

EXPOSÉ STAND MÄRZ 2023

# KASTANIENHÖFE – HALLE (SAALE)



EXPOSÉ Stand März 2023 | Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV

**NORSK**

***„Das ist eine großartige, um nicht zu sagen,  
einmalige Nachricht für unsere Stadt, die Region  
und das Land Sachsen-Anhalt.“***

*Halles Bürgermeister Egbert Geier (SPD) zur Wahl von Halle (Saale) als künftiger  
Standort des Zukunftszentrum Deutsche Einheit und Europäische Transformation.*



MARKTPLATZ IN HALLE (SAALE)

# VORWORT

## *And the winner is: Halle an der Saale!*

Die Freude war sicherlich nicht nur bei Egbert Geier, dem Bürgermeister von Halle (Saale), riesengroß, als die Stadt am 14.02.2023 den Zuschlag als Standort für das künftige Zukunftszentrum Deutsche Einheit und Europäische Transformation erhielt.<sup>1</sup> Die Jury begründete ihre Entscheidung wie folgt: „Die größte Stadt in Sachsen-Anhalt sei ein typischer Ort für gelingende Transformation seit der Wende, habe mit der Nationalen Akademie Leopoldina eine gute wissenschaftliche Basis und ein herausragendes kulturelles Umfeld. Ein weiteres Plus für Halle: Die Stadt ist durch den großen ICE-Knotenpunkt gut erreichbar.“<sup>2</sup> Geplant ist ein Investment von 200 Millionen Euro aus dem Bundeshaushalt. 2028 soll das Großprojekt im Herzen der Stadt fertiggestellt sein und zum Arbeitsort für 200 Menschen werden.<sup>3</sup> Eine Entscheidung, die weitreichende Auswirkungen für die Stadt in Sachsen-Anhalt haben wird – als Destination für Touristen wird sie ebenso noch attraktiver werden als auch als Wohn- und Arbeitsort.

Kastanienhöfe – Halle (Saale) profitiert somit nicht nur von der Wahl dieser aufstrebenden Stadt als seinen Standort, sondern auch von der Verortung der Liegenschaft in Halle selbst: Mitten in der City, mit der Altstadt direkt nebenan und diversen Parks rund herum lässt diese Lage keine Wünsche offen. Geplant ist die Projektierung eines, bereits im Eigentum der Emittentin befindlichen, Grundstückes, welches nach Erlangung des Baurechts global veräußert werden soll. Perspektivisch soll so

ein neues Wohn- und Gewerbequartier entstehen können, das sich aus einem Ensemble aus vier Neubaukomplexen zusammensetzt sowie zusätzlich drei denkmalgeschützte Bestands-Wohn- und Geschäftshäuser umfassen soll.

Als Köpfe hinter „Reileck Quartier – Halle“ ist uns sowohl der Immobilienmarkt als auch die existierende Nachfrage vor Ort bekannt. Schließlich konnten wir dieses Projekt erfolgreich abschließen und vorzeitig an die Anlegerinnen und Anleger der BERGFÜRST Plattform zurückzahlen.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch **Grundschuld, Höchstbetragsbürgschaft und persönliches Schuldanerkenntnis** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **7,65 % p.a.** bei endfälliger Zinszahlung und einer **Laufzeit von zwei Jahren** ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Halle an der Saale, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre

wünscht Ihnen



Geschäftsführer  
**THOR Fünfte GmbH & Co. KG**

1 <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/halle/halle/zukunftszentrum-deutsche-einheit-investition-jobs-104.html>.

2 <https://www.zdf.de/nachrichten/politik/halle-zukunftszentrum-deutsche-einheit-100.html>.

3 <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/halle/halle/zukunftszentrum-deutsche-einheit-investition-jobs-104.html>.



UNVERBINDLICHE PROJEKTVISUALISIERUNG

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	7,65 % p.a.
Laufzeitende	28.02.2025
Sicherheiten	<p>Grundsschuld nach vorrangig besichertem Kreditinstitut i.H.v. EUR 2.132.000,-.</p> <p>Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. EUR 1.250.000,- der Norsk Deutschland AG (alleinige Kommanditistin der Emittentin).</p> <p>Persönliches notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Emittentin Thomas Schulze Wischeler i.H.v. EUR 500.000,-.</p>
Mindestinvestment	EUR 10,-
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

## PROJEKTDATEN (GEPLANT)

Gesamterlös	EUR 10.265.000,-
Grundstücksfläche	4.591 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (Wohnen & Gewerbe)	8.290 m <sup>2</sup>
Baurechtschaffung geplant bis	Dezember 2023
Wohn- und Gewerbequartier	4 Neubaukomplexe 3 denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshäuser 69 Tiefgaragenstellplätze

### RISIKOHINWEIS:

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

# INHALT

## 01 LAGE

HALLE (SAALE) MAKROLAGE.....	6
NÖRDLICHE INNENSTADT MIKROLAGE.....	9

## 02 DAS PROJEKT

PROJEKTBECHREIBUNG.....	11
VERKAUFSERLÖSE (GEPLANT) .....	13
LAGEPLAN .....	13
FINANZIERUNG .....	14
MITTELVERWENDUNG.....	14

## 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR.....	15
GESCHÄFTSFÜHRUNG .....	16

## 04 MARKT

.....	17
-------	----

## 05 INVESTMENTANGEBOT

INVESTMENTANGEBOT.....	19
FESTE VERZINSUNG.....	19
LAUFZEITENDE UND -BEGINN .....	19
SICHERHEIT.....	19
ABWICKLUNG.....	20
ZEICHNUNG.....	20
VERÄUSSERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE.....	20
RÜCKZAHLUNG .....	20
DIE BERGFÜRST AG.....	20

## 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

.....	21
-------	----

## 07 CHANCEN UND RISIKEN

.....	22
-------	----

## 08 REFERENZEN

.....	23
-------	----

## 09 IMPRESSUM

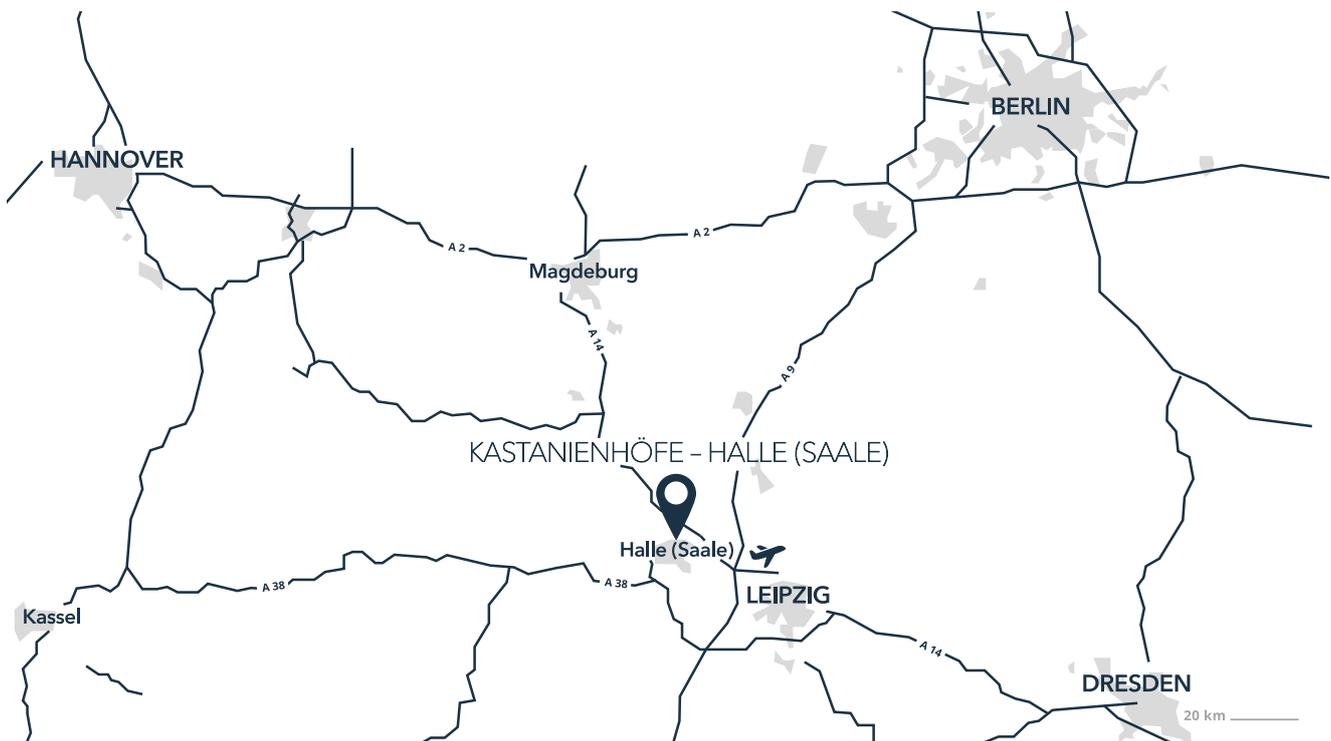
.....	24
-------	----

# 01 LAGE

## HALLE (SAALE) MAKROLAGE

Halle (Saale) ist die größte Stadt Sachsen-Anhalts und gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland. Zusammen mit dem benachbarten Leipzig ist die Händelstadt der zweitgrößte Wirtschaftsraum im Osten Deutschlands und zählt darüber hinaus zu den Top 10 der Investregionen der Bundesrepublik. Insbesondere der Dreiklang aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur bildet die Basis für die Beliebtheit der Stadt Halle (Saale).<sup>4</sup>

Die starke Wirtschaftskraft der Metropolregion Halle/Leipzig spiegelt sich unter anderem in der über die Jahre steigenden Einwohnerzahl wider: Heute leben und arbeiten hier mehr als rund 1,7 Millionen Menschen. Auch die moderne Infrastruktur hat einen großen Anteil am Wachstum der Stadt: Die zentrale Verortung in Mitteldeutschland sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung dank eines engmaschigen Autobahnnetzes und leistungsfähiger Wasserstraßen schaffen effektive Produktions-, Vertriebs- und Arbeitswege.<sup>5</sup>



4 <https://www.halle.de/de/Wirtschaft/Standort-Halle-Saale/>.

5 <https://www.halle-investvision.de/standortfaktoren>.

Nicht zu vergessen ist die Anbindung an den internationalen Flughafen Leipzig/Halle, der über zwei Millionen Fluggäste pro Jahr mit der Welt vernetzt<sup>6</sup> und mit einem jährlichen Frachtaufkommen von über 1,5 Millionen Tonnen das viertgrößte Luftfrachtdrehkreuz in Europa darstellt.<sup>7</sup>

Halle (Saale) profitiert jedoch nicht nur von seiner Nähe zu Leipzig – auch die Lutherstadt Wittenberg ist nur eine Autostunde entfernt. Als UNESCO-Kulturerbe, Ausgangsort der Reformation und Wirkungsstätte Martin Luthers, ist Wittenberg für zahlreiche internationale Touristen ein attraktives Ziel.

In Bezug auf die Lebensqualität ist Halle (Saale) fast schon ein „hidden gem“: Denn während des Zweiten Weltkrieges wurde die Stadt weitestgehend von Zerstörungen verschont und besticht dementsprechend mit einem hohen und mittlerweile nahezu komplett restaurierten Altbaubestand. Darüber hinaus hat Halle (Saale) auch Naturliebhabern viel zu bieten: Die Stadt verfügt über rund 560 Hektar öffentliche Grün- und Parkanlagen.<sup>8</sup> Zu den beliebtesten Parks gehören der Botanische Garten, die Ziegelwiese oder auch der Stadtpark. Ebenso bemerkenswert: Wirft man einen Blick auf die Stadtkarte, erkennt man sechs größere Inseln, die der Fluß Saale im Stadtgebiet

gebildet hat – ein Grund, wieso die Süddeutsche einst Halle (Saale) gar zur „Bundeshauptstadt der Naherholung“ gekürt hat.<sup>9</sup> Im sogenannten „Dynamik-Ranking“ der Wirtschaftswoche aus dem Jahr 2022, indem deutsche Städte hinsichtlich ihres Entwicklungspotentials im Zeitraum von fünf Jahren bewertet werden, machte Halle (Saale), im Vergleich zum Vorjahr, einen Sprung von Rang 18 auf Rang 5 und nimmt damit den Spitzenplatz in Ostdeutschland ein.<sup>10</sup>

Überregional bekannt ist die Stadt außerdem durch ihre Stärke in den Bereichen Forschung und Wissenschaft. Zu nennen sind hier beispielsweise die Martin-Luther-Universität, die Burg Giebichenstein Kunsthochschule sowie die Einrichtungen der Max-Planck-Gesellschaft oder des Fraunhofer Instituts.<sup>11</sup> Ebenso verfügt Halle (Saale) mit dem Weinberg Campus über den zweitgrößten ostdeutschen Technologiepark, der zu den zehn besten der Bundesrepublik zählt.

So ist die Stadt an der Saale ein bedeutender Innovationsmotor für Industrie und Forschung und dementsprechend auch ein wichtiger Zugangsmagnet für Studierende, Fachkräfte und High Professionals aus den unterschiedlichsten Bereichen.<sup>12</sup>

---

6 <https://www.mdf-ag.com/unternehmen/flughafen-leipzig-halle-gmbh/geschichte/>.

7 <https://www.mdf-ag.com/luftfracht/>.

8 <https://m.halle.de/de/Verwaltung/Online-Angebote/Dienstleistungen/?RecID=1300&Mark=G>.

9 <https://www.sueddeutsche.de/panorama/interaktive-grafik-zu-rekorden-deutschlands-heimliche-hauptstaedte-1.1660098>.

10 <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/staedteranking-bluehende-standorte-halle-und-leipzig-heben-ab/27819098.html>.

11 <https://technologiepark-weinberg-campus.de/technologiepark/technologiepark-weinberg-campus>.

12 <https://technologiepark-weinberg-campus.de/technologiepark/technologiepark-weinberg-campus>.



## NÖRDLICHE INNENSTADT MIKROLAGE

Das Projektgrundstück befindet sich im Stadtviertel Nördliche Innenstadt, im Stadtbezirk Mitte von Halle (Saale), und grenzt damit unmittelbar im Westen an die Saale und im Osten an die zentrale Altstadt sowie die südliche Innenstadt. Damit liegt das geplante Quartier zwischen dem bedeutendsten innerstädtischen Naherholungsgebiet und der lebendigen Innenstadt mit ihrer altherwürdigen Architektur und den zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Restaurants.

Der Standort erweist sich als besonders familienfreundlich, da sich in der Nachbarschaft sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen sowie ein Schwimmbad und ein Sportplatz befinden. Auch die Saale ist fußläufig zu erreichen und lädt zu idyllischen Spaziergängen ein.

In direkter Nachbarschaft liegt zudem die historische Altstadt, durch die man geschichtsträchtig flanieren kann. Viele erhalten gebliebene, mittelalterliche und frühneuzeitliche Bauten, der durchweg sehr repräsentative Baubestand des 19. und 20. Jahrhunderts, wiederhergestellte Einzeldenkmale und Ensembles sowie urbane Neubauten prägen das vielfältige Erscheinungsbild.<sup>13</sup> An der Ecke Große Ulrichstraße/ Universitätsring ragt zum Beispiel ein Jugendstilhaus mit einer opulenten Glasfassade in die Höhe. Einige Schritte weiter in Richtung Opernhaus öffnet sich der weitläufige Universitätsplatz mit dem ihn umgebenden Gebäudeensemble aus der Zeit des Klassizismus.<sup>14</sup>

Des Weiteren profitiert der Standort von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Direkt vor der Haustür

<sup>13</sup> <https://m.halle.de/de/Kultur/Tourismus/Sehenswertes/Geschichte-entdecken/Historische-Altstadt/>.

<sup>14</sup> <https://www.halle.de/de/Kultur/Willkommen-in-Halle/Erlebnis-Innenstadt/>.

befindet sich die Haltestelle „Ankerstraße“, die mit sieben Straßenbahnverbindungen und einer Busverbindung den Standort mit den restlichen Stadtteilen verbindet. Die südliche Innenstadt mit ihrer Einkaufsmeile, zahlreichen Cafes und diversen Ausgehmöglichkeiten hält für jeden etwas bereit. Und wer den Weg aus der Stadt hinaus sucht, ist mit dem Hauptbahnhof Halle (Saale), der sich von der Haltestelle „Ankerstraße“ innerhalb von 15 Minuten erreichen lässt, perfekt an die nahe Umgebung, als auch an die Metropolregion Berlin, die sich mit dem ICE in etwa einer Stunde erreichen lässt, angebunden.



KUNSTMUSEUM MORITZBURG HALLE (SAALE)



UNVERBINDLICHE PROJEKTVISUALISIERUNG

## 02 DAS PROJEKT

### PROJEKTBE SCHREIBUNG

Beim Projekt „Kastanienhöfe – Halle (Saale)“ handelt es sich um die Projektierung eines Grundstückes unter der Adresse Mansfelder Straße 58-60, Packhofgasse und Tuchrahmen in 06108 Halle (Saale), welches mit Baurecht global veräußert werden soll. Die Emittentin, die THOR Fünfte GmbH & Co. KG, hat im Oktober 2019 das rund 4.591 m<sup>2</sup> große zusammenhängende Grundstück unter der genannten Adresse erworben und ist seither dessen Eigentümerin. Auf einer Teilfläche des Projektgrundstückes befinden sich derzeit drei leerstehende, denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshäuser mit einer Gesamtfläche von rd. 1.778 m<sup>2</sup>. Es ist geplant, auf der Freifläche des Grundstückes im Rahmen einer Projektentwicklung die Planungs- und Baureife für ein neu zu errichtendes Wohn- und Gewerbequartier zu schaffen. Das Quartier soll aus einem Ensemble von vier Neubaukomplexen, die im Bereich Mansfelder Straße, Tuchrahmen und Packhofgasse eine Blockrandbebauung darstellen, einer zuge-

hörigen Tiefgarage mit 69 Stellplätzen sowie den drei dann sanierten denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäusern bestehen. Insgesamt soll die Größe der Immobilien des Quartiers rund 8.290 m<sup>2</sup> betragen, wovon rund 75 % auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung und 25 % auf eine gewerbliche Nutzung entfallen.

Die geplanten Neubauten werden die Architektur der historischen Nachbarbebauung gekonnt zitieren: Der Wechsel aus geneigten und begrünten Dächern sowie die Kombination aus Putz und Ziegel für die Fassaden wirken identitätsstiftend und verleihen dem Ensemble ein unverwechselbares Flair. Dank der innovativen Bebauungsstruktur sollen zwei miteinander verbundene Hofsituationen entstehen. Eine luftige Durchwegung des Quartiers ist mittels diverser Durchgänge im Bereich der Alt- und Neubauten gegeben. Von der Mansfelder Straße aus gelangt man durch einen großzügigen Durchgang zu ei-



LUFTBILD DES GRUNDSTÜCKS

nem einladenden Quartiersplatz (Hof 1 Ost), der im Erdgeschoß durch Gewerbeeinheiten belebt und durch den Erhalt der Kastanie als zentralen Großbaum mit Bauminsel maßgeblich bestimmt wird. Durch Hof 1 erreicht man den zweiten Hof (Hof 2 West). Dieser wird vom Altbaubestand, den ergänzten Neubauten und vom zentralen, sanierten Hofgebäude Nr.58/59 umschlossen. Abgerundet wird das Ensemble von großzügigen Spielflächen. Die Tiefgarage wird unter den aufgehenden Gebäudeteilen des Neubaus angeordnet. Die Höfe werden, soweit möglich, entsiegelt und nicht unterbaut.

Im Folgenden wird auf den Prozess der Erlangung des Baurechts für das geplante Quartier eingegangen und der aktuelle Stand dargelegt. Die Emittentin hat hierzu ein Bebauungsplanverfahren bereits weit vorangetrieben. So konnte

das Projekt auch schon mit den beteiligten Gremien und dem Stadtrat der Stadt Halle erfolgreich abgestimmt werden. Im März 2023 soll der Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Planungsausschuss und dem Stadtrat der Stadt Halle (Saale) verabschiedet werden. Nach Bekanntgabe im Amtsblatt und der vorgeschriebenen gesetzlichen Offenlagezeit von einem Monat wäre das Ende dieses Verfahrensschrittes im Sommer 2023 zu erwarten.

Nach Prüfung und Abwägung möglicher Einsprüche ist mit einem Satzungsbeschluss bis Ende 2023 zu rechnen. Damit wäre dann das Baurecht für das Quartier „Kastanienhöfe - Halle (Saale)“ erlangt. Im Anschluss soll das Grundstück samt Planung und Baurecht global veräußert werden.

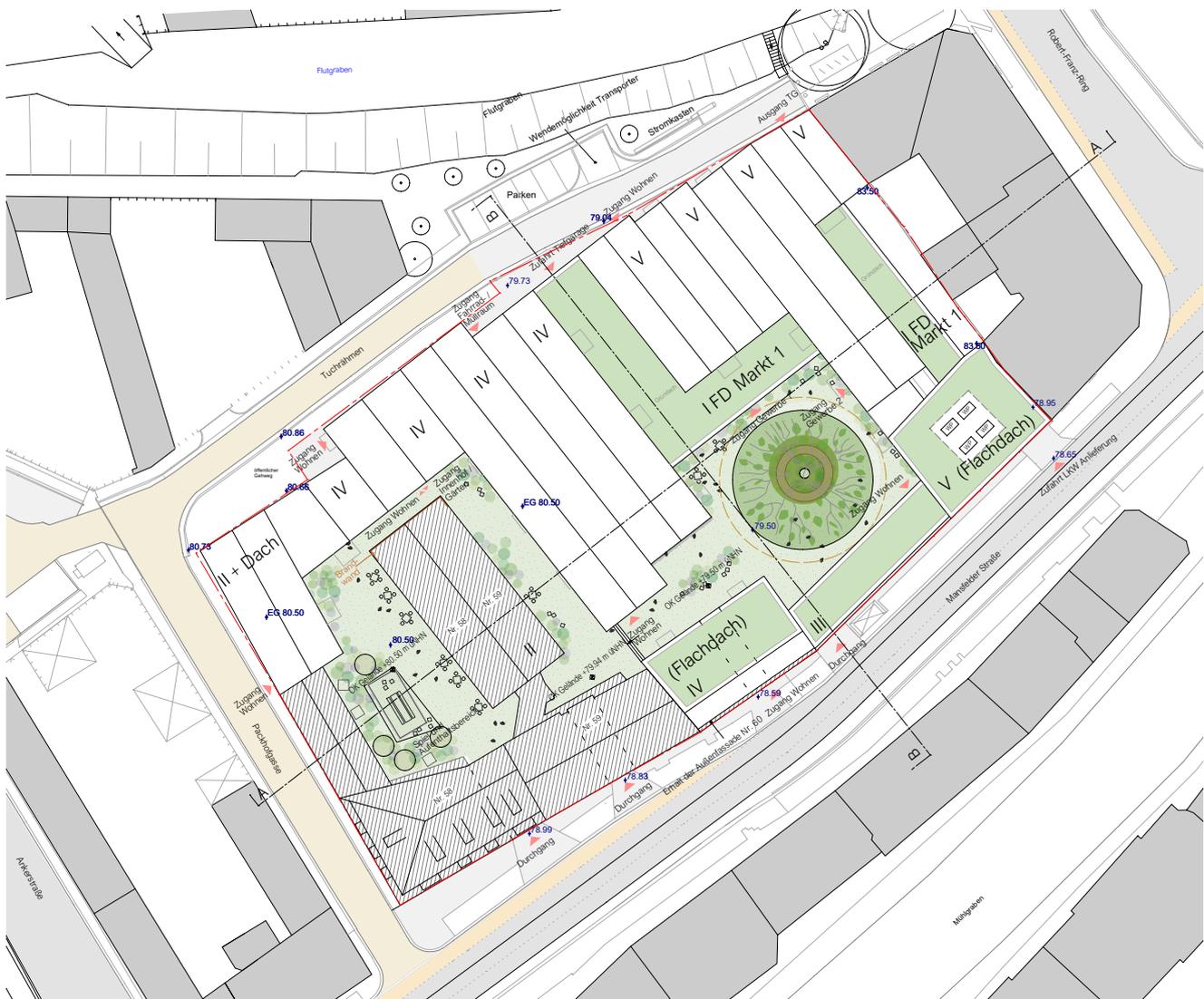


PARKPLATZ MANSFELDER STRASSE

## VERKAUFSERLÖSE (GEPLANT)

Grundstücksfläche	4.591 m <sup>2</sup>
Wohn- und Gewerbefläche	8.290 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 10.265.000,-</b>

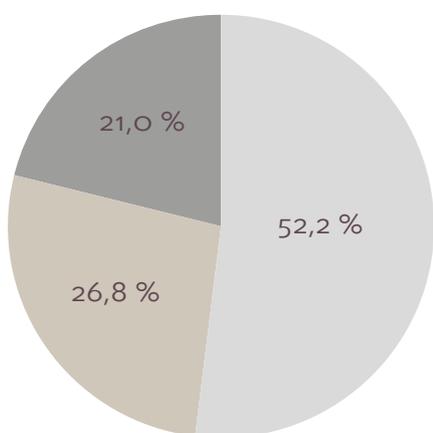
## LAGEPLAN / DACHAUFSICHT (GEPLANT)



## FINANZIERUNG

Die Teilfinanzierung des Grundstückskaufpreises sowie dessen Nebenkosten erfolgte über ein mit einer vorrangigen Grundschuld besichertes Darlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. EUR 4.140.000,-. Das Darlehen des Kreditinstitutes wird mit einem Zinssatz von 4,00% p.a. verzinst. Das Darlehen hat derzeit eine Laufzeit bis zum 30.09.2023 und wird bis zum 30.09.2024 prolongiert werden. Die hier angebotene Vermö-

gensanlage i.H.v. EUR 2.132.000,- sowie die in der Gesellschaft verbleibenden Eigenmittel i.H.v. EUR 1.665.100,- schließen die Finanzierung der Projektentwicklung inklusive der Planungskosten des Projektgrundstückes. Die Rückführung der hier angebotenen Vermögensanlage inklusive Zinsen soll aus dem Verkaufserlös der Globalveräußerung des Projektgrundstückes erfolgen.



### FINANZIERUNGSSTRUKTUR

	Kreditinstitut	EUR	4.140.000,-
	Emissionsvolumen	EUR	2.132.000,-
	Eigenmittel	EUR	1.665.100,-
<b>Geplantes Gesamtvolumen</b>		<b>EUR</b>	<b>7.937.100,-</b>

## MITTELVERWENDUNG

Ein Teilbetrag der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage i.H.v. EUR 1.700.000,- dienen zur Revaluierung der bisher eingesetzten Eigenmittel, die im Zusammenhang mit dem Ankauf des Projektgrundstückes und für Planungs-, Finanzierungs- sowie für Projektkosten verwendet wurden. Ein weiterer Teil i.H.v. EUR 70.050,- dient der Mitfinanzierung der mit dem Projekt verbundenen weiteren Planungs-, Projekt- und sonstigen Kosten der Emittentin, so-

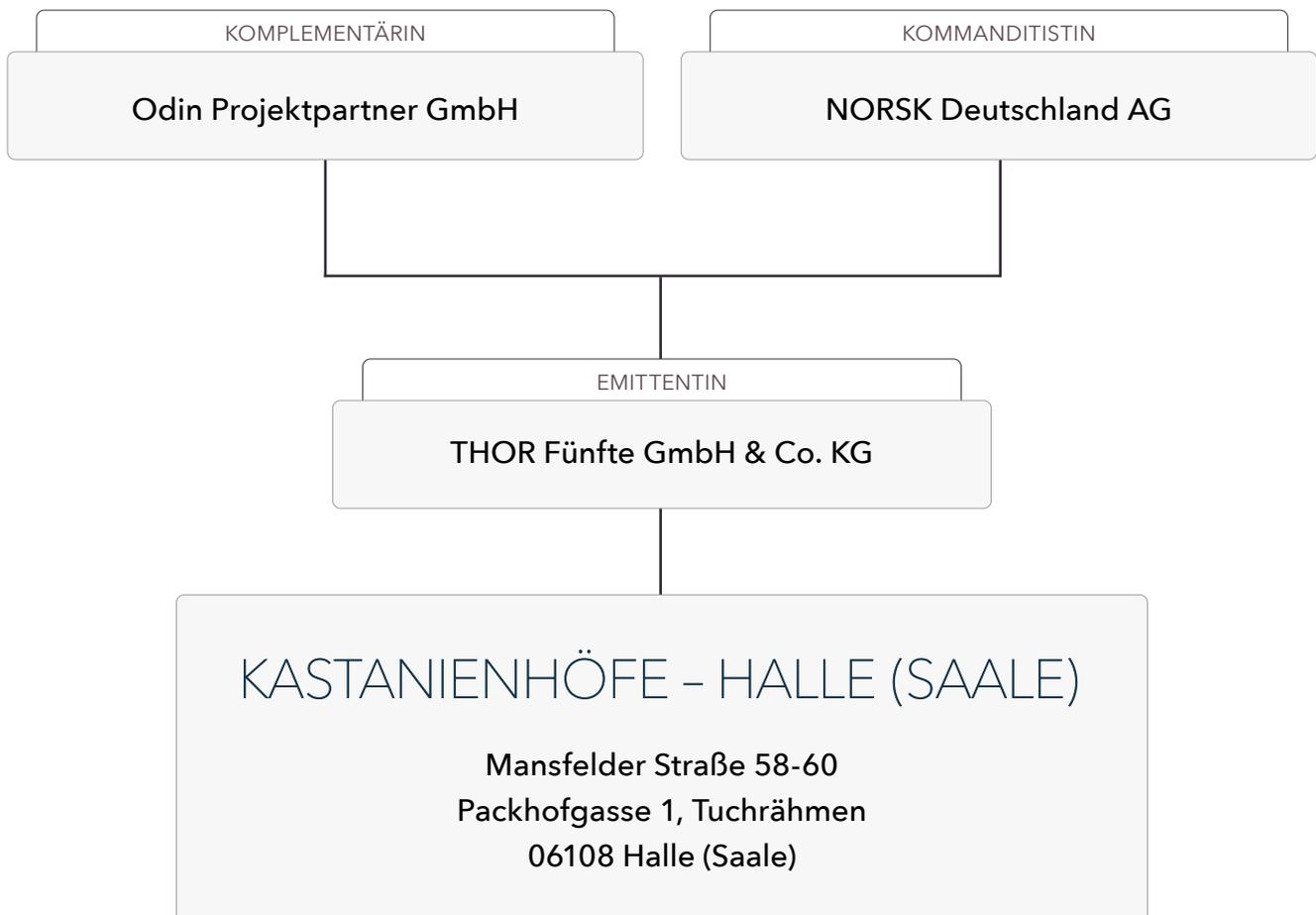
wie der Bedienung von Vertriebs-, Vermittlungs- und Finanzierungskosten. Ein Teil in Höhe von EUR 92.950,- wird der Emittentin als Liquiditätsreserve zur Verfügung gestellt. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens soll zur anteiligen Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Kosten und Gebühren verwendet werden.

# 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Emittentin ist die THOR Fünfte GmbH & Co KG. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Ulmenstraße 22 in 60325 Frankfurt am Main. Sie ist unter der Nummer HRA 51017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, deren Entwicklung, Bebauung, Vermietung und Vermarktung einschließlich der Veräußerung. Persönlich haftende Gesellschafterin der THOR

Fünfte GmbH & Co. KG ist die Odin Projektpartner GmbH, Geschäftsführer ist Herr Thomas Schulze Wischeler. Sie ist unter der Nummer HRB 115150 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Alleinige Kommanditistin ist die NORSK Deutschland AG mit Herrn Schulze Wischeler als Vorstand. Sie ist unter der Nummer HRB 111873 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.



## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Immobilienprojekt in der Mansfelder Straße 58-60, Packhofgasse 1, Tüchräumen, 06108 Halle (Saale) wird von dem erfahrenen Projektentwickler Herrn Thomas Schulze Wischler vorangetrieben.

Er ist in Personalunion bei allen involvierten Gesellschaften als Geschäftsführer bzw. Vorstand tätig. Die NORSK Deutschland AG, welche als treibende Kraft hinter dem Projekt steht, wurde im April 2018 vom langjährigen Vorstand der IFM Immobilien AG, Thomas Schulze Wischler, gegründet. Die Gesellschaft kann seit Gründung auf rund EUR 300 Mio. Projektvolumen verweisen.



THOMAS SCHULZE WISCHLER



ROTE STRASSENBAHN AUF DEM HALLMARKT-PLATZ

# 04 MARKT

Halle (Saale) ist mit über 240.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Sachsen-Anhalts. Viele verschiedene Forschungsinstitute und zahlreiche Technologie-Unternehmen haben hier ihren Standort und gemeinsam mit dem rund 40 km entfernten Leipzig stellt Halle (Saale) den wichtigsten mittel-deutschen Wirtschaftsraum dar. Das Potential der Stadt hat auch die Jury überzeugt, die kürzlich über die Standortwahl des künftigen Zentrums Deutsche Einheit und Europäische Transformation entschieden hat – und schließlich Halle (Saale) den Zuschlag gab. Der Bund möchte rund 200 Millionen Euro in diesen Ort investieren – etwa 200 Arbeitsplätze werden an der zukünftigen Forschungs- und Begegnungsstätte entstehen.

Diese Entscheidung untermauert die Stärken der Stadt und belegt, wieso Halle an der Saale auch gerade als Immobilien-Standort immer attraktiver wird. Tatsächlich wächst die Nachfrage kontinuierlich und entsprechend entwickelt sich auch das Preisniveau.

Im Jahr 2017 kosteten Wohnungen mit etwa 100 m<sup>2</sup> im Durchschnitt EUR 2.034,62 pro m<sup>2</sup> – 2022 kletterten die Preise bereits auf EUR 3.471,10 pro m<sup>2</sup>.<sup>15</sup> Analysiert man die aktuellen Wohnungsmieten in Halle (Saale) im Bereich Neubau, so erhält man einen Mittelwert von 13,12 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>16</sup> Dies ist auch der Wert, mit dem die Emittentin für die Einheiten in dem dann fertiggestellten Quartier rechnet. Insofern ist dies auch die Kalkulationsgrundlage für den geplanten, späteren Verkauf.

In die Preisbetrachtung sollte ebenfalls mit einbezogen werden, dass im gerade einmal 40 km entfernten Leipzig kaum noch bezahlbarer Wohnraum in den dortigen Innenstandtlagen und Gründerzeitvierteln vorhanden ist. Die Einwohner müssen mittlerweile eine Mietbelastungsquote<sup>17</sup> von 30 % hinnehmen – damit ist Leipzig gleichauf mit München, der Stadt mit den teuersten Mieten in Deutschland.<sup>18</sup> So ist von Übertragungseffekten des Leipziger Wohnungsmarktes auf Halle (Saale) auszugehen. Die gute infrastrukturelle Verbindung zwischen den beiden Städten macht diesen Standort zu einer echten Alternative für Mieter, die eine bezahlbare, attraktive Innenstadtlage suchen. Bis in das Leipziger Stadtzentrum benötigt man vom Projektstandort aus gerade einmal eine knappe dreiviertel Stunde mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr.

Der hallesche Immobilienmarkt ist zudem nicht unerheblich durch die Geschichte der Stadt geprägt. Der Zweite Weltkrieg hat hier vergleichsweise wenig Spuren hinterlassen und so sind 90,4 % des heutigen Wohnungsbestandes noch vor 1989 errichtet worden.<sup>19</sup> Die Bautätigkeit nach der politischen Wende von 1989 beschränkte sich hauptsächlich auf die „zweckgemäße“ Sanierung der Bestandsobjekte. Gleichzeitig gab und gibt es in der Innenstadt wenig freie Flächen, sodass Neubauten bislang in erster Linie nur in weniger attraktiven Lagen realisiert werden konnten.

---

<sup>15</sup> <https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Halle-Saale/7771>.

<sup>16</sup> Gemäß Auswertung der Immobilienzeitung Research für das Jahr 2021, Stand Dezember 2022.

<sup>17</sup> Die Zahl beschreibt, wie viel vom Haushaltseinkommen für die Warmmiete aufgewendet werden muss.

<sup>18</sup> <https://www.mdr.de/nachrichten/politik/regional/faktencheck-bezahlbarer-wohnraum-in-leipzig-100.html>.

<sup>19</sup> [https://m.halle.de/Veroeffentlichungen/Binaries/779/1158/wohnungsmarktbericht\\_datenband\\_2018.pdf](https://m.halle.de/Veroeffentlichungen/Binaries/779/1158/wohnungsmarktbericht_datenband_2018.pdf).

Mit „Kastanienhöfe - Halle (Saale)“ soll nun die Grundlage für ein Wohn- und Gewerbeangebot geschaffen werden, das die seltene Kombination aus historischem Bestand, attraktivem Neubau und bester Lage bietet.

Die „Kastanienhöfe - Halle (Saale)“ befinden sich zentral im Stadtbezirk Mitte und grenzen an die Stadtviertel der Altstadt, der südlichen Innenstadt und der Saaleaue an. Vergleichbare Grundstücke bzw. Objekte sind auf dem örtlichen Markt rar gesät.

In den auf dem Projektgrundstück befindlichen, denkmalgeschützten Altbauten sind neben der Nutzung als saniertem Wohnraum auch eine Büro-, sowie eine Dienstleistungsnutzung vorgesehen.

Des Weiteren sind im Erdgeschoss der geplanten Neubauten zwei Gewerbeeinheiten für die Einzelhandelsnutzung ausgewiesen - in direkter Nachbarschaft zu den umliegenden Wohngebieten. Dank der ausgezeichneten Lage werden die Gewerbeeinheiten besonders attraktiv für künftige Mieter und entsprechend auch im oberen Preissegment vermarktet werden können.



# 05 INVESTMENTANGEBOT

## INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der THOR Fünfte GmbH & Co. KG i.H.v. EUR 2.132.000,- 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 28.02.2025. Dieses wird durch eine nachrangige Grundschild nach der vorrangigen Grundschild des hauptfinanzierenden Kreditinstitutes besichert. Des Weiteren wird ein persönliches notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis sowie eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft zur Besicherung dienen.

## FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 7,65 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

## LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 28.02.2025.

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 31.05.2023 möglich.

## SICHERHEIT

Zur Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger wird zugunsten der BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhänder eine Grundschild in Höhe von EUR 2.132.000,- nachrangig zu dem vorrangig besicherten Kreditinstitut und dessen Grundschild in Höhe von EUR 140.000,- auf dem Projektgrundstück unter der Adresse Mansfelder Straße 58-60, Packhofgasse 1, Tüchrahmen in 06108 Halle (Saale) bestellt und eingetragen.

Der Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin Herr Thomas Schulze Wischeler wird ein persönliches notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis i.H.v. EUR 500.000,- zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger zugunsten der BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhänder abgeben.

Des Weiteren wird die alleinige Kommanditistin der Emittentin, die NORSK Deutschland AG, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 1.250.000,- zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger zugunsten der BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhänder abgeben.

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

## ABWICKLUNG

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto der Anbieterin FH1 Berlin GmbH & Co. KG eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

## ZEICHNUNG

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.132.000,- in Abschnitten von EUR 10,- gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,-.

Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann, beträgt bis zu zwölf Monate.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Anlagebetrages, wird die von dem Anleger gezeichnete Vermögensanlage zugeteilt und in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST-Plattform eingebucht und angezeigt.

## VERÄUSSERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen wird es dem Anleger möglich sein, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage über das Inseratssystem der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zu veräußern.

## RÜCKZAHLUNG

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

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.05.2023 ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 14 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 28.02.2025.

## 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 PROJEKT-FINANZIERUNG

## KONDITIONEN

Volumen	EUR 2.132.000,–
Laufzeitende	28.02.2025
Verzinsung	7,65 % p.a.

## PROJEKTKALKULATION

Projektgrundstück	EUR 4.700.000,–
Projektierungskosten	EUR 2.023.323,–
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST <i>(kumuliert über die Projektlaufzeit)</i>	EUR 1.213.777,–
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 7.937.100,–</b>

## PROJEKTGEWINN (GEPLANT)

Verkaufserlös	EUR 10.265.000,–
Gesamtinvestitionskosten	EUR 7.937.100,–
<b>Überschuss</b>	<b>EUR 2.327.900,–</b>

# 07 CHANCEN UND RISIKEN

## CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch Grundschuld, Höchstbetragsbürgschaft und ein persönliches Schuldanerkenntnis besichert.
- Festverzinsung von 7,65 % p.a.
- Das Grundstück befindet sich in bester Lage mit hohem Entwicklungspotential.
- Die Emission auf BERGFÜRST umfasst lediglich die Grundstücksankauf- und Erschließungsphase. Das Risiko der Hochbauphase entfällt.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung – insbesondere im Bezug auf den Immobilienmarkt vor Ort.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

## RISIKEN

- Die Erlangung des Baurechts kann sich verzögern bis zu dem Fall der Nichterteilung.
- 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 besicherte Kreditinstitut 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 vorrangig besicherten Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus der Grundschuld 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.

# 08 REFERENZOBJEKTE



## CAMPO NOVO - SAARBRÜCKEN

In optimaler Lage zwischen Hochschule und Innenstadt entstehen sieben Wohnhäuser mit insgesamt 208 Wohneinheiten für Studenten und Young Professionals. Die ersten drei Häuser sind bereits fertiggestellt und erfolgreich in Betrieb gegangen, die vollständige Fertigstellung erfolgt im ersten Halbjahr 2023.

## ADINA HOTEL - WIESBADEN

Mit Blick auf das Kurhaus und das Staatstheater wurde ein Adina 4 Sterne Hotel mit 126 Zimmern, Skybar und Restaurant errichtet. Das Objekt befindet sich nicht nur in Bester Lage Wiesbadens, am Ende der Wilhelmstraße, auch als „Rue“ bekannt, sondern besticht auch durch die Architektur von Max Dudler. Das Gebäude befindet sich weiterhin im Eigentum der Auftraggeber, IFM Immobilien AG.



## REILECK QUARTIER - HALLE (SAALE)

Mitten im Paulusviertel gelegen besticht das Reileck durch seine historische Industriearchitektur, hier entsteht auf ca. 15.000 m<sup>2</sup> ein stadtprägendes Geschäfts- und Wohnquartier. Nach erwirkter Baugenehmigung wurde das Objekt in 2022 global veräußert und befindet sich nun im Bau.

# 09 IMPRESSUM

## EMITTENTIN

### **THOR Fünfte GmbH & Co. KG**

Ulmenstraße 22  
60325 Frankfurt am Main  
Deutschland  
Geschäftsführer: Thomas Schulze Wischeler

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

! Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV