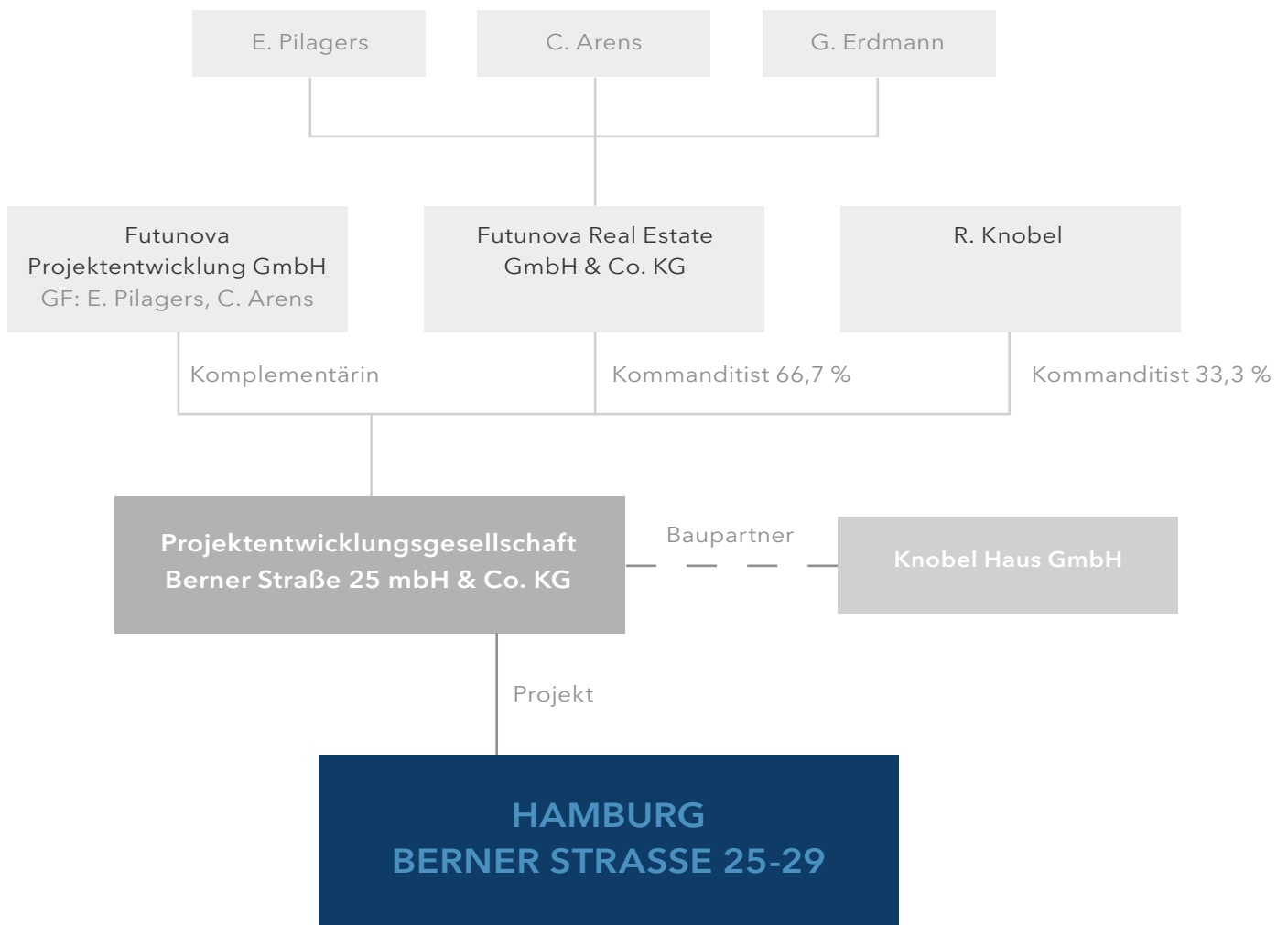
22145 Hamburg - Rahlstedt bestellt und eingetragen. Zu Gunsten der vorrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein werden Grundschulden in Gesamthöhe von bis zu EUR 9.500.000,- bestellt. Eine Verwertung der Sicherheiten steht unter der Berücksichtigung des dem dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehensvertrages in dem der Treuhänder BERGFÜRST Service GmbH zugunsten der erstrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein zur gegenseitigen Rücksichtnahme bzw. gemeinsamen Vorgehens bei der (ggf. vorgesehenen) Verwertung der gestellten Sicherheiten verpflichtet ist.

# 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Das Projekt wird von der Projektentwicklungsgesellschaft Berner Straße 25 mbH & Co. KG durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Bergstraße 28 in 20095 Hamburg. Sie ist unter der Nummer HRA 122879 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist die Entwicklung, Neubebauung, Veräußerung und/ oder Vermietung an den Grundstücken in der

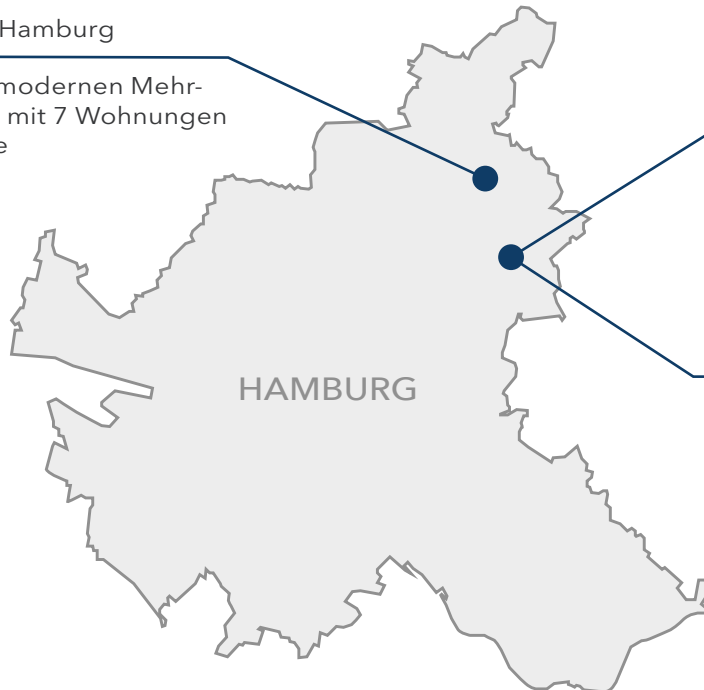
Berner Straße 25-29 in Hamburg-Rahlstedt. Persönlich haftende Gesellschafterin der Berner Straße 25 mbH & Co. KG ist die Futunova Projektentwicklung GmbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Herr Arens und Herr Pilagers. Kommanditisten sind die Futunova Real Estate GmbH & Co. KG und Herr Rafael Knobel.



## REFERENZOBJEKTE

Waldweg 52a, Hamburg

Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen inkl. Tiefgarage



Berner Straße 44, Hamburg

Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten inkl. Stellplätzen

Berner Straße 48-50, Hamburg

Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten inkl. Stellplätzen

## UNTERNEHMERTEAM

Das Immobilienprojekt wird federführend von den beiden Projektentwicklern Herrn Christian Arens und Herrn Elmars Pilagers vorangetrieben.

Herr Christian Arens ist seit fast 20 Jahren in der Finanzbranche tätig. Nach seinem Abschluss als Diplom-Kaufmann war Herr Arens in einem führenden Wirtschaftsprüfungsunternehmen für Spezialfonds zuständig und ist seit 2005 in diesem Bereich selbständig. Herr Arens konnte bereits mehr als 30 geschlossene Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 1,5 Mrd. realisieren.

Herr Elmars Pilagers ist seit mehr als 20 Jahren in der Finanzbranche tätig und hat bereits eine führende

Position bei der Allianz LV-AG ausgeführt. Seit 2006 ist Herr Pilagers als freier Berater für die Bereiche Vorsorge, Vermögen und Finanzierung tätig.

Die Initiatoren befinden sich derzeit in Umsetzung zweier weiterer Projekte in der Berner Straße in Hamburg. Diese werden sie voraussichtlich im Laufe dieses Jahres erfolgreich realisiert haben. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens arbeiten die Projektentwickler eng mit der erfahrenen Bauunternehmung Knobel Haus GmbH zusammen, die über mehr als 20 Jahre Erfahrung als Bauträger verfügt.

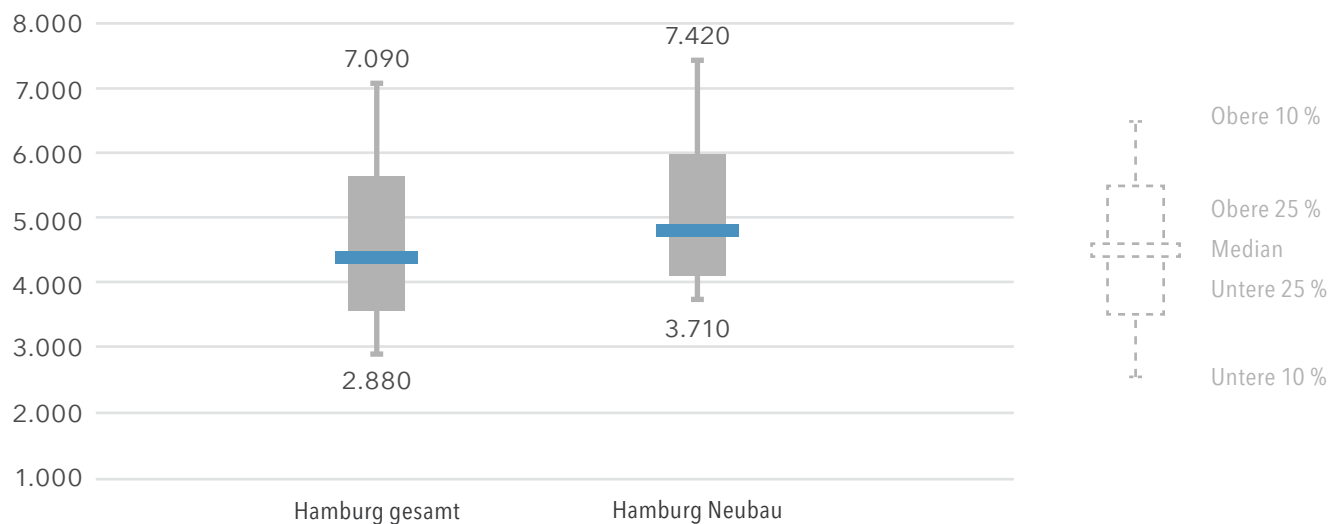
# 04 MARKT

Der Immobilienmarkt in Hamburg ist von einem anhaltenden Wachstum geprägt und zählt schon lange zu den beliebtesten Wohnorten im Norden Deutschlands. Dies ist vor allem auf die allgemein sehr gute wirtschaftliche Lage und die damit einhergehende Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsraum zurückzuführen. Alleine in den Jahren 2011 bis 2017 wurde ein Bevölkerungswachstum von 6,5 % verzeichnet.<sup>5</sup> Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die Einwohnerzahl Hamburgs weiter wachsen wird. In diesem Zusammenhang kommt es durch Zuzüge, Wegzüge und den innerstädtischen Umzügen zu einer Mobilität auf dem Immobilienmarkt, die sich stark auf die Preise auswirkt. Im Jahr 2017 wurden deshalb im Vergleich zum Vorjahr rund 7.000 neue Wohnungen errichtet. Dementsprechend ist es das Ziel des Hamburger Senats im *Bündnis für das Wohnen*, bis 2020 mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten und es wird somit eine hohe Bautätigkeit erwartet.<sup>6</sup>

Generell steigen die Immobilienpreise in Hamburg stetig an, was im Wesentlichen auf die Verknappung verfügbarer Baugrundstücke zurückzuführen ist. Eine Folge der gesamtstädtischen Wohnungsknappheit ist ein Anstieg der Kaufpreise. Dabei sticht der Bezirk Harburg besonders heraus und verzeichnet mit rund 26,4 % den höchsten Anstieg der Kaufpreise im mittleren Segment bzw. 12 % im Spitzensegment gegenüber dem Vorjahreszeitraum, während in Hamburg insgesamt ein Anstieg von 18 % der Kaufangebote verzeichnet wurden. Neubaueigentumswohnungen wurden 2018 zu Preisen zwischen EUR 3.710,- und EUR 7.420,- pro Quadratmeter angeboten. Der Median für Neubauwohnungen lag bei knapp EUR 5.000,- pro Quadratmeter.<sup>7</sup>

## KAUFPREISSPANNE WOHNEN HAMBURG

Angebotskaufpreis in €/m<sup>2</sup>



<https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/residential-city-profile-hamburg-germany-jll.pdf>

5 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961/>.

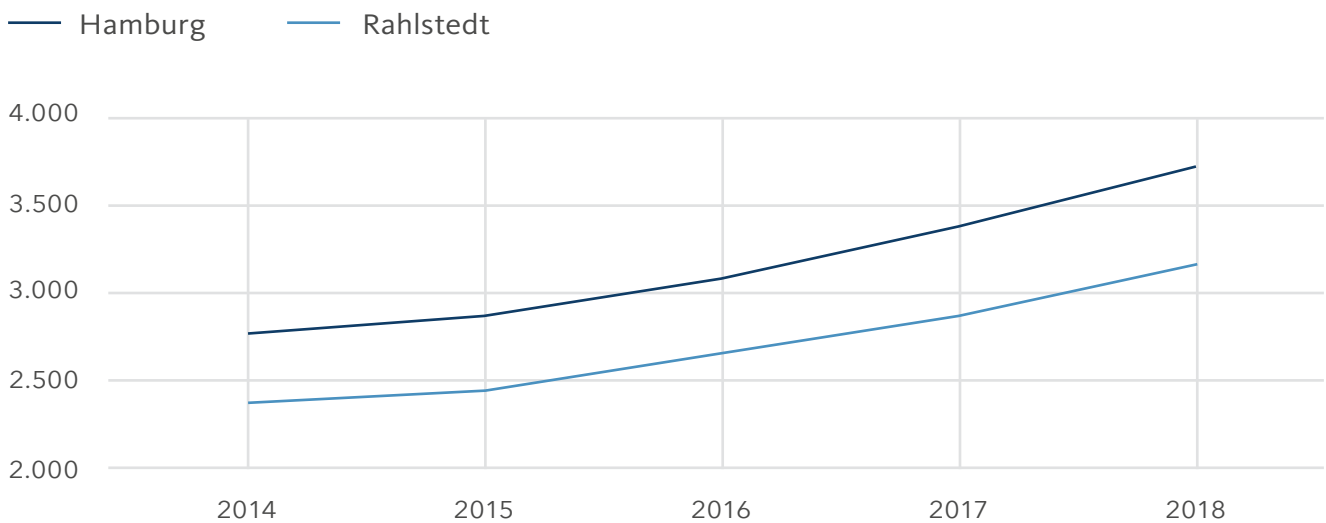
6 <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/residential-city-profile-hamburg-germany-jll.pdf>.

7 <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/residential-city-profile-hamburg-germany-jll.pdf>.

Der aktuelle Kaufpreis für Wohnungen liegt im Durchschnitt bei EUR 3.624,- pro Quadratmeter. Demnach sind die Immobilienpreise in Hamburg seit dem Jahr 2014 um 32,4 % gestiegen. Auch die Kaufpreise in

Rahlstedt stiegen in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Aktuell liegt der Durchschnitt bei rund EUR 3.065,- pro Quadratmeter.<sup>8</sup>

## KAUFPREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN



Rahlstedt zählt mit lockerer Bebauung und hohem Grünanteil zu den Stadtteilen, die trotz des Wachstums ihren Charme und Charakter behalten. Die grüne und

naturnahe Lage sowie die gute Infrastruktur und schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt zählen unter anderem zu den Standortvorteilen Rahlstedts.<sup>9</sup>

8 <https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/hamburg/hamburg>.

9 <https://www.grossmann-berger.de/marktbericht/wohnen/bestandsimmobilien/>.

# 05 INVESTMENTANGEBOT

## INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Projektentwicklungsgesellschaft Berner Straße 25 mbH & Co. KG i.H.v. EUR 1.000.000,- 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 30.09.2021. Dieses wird durch eine Grundschild im Rang nach der erstrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein besichert. Des Weiteren geben die geschäftsführenden Gesellschafter sowie mittelbaren Kommanditisten Herr Christian Arens und Herr Elmars Pilagers sowie die mittelbaren bzw. unmittelbaren Kommanditisten Herr Günter Erdmann und Herr Rafael Knobel Höchstbetragsbürgschaften i.H.v. insgesamt EUR 600.000,- ab.

## FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 6,25 % 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 30.09.2021. Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie der vorrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein Ansprüche aus dem erstrangigen Darlehen gegen die Emittentin zustehen.

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 31.03.2020 möglich.

## SICHERHEIT

Zur Sicherung der Darlehensforderung wird mittels Treuhänder eine Grundschild an den Grundstücken in der Berner Straße 25-29 in 22145 Hamburg - Rahlstedt in Darlehenshöhe nach der erstrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein bestellt und eingetragen. Zu Gunsten der vorrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein dürfen Grundschilden in Gesamthöhe von bis zu EUR 9.500.000,- bestellt werden. Eine Verwertung der Sicherheiten steht unter der Berücksichtigung des dem dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehensvertrages in dem der Treuhänder BERGFÜRST Service GmbH zugunsten der erstrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein zur gegenseitigen Rücksichtnahme bzw. gemeinsamen Vorgehens bei der (ggf. vorgesehenen) Verwertung der gestellten Sicherheiten verpflichtet ist. Ansprüche aus den Sicherheiten dürfen erst nach vollständiger Befriedigung der Sparkasse Südholstein geltend gemacht werden. Ansprüche aus den Sicherheiten dürfen erst nach vollständiger Befriedigung der Sparkasse Südholstein geltend gemacht werden.

Des Weiteren übernehmen die geschäftsführenden Gesellschafter sowie mittelbaren Kommanditisten Herr Christian Arens und Herr Elmars Pilagers Höchstbetragsbürgschaften i.H.v. je EUR 180.000,-. Darüber hinaus geben der Kommanditist Herr Knobel i.H.v. EUR 200.000,- und der mittelbare Kommanditist Herr Günter Erdmann i.H.v. EUR 40.000,- ebenfalls Höchstbetragsbürgschaften ab.

## 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 1.000.000,- 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 sechs 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 31.03.2020 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 30.09.2021.

Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie der vorrangig finanzierenden Sparkasse Südholstein Ansprüche aus dem erstrangigen Darlehen gegen die Emittentin zustehen.



## 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 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).



# 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

## KONDITIONEN

Volumen	EUR 1.000.000,–
Laufzeitende	30.09.2021
Verzinsung	6,25 % p.a.

## PROJEKTKALKULATION

Erwerbskosten ( <i>inkl. Nebenkosten</i> )	EUR 2.518.000,–
Errichtungskosten	EUR 7.245.000,–
Finanzierungskosten ( <i>kumuliert über gesamte Laufzeit</i> )	EUR 537.000,–
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 10.300.000,–</b>

## PROJEKTGEWINN

Geplanter Verkaufserlös	EUR 12.138.000,–
Gesamtinvestitionskosten	EUR 10.300.000,–
<b>Überschuss</b>	<b>EUR 1.838.000,–</b>

# 07 CHANCEN UND RISIKEN

## CHANCEN

- Festverzinsung von 6,25 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Die Vermögensanlage wird mit einer Grundschuld und Höchstbetragsbürgschaften 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.
- Die Projektentwickler und ihre Baupartner verfügen über weitreichende Erfahrung.
- Der Baupartner und Mitgesellschafter realisiert bereits seit über 20 Jahren erfolgreich Projekte in Hamburg.
- Der Immobilienmarkt in Hamburg ist stabil, die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wächst stetig.

## RISIKEN

- Der Verkauf der Wohnungen kann sich verzögern oder unmöglich werden.
- Falls die Kosten die eingehenden Kaufpreise 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 von Wohnungen kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährdet sein.