

# MÖDLING

Friedrich Schiller-Straße





Husarentempel Mödling

# Vorwort

Österreichs flächenmäßig größtes Bundesland Niederösterreich umschließt vollständig die Weltstadt Wien – ihres Zeichens das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Donaurepublik. Mitten in dieser Metropolregion im Wiener Becken und an den östlichen Ausläufern der Alpen liegt die Stadt Mödling. Die Gemeinde befindet sich rund 16 km südlich vom Wiener Stadtzentrum und sieben km vom 23. Bezirk Liesing entfernt.

Umgeben von Weinbergen und Thermalquellen bietet die Stadt Mödling ihren Einwohnern eine besonders hohe Lebensqualität. Die malerische Landschaft und die märchenhafte Biedermeier Kulisse bei gleichzeitiger unmittelbarer Nähe zum urbanen Leben hat dabei ihren Preis: So liegen die Immobilienpreise in der Stadt Mödling oberhalb des österreichischen Durchschnitts. Gleichzeitig zählt der gleichnamige Bezirk Mödling, gemessen am Nettoeinkommen, zu den kaufkräftigsten Gemeinden Österreichs.

Im Herzen der idyllischen Gemeinde Mödling wird ein Objekt mit 16 exklusiven Eigentumswohnungen entste-

hen. Die Baugenehmigung liegt vor und bereits vor Beginn der Bauarbeiten sind sechs der geplanten Wohneinheiten reserviert.

Wie freuen uns, dass wir Ihnen mit dem Angebot „Friedrich Schiller-Straße – Mödling“ die Möglichkeit bieten, Ihr Immobilien-Portfolio um eine gehobene Wohnimmobilie an diesem idyllischen und gleichzeitig infrastrukturell günstig gelegenen Standort im europäischen Ausland zu erweitern.

Über BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Hypothek und persönliche Höchstbetragsbürgschaft** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,25 % p.a.** bei jährlicher Zinszahlung und einer **Laufzeit von drei Jahren** ausgestattet.

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

# Executive Summary

## Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,25 % p.a.
Laufzeitende	31.05.2023
Sicherheiten	Hypothek.  Persönliche Höchstbetragsbürgschaft des geschäftsführenden Gesellschafters Herrn Christian Apoloner über EUR 500.000,—.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## Projektdaten (GEPLANT)

Gesamterlös	EUR 9.440.400,—
Wohnfläche	1.668 m <sup>2</sup>
Baubeginn	Sommer 2020
Fertigstellung	Herbst 2021
Anzahl Eigentumswohnungen	16
Anzahl Parkplätze	24

### GESETZLICHER HINWEIS

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

# Inhalt

---

<b>01 Lage</b>	
Niederösterreich Makrolage .....	5
Mödling Mikrolage .....	6
<b>02 Das Projekt</b>	
Projektbeschreibung .....	8
Zusammensetzung des Verkaufserlöses .....	9
Beispielgrundrisse .....	10
Finanzierung .....	11
Mittelverwendung .....	11
<b>03 Gesellschaftsstruktur und Geschäftsführung</b>	
Gesellschaftsstruktur .....	12
Geschäftsführung .....	13
<b>04 Markt</b>	
.....	14
<b>05 Investmentangebot</b>	
Investmentangebot .....	16
Feste Verzinsung .....	16
Laufzeitende und -beginn .....	16
Sicherheit .....	16
Abwicklung .....	16
Zeichnung .....	16
Veräußerbarkeit der Vermögensanlage .....	17
Rückzahlung .....	17
Die BERGFÜRST AG .....	17
<b>06 Eckdaten der Projektfinanzierung</b>	
.....	18
<b>07 Chancen und Risiken</b>	
.....	19

# Lage

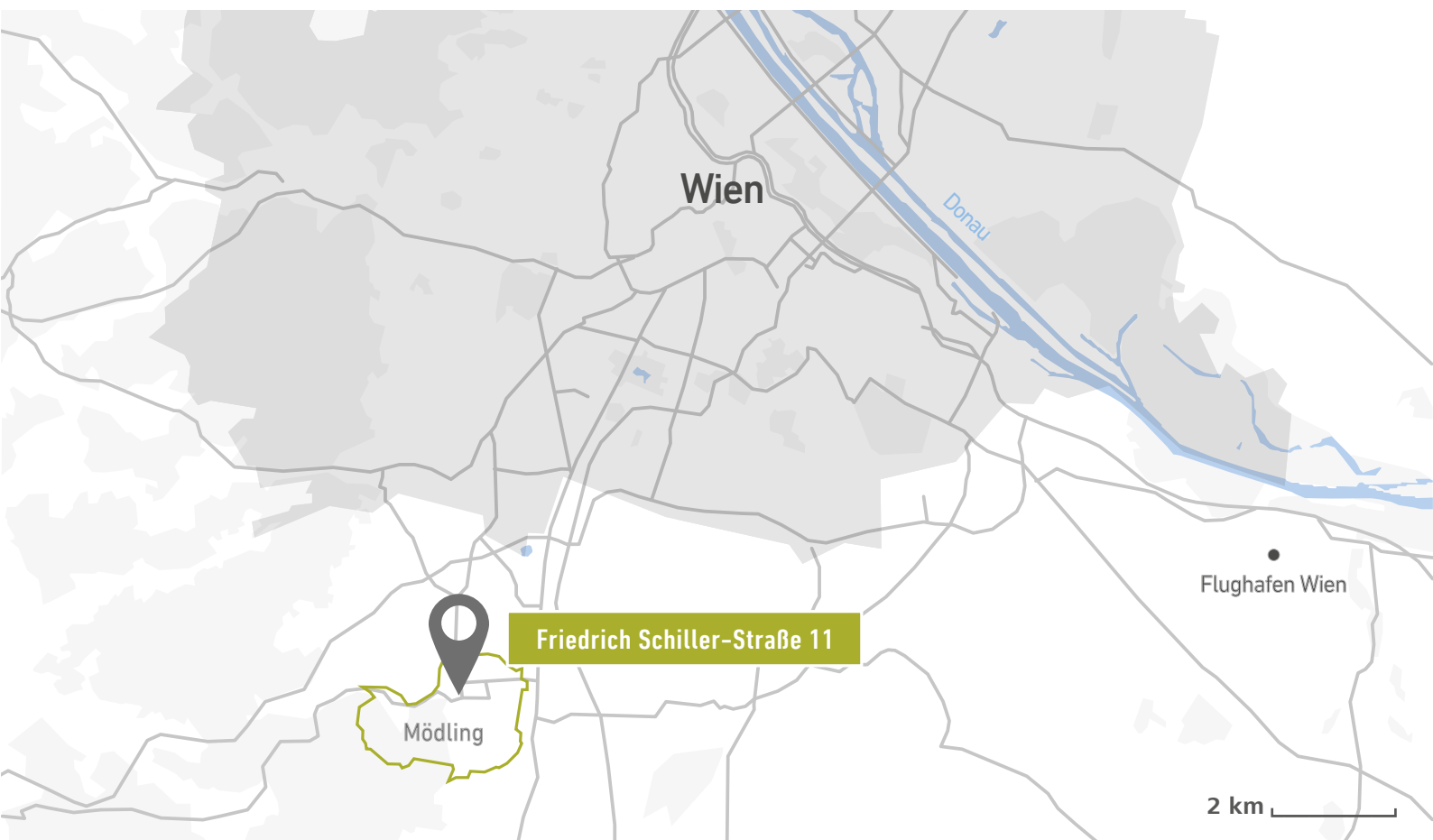
## Niederösterreich Makrolage

Niederösterreich verkörpert vieles, wofür Österreich steht: Das flächenmäßig größte Bundesland der Republik liegt am Fuße der Alpen, wird von der Donau durchkreuzt und gilt als historisches Stammland der Habsburger Monarchie. Schon der österreichische Adel wusste um die Schönheit der Region und nutzte Niederösterreich als Rückzugs- und Wohnort.

Das verwundert kaum, hat Niederösterreich doch einiges zu bieten: Neben unzähligen historischen Schlössern und Klöstern beherbergt die Region den Wienerwald, den

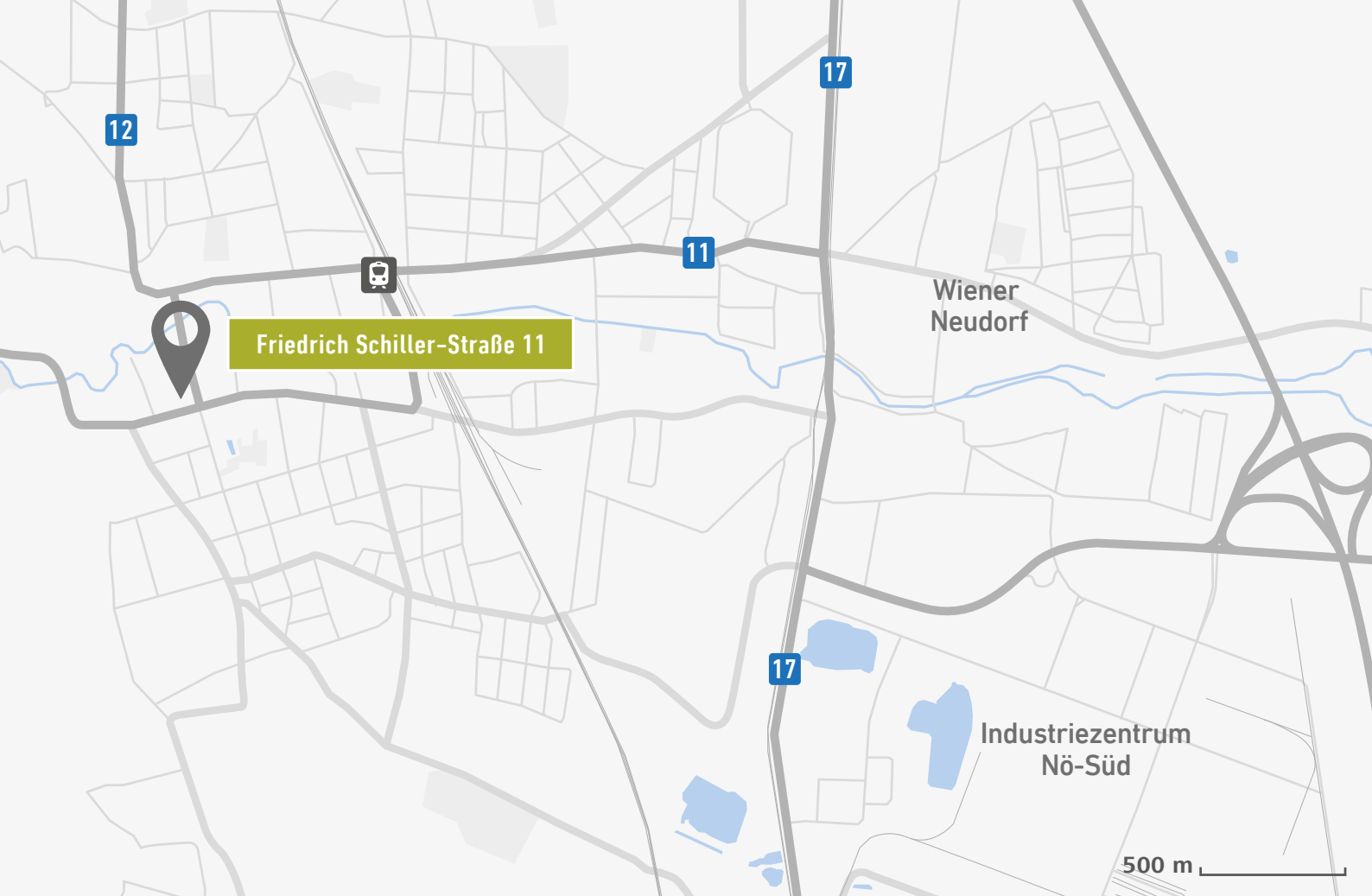
Nibelungengau und die Wachau, die inzwischen zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde.

Doch Niederösterreich überzeugt nicht nur mit seiner atemberaubenden Natur. Auch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Hauptstadt Wien macht es für seine Bewohner attraktiv. Während Wien mit seinen rund 1,9 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste Bundesland Österreichs ist, folgt Niederösterreich auf dem zweiten Platz mit knapp 1,7 Mio. Einwohnern.<sup>1</sup> Somit lebt ein Großteil der insgesamt 8,9 Mio. Einwohner Österreichs in dieser Region.<sup>2</sup>



1 Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat).

2 Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat).



## Mödling Mikrolage

Der Bezirk Mödling befindet sich unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze Wiens und grenzt an dessen 23. Bezirk Liesing. Die Stadt Mödling gehört damit zur Metropolregion der österreichischen Hauptstadt und liegt unweit der Wiener Außenring Autobahn. Mit dem Auto ist Wiens zentraler erster Bezirk in circa 30 Minuten zu erreichen. Mit einer der zahlreichen Zugverbindungen vom Bahnhof Mödling dauert es circa 40 Minuten. An der Grenze zu Wien beherbergt der Bezirk Mödling das Einkaufszentrum Shopping Center Süd (SCS) – mit knapp 200.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Österreichs größtes Einkaufszentrum.

Während es nördlich von Mödling urban zugeht, grenzt im Westen der Wienerwald an die Gemeinde. Das Mittelgebirge markiert das östliche Ende der Alpen und ist mit seinen idyllischen Wäldern nicht nur ein beliebtes Naherholungsgebiet der Wiener Bevölkerung, sondern auch fast vollständig als UNESCO-Biosphärenpark ausgewiesen.

Verlässt man die Gemeinde Mödling hingegen südlich über die Weinbergstraße und überquert den 367 Meter hohen Eichkogel, gelangt man in kürzester Zeit in die

Weinbaugemeinde Gumpoldskirchen. An den Hängen der Weingärten wird im September eines jeden Jahres ein Weinfest zelebriert – die hier ansässigen traditionellen Weinlokale, die Heurigen, sind jedoch das ganze Jahr über geöffnet. Folgt man der Weinbergstraße noch ein Stück weiter nach Süden, so erreicht man den ehemaligen Kurort Baden, in dem sich schon „Kaiser Franzl“ seine Freizeit verschönte. Auch heute lassen sich hier noch der Kurpark und die Thermalquellen besuchen. Zudem locken ein Casino und eine Trabrennbahn Besucher nach Baden – alles gerade einmal 15 Autominuten von Mödling entfernt.

Auch östlich von Mödling locken weitere Attraktionen: Die Schlösser von Laxenburg und der zugehörige Schlosspark – ebenfalls in gerade einmal 15 Autominuten erreichbar. Die ehemalige Residenz der Habsburger lockt mit pittoresker Architektur in malerischer Landschaft – selbst Kaiserin Sissi verbrachte hier ihre Flitterwochen.

Doch die Gemeinde Mödling steht ihrer spannenden Umgebung in nichts nach: So finden sich hier der Naturpark Föhrenberge mit seinem markanten Karst,

der klassizistische Husarentempel und die erste Wiener Hochquellenwasserleitung in Form eines Aquädukts. Nicht zuletzt die gut erhaltene Altstadt hat Mödling dabei den Ruf als Hochzeitsstadt eingebracht. In jedem Jahr reisen zahlreiche Brautpaare an, um sich im zentral gelegenen Mödliner Standesamt vor märchenhafter Kulisse trauen zu lassen.

Die Friedrich Schiller-Straße 11, der Standort des Bauvorhabens, befindet sich im Herzen dieser idyllischen Gemeinde mit ihrem historischen Biedermeier Ambiente. Um die 10 Minuten dauert ein Spaziergang in die Fußgängerzone der Mödliner Altstadt und ungefähr ebenso lange dauert es, um in die entgegengesetzte Richtung bis zum Kurpark, welcher zum Verweilen einlädt, zu flanieren.



Franzensburg Laxenburg



Objektvisualisierung

# Das Projekt

---

## Projektbeschreibung

Auf dem 1.912 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Friedrich Schiller-Straße 11 im Herzen der idyllischen Stadt Mödling sollen 16 exklusive Eigentumswohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Die angrenzenden, großzügigen Freiflächen des Grundstücks werden in private Gärten für die zukünftigen Bewohner des Objekts umgewandelt.

Für die 16 Wohneinheiten ist eine gesamte Wohnfläche von 1.668 m<sup>2</sup> geplant. Dabei werden sich zehn der insgesamt 16 Wohnungen im nach Westen ausgerichteten Neubau befinden. Die restlichen sechs Wohnungen werden im südlich ausgerichteten Altbau verortet sein, welcher vollständig neu aufgebaut wird und von dem nur noch die historischen Fassaden erhalten bleiben.

Die Größe der unterschiedlichen Wohnungen wird von 2-Zimmer-Apartments (ab 50 m<sup>2</sup>) über 3-Zimmer-Wohnungen

(ab 75 m<sup>2</sup>) bis hin zu 4- oder 5-Zimmer-Residenzen (105 m<sup>2</sup> bis 155 m<sup>2</sup>) variieren. Jede der geplanten Neubau-Einheiten sowie einige der sich im Altbau befindenden Wohnungen werden über angrenzende Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkonen verfügen. Zusätzlich werden im hinteren Teil des Grundstücks parzellierte Privatgärten entstehen, die sich einzelnen Wohnungen zuordnen lassen.

Sechs der 16 geplanten Wohnungen sowie sieben der 24 geplanten Tiefgaragenstellplätze sind bereits für Kaufinteressenten reserviert.

Das Grundstück wurde bereits durch die Projektgesellschaft erworben und auch die Baugenehmigung liegt nach längerer Auseinandersetzung mit den zuständigen Behörden nunmehr endgültig vor. Bis auf die Vorder- und Seitenfassade wurde der Altbaubestand bereits abgerissen und



die Versorgungsleitungen wurden neu verlegt. Damit ist das Grundstück baureif und der Baustart kann in Kürze erfolgen. Derzeit gehen die Initiatoren von der Fertigstellung des Projekts im Herbst 2021 aus.

Größere Verzögerungen aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie zeichnen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht ab. Aus kaufmännischer Vorsicht wurde bei der Vermögensanla-

ge jedoch ein großzügiger Zeitpuffer von fast eineinhalb Jahren gewählt. Anderweitige Baustellen der Initiatoren haben ihren Betrieb nach kurzzeitigen Unterbrechungen bereits wieder aufgenommen.

## Verkaufserlöse

	Anzahl Einheiten*	(Wohn-) Fläche* (m <sup>2</sup> )	Ø Verkaufspreis * (EUR/m <sup>2</sup> bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
<b>Wohnungen</b>	16	1.668	5.300,—	8.840.400,—
<b>Stellplätze</b>	24		25.000,—	600.000,—
<b>Gesamt</b>				<b>9.440.400,—</b>

\*geplante Flächenangaben/ Einheiten

# Beispielgrundrisse

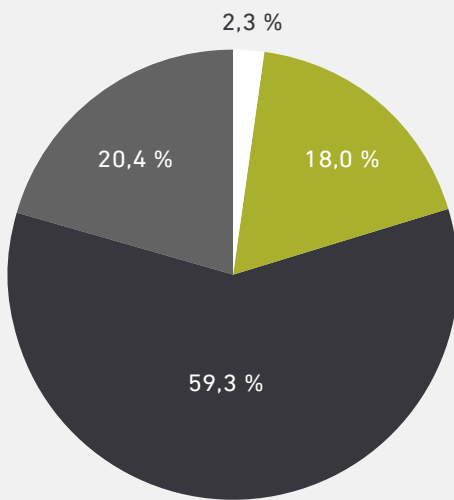


# Finanzierung

Das geplante Projekt wird vorrangig durch Bauträgerdarlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. insgesamt EUR 5,1 Mio. finanziert. Ein erster Betrag in Höhe von EUR 2,65 Mio. dient dabei zur Refinanzierung der bisherigen Ankaufsfinanzierung. Ein zweiter Betrag in Höhe von v 2,45 Mio. dient zur Mitfinanzierung der Errichtungskosten. Die Laufzeit der vorrangigen Finanzierungen endet zum 31.03.2022, der Zinssatz beträgt jeweils 2,25 % p.a. Darüber hinaus werden die Projektkosten anteilig aus Erlösen finanziert, die aus nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG, in etwa vergleichbar mit der deutschen Makler-

und Bauträgerverordnung MaBV) abgeschlossenen Verkäufen stammen.

Der verbleibende Finanzierungsbedarf wird zum einen durch die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel i.H.v. EUR 1,55 Mio. sowie durch Eigenkapital der Emittentin finanziert. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,25 % p.a., wobei die Zinszahlung jährlich zum 30.06. erfolgt. Die Tilgung der vorrangigen Finanzierung des Kreditinstitutes und der hier angebotenen Vermögensanlage erfolgt aus den Verkäufen der einzelnen Einheiten des Objektes.



	Eigenkapital	EUR	200.000,—
	Emissionsvolumen	EUR	1.550.000,—
	Kreditinstitut	EUR	5.100.000,—
	BTVG Erlöse	EUR	1.750.000,—
<b>Gesamtvolumen</b>		<b>EUR</b>	<b>8.600.000,—</b>

# Mittelverwendung

Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden zur teilweisen Mitfinanzierung der Errichtung und Fertigstellung des geplanten Objekts unter der Adresse Friedrich

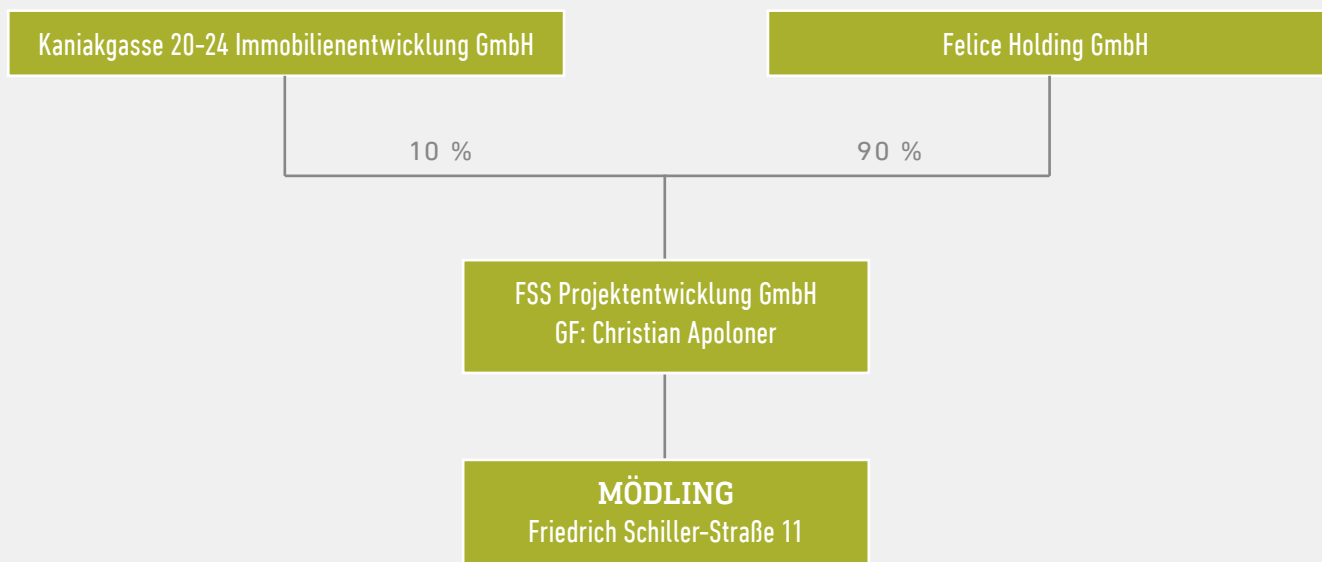
Schiller-Straße 11 in 2340 Mödling, Österreich sowie zur Optimierung der Finanzierungsstruktur der Emittentin eingesetzt.

# Gesellschaftsstruktur & Geschäftsführung

## Gesellschaftsstruktur

Das geplante Projekt in Mödling wird durch die FSS Projektentwicklung GmbH mit Sitz in der Fadingerstraße 5 in 3108 St. Pölten, Österreich durchgeführt. Herr Christian Apoloner ist Geschäftsführer der FSS Projektentwicklung GmbH. Diese gliedert sich in die Felice-Gruppe ein. Die Felice Holding GmbH und ihre Marke „FELICE Immobilien“ wurden 2009 gegründet und sind schwerpunktmäßig im Wohnbaubereich in Wien und Umgebung tätig. Dabei liegt das

Augenmerk des Unternehmens auf exklusiven Wohnbauten in ausgesuchter Lage sowie Eigentums- und Vorsorgewohnungsprojekten. Im Namen von „FELICE Immobilien“ konnten in den vergangenen zwölf Jahren bereits zehn Projekte erfolgreich realisiert werden. Derzeit befinden sich vier Projekte in der Umsetzung, drei in Wien sowie das hier vorgestellte Projekt in Mödling. Zwei weitere Projekte in Wien befinden sich derzeit in der Planung.



## Geschäftsführung

Herr Christian Apoloner, geschäftsführender Gesellschafter der Felice Holding GmbH, studierte Maschinenbau, Kulturtechnik sowie Wasserwirtschaft und ist ein äußerst erfahrener Projektentwickler. Seit 21 Jahren ist er maßgeblich an der Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten beteiligt.

Nachdem Herr Christian Apoloner elf Jahre in den Bereichen Projektentwicklung und -leitung bei der SÜBA Baubetriebe GmbH tätig war, begann er ab 2009 in Eigenregie mit der Gründung zahlreicher eigener Projektgesellschaften, darunter die Felice Holding GmbH und die Apoloner Bauträger GmbH.



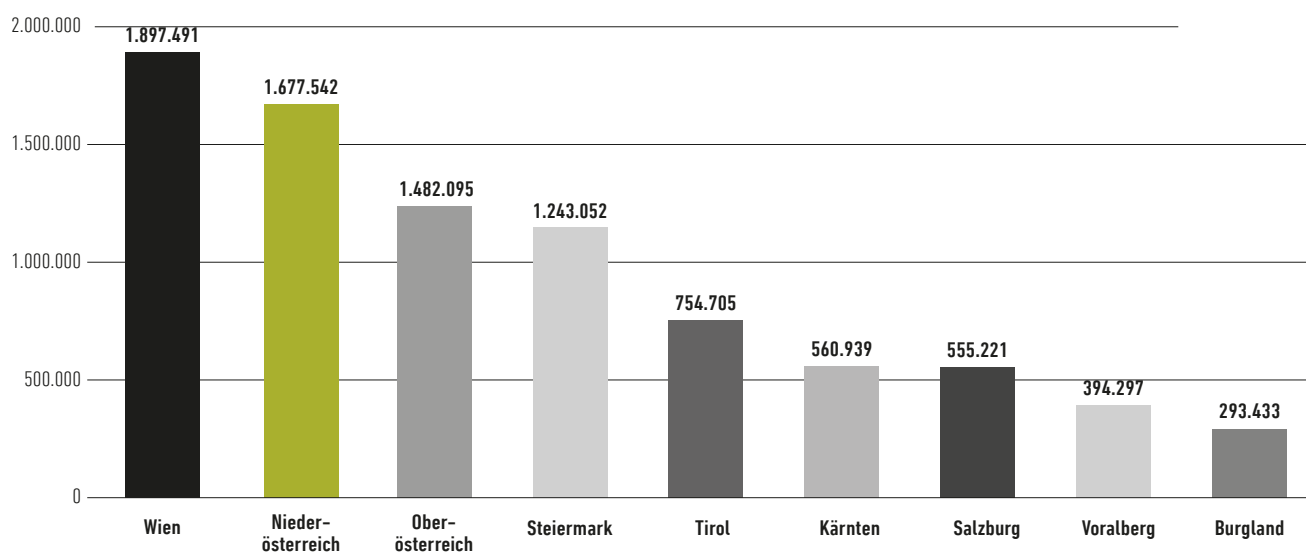
Weinberge in Gumpoldskirchen

# Markt

Im vergangenen Jahr zählte Niederösterreich knapp 1,7 Mio. Bewohner.<sup>3</sup> Gemessen an der Einwohnerzahl ist es damit nach Wien das zweitgrößte Bundesland der Donarepublik. Für 2030 werden für die Region 1,8 Mio. Einwohner

prognostiziert. Damit würde die Bevölkerung Niederösterreichs zwischen 2008 und 2030 um 12 % wachsen und demnach einen Anstieg oberhalb des österreichischen Durchschnitts verzeichnen.<sup>4</sup>

## Einwohnerzahlen Österreich im Vergleich



Quelle: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/RCI/#?vis=nuts2.population&lang=en>.

Die Stadt Mödling selbst zählt knapp 20.000 Einwohner.<sup>5</sup> Der gleichnamige Bezirk ist, gemessen am nominal verfügbaren Nettoeinkommen, die kaufkräftigste Gemeinde Österreichs nach Wiens erstem und dreizehnten Bezirk.<sup>6</sup>

Dass die Bewohner von Mödling über ein hohes Nettoeinkommen verfügen, verwundert kaum – sorgt doch allein das benachbarte Wien mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 94 Mrd. für ein Viertel der Wirtschaftsleistung Österreichs. Knapp 140.000 Unternehmen sollen sich bereits in der österreichischen Metropole angesiedelt haben

und durchschnittlich 8.000 neue Unternehmen kommen jedes Jahr hinzu.<sup>7</sup>

Doch nicht nur die benachbarte Hauptstadt bietet der Mödlinger Bevölkerung sichere Einkommensquellen. Im Bezirk Mödling ist zudem der sogenannte Wirtschaftspark Industriezentrum Niederösterreich Süd (abgekürzt „IZ NÖ-Süd“) angesiedelt – ein international vernetzter und infrastrukturell besonders günstig gelegener Standort. In dieser Region befindet sich auf rund 208 ha das größte Gewerbegebiet Österreichs, auf dem etwa 370 nationale

3 <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/RCI/#?vis=nuts2.population&lang=en>.

4 [https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user\\_upload/Bilder/2.Reiter-Raum\\_u\\_Region/2.Daten\\_und\\_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose\\_2010\\_Teil1/Endbericht\\_Bevoelkerungsprognose\\_08-2010.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil1/Endbericht_Bevoelkerungsprognose_08-2010.pdf).

5 <https://www.moedling.at/system/web/fakten.aspx?detailonr=219800081>.

6 <https://www.diepresse.com/5627364/wo-in-osterreich-die-hochste-kaufkraft-zu-hause-ist>.

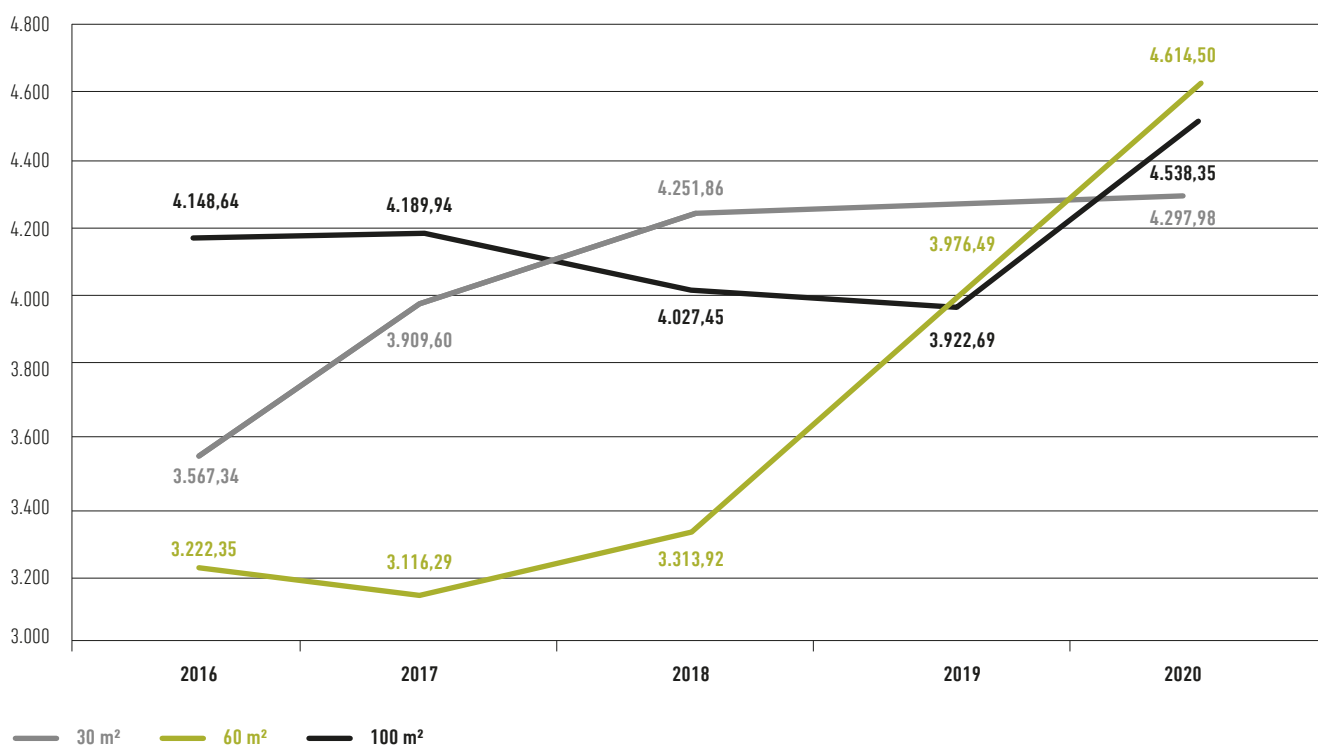
7 <https://www.wko.at/service/w/zahlen-daten-fakten/Zahlen-und-Fakten-zur-Wiener-Wirtschaft-2019.pdf>.

und internationale Unternehmen ansässig sind. Jeder fünfte Arbeitsplatz im Bezirk Mödling befindet sich innerhalb des Wirtschaftsparks.<sup>9</sup>

Die enorme Kaufkraft der Mödlinger Bevölkerung schlägt sich dabei nicht zuletzt in den konstant steigenden Immobilienpreisen nieder, wie im Immobilienpreisspiegel für Mödling von April 2020 sichtbar wird. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Immobilie in Mödling liegt bei EUR/m<sup>2</sup> 4.694,45. Damit bewegen sich die Preise für Mödlinger Häuser und Eigentumswohnungen oberhalb des österreichischen Durchschnitts.<sup>10</sup>

Die Preise für Eigentumswohnungen mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> in Mödling stiegen zwischen 2016 und 2020 um 9%. Für Eigentumswohnungen mit einer Größe von 60 m<sup>2</sup> waren es sogar 43%. Damit kostet der Quadratmeter in einer Wohnung dieser Größe im Durchschnitt derzeit EUR/m<sup>2</sup> 4.614,50. Zum Vergleich: In der Großstadt Berlin kostet der Quadratmeter einer vergleichbar großen Wohnung durchschnittlich EUR/m<sup>2</sup> 4.647,41<sup>11</sup>, in Wien EUR/m<sup>2</sup> 4.935,16.<sup>12</sup>

## Immobilienpreise in Mödling



Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/AT/Immobilienpreise/immobilien-Moedling-16709.pdf>.

Der durchschnittliche Immobilienkaufpreis in Mödling lag im April 2020 bei EUR/m<sup>2</sup> 4.694,45.<sup>13</sup> Für hochwertige Neubauwohnungen, welche mit dem hier vorgestellten Projekt vergleichbar sind, werden Preise bis zu EUR/m<sup>2</sup> 6.400,—

aufgerufen.<sup>14</sup> Somit sind die angestrebten Verkaufspreise in der Friedrich Schiller-Straße 11 mit durchschnittlich EUR/m<sup>2</sup> 5.300,00 realistisch darstellbar.

8 [https://de.wikipedia.org/wiki/Industriezentrum\\_Nieder%3Bsterreich\\_S%3BCd](https://de.wikipedia.org/wiki/Industriezentrum_Nieder%3Bsterreich_S%3BCd).

9 [https://web.archive.org/web/20160304094303/http://www.niederoesterreich.gv.at/presse/presdienst/pressearchiv/98653\\_celectric.html](https://web.archive.org/web/20160304094303/http://www.niederoesterreich.gv.at/presse/presdienst/pressearchiv/98653_celectric.html).

10 <https://www.wohnungsboerse.net/AT/Immobilienpreise/immobilien-Moedling-16709.pdf>.

11 <https://www.wohnungsboerse.net/Immobilienpreise/immobilien-Berlin-2825.pdf>.

12 <https://www.wohnungsboerse.net/AT/Immobilienpreise/immobilien-Wien-16688.pdf>.

13 <https://www.wohnungsboerse.net/AT/Immobilienpreise/immobilien-Moedling-16709.pdf>.

14 <https://www.cmk-invest.at/projekt/mdez-24>.

# Investmentangebot

## Investmentangebot

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der FSS Projektentwicklung GmbH i.H.v. EUR 1.550.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.05.2023. Dieses wird durch eine Hypothek nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter Herr Christian Apoloner eine persönliche Höchstbetragsbürgschaft von EUR 500.000,— ab.

## Feste Verzinsung

Die Vermögensanlage wird mit 6,25 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind jährlich zum 30.06. und zum Laufzeitende zahlbar.

## Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.05.2023. 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 31.05.2021 möglich.

## Sicherheit

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Hypothek in Höhe von EUR 1.860.000,— nachrangig zu dem vorrangig in Höhe von nominal EUR 5.100.000,— finanzierenden Kreditinstitut und dessen Hypothekenbesicherung in Höhe von bis zu EUR 6.630.000,— am Grundstück Friedrich Schiller-Straße 11 in 2340 Mödling, Österreich bestellt und eingetragen.

Die Emittentin wird zur Sicherung der laufenden Zinsen und Gebühren für die ersten zwölf Monate dieser hier angebotenen Vermögensanlage einen Betrag in Höhe von bis zu EUR 250.000,— zugunsten des Sicherheitstreuhanders separieren.

Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter Herr Christian Apoloner zur Absicherung sämtlicher Ansprüche aus dem dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehen und damit zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger zugunsten des Sicherheitstreuhanders BERGFÜRST Service GmbH eine persönliche Höchstbetragsbürgschaft über EUR 500.000,— ab.

## Abwicklung

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto von BERGFÜRST eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

## Zeichnung

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 1.550.000,— 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.



Direkt nach erfolgter Zeichnung wird die Vermögensanlage in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST Plattform inklusive der zukünftigen Bruttozinsen bis zum maximalen Laufzeitende ausgewiesen. Pünktlicher und vollständiger Zahlungseingang vorausgesetzt, wird das Investment in das Portfolio des Anlegers eingebucht und der Zinslauf beginnt.

## 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 31.05.2021 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.05.2023.

## 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 die Refinanzierung ihrer Bestandsobjekte.

Die 2019 mit der Commerzbank-Tochter Commerz Real eingegangene strategische Partnerschaft ist ein weiterer Beleg für die Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft des Berliner Unternehmens.

BERGFÜRST gibt es seit 2011 und wurde von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E\*Trade Bank AG) und Dennis Bemmann (Gründer von studiVZ) gegründet.

# Eckdaten der Projektfinanzierung

## Konditionen

Volumen	EUR 1.550.000,—
Laufzeitende	31.05.2023
Verzinsung	6,25 % p.a.

## Projektkalkulation

Ankaufskosten inkl. Nebenkosten	EUR 2.100.000,—
Baukosten inkl. Nebenkosten	EUR 5.600.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und Vermögensanlage	EUR 900.000,—
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 8.600.000,—</b>

## Verkaufserlöse

	Anzahl Einheiten*	(Wohn-) Fläche* (m <sup>2</sup> )	Ø Verkaufspreis * (EUR/m <sup>2</sup> bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
<b>Wohnungen</b>	16	1.668	5.300,—	8.840.400,—
<b>Stellplätze</b>	24		25.000,—	600.000,—
<b>Gesamt</b>				<b>9.440.400,—</b>

\*geplante Flächenangaben/ Einheiten

# Chancen und Risiken

---

## Chancen

- Die Vermögensanlage ist durch eine Hypothek und eine Höchstbetragsbürgschaft besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,25% p.a. (jährlich zum 30.06. zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in sehr guter Lage.
- Sechs der 16 geplanten Wohneinheiten sind bereits reserviert.
- Die Baugenehmigung ist erteilt und der Baubeginn steht unmittelbar bevor.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrungen in der Realisierung ähnlicher Bauvorhaben.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren 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.
- 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.
- Die Sondersituation aufgrund der aktuellen COVID-19 Pandemie kann unvorhersehbare Auswirkungen auf die Umsetzung des geplanten Projekts haben.

# Impressum

Emittentin: FSS Projektentwicklung GmbH

Fadingerstraße 5  
3108 St. Pölten  
Österreich

Geschäftsführer: Herr Christian Apoloner

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