

WIEN KAISERSTRASSE II

EXPOSÉ STAND AUGUST 2021





*Deine Seele ist hungrig:
Schenk ihr Wien¹*

AUS DEM OFFIZIELLEN
ONLINE-REISEFÜHRER
DER STADT WIEN

VORWORT

Prunkvolle Schlösser, herausragende Orchester, weltberühmte Museen und stimmungsvolle Kaffeehäuser mit feinsten Kuchen- und Tortenkunst verleihen der österreichischen Hauptstadt einen ganz besonderen Charme. Neben diesen kulturellen Besonderheiten spielt Wien seit Jahrhunderten eine zentrale Rolle im historischen und politischen Gefüge Europas² und ist mit inzwischen fast 2 Millionen Einwohnern die zweitgrößte, deutschsprachige Großstadt nach Berlin.³

Die Immobilie der hier angebotenen Vermögensanlage befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau, der zu einem der attraktivsten und lebendigsten Lagen der Stadt zählt. Neubau bietet ein besonderes urbanes Flair und beheimatet mit der Mariahilfer Straße eine der beliebtesten und meistfrequentierten Einkaufsstraßen der Donaumetropole.

In unmittelbarer Nähe unseres Vorhabens Wien Kaiserstraße II befindet sich zudem das 90.000 qm große MuseumsQuartier, das in einem Atemzug mit dem Centre Pompidou in Paris und der Museumsinsel in Berlin genannt wird.⁴ Darüber hinaus erreicht man auch sehr schnell das sogenannte Herz Wiens – den ersten Bezirk mit seinen zahlreichen weiteren Sehenswürdigkeiten wie die Hofburg.

Für unser Objekt in der Kaiserstraße haben wir bereits eine Finanzierung über BERGFÜRST erfolgreich durchgeführt. Da die Erfahrungen mit der Corona-Pandemie bei unseren potentiellen Käufern neue Bedürfnisse im Bezug auf die Ausstattung, die Größe der Wohnungen sowie die Nutzung von Außenanlagen weckten, reifte bei uns der Gedanke, das Projekt gemäß dieser Käuferwünsche neu zu konzipieren. Anders als ursprünglich

1 <https://www.wien.info/de/ganz-wien/feed-your-soul>.

2 <https://www.unesco.at/kultur/welterbe/unesco-welterbe-in-oesterreich/historisches-zentrum-von-wien>.

3 <https://www.wien.gv.at/statistik/aktuell/>.

4 https://www.deutschlandfunk.de/20-jahre-wiener-museumsquartier-ein-kuehnes-zukunftsprojekt.871.de.html?dram:article_id=499415.

vorgesehen, erhalten die zu errichtenden Wohnungen nun eine hochwertigere, teils luxuriöse Ausstattung und auch die Wohnflächen der Einheiten werden vergrößert. Dank zusätzlicher Loggien und Terrassen wird die Immobilie darüber hinaus über einen Außenbereich mit einer Fläche von 144 Quadratmetern und einem unverbaubaren Blick über den Bezirk Neubau verfügen. Maßnahmen, die den Wert des Gebäudes deutlich erhöhen und auch seine Marktchancen weiter steigern werden. Spannend in diesem Zusammenhang: Schon jetzt rechnet das Consulting-Unternehmen DIW Econ mit einer Angebotslücke von 110.000 Wohnungen in Wien bis zum Jahr 2030.⁵

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit unserem Angebot „Wien Kaiserstraße II“ die Möglichkeit bieten, Ihr BERGFÜRST Portfolio um die Anlage in ein einzigartiges und exklusives Projekt in der Stadt im Herzen Europas zu erweitern.

Über BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch Hypotheken und eine persönliche vollstreckbare Garantie besichertes Bankdarlehen an.

Das Darlehen ist mit einem Festzins von 6,45 % p.a. bei jährlicher Zinszahlung und einer Laufzeit von rund 47 Monaten ausgestattet.

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

wünscht Ihnen

Peter Kleinfurher

Peter Kleinfurher

KST58 Kaiserstraße Immobilienverwaltungs
GmbH & Co KG

⁵ https://www.wienerkomfortwohnungen.at/de/presse/PRESSEAUSENDUNG_10.09.2020.pdf



EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	6,45 % p.a.
Laufzeitende	31.07.2025
Sicherheiten	Hypotheken nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut. Persönliche vollstreckbare Garantie eines Geschäftsführers der Emittentin i.H.v. EUR 500.000,—.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

PROJEKTDATEN (GEPLANT)

Gesamterlös	EUR 14.513.000,—
Wohnfläche (inkl. Loggien / Terrassen)	1.947 m ²
Baubeginn	Frühling / Sommer 2022
Fertigstellung	Sommer 2024
Anzahl Neubauwohnungen	24
Anzahl Bestandseinheiten	6



GESETZLICHER HINWEIS

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

INHALT

VORWORT	2
EXECUTIVE SUMMARY	4
01 LAGE	6
Wien Makrolage	6
Neubau Mikrolage	7
02 DAS PROJEKT	9
03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTEAM	14
Gesellschaftsstruktur	14
Unternehmerteam.....	15
04 MARKT	16
05 INVESTMENTANGEBOT	17
Investmentangebot	17
feste Verzinsung.....	17
Laufzeitende und -beginn.....	17
Sicherheit.....	17
Abwicklung	18
Zeichnung	18
06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG	19
07 CHANCEN UND RISIKEN	20
08 IMPRESSUM	21



01 LAGE

WIEN MAKROLAGE

Die österreichische Hauptstadt Wien strahlt wie keine zweite Metropole imperiales Flair aus: kaiserlich, herrlich nostalgisch und dennoch modern. Trotz der vibrierenden Urbanität der Metropole dominiert ein geradezu märchenhafter Charakter – nicht zuletzt auch dank der einmalig schönen Natur in und um Wien herum. Durchzogen von der Donau und westlich begrenzt durch den Wienerwald, liegt die Stadt in malerischer Umgebung eingebettet im Herzen Europas. Die Hälfte des Stadtgebietes sind Grünflächen und machen die frühere Habsburgerstadt zu einer der lebenswertesten europäischen Großstädte. Beschauliche Gässchen, historische Gebäude und atemberaubend moderne Bauwerke verleihen der Stadt einen unverwechselbaren Charme. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass neben den mehr als 1,9 Mio. Einwohnern Wiens, jährlich Millionen von Touristen die Hauptstadt der Alpenrepublik besuchen.⁶ Im Jahr 2019 wurden in Wien rund 17,6 Mio. Übernachtungen registriert, was die Attraktivität der österreichische Bundeshauptstadt eindrucksvoll belegt.⁷

Mit seinen 23 Bezirken ist Wien in Bezug auf Fläche und Einwohner die größte Stadt des Landes und gilt somit als politisches, wirtschaftliches, kulturelles und geistiges Zentrum Österreichs. Auch verkehrstechnisch gesehen ermöglicht die Lage günstige Verbindungen zu den umliegenden Ländern Tschechien, Slowakei und Ungarn, die allesamt weniger als 90 km entfernt sind. Dieser direkte Zugang nach Osteuropa intensiviert die wirtschaftlichen Wechselbeziehungen über die Landesgrenzen hinaus und untermauert Wiens Stellung als wirtschaftsstärkste Region Österreichs. Doch nicht nur international ist die Stadt durch ihre verkehrstechnische Lage und den Wiener Flughafen bestens angebunden. Auch innerhalb der Metropole steht den Einwohnern und Touristen ein dichtes Netz aus öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung, um die Stadt zu erkunden.

6 <https://www.wien.gv.at/statistik/aktuell/>.

7 <https://kurier.at/chronik/wien/kein-ende-des-ansturms-so-viele-touristen-wie-nie-besuchen-wien/400733826>.



NEUBAU MIKROLAGE

Neubau, der 7. der 23 Wiener Bezirke, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum der österreichischen Metropole. Nördlich grenzt Neubau an den 8. Bezirk Josefstadt und entlang der südlichen Grenze an den 6. Bezirk Mariahilf. Seit 1850 Teil des Wiener Stadtgebietes, hat sich Wien Neubau zu einem pulsierenden Bezirk voller Leben entwickelt, der gleichzeitig Gegensätze vereint: eine große gastronomische Auswahl reiht sich an exklusive Shoppingmöglichkeiten und kleine Boutiquen. Dörfliche Ruhe findet Platz neben urbaner Vielfalt inmitten einer lebendigen Millionenstadt. Dank der

Toplage und den vielfältigen Angeboten für Kultur, Kunst und Unterhaltung zählt der Bezirk zu den gehobenen Wohnlagen Wiens.

Im Herzen des Bezirks befindet sich eines der weltweit größten Kunst- und Kulturareale, das MuseumsQuartier. Mit rund 60 kulturellen Einrichtungen auf einer Gesamtfläche von 90.000 Quadratmetern ist das Gelände der ehemaligen Hofstallungen mit seinen Innenhöfen, Cafés und Shops auch eine Oase der Ruhe und Erholung inmitten der Stadt.⁸

⁸ <https://www.mqw.at/about-us>.



Neben dem MuseumsQuartier erreicht man innerhalb von 15 Gehminuten von der Liegenschaft der hier gegenständlichen Vermögensanlage weitere Highlights der Stadt. Sowohl die Wiener Hofburg, die eine der größten Palastkomplexe der Welt ist, als auch das Wiener Wahrzeichen, der Stephansdom, befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße. Weitere Möglichkeiten kultureller Aktivitäten bieten diverse Museen, wie beispielsweise das Natur- und Kunsthistorische Museum Wien, das Leopoldmuseum und das MUMOK (Museum Moderner Kunst).

Als urbanes Zentrum Wiens verzeichnet der Bezirk eine stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum. Dazu trägt auch die sehr gute Infrastruktur bei, die den Bewohnern und Besuchern des Stadtteils einen kurzen Weg ins Stadtzentrum und zu den umliegenden Bezirken ermöglicht. Gerade einmal vier Minuten fußläufig von der Objektadresse entfernt,

befinden sich die Tram-Haltestellen Weststr. / Kaiserstr. und Burggasse / Kaiserstraße. Wer ein paar Gehminuten weiter läuft, erreicht auch direkt die U-Bahn-Station Burggasse – Stadthalle. Durch diese Anbindungen ist das Wiener Stadtzentrum in rund 15 Minuten mit dem ÖPNV erreichbar. Zudem liegt das Objekt nur zehn Gehminuten vom Wiener Westbahnhof entfernt, der den Einwohnern und Touristen eine reibungslose Fernbus- und Bahnverbindung in den Rest des Landes und Europas gestattet. In unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße finden Anlieger außerdem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Angebote für jeden Geschmack und Geldbeutel. Selbst die Universität Wien ist mit einem Stadtspaziergang in 30 Minuten fußläufig oder mit den ÖPNV innerhalb von 20 Minuten zu erreichen.



02 DAS PROJEKT

PROJEKT BESCHREIBUNG

Bei der Immobilie der hier gegenständlichen Vermögensanlage handelt es sich um ein Bestandsobjekt, das saniert und um drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufgestockt werden soll. Aktuell umfasst das Objekt in der Kaiserstraße 58 in 1070 Wien drei Geschosse mit Bestandswohnungen, von denen sechs Wohneinheiten im Bestand der Emittentin sind. Diese Bestandseinheiten sollen nach der geplanten Sanierung an Eigennutzer oder Kapitalanleger veräußert werden. Zusätzlich zu den sechs angekauften Wohneinheiten erwarb die Emittentin die Miteigentumsanteile zum Ausbau der Dachgeschossflächen. Durch die Aufstockung ist eine wesentliche Erweiterung des Wohnungsangebotes von top-vermietbaren Wohneinheiten bis zu Luxuspenthouse Einheiten inkl. großzügiger Terrassen vorgesehen. Zeitgemäße Grundrissgestaltung unter Berücksichtigung natürlicher Lichtdurchflutung gewährleisten den aktuell gewünschten Qualitätsstandard.

Das Projekt wurde bereits im Rahmen einer Emission über die BERGFÜRST Plattform finanziert. Die Corona-Pandemie verzögerte das Vorhaben deutlich und gleichzeitig hat sich auch der Immobilienmarkt vor Ort stark verändert. Die Käuferklientel entwickelte neue Bedürfnisse im Bezug auf die Ausstattung, die Größe der Wohnungen sowie die Nutzung von Außenanlagen. Im Gegenzug ist sie bereit, deutlich höhere Preise zu zahlen. Die Folge: Die Immobilienpreise stiegen – gerade auch im beliebten Wiener Bezirk Neubau.

So wurde die Zeit der Pandemie dafür genutzt, das Vorhaben an die neuen Gegebenheiten anzupassen und eine entsprechende Neukonzeption der Wohneinheiten vorzunehmen. Anders als ursprünglich vorgesehen,

erhalten die zu errichtenden Wohnungen nun eine hochwertigere, teils luxuriöse Ausstattung und auch die Wohnflächen der Einheiten wurden vergrößert. Für das dritte Obergeschoss sind Terrassen- bzw. Loggiaebenen vorgesehen. Mit den sechs darüberliegenden Penthäusern im Dachgeschoss, die ebenfalls mit Terrassen und Loggien ausgestattet sind, umfasst der gesamte Außenbereich eine Fläche von 144 Quadratmetern mit einem unverbaubaren Blick über den Bezirk Neubau. Durch die Verwendung von Holzmodulen wird die Aufstockung des Bestandsgebäudes in verkürzter Bauzeit ermöglicht. Insgesamt sollen Bestandswohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 230 Quadratmetern saniert werden und eine

zusätzliche Wohnfläche von rund 1.600 Quadratmetern in den zu errichtenden Obergeschossen entstehen. Daneben wird den Bewohnern des Hauses durch eine Neugestaltung des Innenhofes ein zusätzlicher Mehrwert geschaffen. Eine individuelle Grünoase mit einem Brunnen und Sitzgelegenheiten inmitten der Großstadt Wien laden zum Verweilen, Durchatmen und Erholen ein.

Abgerundet wird die aktuelle Konzeption mit einer neu gestalteten Außenfassade, einem aufgewerteten Treppenhaus sowie der Installation eines Liftes, sodass das gesamte Gebäude barrierefrei zugänglich wird.



ZUSAMMENSETZUNG DES VERKAUFSERLÖSES

Art	(Wohn-)Fläche* (m ²)	Ø Verkaufspreis* (EUR/m ² bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Neubau 3. – 5. Ober- geschoss	1.179	7.350,—	8.666.000,—
Loggien	58	7.350,—	426.000,—
Neubau Dachgeschoss	418	9.500,—	3.762.000,—
Terrassen	86	2.250,—	194.000,—
Zwischensumme	–	–	13.047.000,—
Bestands- wohnungen saniert	233	6.300,—	1.466.000,—
Gesamt	1.974	–	14.513.000,—

*geplante Flächenangaben / Einheiten

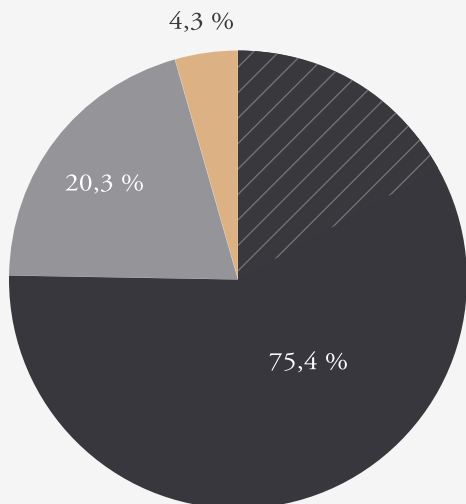




FINANZIERUNG

Die Finanzierung des hier gegenständlichen Projekts wird aktuell durch ein vorrangiges Darlehen eines Kreditinstituts i.H.v. EUR 7.250.000,— und den hier eingeworbenen nachrangigen Finanzierungsmitteln i.H.v. EUR 2.520.000,— sowie Eigenkapital in Höhe von EUR 525.000,— dargestellt. Im weiteren Projektverlauf ist es vorgesehen, zusätzliches Fremdkapital bei dem bereits vorrangigen finanzierenden Kreditinstitut aufzunehmen. So ist es der Emittentin gestattet, den durch vorrangige Hypotheken zu

besichernden nominalen Darlehensbetrag auf bis zu EUR 9.350.000,— zu erhöhen. Diese Vermögensanlage wird im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut mit Hypotheken auf den Bestands- und noch zu errichtenden Flächen der Emittentin besichert. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,45 % p.a, wobei die Zinszahlung jährlich zum 30.06. und zum Laufzeitende erfolgt.



Eigenkapital	EUR	525.000,—
Emissionsvolumen	EUR	2.520.000,—
Kreditinstitut (maximal)	EUR	9.350.000,—
<hr/>		
Projektvolumen	EUR	12.395.000,—

MITTELVERWENDUNG

Ein Teilbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens i.H.v. bis zu EUR 1.287.000,— dient zunächst zur Refinanzierung von bereits bei der Emittentin bestehenden Verbindlichkeiten. Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von bis zu EUR 550.000,— des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens wird zur Bereitstellung von

weiterer Liquidität für die laufenden Projektkosten dienen. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens in Höhe von bis zu EUR 683.000,— soll zur anteiligen Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Gebühren und für die Zinszahlung der ersten rund 22 Monate der Laufzeit dieser Vermögensanlage verwendet werden.



03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMERTTEAM

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Das Projekt wird von der KST58 Kaiserstraße Immobilienverwaltungs GmbH & Co KG durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Clerfaytgasse 5 in 1170 Wien und ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer FN 472467 f eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Besitz, Erwerb,

Handel und Verwaltung von Immobilien, insbesondere der Liegenschaft Kaiserstraße 58, 1070 Wien. Die Geschäftsführung der Emittentin erfolgt durch ihre Komplementärin, die K&K Immobilien GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Dipl. Ing. Peter Kleinfurter und Herrn Gottfried Müller.

**KST58 Kaiserstraße
Immobilienverwaltungs GmbH & Co KG**



Kaiserstraße 58, 1070 Wien

UNTERNEHMERT EAM

Hinter dem Immobilienprojekt unter der Adresse Kaiserstraße 58 in 1070 Wien stehen maßgeblich die beiden erfahrenen Projektentwickler Herr Peter Kleinfërcher und Herr Gottfried Müller. Beide verfügen über jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung sowie ein starkes Netzwerk regionaler und internationaler Finanz- und Vertriebspartner.



PETER KLEINFËRCHER

Herr Dipl.-Ing. Peter Kleinfërcher absolvierte sein Studium im Bauingenieurwesen an der Technischen Universität Wien und hat im Laufe der Zeit seine Kompetenzen um die Ziviltechnikerbefugnis, die Baumeisterkonzession sowie die Immobilientreuhänderkonzession für Österreich und Deutschland erweitert. Herr Kleinfërcher war 15 Jahre lang als technischer Bauleiter sowie als Projektleiter für Großprojekte und internationale Projektentwicklungen bei dem europaweit agierenden Bauunternehmen STRABAG. Zudem ist er seit 20 Jahren als internationaler Projektentwickler und Bauträger tätig und setzte allein in seiner Heimatregion Millstättersee in den letzten Jahren Wohnbauprojekte im Wert von über EUR 100 Mio. um. Herr Kleinfërcher kann für seine Projekte sowohl auf den eigenen Immobilienvertrieb als auch ein umfangreiches Netzwerk mit jahrelanger Expertise in der Immobilienbranche zurückgreifen.

Herr Gottfried Müller begann seine berufliche Laufbahn mit einer Ausbildung zum Versicherungskaufmann und war anschließend als selbstständiger Versicherungsmakler tätig. Nach mehreren erfolgreichen Jahren der Selbstständigkeit, schloss er zudem die Ausbildung zum Finanzberater ab und wurde geschäftsführender Gesellschafter einer Vermögensverwaltungsgesellschaft. Dieser Werdegang unterstreicht die hohe Kompetenz im Finanzsektor von Herrn Gottfried Müller, der mittlerweile seit mehr als zehn Jahren als selbstständiger Wirtschaftsberater tätig ist. Dabei begleitet er Projektentwicklungen und berät Unternehmen bei Projektfinanzierungen unter Einbeziehung seines internationalen Experten-Netzwerkes.



GOTTFRIED MÜLLER

04 MARKT

Mit einem prognostizierten Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 96 Mrd. stellt die österreichische Hauptstadt ein Viertel der Wirtschaftsleistung des Landes. Mehr als 85 % der Wertschöpfung erzielte im Jahr 2020 die Dienstleistungsbranche, gefolgt vom Industriesektor.⁹ Im Herzen Europas gelegen, ist Wien heute Sitz von fast 140.000 Unternehmen – von Einzelunternehmen über Klein- und Mittelbetriebe bis hin zu global agierenden Konzernen. Durchschnittlich 9.000 neue Unternehmen werden jedes Jahr in der österreichischen Hauptstadt gegründet. Der Pandemie zum Trotz überstieg diese Zahl im Jahre 2020 sogar die Marke von 10.500.¹⁰ Doch auch der Bundesstaat insgesamt ist sehr gut durch die Pandemie gekommen – sogar besser, als von den Experten und Wirtschaftsakteuren prognostiziert. Laut dem Institut für Höhere Studien (IHS) wird davon ausgegangen, dass die Wirtschaft Österreichs bereits im dritten Quartal 2021 das Produktionsniveau von vor der Krise erreicht haben wird.¹¹

Auch die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der österreichischen Metropole tut es dem wirtschaftlichen Wiederaufschwung im Zuge der Pandemie gleich. Der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2020 betrug laut den vorläufigen Daten der Landesstatistik Wien knapp 10.000 Personen, was einem Anstieg um 0,5 % auf 1,92 Millionen Einwohner entspricht.¹²

Der Bezirk Neubau ist, mit knapp 31.700 Bewohnern auf einem Gebiet, das gerade einmal 1,61 Quadratkilometer umfasst, der drittkleinste Wiener Gemeindebezirk. Seit der Jahrtausendwende stieg die Bevölkerungszahl im 7. Bezirk um 12 %.¹³ Nicht so moderat entwickelte sich allerdings der Wiener Wohnungsmarkt, der scheinbar unbeeindruckt von der Pandemie, kontinuierlich neue Höchststände erreichte. Beispielsweise konnte 2020 eine Rekordzahl von 19.000 fertiggestellten Wohnungen verzeichnet werden, die der Markt durch die ungebrochen hohe Nachfrage problemlos absorbierte.¹⁴ Der internationale Immobilien-Dienstleister Colliers rechnet für die Zukunft mit weiterhin steigenden Preisen: Die Bundeshauptstadt biete „teilweise beträchtliche Investitionsmöglichkeiten“ für nationale und internationale Anleger und entwickle sich „sehr dynamisch“.¹⁵ Gelegenheiten für renditeorientierte Investoren verspricht auch ein detaillierter Blick auf den Wohnungsmarkt des 7. Wiener Gemeindebezirks. Allen voran der westliche Bezirksteil zwischen Schottenfeldgasse und Kaiserstraße, der bislang noch nicht so stark im Fokus der Investoren stand, weist gerade deshalb interessante Wertsteigerungspotenziale auf. Ein Indikator für das mittelfristig erreichbare Preisniveau dieser Straßenzüge sind bereits getätigte Wohnungsverkäufe im niedrigen fünfstelligen Bereich pro Quadratmeter Wohnfläche im innenstadtnahen Teil des Bezirks.^{16, 17}

9 <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2020.pdf>.

10 <https://www.wko.at/service/w/zahlen-daten-fakten/Neugruendungen-2017e-nach-Branchen.pdf>.

11 <https://www.vienna.at/ihs-wirtschaft-aktiviert-den-turbo-preise-steigen/7032428>.

12 <https://wien1x1.at/bevoelkerungsentwicklung-2020/>.

13 https://www.citypopulation.de/de/austria/admin/9__wien/.

14 <https://www.ehl.at/blog/wohnungsmarkt-wien-2021>.

15 <https://www.diepresse.com/5998874/wiener-wohnungsmarkt-bleibt-dynamisch-und-teuer>.

16 https://www.ehl.at/publikationen/EHL_Zinshausmarktbericht_2020_Wien/36/.

17 https://www.ehl.at/publikationen/wiener_zinshaus_marketbericht_2019/34/.

05 INVESTMENTANGEBOT

INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines nachrangigen und nachrangig besicherten Bankdarlehens, welches der KST58 Kaiserstraße Immobilienverwaltungs GmbH & Co KG i.H.v. EUR 2.520.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.07.2025. Dieses wird durch Hypotheken im Rang nach dem erstrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Darüber hinaus wird Herr Peter Kleinfurher als Geschäftsführer der Emittentin eine persönliche vollstreckbare Garantie in Höhe von EUR 500.000,— abgeben.

FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 6,45 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind jährlich zum 30.06. und zum Laufzeitende zahlbar.

LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.07.2025. 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 01.12.2021 möglich.

SICHERHEIT

Zur dinglichen Sicherung der Darlehensforderungen des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens werden mittels Treuhänder Hypotheken in Höhe von insgesamt EUR 3.024.000,— nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kredit-

institut am Grundstück Kaiserstraße 58 in 1070 Wien, Österreich bestellt und eingetragen. Im weiteren Verlauf des Projekts ist es dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut gestattet, den durch vorrangige Hypotheken zu besichernden nominalen Darlehensbetrag auf bis zu EUR 9.350.000,— zu erhöhen. Klarstellend sei erwähnt, dass es gemäß den österreichischen Gepflogenheiten üblich ist einen Pfandhaftbetrag im Grundbuch einzutragen, der den nominalen Finanzierungsbetrag um bis zu 20 % übersteigt.

Die Emittentin wird zur Sicherung der laufenden Zinsen und Gebühren für die ersten 22 Monate dieser hier angebotenen Vermögensanlage einen Betrag in Höhe von bis zu EUR 683.000,— zugunsten des Sicherheitentreuhänders separieren.

Darüber hinaus wird Herr Peter Kleinfurher als Geschäftsführer der Emittentin eine persönliche vollstreckbare Garantie in Höhe von EUR 500.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben.

Das zu gewährende nachrangige und nachrangig besicherte Bankdarlehen dieser Vermögensanlage ist Bestandteil einer Konsortialfinanzierung, d.h. einer Vereinbarung zwischen mehreren finanzierenden Kreditgebern für dasselbe Projekt. Zwischen den Konsortialpartnern wurden im Innenverhältnis die Abrede getroffen, dass das Darlehen, welches dieser Vermögensanlage zugrunde liegt, erst nachrangig zu den Darlehen des vorrangigen Kreditinstituts getilgt werden darf. D.h. die Bank, welche das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen begeben hat, ist mit ihren Ansprüchen und Sicherheiten hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangigen – und damit vorrangigen – Kreditinstitutes zurückgetreten. Das bedeutet für die Anleger

dieser Vermögensanlage, dass ihre Anlagebeträge erst zurückgezahlt werden, wenn das oben genannte vorrangige Kreditinstitut vollständig bedient wurde. Das vorrangige Kreditinstitut hat derzeit ein Darlehen in nominaler Höhe von bis zu EUR 7.250.000,— gewährt. In der weiteren Projektphase kann das vorrangige Kreditinstitut weitere vorrangige Darlehen zur Finanzierung des Projektes bis zur Höhe von insgesamt EUR 9.350.000,— begeben, welcher dieser Vermögensanlage im Rang vorgehen werden. Die vorrangig im Grundbuch einzutragenden Hypotheken dürfen jeweils bis zu 120 % des Darlehensnominalbetrages ausmachen.

ABWICKLUNG

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto der Anbieterin FH I 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 2.520.000,— 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 01.12.2021 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 31.07.2025.

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.

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

KONDITIONEN

Volumen	EUR 2.520.000,—
Laufzeitende	31.07.2025
Verzinsung	6,45 % p.a

PROJEKTKALKULATION

Ankauf (<i>inkl. Erwerbsnebenkosten</i>)	EUR 1.736.000,—
Errichtungskosten Neubau und Dachgeschoss (<i>inkl. Nebenkosten und Reserve</i>)	EUR 7.043.000,—
Sanierungskosten Bestand	EUR 419.000,—
Planungskosten (<i>inkl. Nebenkosten und Reserve</i>)	EUR 1.686.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (<i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i>)	EUR 1.511.000,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 12.395.000,—

PROJEKTGEWINN (GEPLANT)

Geplanter Verkaufserlös	EUR 14.513.000,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 12.395.000,—
Überschuss (<i>geplant</i>)	EUR 2.118.000,—

07 CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch Hypotheken und eine persönliche vollstreckbare Garantie des Geschäftsführers der Emittentin besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,45 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in sehr guter Wiener Lage mit hohem Entwicklungspotential.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Wohnbau und Dachgeschossausbauten.
- 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 Verkauf der Wohnungen kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass keine weiteren Wohnungen mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- 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 das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.
- Da das Pfandrecht nachrangig hinter dem Pfandrecht des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus 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 werden erst nach dem erstrangig – und damit vorrangig – besicherten Kreditinstitut bedient. 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.

08 IMPRESSUM

EMITTENTIN

KST58 Kaiserstraße Immobilienverwaltungs GmbH & Co KG

Handelsregister: Handelsgericht Wien
Firmenbuchnummer: FN 472467 f

Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien
Österreich

Geschäftsführer: **Peter Kleinfercher und Gottfried Müller**

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



GESETZLICHER HINWEIS

Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV