



Mannheim – Rheinau



Schaut man von oben auf die Stadt, fällt gleich das Gitternetz der Quadrate im Innenstadtbereich und auch die besondere Lage zwischen und neben den Flüssen Rhein und Neckar ins Auge. Der Pfälzer Kurfürst Friedrich IV. ließ Mannheim 1607 nach den damaligen Vorstellungen einer perfekten Stadt bauen – und tatsächlich erinnert die schachbrettartige Anordnung der Straßen an eine andere, etwa ähnlich alte Stadt, mit dem gleichen Anspruch: an New York mit seinem Stadtteil Manhattan. Auch wenn Mannheim mit seinen etwa 320.000 Einwohnern¹ nicht als Metropole von Weltrang bezeichnet werden kann, hat sich die Stadt nie davon abhalten lassen, Neues zu wagen und Grenzen zu überschreiten.²

So kann sie einige Qualitäten vorweisen, die bei weitem nicht jede gleich große Stadt ihren Einwohnern im Hinblick auf Kultur, Natur, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort, aber auch als Shopping-Destination und kulinarischer Erlebnisort bieten kann.

Neben dem beeindruckenden Barockschloss,³ das Teile der exzellenten Mannheimer Universität beherbergt, findet man auch namhafte Kunstinstitute wie das Nationaltheater Mannheim, die Kunsthalle Mannheim oder die Reiss-Engelhorn Museen. Darüber hinaus gibt es überregional bekannte Konzertorte wie die Alte Feuerwache, der Rosengarten oder die SAP Arena.



„Das freundliche Mannheim, das gleich und heiter gebaut ist.“ – Johann Wolfgang von Goethe, Hermann und Dorothea



Blick über den Neckar auf den Fernsehturm Mannheim

¹ <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/daten-und-fakten/bevoelkerung>.

² <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten>.

³ <https://www.schloss-mannheim.de/>.

Der 42 ha große, abwechslungsreich gestaltete Luisenpark sowie die vielen Spazierwege an Rhein und Neckar bieten viele Orte der Erholung. Die Innenstadt wiederum verfügt über ein ausgezeichnetes Angebot an Boutiquen sowie großen und kleineren Kaufhäusern, die Mannheim zum überregional gefragten Anziehungspunkt für Shopping-Fans macht.

Dazu gesellen sich in und um Mannheim rund 160.000 Unternehmen, zu denen unter anderem Weltkonzerne wie BASF, SAP oder Roche zählen, aber auch viele mittelständische Unternehmen, Hidden Champions und innovative Start-ups.⁴ Es verwundert somit nicht, dass Mannheim in aktuellen Städtevergleichen, ob zur Wirtschaftskraft, Beschäftigungsentwicklung oder Lebensqualität, regelmäßig auf den vorderen Plätzen zu finden ist.⁵

Lernen Sie nun im Folgenden unser Bestandsprojekt Mannheim – Rheinau kennen, bei dem es sich um eine zu 98 % vermietete Büroimmobilie im gleichnamigen Stadtteil Mannheim-Rheinau handelt.

Diese Vermögensanlage bietet Ihnen einen **Festzins von 7,00 % p.a.** bei endfälliger Zahlung und eine **Laufzeit von 23 Monaten.**

Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger wird eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Grundschulden sowie ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Emittentin bestellt.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Mannheim, das Projekt und die Menschen hinter der Immobilie – viel Spaß bei der Lektüre

wünschen Ihnen

**Andreas Goldau,
Peyvand Jafari &
Natalie Kurda**

**Geschäftsführung der
PREIG 22. MAL57 GmbH**

⁴ <https://www.m-r-n.com/zahlen-und-fakten>.

⁵ <https://www.mannheim.de/de/karriere-machen>.

Investmentangebot

Verzinsung (endfällig)	7,00 % p.a.
Laufzeitende	30.09.2024
Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none">• Grundschuld nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut i.H.v. EUR 2.285.000,—• notarielles abstraktes vollstreckbares Schuldanerkenntnis der Emittentin i.H.v. EUR 2.285.000,—
Mindestinvestment	EUR 10,—
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

Objektdaten

Baujahr	1990 und 2002
Grundstücksfläche	5.734 m ²
vermietbare Gebäudefläche	3.896 m ²
KFZ-Stellplätze	94
Nutzung	Gewerbe & Büro
durchschnittliche Miete pro m ² Bürofläche	EUR 9,94
Vermietungsstand (Stand 09/2022)	98 %
Nettokaltmiete p.a. (Stand 09/2022)	rd. EUR 478.000,—

Gesetzlicher Hinweis



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

01	Lage	
	Mannheim Makrolage	6
	Mannheim-Rheinau Mikrolage	8
02	Das Objekt	
	Objektbeschreibung	10
	Mieteinnahme	11
	Grundrisse	12
	Finanzierung	13
	Mittelverwendung	13
03	Gesellschaftsstruktur & Geschäftsführung	
	Gesellschaftsstruktur	14
	Geschäftsführung	15
04	Markt	
	.....	16
05	Investmentangebot	
	Investmentangebot	17
	Feste Verzinsung	17
	Laufzeitende und -beginn	17
	Sicherheiten	17
	Abwicklung	18
	Zeichnung	19
	Veräußerbarkeit der Vermögensanlage	19
	Rückzahlung	19
	Die BERGFÜRST AG	20
06	Eckdaten der Projektfinanzierung	
	.....	21
07	Chancen und Risiken	
	.....	22
08	Referenzen	
	.....	23
09	Impressum	
	.....	26

Mannheim Makrolage

Mitten im Dreiländereck von Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen liegt die Quadratestadt Mannheim und bildet das wirtschaftliche Herz der Metropolregion Rhein-Neckar. Ihre, vielleicht etwas bekanntere, „Schwester-Stadt“ Heidelberg ist in nur knapp 20 km erreicht und bietet ihrerseits viele Anlässe die Region zu besuchen. Weltbekannt sind ihre Schlösser – Schloss Heidelberg⁶ und Schloss Schwetzingen.⁷ Dazu verfügt sie über die renommierte Universität Heidelberg und offeriert auch eine breite Palette an Ausflugsmöglichkeiten ins Grüne – wie etwa den immerhin über 570 m hohen Kaiserstuhl.

Bekannt ist die Region nicht zuletzt aber auch aufgrund ihrer Wirtschaftskraft. Bedeutende DAX-Konzerne wie BASF und SAP und Unternehmen wie MLP, Heidelberger Druckmaschinen, HeidelbergCement, Südzucker sowie Billfinger gibt es hier ebenso zu finden wie zahlreiche, geachtete Hochschulen – allen voran die Universität Mannheim, laut aktuellen Times Higher Education (THE) Fächerranking die deutsche Nummer 1 in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. So verwundert es nicht, dass die Region auch ein herausragender Bildungsstandort in der Republik ist.



6 <https://www.schloss-heidelberg.de/>.

7 <https://www.schloss-schwetzingen.de/>.

8 <https://www.popakademie.de/de/>



Friedrichsplatz Mannheim mit Blick auf den Wasserturm

Eine herausragende Position nimmt Mannheim zudem im Bereich der Popkultur ein.

Denn mit der seit fast 20 Jahren bestehenden Popakademie⁹ verfügt sie als einzige Stadt in Deutschland über eine staatliche Hochschule, deren Studienangebot sich auf den Bereich der Populären Musik – in wirtschaftlicher als auch künstlerischer Hinsicht – fokussiert. Mit großem Erfolg: Mittlerweile können zahlreiche Absolventen dieses Kompetenzzentrums eine beachtliche Karriere vorweisen.⁹

Dieses dynamische, moderne Umfeld bietet den perfekten Nährboden für viele Start-Ups in der Stadt. Doch auch die Mannheimer Wirtschaftsförderung spielt hierbei eine wichtige Rolle. Sie ist eine hilfreiche Anlaufstelle für Neugründungen, bestehende sowie ansiedlungsinteressierte Unternehmen und setzt sich

stets aktiv für die Belange der Wirtschaft ein.¹⁰ So gelingt es immer wieder zahlreiche Firmen aus unterschiedlichen Branchen in die Stadt zu bringen, die wiederum für ein attraktives Angebot auf dem Arbeitsmarkt sorgen.¹¹

Die gute Vernetzung Mannheims ist ebenfalls ein wichtiger Faktor. Neben den fünf Autobahnen in der Umgebung kann man auch auf den Mannheimer Hauptbahnhof zurückgreifen, einer der bedeutendsten ICE-Knoten im Bahnverkehr und der zweitgrößte Rangierbahnhof Deutschlands. Durch das Zusammentreffen von Rhein und Neckar ist Mannheims Binnenhafen einer der Wichtigsten in Europa. Dank der hervorragenden innerstädtischen Infrastruktur sowie attraktiven Gewerbe- und Büroflächen zählt Mannheim zu den Top-Standorten in Deutschland.¹²

⁹ https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_von_Studierenden_und_Alumni_der_Popakademie_Baden-W%C3%BCrttemberg.

¹⁰ <https://www.mannheim.de/de/wirtschaft-entwickeln>.

¹¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/375304/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-in-mannheim/>.

¹² <https://www.mannheim.de/de/wirtschaft-entwickeln>.

Mannheim-Rheinau Mikrolage

Rheinau ist einer von 17 Stadtbezirken Mannheims und wurde einst nach der ersten Firma vor Ort, der „Chemische Fabrik Rheinau“, benannt. 1898 baute die private Hafengesellschaft Rheinau GmbH zudem den Altrheinarm als erstes Hafenbecken aus. Das damals turmartig gebaute Pegelhäuschen ist bis heute erhalten.¹³ Inzwischen umfasst der Rheinauer Hafen insgesamt vier Hafenbecken. Er ist Teil des Mannheimer Hafens und damit einer der größten Binnenhäfen Europas.¹⁴ Seit Mitte der 1920er Jahre betreibt die RWE AG ein großes Umspannwerk in Rheinau. Kurz danach wurde auf dem Areal dieses Umspannwerks auch mit der Erprobung von neuen Elementen für Hochspannungsanla-

gen begonnen. So wurde Rheinau als Sitz des Forschungsvereins Forschungsgemeinschaft für elektrische Anlagen und Stromwirtschaft e.V. (FGH), der sich der Weiterentwicklung von Komponenten der Hochspannungstechnik widmet, erwähnt.

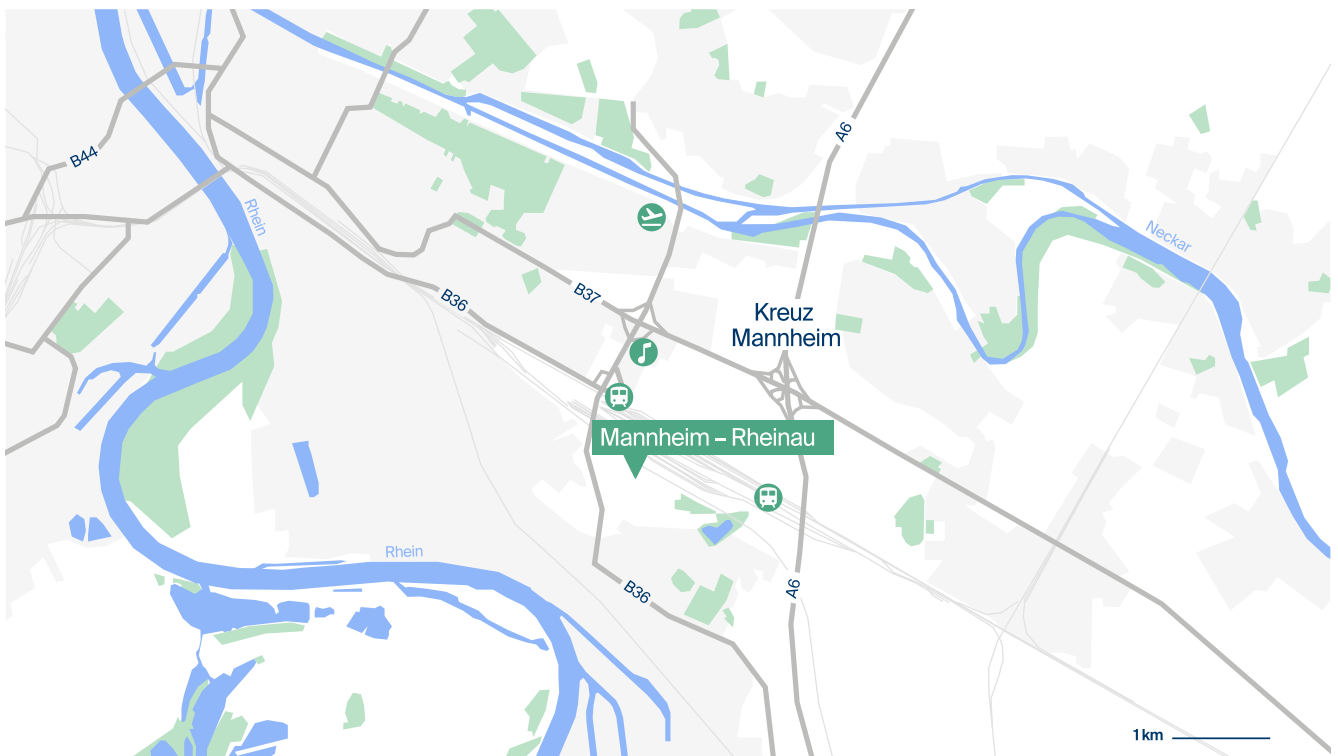
Mit gleich drei Anschlussstellen an die Bundesstraße 36 ist Rheinau nicht nur für den Autoverkehr bestens angebunden. Die Bushaltestellen mehrerer Linien und auch S- und Straßenbahnhaltstellen befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe zum Objekt und so ist man auch mit dem Öffentlichen Nahverkehr sehr gut an die anderen Mannheimer Stadtteile angebunden.



Blick vom Fermsehturm Mannheim über den Neckar

¹³ [https://de.wikipedia.org/wiki/Rheinau_\(Mannheim\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Rheinau_(Mannheim)).

¹⁴ <https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bunte-stadt/stadtteilleben/rheinau>.



Der Bezirk verfügt über eine gewachsene Siedlungsstruktur¹⁵ – was sich auch deutlich am ehrenamtlichen Engagement der Rheinauer und der beeindruckenden Zahl von über 60 Vereinen im Bezirk zeigt.¹⁶ Von den Einwohnern wird Rheinau als besonders I(i)ebenswert empfunden, nicht nur aufgrund des guten Angebots an Kindertagesstätten und Schulen, die ein umfassendes Betreuungs- und

Bildungsangebot bieten. Der tägliche Bedarf kann durch diverse Einkaufsmöglichkeiten und den auf dem Marktplatz Rheinau stattfindenden Wochenmarkt gedeckt werden.

Zur Erholung lädt der Rheinauer See ein, der auch ein Schwimmbad und ebenso diverse Freizeitaktivitäten wie Wasserski, Tauch- und Angelbereiche bietet.¹⁷

¹⁵ <https://www.iz.de/maerkte/news/-der-bueromarkt-rhein-neckar-zeigt-sich-topfit-2000004163>.

¹⁶ <https://www.iz.de/maerkte/news/-der-bueromarkt-rhein-neckar-zeigt-sich-topfit-2000004163>.

¹⁷ https://www.m-r-n.com/publikationen/Immobilienmarktbericht_Rhein-Neckar_2021_WEB.pdf.



Vorderansicht des Objektes

Objektbeschreibung

Die PREIG 22. MAL57 GmbH hat das Büro - gebäude in der Mallaustraße 57-63 in 68219 Mannheim bereits erworben und den Kaufpreis belegt. Zur Kaufpreiszahlung hat die Emittentin eine Finanzierung bei einem vorrangigen Kreditinstitut aufgenommen und Eigenmittel eingesetzt. Die hier angebotene Vermögensanlage soll die Finanzierungsstruktur ergänzen und insbesondere zur (Mit-)Finanzierung des Kaufpreises dienen, indem zur Kaufpreiszahlung eingesetzte Eigenmittel teilweise durch die hier angebotene Vermögensanlage refinanziert

werden. Der ursprünglich aus zwei Gebäudeteilen bestehende Bürokomplex wurde 1990 errichtet. Ein weiterer Gebäudeteil wurde 2002 gebaut, so dass das Objekt nun drei Gebäude-Elemente mit bis zu drei Vollgeschossen umfasst. Hinzu kommen 94 PKW-Stellplätze, wozu auch sechs Garagen zählen. Insgesamt verfügt das Gebäude über eine vermietbare Fläche von 3.896 m², wovon 504 m² auf Keller- und Lagerflächen im Untergeschoss entfallen.



Rückansicht des Objektes

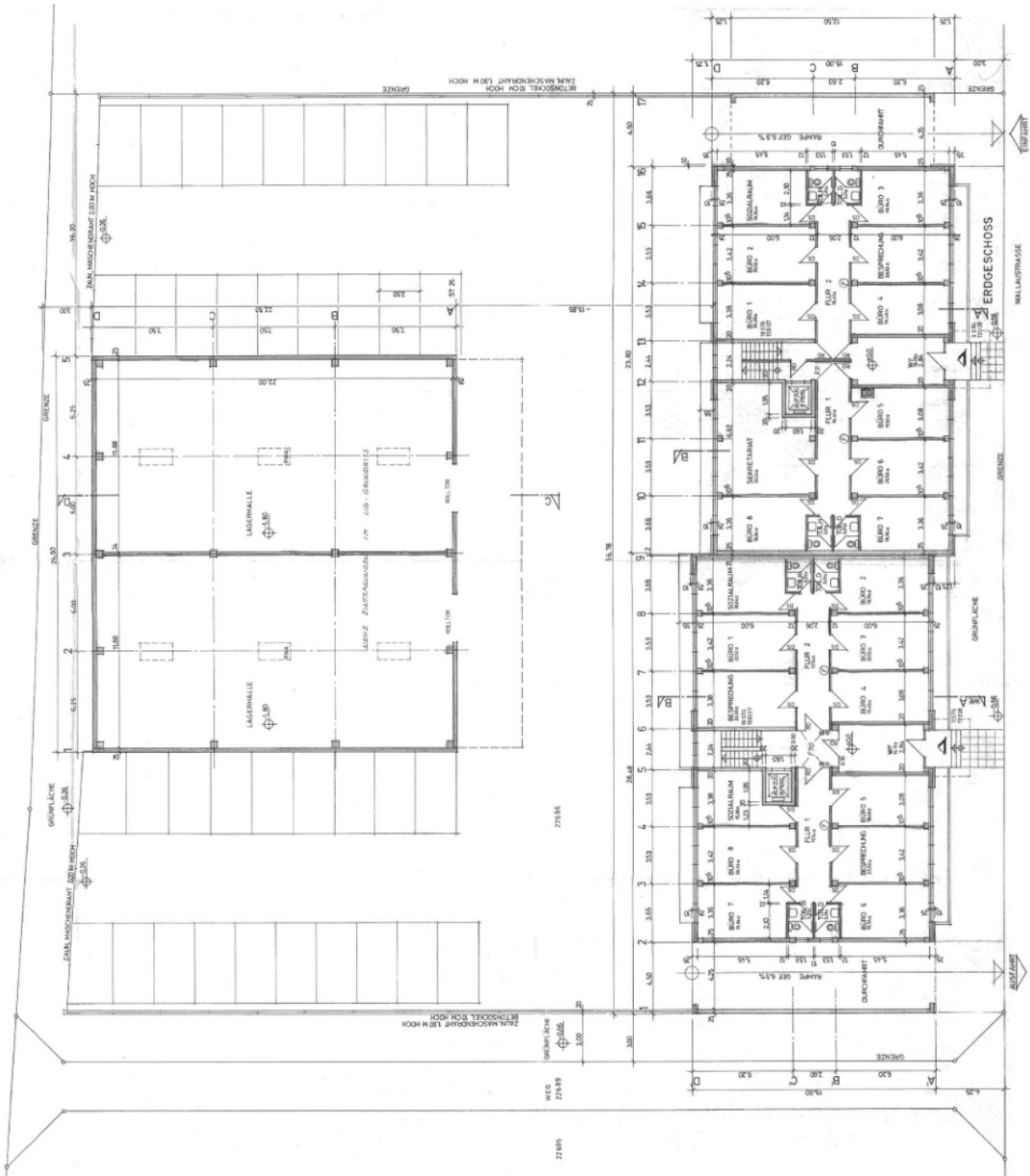
Mieteinnahmen

Bei einem aktuellen Vermietungsstand von 98 % generiert das Objekt momentan eine jährliche Nettokaltmiete i.H.v. rund EUR 478.000,—. Die Emittentin plant die derzeit bestehenden Mietverhältnisse durch Verlängerung der Mietverträge zu

dann neuen Konditionen zu optimieren. In diesem Rahmen sollen einzelne Mietpreise der Büroflächen sukzessive auf EUR 13,20 angepasst werden. Die Mietpreise für Lagerflächen und KFZ-Stellplätze werden voraussichtlich beibehalten werden.

Art	Fläche (m ²) / Einheiten	IST-Miete p.M.	Ø Miete pro m ² / Einheit
Büro	3.392	EUR 33.709,—	EUR 9,94
Lager/ Archiv	504	EUR 1.994,—	EUR 4,17
Imbiss/ Außenlager	930	EUR 1.500,—	EUR 1,61
Stellplätze/ Garagen	94	EUR 2.727,—	EUR 29,02

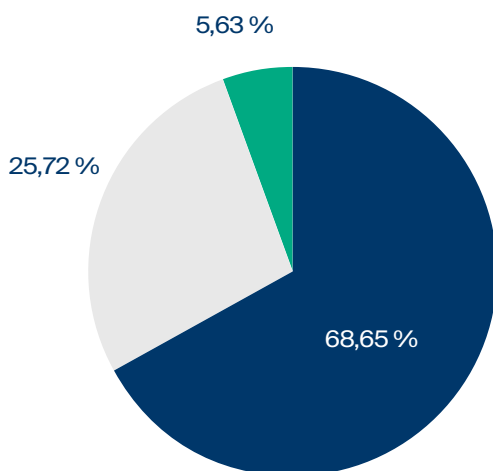
Grundriss, Erdgeschoss



Finanzierung

Die Finanzierung des Objektes sowie der geplanten Sanierungsmaßnahmen wird durch ein vorrangiges Darlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. EUR 6.100.000,—, der hier eingeworbenen Finanzierungsmittel i.H.v. EUR 2.285.000,— sowie Eigenkapital i.H.v. EUR 500.000,— dargestellt. Das vorrangige und mit vorrangigen Grundschulden i.H.v. EUR 6.100.000,— besichertes Fremdkapital wird mit aktuell 2,25 % p.a. variabel verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2027, wobei die Tilgung des vorrangigen Darlehens 2,75 % p.a. beträgt.

Die endfällige Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 7,00 % p.a. Die Emittentin plant, den Bürokomplex langfristig in ihrem Bestand zu halten. Die Rückführung der hier angebotenen Vermögensanlage soll daher über eine Refinanzierung erfolgen. Sollte eine Refinanzierung zum gegebenen Zeitpunkt nicht möglich sein, ist der Verkauf des Objektes geplant.



Finanzierungsstruktur

● Kreditinstitut	EUR	6.100.000,—
● Emissionsvolumen	EUR	2.285.000,—
● Eigenkapital	EUR	500.000,—
Gesamtvolumen	EUR	8.885.000,—

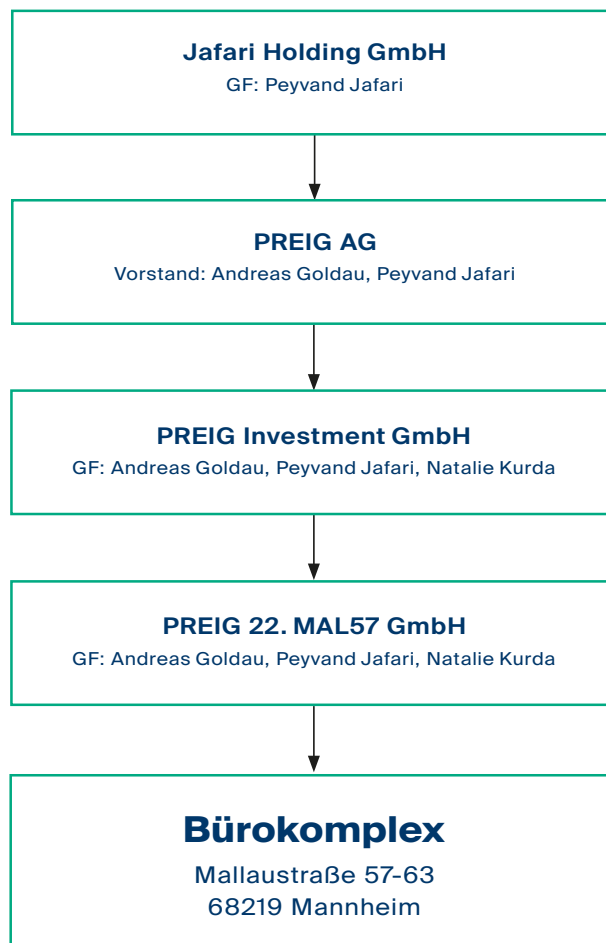
Mittelverwendung

Ein Teil der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlagen i.H.v. EUR 1.759.000,— werden für die Refinanzierung von für den Kaufpreis bereits eingebrachter Eigenmittel der Emittentin sowie der mit dem erfolgten Erwerb des Finanzierungsobjektes verbundenen Erwerbsnebenkosten inkl. Maklerkosten des Ankaufes verwendet werden. Weitere Nettoeinnahmen i.H.v. EUR 213.000,— werden für die geplanten Sanierungsarbeiten verwendet werden. Des Weiteren wird ein Teilbetrag der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage i.H.v. 50.000,— als Liquiditätsreserve der Emittentin zur Verfügung gestellt. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens soll zur anteiligen Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Kosten und Gebühren verwendet werden.

Gesellschaftsstruktur

Die Emittentin ist die PREIG 22. MAL57 GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Kirchstraße 1 in 15806 Zossen, Deutschland. Sie ist unter der Nummer HRB 33297 P in das Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist das Halten, die Entwicklung, die Bebauung, die Vermietung, die Verwertung und die Verwaltung von eigenen Grundstücken und alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Geschäftsführer

der Emittentin sind Herr Peyvand Jafari, Herr Andreas Goldau und Frau Natalie Kurda. Die PREIG mit ihren Vorgängergesellschaften (Plutos Group und CREO) und ihr Vorstand und Geschäftsführer, Herr Peyvand Jafari, können auf eine über zehnjährige Entwickler- und Asset-Management-Kompetenz in den unterschiedlichsten Nutzungsarten von Immobilien verweisen.



Geschäftsführung

Das Immobilienprojekt in der Mallaustraße 57-63 in Mannheim wird von den erfahrenen Projektentwicklern Herrn Peyvand Jafari und Herrn Andreas Goldau sowie Frau Natalie Kurda vorangetrieben.



Peyvand Jafari

In Teheran geboren, ist jedoch Berlin seit dem zweiten Lebensjahr Herrn Jafaris Heimat. An der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main absolvierte Herr Jafari erfolgreich sein Betriebswirtschaftsstudium und begab sich direkt danach in die Selbstständigkeit. In den vergangenen Jahren kann er auf eine Vielzahl erfolgreich abgeschlossener Projekte blicken. Unter anderem gründete er die FORTIS Real Estate Investment AG mit, deren Fokus auf der Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien im Zentrum Berlins liegt. Aktuell ist Herr Jafari Geschäftsführer der PREIG Investment GmbH und PREIG 22. MAL57 GmbH sowie Vorstandsvorsitzender der PREIG AG, deren Hauptaugenmerk auf Investitionen in Bestandshaltung und -revitalisierung sowie Neubauplanung zukunftsweisender Büro- und Gewerbeimmobilien vor allem in Wachstums- und Regionalzentren Deutschlands liegt. Mit seinem Know-how verfolgt Peyvand Jafari das Ziel, visionäre Geschäftsmodelle umzusetzen und somit die Zukunft der Immobilienbranche mitzugestalten.



Andreas Goldau

Andreas Goldau verantwortet als kaufmännischer Vorstand die Bereiche Finance, Accounting, Controlling und Risk-Management. Vor und während seiner Tätigkeit studierte Herr Goldau Betriebswirtschaftslehre und absolvierte diverse Weiterbildungen. In seiner 25-jährigen Erfolgsbilanz kann Herr Goldau vor allem auf den Aufbau von Unternehmen in der Umwelt- und Real-Estate-Branche zurückschauen. Die Entwicklung und Umsetzung von Finanzierungsstrategien gehört ebenso dazu.



Natalie Kurda

Natalie Kurda studierte Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin. In der FORTIS Real Estate Investment AG war Frau Kurda mehrere Jahre als Head of Product Development tätig.

„Der Büromarkt Rhein-Neckar ist topfit“¹⁸ und die beiden größten Büromärkte in der Metropolregion – Heidelberg und Mannheim – ließen sich auch während der Corona-Zeit nicht beeindrucken.¹⁹ Es wurden überdurchschnittliche Flächenumsätze getätigt und hohe Mieten erzielt. Auch die Umsatz- und Flächenprognose für das laufende Jahr ist positiv.²⁰ Die Nachfrage richtete sich vor allem auf die Assetklasse Büro, gefolgt von Logistik und Wohnen. Als starker Standort wird die Region aufgrund der großen Wirtschaftskraft, dem stetigen Bevölkerungswachstum und der gut ausgebauten Infrastruktur geschätzt.

Mit 47,9 % und einem Volumen von EUR 600 Millionen zählten Büroimmobilien zu den Lieblings-Assetklassen der Investoren in Mannheim.²¹ Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen ist ein wesentlicher Faktor für die Nachfrage und im Wettbewerb um die

besten Talente zählen attraktive Flächen in zentralen Lagen.²² So ließ sich die Spitzenmiete in Mannheims Teilmarkt Lindenhof auf EUR 19,50 pro m² beziffern. Die Durchschnittsmiete lag bei EUR 14,20 pro m².²³ Es ist davon auszugehen, dass die Mietpreise tendenziell steigen werden. Ein wichtiger Faktor dabei ist der kontinuierliche Wandel Mannheims vom Industrie- zum Dienstleistungszentrum sowie das überdurchschnittliche dynamische Gründungsgeschehen.²⁴ Beides wird die Nachfrage nach modernen und flexiblen Raumkonzepten und effizienten Flächen ansteigen lassen. 2020 belegte Mannheim bundesweit den Spitzenplatz bei den Gründungsaktivitäten.²⁵ Dies verdankt die Stadt ihrem Ansatz, Unternehmer und innovative Startups mit speziell zugeschnittenen Fördermaßnahmen zu unterstützen. Dementsprechend liegt die Leerstandsquote 2021 bei lediglich 4,9 %.²⁶



18 <https://www.iz.de/maerkte/news/-der-bueromarkt-rhein-neckar-zeigt-sich-topfit-2000004163>.

19 <https://www.iz.de/maerkte/news/-der-bueromarkt-rhein-neckar-zeigt-sich-topfit-2000004163>.

20 <https://www.iz.de/maerkte/news/-der-bueromarkt-rhein-neckar-zeigt-sich-topfit-2000004163>.

21 https://www.m-r-n.com/publikationen/Immobilienmarktbericht_Rhein-Neckar_2021_WEB.pdf.

22 https://issuu.com/rhein-neckar/docs/22-04-29_immobilienmarktbericht_2022_de_web_bf.

23 <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Office-Market-Profil-Rhein-Neckar-JLL-Deutschland.pdf>.

24 https://www.m-r-n.com/publikationen/Immobilienmarktbericht_Rhein-Neckar_2021_WEB.pdf.

25 https://www.m-r-n.com/publikationen/Immobilienmarktbericht_Rhein-Neckar_2021_WEB.pdf.

26 https://www.m-r-n.com/publikationen/Immobilienmarktbericht_Rhein-Neckar_2021_WEB.pdf.

1 Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines nachrangigen Bankdarlehens, welches der PREIG 22. MAL57 GmbH i.H.v. EUR 2.285.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein endfällig fest verzinstes Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 30.09.2024. Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger wird eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Grundschulden sowie ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Emittentin bestellt.

2 Feste Verzinsung

Die Vermögensanlage wird mit 7,00 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

3 Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 30.09.2024.

Die Anleger verpflichten sich gegenüber dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut ihre Anlagebeträge aus dem dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehen solange der Emittentin zu überlassen, wie dem vorrangigen Kreditinstitut Ansprüche aus dessen vorrangiger Finanzierung gegen die Emittentin zustehen. Klarstellend bedeutet dies, dass die Anlagebeträge der Anleger erst zurückgezahlt werden können, wenn die Forderung des vorrangigen Kreditinstitutes gegen die Emittentin vorrangig und vollständig bedient wurden. 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 seitens der Emittentin ist ab dem 31.01.2023 möglich.

4 Sicherheit

Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger aus den nachrangigen Darlehensforderungen, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird zugunsten der BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitstreuhänder eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Grundschulden in Höhe von EUR 2.285.000,— nach dem mit vorrangigen Grundschulden in Höhe von bis zu nominal EUR 6.100.000,— besicherten Kreditinstitut auf dem Objekt unter der Adresse Mallaustraße 57-63, 68219 Mannheim, Deutschland bestellt und eingetragen.

Darüber hinaus wird die Emittentin ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis i.H.v. EUR 2.285.000,— zugunsten der BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhänderin zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben.

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

Die zur Besicherung der hier gegenständlichen Vermögensanlage bestellten Sicherheiten können erst nach vollständiger Bedienung des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes verwertet werden. Eine frühere Verwertung der Sicherheiten bedarf der Zustimmung des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes.

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.

5 Abwicklung

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.285.000,— 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 Plattform von BERGFÜRST eingebucht und angezeigt.

6 Veräußerbarkeit der Vermögensanlage

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.285.000,— 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 Plattform von BERGFÜRST eingebucht und angezeigt.

7 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.

8 Rückzahlung

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

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.01.2023 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 30.09.2024.

9 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.

Konditionen

Emissionsvolumen	EUR	2.285.000,–
Laufzeitende		30.09.2024
Verzinsung (endfällig)		7,00 % p.a.

Projektkalkulation

Ankauf Objekt	EUR	7.410.000,–
Erwerbsnebenkosten	EUR	726.000,–
weitere Kosten (u.a. Kosten der geplanten Sanierungsmaßnahmen)	EUR	436.000,–
Liquiditätsreserve	EUR	50.000,–
Gesamtinvestitionskosten	EUR	8.622.000,–

Bewirtschaftungsergebnis Objekt*

IST-Mietertrag p.a. (Stand 09/2022)	rd. EUR	478.000,–
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (10 % der Nettokaltmiete, angenommene Pauschale)	EUR	47.800,–
Bewirtschaftungsergebnis	EUR	430.200,–

* Beispielrechnung für ein Jahr auf Basis aktueller Zahlen

ERGEBNIS Emittentin*

Bewirtschaftungsergebnis	EUR	430.200,–
Annuität Bankdarlehen (Zins 2,25 % p.a., anfängliche Tilgung 2,75 % p.a.)	EUR	305.000,–
Liquidität nach Zins und Tilgung vor Steuern	EUR	125.200,–

* Beispielrechnung für ein Jahr auf Basis aktueller Zahlen

Chancen

- Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger wird eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Grundschulden sowie ein abstraktes Schuldanerkenntnis bestellt.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 7,00 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bestandsobjekt, das derzeit zu 98 % vermietet ist und kontinuierliche Mieteinnahmen erwirtschaftet.
- Das Objekt befindet sich in guter Lage.
- Die Projektinitiatoren verfügen über weitreichende Erfahrung im Bereich des Asset Managements von Büro- und Gewerbeimmobilien.
- 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 Mieter können in Zahlungsverzug oder Insolvenz geraten, wodurch es zu Mietausfällen kommen könnte.
- Während der Laufzeit dieses Darlehens können Mietverträge auslaufen. Hierdurch kann es zu Schwankungen der Mieteinnahmen kommen.
- Die bestehenden Mietverträge könnten nicht verlängert werden, womit Leerstand entstehen würde, falls eine Neuvermietung ebenfalls nicht möglich wäre.
- Die Flächen könnten nur zu einem niedrigeren Quadratmeterpreis vermietet werden als zum Kaufzeitpunkt kalkuliert wurde.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls das Objekt nicht anschlussfinanziert wird und verkauft werden müsste, könnte der Verkaufspreis nicht zur Deckung aller Verbindlichkeiten reichen. Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann ein nach Rückführung des vorrangigen Kreditinstitutes etwaig verbleibender Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.
- Da die Grundschuld nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangig finanzierenden 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.



Typ	Büroimmobilie
Grundstücksgröße	10.400 m ²
Vermietbare Fläche	5.487 m ²
Neubaupotential	6.000 m ² BGF
Status	Under Management

Großenbaumer Weg 6, Düsseldorf-Flughafen („The Gate“)

Das Bestandsobjekt war großflächig an Eurowings vermietet und wird nun im Zuge einer Sanierung für eine Neuvermietung hergerichtet. Geplant ist, wieder großteiliger zu marktüblichen Quadratmeterpreisen zu vermieten und das gebotene Nachverdichtungspotential von ca. 5.912 m² mit einem positiven Bauvorbescheid zu sichern. Dieses Projekt befindet sich aktuell bei BERGFÜRST hinsichtlich einer EK-Refinanzierung in der Prüfung.



Typ	Gewerbegrundstück
Grundstücksgröße	34.196 m ²
Neubaupotential	91.000 m ² BGF
Status	Verkauft

Plauener Straße 161, Berlin

In einem gewachsenen Gewerbegebiet in Berlin-Lichtenberg befindet sich das Grundstück Plauener Straße 161. Bebaut mit alten Hallen sowie Büros, wurde das Objekt in 2018 von der CREO Group gekauft. In Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro STEPHAN HÖHNE Gesellschaft von Architekten mbH wurden drei Planungsvarianten zur Errichtung eines Neubaukomplexes entworfen. Diese beinhaltete eine Mischnutzung aus Hallen-, Produktions- und Serviceflächen sowie Büroflächen.



Typ	Büroimmobilie, Baurechtsschaffung
Grundstücksgröße	20.000 m ²
Neubaupotential	45.420 m ² BGF
Status	Verkauft

Bürknersfelder Straße 10, Berlin

Für das Grundstück wurde nach dem Ankauf in 2018 ein B-Plan-Verfahren für einen gewerblich genutzten Neubau mit 45.420 m² BGF angestoßen. Das Projekt wurde Ende Q1 2022 erfolgreich an einen Bauträger und Bestandshalter veräußert.



Typ	Bestandsobjekt
Grundstücksgröße	5.516 m ²
Mietfläche	5.142 m ² + 108 Stellplätze
Status	Under Asset

Wittichstraße 2, Darmstadt

Das Objekt wurde in Q2 2022 erworben. Geplant ist die langfristige Bestandshaltung und Optimierung der Mieterstruktur durch aktives, professionelles Asset Management.



Typ	Gewerbegrundstück, Baurechtschaffung
Grundstücksgröße	5.800 m ²
Neubaupotential	19.025 m ²
Status	Under Asset

Vulkanstraße 3, Berlin-Lichtenberg

Das Grundstück wurde Anfang 2022 erworben. Es ist geplant, einen positiven Bauvorbescheid für einen Neubau mit gewerblicher Nutzung über 19.025 m² BGF zu erwirken und die Liegenschaft im Anschluss weiter zu veräußern. Die Bauvoranfrage wurde Ende Mai 2022 eingereicht.

Emittentin

PREIG 22. MAL57 GmbH

Kirchstraße 1
15806 Zossen
Deutschland

Geschäftsführung: Peyvand Jafari, Andreas Goldau, Natalie Kurda

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.