Clemens
CARRÉ

KOBLENZ – CLEMENS CARRÉ II

EXPOSÉ STAND SEPTEMBER 2023 | WERBEMITTEILUNG NACH § 14 ABS. 1 FINVERMV

„In Koblenz haben französische Lebensart und deutsche Tradition ein ganz eigenes Biotop entstehen lassen: Gemütliche Weinlokale, enge Gassen, romantische Winkel und eine herzliche Lebensart.

DEUTSCHE ZENTRALE FÜR TOURISMUS E.V.

VORWORT

Im aktuellen bundesweiten Wirtschaftsranking des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) liegt die Stadt Koblenz im Dynamikvergleich von 400 deutschen Städten auf Platz 11. Verglichen werden hierbei insbesondere Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität. Der Koblenzer Oberbürgermeister David Lagner: „Wir freuen uns sehr, dass unsere Stadt in den letzten Jahren eine derart positive Entwicklung durchlaufen hat und jetzt im Dynamikranking so gut abschneidet. Koblenz gewinnt als Wirtschaftsstandort immer mehr an Lebens- und Wohnqualität dazu – ein tolles Zeichen."[1]

Koblenz ist Großstadt und Oberzentrum zugleich und befindet sich im Norden von Rheinland-Pfalz. Mit rund 115.000 Einwohnern zählt sie zu den großen Städten des Bundeslandes. Koblenz liegt da, wo sich Mosel und Rhein verbinden. Einwohner und Gäste schätzen die pittoreske Altstadt und das malerische Umland mit der hügeligen Landschaft der angrenzenden Mittelgebirge. Darüber hinaus laden auch die üppigen Weinberge und die imposanten Schlösser und Burgen zu Spaziergängen ein – und wer mag, kann seinen Hunger und Durst mit Spezialitäten aus der köstlichen Pfälzer Küche stillen.

Entsprechend wichtig sind so auch die Bereiche Dienstleistung und Tourismus für Koblenz' Ökonomie – doch die Stadt und ihre Region haben als Wirtschaftsstandort noch viel mehr zu bieten. Insbesondere der Mix aus Klein- und Großunternehmen und ein ausgeprägter Mittelstand bilden hier eine solide Basis. Wer die Stadt zu einem Lebensmittelpunkt macht, kann von der genießerischen Lebensart, den vielfältigen Optionen für Freizeit und Erholung sowie den sehr guten Karrieremöglichkeiten profitieren – eine Mischung, die überzeugt! Das bereits weit fortgeschrittene Bauprojekt Koblenz – Clemens Carré mit seiner herausragenden Lage in der Innenstadt kann diese Aussage klar belegen: Die Wohnflächen des historischen Bestands sind vor Start der Emission schon zu 70 % verkauft.

1 https://www.blick-aktuell.de/Berichte/Koblenz-bei-bundesweitem-Staedteranking-auf-Platz-11-im-Dynamikvergleich-547529.html.

Mit Bergfürst legen Sie Ihr Geld in ein besichertes Bankdarlehen an. Diese Vermögensanlage bietet Ihnen einen Festzins von 10,00 % p.a. bei endfälliger Zinszahlung sowie eine Laufzeit von 18 Monaten. Zur Besicherung Ihrer Rückzahlungs- und Zinsansprüche wird eine dingliche Besicherung in Form einer nachrangigen Grundschuld sowie ein abstraktes Schuldanerkenntnis des Gesellschafters der Komplementärin der Emittentin, Herrn Dr. Michael Gilles, bestellt.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Koblenz, das Projekt Clemens Carré und die Menschen hinter dem Vorhaben – viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Dr. Michael Gilles

Geschäftsführer
Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & Co. KG

BLICK ÜBER DEN RHEIN AUF DAS DEUTSCHE ECK

Bild-Copyright: trabantos / Shutterstock.com

EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

Verzinsung p.a.	**10,00 %**
Laufzeitende optionale Verlängerung bis zum	28.02.2025 31.08.2025
Besicherung	Grundschuld nach vorrangig besichertem Kreditinstitut i.H.v. EUR 30.500.000,– Persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis vom Gesellschafter der Komplementärin der Emittentin Herr Dr. Michael Gilles i.H.v. EUR 2.000.000,–
Mindestinvestment	EUR 10,–
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

PROJEKTDATEN (geplant)

Gesamterlös	EUR 38.924.886,–
Wohnfläche	5.436 m²
Baubeginn	Mai 2022
Fertigstellung	Q1 2025
Anzahl Eigentumswohnungen	81
Anzahl KFZ-Stellplätze	75

GESETZLICHER HINWEIS

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

INHALT

01 LAGE 6

02 DAS PROJEKT 9

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG 14

04 MARKT 16

05 INVESTMENTANGEBOT 18

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG 21

07 CHANCEN UND RISIKEN 22

08 REFERENZEN 23

09 IMPRESSUM 24

01 LAGE

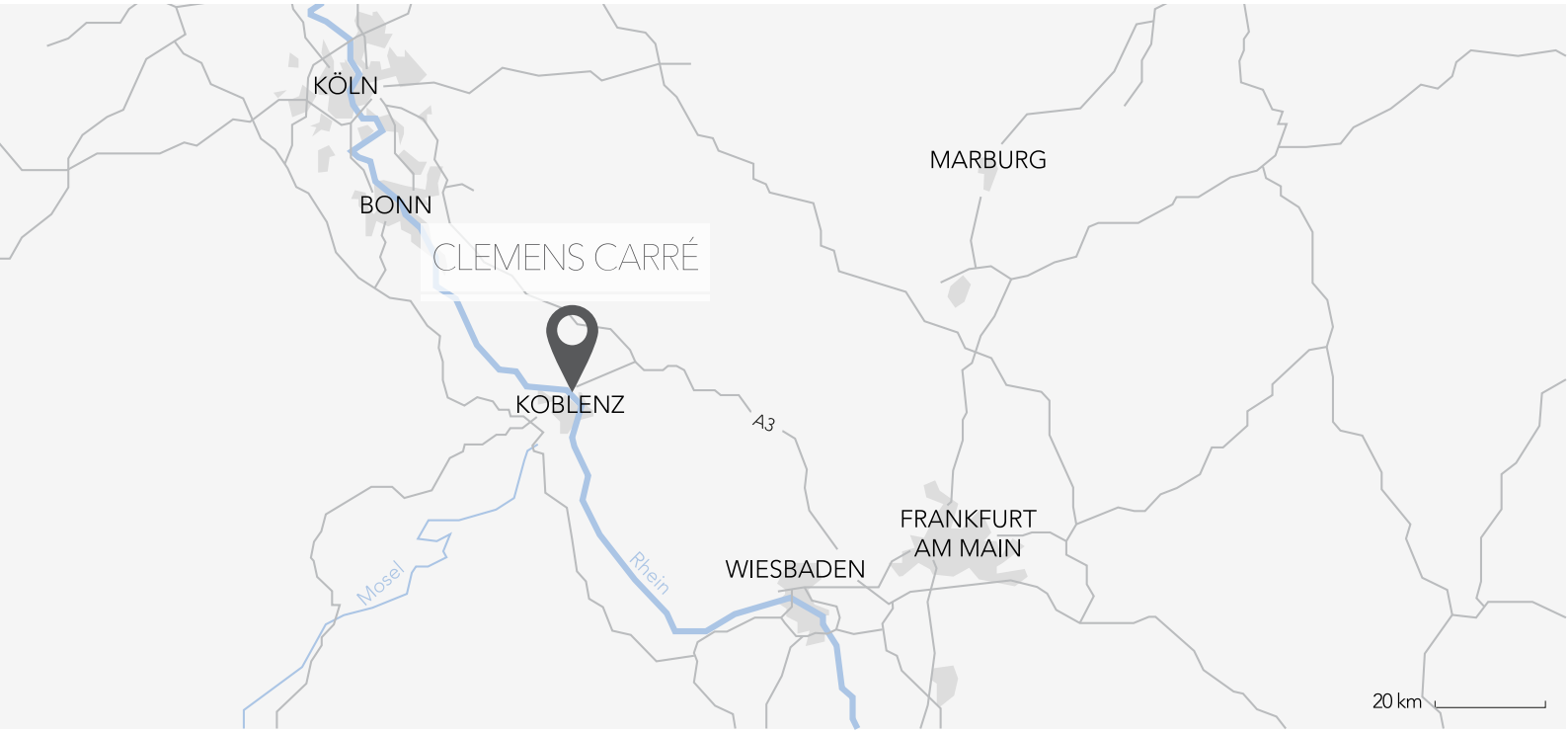
KOBLENZ MAKROLAGE

Das über 2.000 Jahre alte Koblenz wird gleich von vier Mittelgebirgen eingerahmt: Freizeitsportler können sich über ein breites Angebot an Wanderwegen in den hügeligen Landschaften von Eifel, Hunsrück, Westerwald und Taunus freuen. Die Natur rund um die rheinland-pfälzische Stadt lässt die Herzen von Romantik-Fans regelmäßig höher schlagen: felsige Rheinhänge, verträumte Fleckchen an den Ufern von Rhein und Mosel sowie erhabene Burgen und Schlösser. Unter anderem sind hier die Festung Ehrenbreitstein, das Schloss Stolzenfels und natürlich auch die mittelalterliche Ritterburg Eltz zu nennen.[2] Sie ist eine der schönsten Burgen Deutschlands und birgt in ihrem Kellergewölbe eine der bedeutendsten privaten Schatzkammern.

Besucher können sich an einer herausragenden Sammlung von Gold- und Silberschmiedearbeiten sowie Schmuck, Porzellan, Waffen und Rüstungen erfreuen. Mit ihrer einzigartigen Architektur und ihrer malerischen Lage ist sie für viele Besucher schlicht der Inbegriff einer deutschen Ritterburg.[3]

Das wohl bekannteste Denkmal der Stadt Koblenz ist jedoch das Deutsche Eck mit dem 37 Meter hohen und 350 Zentner schweren Reiterstandbild von Kaiser Wilhelm I. am Zusammenfluss von Rhein und Mosel. [4] [5]

Und auch der kulinarische Hunger kann in Koblenz bestens gestillt werden. Besucher und Bewohner



2 https://www.visit-koblenz.de/de/region-entdecken/moseltal/burg-eltz.
3 https://burg-eltz.de/de/die-burg.
4 https://www.romantic-cities.com/staedte/koblenz.
5 https://mosel-reisefuehrer.de/koblenz-deutsches-eck.html.

können es sich in über 400 Restaurants und Bars schmecken lassen.[6] Insbesondere die verwinkelte Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, sonnigen Marktplätzen, kunstvoll gestalteten Brunnen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist immer wieder ein gern besuchter Anziehungsort. Der ausgewogene Mix aus alteingesessenen Fachgeschäften in der Innenstadt, attraktiven Kaufhäusern sowie bequem zu erreichenden Einkaufsmärkten wirkt wie ein Magnet auf die Region: Als Oberzentrum gilt Koblenz als „die Einkaufsmetropole" für etwa 700.000 Menschen im Einzugsgebiet. [7]

Koblenz ist darüber hinaus auch ein namhafter Wirtschaftsstandort. Dabei überzeugt insbesondere der fruchtbare Unternehmens-Mix: Die pfälzische Stadt ist der Produktionsstandort von Weltunternehmen, hat ein breites Spektrum an Zulieferern und Dienstleistungsbetrieben zu bieten und profitiert dabei insbesondere von einem starken Mittelstand. Dazu kommt ein vielfältiges und qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial aus der Region. [8]

Als florierender Wirtschaftsstandort ist eine verkehrsgünstige Anbindung ein absolutes Muss. Mit ihrer Lage auf halber Strecke zwischen Köln und Frankfurt am Main stehen Reisenden von und nach Koblenz gleich zwei wichtige Flughäfen zur Auswahl: Köln-Bonn sowie Frankfurt am Main – Deutschlands größtes Luftdrehkreuz. Zudem verfügt Koblenz auch über einen ICE-Bahnhof, ein sehr gut ausgebautes ÖPNV-Netz und hervorragende Verkehrsanbindungen zu den wichtigsten Autobahnen.

KURFÜRSTLICHES SCHLOSS KOBLENZ IM SOMMER

Bild-Copyright: clearlens / Shutterstock.com

6 https://wfg-koblenz.de/lebensqualitaet/.

7 https://www.ihk.de/koblenz/produktmarken/kreisfreie-stadt-koblenz/unsere-region/daten-und-fakten/wirtschaft-in-der-stadt-koblenz-1488642.

8 https://www.ihk.de/koblenz/produktmarken/kreisfreie-stadt-koblenz/unsere-region/daten-und-fakten/wirtschaft-in-der-stadt-koblenz-1488642.

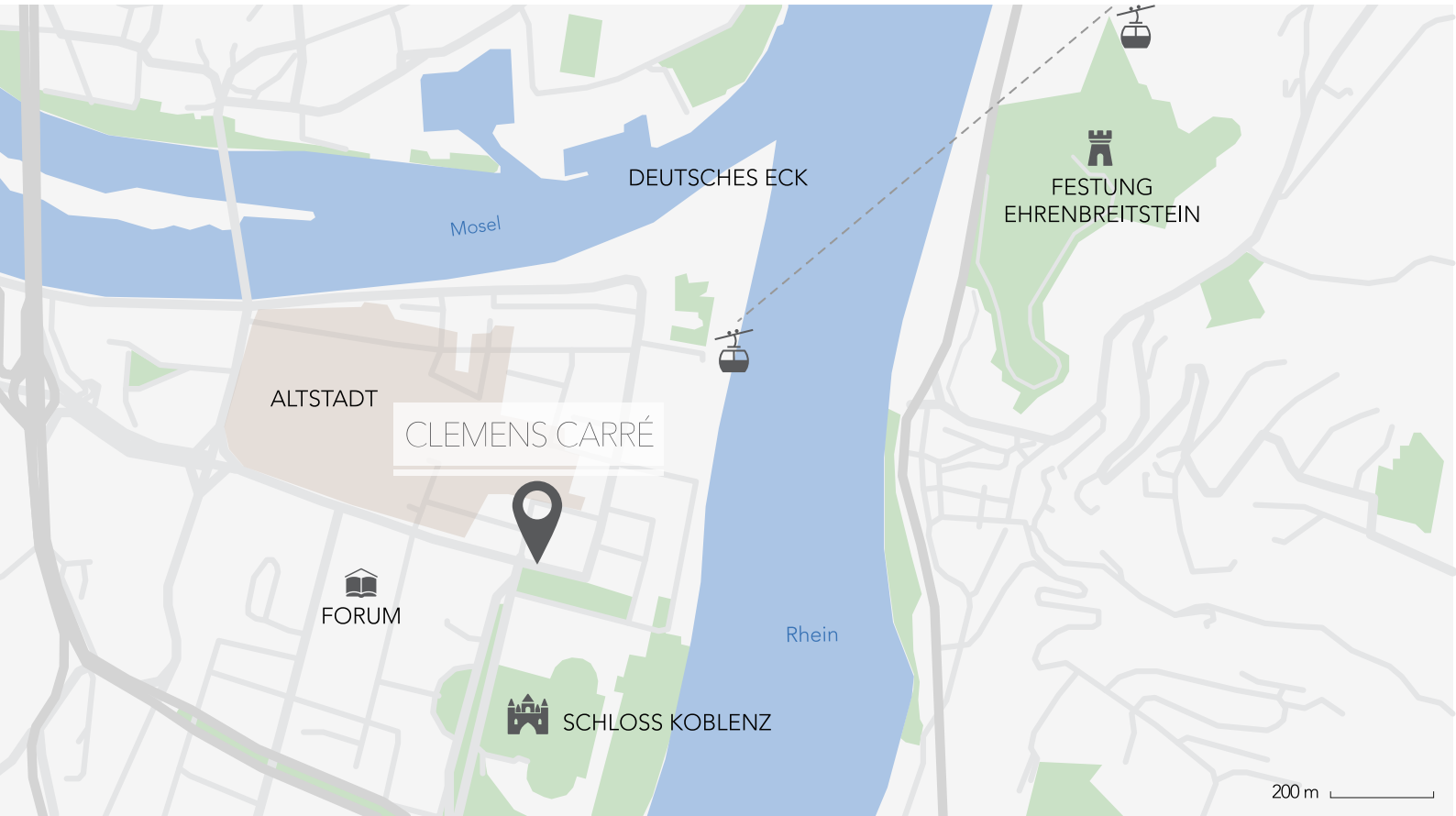
ALTSTADT MIKROLAGE

Der Standort des Vorhabens am Clemensplatz bzw. in der Poststraße in Koblenz ist ausgezeichnet: Rhein und Mosel sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso die malerische Altstadt, das kurfürstliche Schloss mit seinem prächtigen Schlossgarten, zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen.

Die Geschichte der Koblenzer Altstadt geht bis in das 13. Jahrhundert zurück. Trotz zahlreicher Kriegsschäden kann man noch bis heute architektonische Spuren aus der Zeit der Romantik, Renaissance und des Barock- und Klassizismus-Zeitalters entdecken.[9]

Wer vom Objektstandort aus zu weiteren Sehenswürdigkeiten aufbrechen will, kann nach einem kurzen Spaziergang auf ein besonders seltenes Verkehrsmittel zurückgreifen – und in die Koblenzer Seilbahn einsteigen. Sie wurde 2011, anlässlich der damaligen Bundesgartenschau, errichtet und verbindet die Rheinanlagen mit der Festung Ehrenbreitstein.[10] Die Dreiseilumlaufbahn überwindet bei einer Gesamtlänge von 890 Metern insgesamt 112 Höhenmeter zwischen ihren beiden Stationen. Sie erreicht im Normalbetrieb eine Fahrgeschwindigkeit von 16 km/h und kann dabei mit 18 Kabinen für jeweils 35 Passagiere stündlich etwa 3.000 Menschen in jede Richtung befördern. Mit einer maximalen Kapazität von 7.600 Menschen pro Stunde in beide Richtungen zusammen ist sie als Luftseilbahn weltweit führend.[11]

9 https://www.weissergasse-koblenz.de/wo-steht-das-aelteste-haus-der-koblenzer-altstadt/.
10 https://www.seilbahn-koblenz.de/.
11 https://www.grossregion.net/Buerger/Freizeit-Tourismus/Besondere-Bauwerke-und-Architektur/Seilbahn-Koblenz.



02 DAS PROJEKT

PROJEKTBESCHREIBUNG

Die 1881 errichtete, denkmalgeschützte ehemalige Oberpostdirektion befindet sich auf einem ca. 2.860 m² großen Grundstück am Clemensplatz 1, 3, 5 in 56068 Koblenz. Das früher durch die Deutsche Telekom AG als Büro genutzte Gebäude in Carré-Bauweise wird aktuell zu einer Wohnanlage mit Premium-Ausstattung umgebaut und um ein neu zu errichtendes Wohnhaus auf dem direkt angrenzenden zugehörigen Grundstück in der Poststraße 3 ergänzt. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 5.030 m² entstehen somit insgesamt 75 moderne Wohnungen. Weitere 6 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Wohnfläche von 406 m² und Gewerbefläche von 232 m² werden zudem mit dem angrenzenden und ebenfalls zum Projekt Clemens Carré zugehörigen Bestandsobjekt unter der Adresse Gerichtsstraße 4 zur Verfügung stehen. Insgesamt werden im Rahmen des Vorhabens 81 Eigentumswohnungen im Einzelvertrieb veräußert.

Das Gebäude am Clemensplatz 1, 3, 5 wird aktuell komplett kernsaniert und um ein weiteres Geschoss aufgestockt. Die Fenster werden an der historischen Straßenfassade gegen schallisolierte Holzfenster und in den anderen Bereichen gegen hochwertige Aluminiumfenster der Marke Schüco ausgetauscht. Die Fassade wird vollständig saniert und die ursprüngliche Farbfrische wiederhergestellt. Die Gewerke Heizung und Sanitär inklusive aller Leitungen und Rohre sowie Elektrik werden komplett erneuert und alle Räume mit

einer Fußbodenheizung und Raumkühlung ausgestattet. Des Weiteren sollen alle Wohnungen über kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen verfügen. Das Ensemble wird im Atrium mit einem rund 500 m² großen Garten mit asiatischem Flair sowie einem Gartenteich ausgestattet.

Darüber hinaus wird auf dem dahinter liegenden zugehörigen Grundstück ein hauseigenes Parkhaus mit 75 Stellplätzen, die aus den jeweiligen Wohnetagen zugänglich sind, entstehen.

ENERGIEEFFIZIENTES KONZEPT

Das Gebäude am Clemensplatz 1, 3, 5 erfüllt die Voraussetzungen für ein Effizienzhaus der Erneuerbare-Energien-Klasse 70. Neben der Implementierung von Luft-Wasser-Wärmepumpen wird auch eine Photovoltaik-Anlage mit einer maximalen Leistungsfähigkeit von 97 Kilowatt-Peak (kWp) installiert. Des Weiteren wird der Bestandsinnenputz im historischen, denkmalgeschützten Bereich komplett gegen einen Innendämmputz ausgetauscht. Darüber hinaus sollen im Innenhof des Carrés Wärmedämmverbundsysteme verbaut werden. Neben der ehemaligen Postdirektion wird auch der Gebäudeteil an der Poststraße 3 mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer PV-Anlage ausgestattet. Bei dem angrenzenden, ebenso zum Projekt gehörenden Wohnhaus in der Gerichtsstraße 4, wird die Therme gegen eine energieeffizientere Einheit getauscht.

DAS PROJEKT BEFINDET SICH IN FORTGESCHRITTENER BAUPHASE

Die Sanierung der historischen Fassade sowie der Einbau der neuen Holzfenster sind nahezu abgeschlossen. Das Gesamtobjekt, Neubau und Bestand, ist zu etwa 55 % fertiggestellt. Etwa 60 % der Gesamtkosten sind zum jetzigen Zeitpunkt an die entsprechenden ausführenden Gewerke vergeben und liegen im veranschlagten Kostenbudget. Das Projekt ist mittels einer umfassenden, sogenannten Bau-Kombi-Versicherung geschützt. Diese versichert Mängel und Ausfälle aller Gewerke bzw. Handwerkerfirmen, Planer und Fachingenieure für die gesamte Bausumme und sichert so das Projekt zusätzlich ab.

ERWEITERUNG DER BAUMASSNAHME – ANPASSUNG DES ZEITPLANS

Der Projektstart erfolgte im Jahr 2020. Aufgrund der attraktiven Lage und der positiven Nachfragesituation wurde im weiteren Verlauf der Baumaßnahme eine Aufstockung und somit eine deutliche Erweiterung der vermarktbaren Wohnfläche beschlossen. Von zentraler Wichtigkeit war von Beginn an das Thema Energieeffizienz und wie, gerade in Bezug auf die historischen Gebäudeteile, auch ein denkmalschutzkonformes Konzept sichergestellt werden kann. Die Übertragung dieser Aspekte in eine belastbare Ausführungsplanung war höchst komplex und fachlich auf sehr hohem Niveau.

Da das zu dieser Zeit beauftragte Architekturbüro u. a. aus kapazitären Gründen diese anspruchsvollen

Anforderungen nicht in der vorgesehenen Zeit mittragen konnte, musste im laufenden Prozess ein neuer Partner für die Begleitung des Vorhabens akquiriert und initialisiert werden. Dies machte weitere Nachjustierungen am Zeitplan erforderlich. Aufgrund dieser planerischen und personellen Veränderungen kommt es aktuell in Summe zu einer Verzögerung von etwa 1,5 Jahren bei diesem Vorhaben. Der neue Zeitrahmen eröffnete dann jedoch die Möglichkeit, das energetische Konzept des Vorhabens weiter nachzuschärfen. Gerade auch vor dem Hintergrund, da das Thema Energieeffizienz einen großen Einfluss auf den Vertriebserfolg hat.

VORLÄUFIGES VERTRIEBSZIEL VON 70 % BEREITS ERREICHT

Die Vermarktung der Wohnungen gestaltete sich von Beginn an überaus erfolgreich. Aufgrund der ausgezeichneten City-Lage und des durchdachten, energieeffizienten Konzepts ist das Clemens Carré gerade auch für die Käufergruppe der Best Ager interessant. Die Verkaufsgespräche zeigten, dass das Angebot insbesondere als attraktive Alternative zum großen, womöglich energetisch veralteten Haus am Stadtrand angesehen wird. Darüber hinaus stehen potentiellen Erwerbern steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten aufgrund der Denkmalschutz-AfA sowie zinsgünstige KfW-Kredite zur Verfügung. Die Vertriebsaktivitäten profitieren zudem vom engen Markt für Premium-Neubau-Eigentumswohnungen in Koblenz, auf dem sich aktuell keine vergleichbaren Angebote finden lassen. Vor diesem Hintergrund kann schon jetzt auf 45 verkaufte Wohnungen verwiesen werden. Zudem liegen derzeit für 6 weitere Wohneinheiten Reservierungen vor. So konnte das vorläufig anvisierte Vertriebsziel von 70 % der historischen Bestandswohnungen bereits vorzeitig erreicht werden. Die veranschlagten Preise konnten durchgängig realisiert werden. Teilbereiche des Projekts wie z. B. das oberste Dachgeschoss und die Poststraße 3 werden zusätzlich von der voraussichtlich ab 01. Oktober 2023 geltenden Sonderabschreibung (degressive AfA) von 6 % der Investitionskosten, befristet auf 6 Jahre, profitieren.

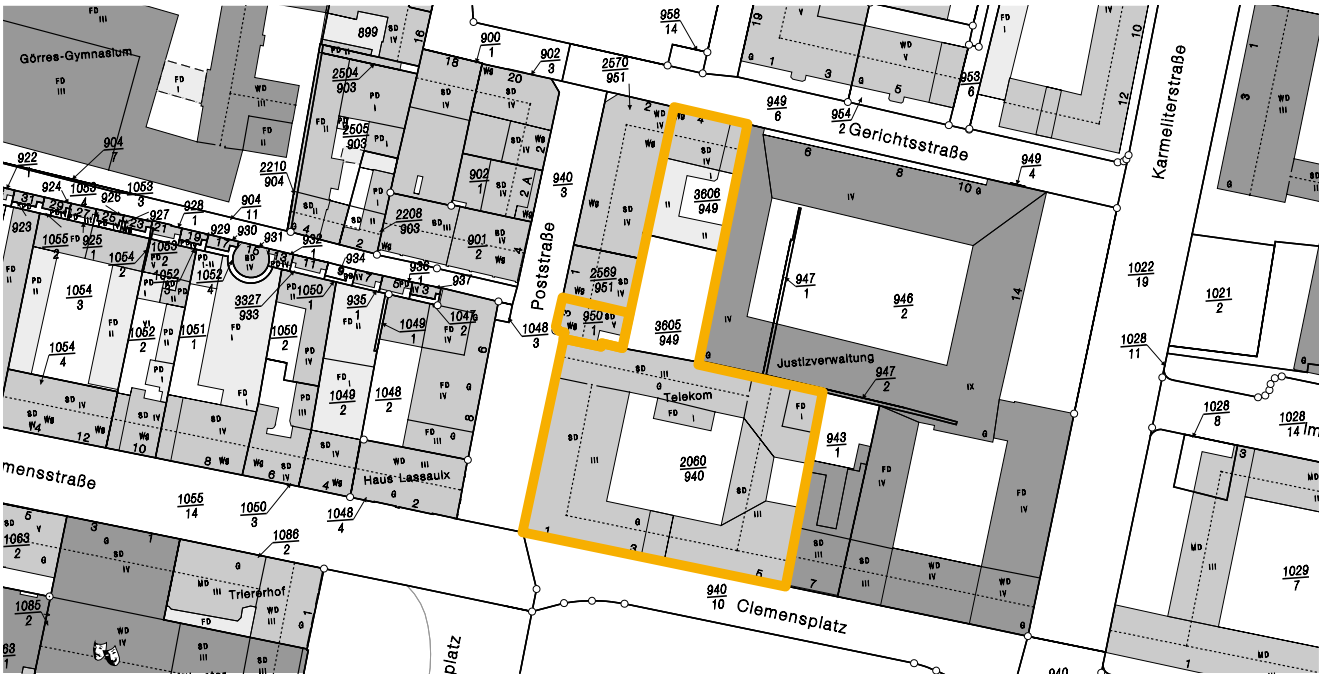
Mit der hier gegenständlichen, attraktiv verzinsten Vermögensanlage Koblenz – Clemens Carré II bietet sich den Anlegerinnen und Anlegern die Möglichkeit, an einem in Bezug auf die Bau- und Vertriebsphase weit fortgeschrittenen Immobilienprojekt partizipieren zu können.

VERKAUFSERLÖSE

Art	Anzahl Einheiten*	Wohn- oder / Gewerbefläche* (m²)	∅ Verkaufspreis (EUR/m² bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Eigentumswohnungen Clemensplatz 1,3,5	69	4.543	6.129,–	27.844.094,–
Eigentumswohnungen Poststraße 3	6	487	6.293,–	3.064.609,–
Eigentumswohnungen Gerichtsstraße 4	6	406	3.700,–	1.502.200,–
Gewerbeeinheiten Gerichtsstraße 4	3	232	4.632,–	1.074.638,–
Gewerbeeinheit Poststraße 3	1	103	6.615,–	681.345,–
Stellplätze	75		60.373,–	4.528.000,–
Kellerräume Clemensplatz 1,3,5	60		3.833,–	230.000,–
Gesamt		5.771		38.924.886,–

**geplante Flächenangaben/ Einheiten*

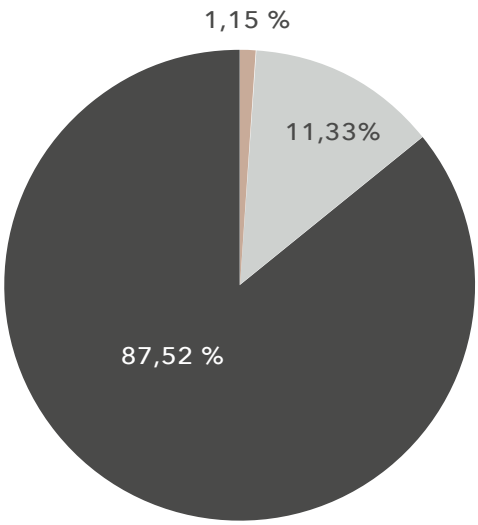
PROJEKTLAGEPLAN



FINANZIERUNG

Die bisherige Finanzierung des hier gegenständlichen Vorhabens erfolgte über ein mit vorrangigen Grundschulden besichertes Darlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. seinerzeit nominal EUR 27.400.000,–. Aufgrund der oben ausgeführten Anpassungen zur Optimierung des Projektes und der damit verbundenen Streckung der Projektlaufzeit wurde das Darlehen bis zum 28.02.2025 prolongiert und auf EUR 30,5 Mio. aufvalutiert. Das Darlehen wird mit einem variablen Zinssatz von 3,00 % + 3-Monats EURIBOR verzinst. Des Weiteren hat die Emittentin Eigenmittel i.H.v. EUR 400.000,– eingebracht.

Zugleich hat die Emittentin im Jahr 2020 die Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré" zur anteiligen Finanzierung von Projekt- bzw. Refinanzierung von Ankaufskosten i.H.v. EUR 3.950.000,– begeben. Die Nettoeinnahmen der hier gegenständlichen Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré II" dienen zur anteiligen Ablösung dieser vormals begebenen Vermögensanlage. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 10,00 % p.a. mit Zinszahlung zum Ende der Laufzeit am 28.02.2025. Die Emittentin hat eine Verlängerungsoption, die sie bis zum 15.01.2025 nutzen kann, um die Laufzeit bis zum 31.08.2025 zu verlängern. Die Rückführung der hier angebotenen Vermögensanlage soll aus den Verkaufserlösen der einzelnen Einheiten des Finanzierungsobjektes erfolgen.



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Eigenmittel	EUR	400.000,–
Emissionsvolumen	EUR	3.950.000,–
Kreditinstitut	EUR	30.500.000,–
Gesamtvolumen	**EUR**	**34.850.000,–**

MITTELVERWENDUNG

Die Nettoeinnahmen des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens in Höhe von EUR 3.500.000,– dienen zur anteiligen Ablösung einer im Jahr 2020 seitens der Emittentin begebenen Vermögensanlage, die seinerzeit zur Begleichung von Projektkosten, der Refinanzierung von Ankaufskosten, sowie für Kosten die im Zusammenhang mit der Vermögensanlage verwendet wurden. Die vollständige Ablösung der Vermögensanlage „Koblenz – Clemens Carré" aus dem Jahr 2020 in nominaler Höhe von EUR 3.950.000,– nebst Zinsen und Gebühren, insgesamt EUR 4.086.918,90 per 31.08.2023, erfolgte durch den Betrag in Höhe von EUR 3.500.000,–, welcher bereits von der Anbieterin vor der Platzierung der Vermögensanlage im Wege des Forderungskaufes erworben wurde, sowie mit weiteren durch das finanzierende Kreditinstitut zur Verfügung gestellten Geldmittel i.H.v. EUR 586.918,90. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens wird zur Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Kosten und Gebühren verwendet werden.

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Das Projekt wird von der Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & Co. KG durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Aubachstraße 3-5 in 56410 Montabaur. Sie ist unter der Nummer HRA 21903 in das Handelsregister des Amtsgerichts Montabaur eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und der Verkauf des eigenen Grundbesitzes.

Komplementärin und persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & Co. KG ist die MGMT Immobilien Objekt GmbH. Der alleinige Geschäftsführer und zugleich Gesellschafter der Komplementärin sowie auch Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Dr. Michael Gilles, der ebenso als alleiniger Kommanditist der Projektgesellschaft agiert.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Immobilienprojekt am Clemensplatz 1, 3, 5, Gerichtsstraße 4 und Poststraße 3 in 56068 Koblenz, Deutschland wird vom erfahrenen Projektentwickler Herrn Dr. Michael Gilles vorangetrieben. Herr Dr. Gilles hat einen Studienabschluss in Betriebswirtschaftslehre von der European Business-School in Oestrich-Winkel, sowie einen MBA von der James Madison University in den USA. Seine Promotion legte er an der Georg-August-Universität in Göttingen ab. Im Anschluss war Herr Dr. Gilles in leitenden Positionen von verschiedenen mittelständischen Unternehmen beschäftigt. 1996 gründete er die MGMT Immobilien GmbH und spezialisierte sich auf die Entwicklung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rhein-Main-Gebiet. Herr Dr. Gilles kann dabei auch auf mehrere, erfolgreich abgeschlossene Projekte im Großraum Koblenz verweisen.

Als Experte für energieeffiziente Sanierung und barrierefreies Wohnen sind ihm diese Themen bei der Entwicklung von Immobilien besonders wichtig. Mittlerweile umfasst sein Referenz-Portfolio bereits 150 Wohnungen, die er in den letzten Jahren nach diesen Standards entwickelt und erfolgreich vermarktet hat.

INNENVISUALISIERUNG MIT BLICK AUF DIE FESTUNG EHRENBREITSTEIN

04 MARKT

Die Großstadt Koblenz zählt rund 115.000 Einwohner – im Regierungsbezirk Koblenz leben etwa 1.000.000 Menschen. Die Stadt und ihre Umgebung gelten auch als bedeutender Bildungsstandort: Rund 18.000 Studierende verteilen sich auf die Universität Koblenz, die WHU Otto Beisheim School of Management, die theologische Vinzenz Pallotti University sowie die University of Applied Sciences.[12] Insbesondere die zuletzt genannte Universität wirkt an ihren drei Standorten Koblenz, Höhr-Grenzhausen und Remagen unmittelbar in die Region hinein und arbeitet mit den ansässigen Unternehmen und Institutionen eng zusammen.[13]

Allein in Koblenz findet man unter anderem große Arbeitgeber wie das Bundesamt für Wehrtechnik, die Debeka Versicherungsgruppe, den Online-Versandhändler Amazon sowie Stabilus, einen Hersteller für Bewegungssysteme.[14] In der Region kommen zudem die Warenhauskette Globus, der Reifenhersteller Michelin oder die United Internet AG hinzu.

Darüber hinaus spielt die Tourismusbranche für die Wirtschaftskraft der Stadt eine bedeutende Rolle. Koblenz zieht mit seiner einzigartigen Kulturlandschaft an Burgen, Schiffen und als bedeutender

12 https://www.studis-online.de/hochschulen/koblenz/.
13 https://www.koblenz.de/strukturierte-daten/weiterbildungsstaetten/hochschule-koblenz-university-of-applied-sciences/..
14 https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5402174/2dcd5ca4b371cc00da0e0a34b78b42e6/groesste-arbeitgeber-ihk-bezirk-koblenz-data.pdf.

HISTORISCHE HÄUSERFASSADEN IN KOBLENZ

Bild-Copyright: trabantos / Shutterstock.com

Ort für den Weinanbau an Rhein und Mosel[15] immer wieder zahlreiche Besucher aus aller Welt an.

Der aktuelle Immobilienmarktbericht[16] der Sparkasse Koblenz bietet eine schlüssige Analyse des derzeitigen, generellen Marktgeschehens in Deutschland. In den vergangenen Jahren profitierten Kaufinteressenten von historischen Niedrigzinsen und der damit einhergehenden guten Finanzierbarkeit von Immobilien. Dies führte dann zu einer besonders hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien, was wiederum stetig steigende Preise nach sich zog. Etwa seit Herbst 2022 herrschen andere Marktbedingungen, da die Zinsen für Baufinanzierungen mittlerweile deutlich angestiegen sind. Was jedoch unverändert gleich geblieben ist, ist die große Wohnungsnot in Deutschland. Experten gehen davon aus, dass bis 2025 etwa 700.000 Wohnungen fehlen.[17] Dieser Engpass sorgt dafür, dass die Leute selbst in Zeiten hoher Zinsen weiterhin Immobilien nachfragen, dann jedoch genauer auswählen. Die Immobilien-Experten der Sparkasse formulieren es so: „Während die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre das Preisniveau für nahezu alle Objektkategorien und -klassen steigen ließ, wirkt sich der jetzige Rückgang der Nachfrage nicht uniform auf den gesamten Markt aus. (...) In allen Prognosen zur zukünftigen Marktentwicklung [muss] zwischen stark nachgefragten und wenig nachgefragten Immobilien unterschieden [werden]. Diese differenzieren sich maßgeblich über folgende Faktoren: Lage, Ausstattung und Zustand, Energieeffizienz sowie Finanzierbarkeit. Es ist damit zu rechnen, dass Objekte, die die oben genannten Kriterien erfüllen, weiterhin stark nachgefragt werden und im Preis verhältnismäßig stabil bleiben (...)."[18]

Wie bereits im Abschnitt „Projektbeschreibung" ausgeführt, kann das Vorhaben Koblenz – Clemens Carré gerade in Bezug auf die Lage, Ausstattung, Energieeffizienz sowie Finanzierbarkeit den genannten Anforderungen entsprechen. So überrascht es nicht, dass das vorläufige Vertriebsziel erreicht und bereits 70 % der historischen Bestandswohnfläche verkauft werden konnten.

15 https://www.weindorf-koblenz.de/weine/koblenzer-winzer.
16 https://www.sparkasse-koblenz.de/content/dam/myif/sk-koblenz/work/dokumente/pdf/Privatkunden/Immobilien/Immobilienmarktbericht_2023.pdf.
17 https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsmarkt-immobilienweise-rechnen-mit-bis-zu-700-000-fehlenden-wohnungen/28977690.html.
18 https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsmarkt-immobilienweise-rechnen-mit-bis-zu-700-000-fehlenden-wohnungen/28977690.html.

05 INVESTMENTANGEBOT

INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & Co. KG i.H.v. EUR 3.950.000,– 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 und einer Verlängerungsoption von 6 Monaten. Dieses wird durch eine Grundschuld nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter der Komplementärin der Emittentin, Herr Dr. Michael Gilles, ein persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis i.H.v. EUR 2.000.000,– ab.

FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 10,00 % p.a. fest verzinst.
Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 28.02.2025, mit einer einmaligen Verlängerungsoption von 6 Monaten bis zum 31.08.2025, sofern die Emittentin diese Option bis zum 15.01.2025 wahrnimmt.

Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeitpunkt der Zeichnung, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist, Zahlungseingang und Zuteilung in den Bestand des Anlegers.

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 01.12.2023 möglich.

BESICHERUNG

Zur Sicherung der Darlehensforderungen besteht eine zugunsten des Treuhänders eingetragene Grundschuld in Höhe von EUR 3.950.000,– nachrangig zu dem vorrangig besicherten Kreditinstitut und dessen Grundschulden in Höhe von bis zu maximal EUR 31.500.000,– am Grundstück Clemensplatz 1, 3, 5, Gerichtsstraße 4, Poststraße 3 in 56068 Koblenz, Deutschland.

Des Weiteren hat der Geschäftsführer der Emittentin Herr Dr. Michael Gilles persönlich ein abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 2.000.000,– zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinszahlungsansprüche der Anleger abgegeben.

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 3.950.000,– in Abschnitten von EUR 10,– gezeichnet werden.

Der Mindestzeichnungsbetrag 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 Plattform von BERGFÜRST 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 01.12.2023 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 bis zum 28.02.2025, mit Ausübung der Verlängerungsoption bis zum 31.08.2025.

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.

Immobiliengesellschaften bietet Bergfürst einen standardisierten Zugang zu Mezzanine-Kapital für ihre Projektentwicklungen oder auch für 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 Bemmann (Gründer von studiVZ) gegründet.

PREUSSISCHES REGIERUNGSGEBÄUDE AM RHEIN IN KOBLENZ

06 ECKDATEN DER VERMÖGENSANLAGE

KONDITIONEN

Volumen	EUR 3.950.000,–
Laufzeitende	28.02.2025
optionale Verlängerung bis zum	31.08.2025
Verzinsung	10,00 % p.a.

PROJEKTKALKULATION

Ankauf Objektflächen inkl. Nebenkosten	EUR 7.472.324,–
Projektkosten *(inkl. Nebenkosten und Reserve)*	EUR 23.933.500,–
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST *(kumuliert über die Projektlaufzeit)*	EUR 3.225.114,–
Gesamtinvestitionskosten	**EUR 34.630.938,–**

PROJEKTGEWINN

Geplanter Verkaufserlös	EUR 38.924.886,–
Gesamtinvestitionskosten	EUR 34.630.938,–
Überschuss *(geplant)*	**EUR 4.293.948,–**

07 CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld i.H.v. EUR 3.950.000,– und ein persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Emittentin i.H.v. EUR 2.000.000,– besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 10,00 % p.a.
- Das Objekt befindet sich in zentraler City-Lage, unweit des Rheins. Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich der Entwicklung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Rheinland-Pfalz.
- 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 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.

08 REFERENZEN

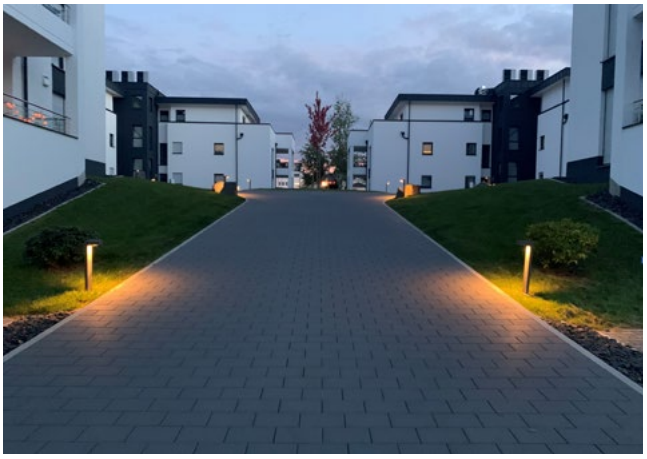
WOHNPARK STADTGARTEN WIRGES

Das Projekt umfasste die Entwicklung und Realisierung eines Wohnkomplexes in zentrumsnaher Lage in der Bahnhofstraße 87 in Wirges, einer Kleinstadt unweit von Koblenz. Die insgesamt 34 Wohneinheiten wurden in nachhaltiger Bauweise nach dem KfW 70 Effizienzhausstandard errichtet. Das Projekt wurde im Jahr 2013 abgeschlossen.

WOHNPARK MENDIG

Das Vorhaben beinhaltete die Sanierung eines Gebäudeensembles, bestehend aus insgesamt neun Mehrfamilienhäusern in Mendig. Im Rahmen der Sanierung wurden die Bäder und Heizungsanlagen komplett erneuert. Die Objekte wurden in einem Globalverkauf im Jahr 2019 veräußert.

STADTGARTEN RANSBACH-BAUMBACH



Das Projekt umfasste die Entwicklung und Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 51 barrierefreien Wohnungen im nord-östlich von Koblenz gelegenen Ransbach-Baumbach. Neben den Wohnungen, die zwischen 49 und 123 m² groß sind, gehört auch eine Tiefgarage zu der Wohnanlage. Das Projekt wurde im Jahr 2019 fertiggestellt und vollständig verkauft.

09 IMPRESSUM

EMITTENTIN

Objektgesellschaft Clemensplatz 1-5 mbH & Co. KG
Aubachstraße 3-5
56410 Montabaur
Deutschland

vertreten durch ihre Komplementärin
die MGMT Immobilien Objekt GmbH
Aubachstraße 3-5
56410 Montabaur

Register: Amtsgericht Montabaur
Handelsregisternummer: HRB 28794

diese vertreten durch ihren Alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer:
Herr Dr. Michael Gilles

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