

NEOS Bremen

exposé stand november 2020





vorwort

neos. bedeutung: neu oder wieder neu. herkunft: griechisch νέος [neos]

Gemeinsam etwas Neues schaffen. Wer die Erzählung der Bremer Stadtmusikanten kennt weiß, dass man nur mit vereinten Kräften Großes erreichen kann. Unser Projekt NEOS – Bremen steht ganz in dieser Tradition. Mit diesem Projekt haben wir einen innovativen Gebäudekomplex ins Leben gerufen, welcher dem Software-Unternehmen encoway GmbH als neuer Hauptstandort und Headquarter dienen wird. Die encoway GmbH kooperiert darüber hinaus mit der Universität Bremen, dem Bremer Senat für Wirtschaft sowie dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie um hier im NEOS den „Digital Hub Industry“, einen kongenialen Standort für die Unternehmen der Industrie 4.0, entstehen zu lassen. Das NEOS - Bremen ist bereits der 13. Hub der im Zuge der Digital Hub Initiative des Bundesministerium für Wirtschaft und Energie eröffnet wird.

Webcam zum Baufortschritt: <https://baudo-ku.1000eyes.de/cam/albabau/B8A44F052C26/responsive.html> Mitten im florierenden Technologiepark Bremen – mit über 550 ansässigen Unternehmen – und in unmittelbarer Nähe zur Universität liegt der Standort unseres Projekts. Der Grundstein für das Gebäudeensemble ist bereits gelegt und die Bauarbeiten sind in vollem Gange, sodass nun Stück für Stück ein Ort geschaffen wird, der passgenau für die Nutzung als digitaler Hub und modernes Forschungszentrum konzipiert ist.

Als Mieter mit an Bord sind bereits der „Digital Hub Industry“ des Landes Bremen und der

Softwarespezialist encoway, der ein hochmodernes Innovationszentrum im NEOS eröffnen und dieses als Unternehmenshauptsitz nutzen wird. Damit sind im 1. Bauabschnitt bereits 8.000 qm vorvermietet. Gemeinsam mit unseren Mietern werden wir so einen perfekten Ausgangsort für die Entwicklung von digitalen und innovativen Lösungen erschaffen – ein maßgeschneidertes Angebot an alle Unternehmen, die von der Symbiose aus Wissenschaft, Wirtschaft und Innovation profitieren und zur Avantgarde der Industrie 4.0 gehören möchten.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch **eine Grundschuld und eine Höchstbetragsbürgschaft** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,50 % p.a.** bei endfälliger Zinszahlung und einer **Laufzeit von rund 2,5 Jahren** ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über die Hansestadt Bremen, den Technologiepark Bremen und natürlich alles zu unserem Projekt „NEOS – Bremen“ und die Menschen hinter diesem innovativen Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre

wünscht Ihnen

Andreas Krone

Konrad-Zuse-Str. Bremen GmbH & Co. KG



executive summary

investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,50 % p.a.
Laufzeitende	30.04.2023
Sicherheiten	Grundschild in Darlehenshöhe nach vorrangig finanzierender Sparkasse Bremen AG. Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. EUR 500.000,— von der Kommanditistin Powerhouse Frankfurt GmbH & Co. KG.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

projektdaten (geplant)

Verkaufserlös	EUR 55.000.000,—
Jahresnettokaltniete	EUR 2.755.236,—
Grundstücksfläche	10.224 m ²
Gewerbefläche BGF	18.235 m ²
Baubeginn	bereits erfolgt in Q3 2020
Fertigstellung	Q1 2022

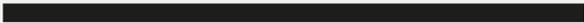
gesetzlicher hinweis:



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



inhalt



01	lage	
	Makrolage	5
	Mikrolage.....	7
02	das projekt	
	Projektbeschreibung.....	10
	Finanzierung	15
	Mittelverwendung.....	16
03	gesellschaftsstruktur	
	Gesellschaftsstruktur	17
	Das Unternehmen	18
04	markt	
	19
05	investmentangebot	
	Investmentangebot	21
	Feste Verzinsung	21
	Laufzeitende und -beginn	21
	Sicherheit	21
	Abwicklung.....	22
	Zeichnung	22
	Veräußerbarkeit der Vermögensanlage	23
	Rückzahlung	23
	Die BERGFÜRST AG	23
06	eckdaten der projektfinanzierung	
	24
07	chancen und risiken	
	25

bremen makrolage

Die Stadt an der Weser mit seinen Nachbarn Oldenburg und Bremerhaven sowie den Metropolen Hamburg und Hannover jeweils ca. 120 km entfernt, gilt als einer der wichtigsten Industriestandorte der Bundesrepublik. Dabei ist der Stadtstaat gleich in mehreren Bereichen stark aufgestellt.

Von je her bildet die Logistikindustrie, der Schiffbau und die Hafenwirtschaft einen wirtschaftlichen Schwerpunkt – schließlich beheimatet Bremen den zweitgrößten Seehafen Deutschlands. Die sogenannten Bremischen Häfen verzeichneten alleine im Jahr 2019 einen Güterumschlag von etwa 48 Millionen Tonnen, was etwa 16,2 % des Güterumschlages der deutschen Seehäfen ausmacht.^{1,2}

Darüber hinaus prosperieren auch die Sektoren Wissenschaft, High-Tech und Innovation – nicht zuletzt aufgrund der jahrzehntelangen, engen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bremen, der Universität und den ansässigen Forschungseinrichtungen.

Bremen und Bremerhaven verfügen über neun Hochschulen. Insgesamt studieren in Bremen 38.000 Studenten über 300 Studiengänge. Die akademischen Standorte befinden sich jeweils in unmittelbarer Nähe von bedeutenden Forschungsinstituten, sodass Bremen im Bundesländervergleich die meisten überregionalen Forschungseinrichtungen pro Einwohner

verzeichnet. Dahingehend befinden sich in Bremen drei Institute der Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren, drei Institute der Fraunhofer Gesellschaft sowie vier Institute der Leibniz Gemeinschaft. Ebenso sind in Bremen sechs bedeutende Bundesforschungsinstitute ansässig.

Die breit gefächerten Kompetenzen dieser Forschungsinstitute unterstreichen eindrucksvoll Bremens Ruf als Wissenschafts- und Innovationsstandort. Zudem hat sich die Hansestadt schon seit längerem einen Namen als wichtiger Startup-Standort gemacht und steht für die exzellente Förderung von innovativen Jungunternehmen in der Wachstumsphase. So befinden sich hier eine große Anzahl an Förderungsinstituten, wie zum Beispiel die WFB Wirtschaftsförderung Bremen und das Starthaus Bremen, welche proaktiv Gründer und junge Unternehmen in einer Vielzahl von Tätigkeiten unterstützen. Die vorgenannten Universitäten, Forschungsinstitute und Unternehmen sind zum Großteil im Technologiepark Bremen angesiedelt – dem Standort von „NEOS – Bremen“.

Als weitere wichtige Sektoren sind der Handel, die Luft-, Raumfahrt-, Automobilbau-, Elektronik- und Nahrungsmittelindustrie zu nennen. In der Metropolregion Bremen hat sich eine Vielzahl großer sowie mittelständischer Unternehmen angesiedelt – Beispiele hierfür sind Daimler, Airbus, die Deutsche Post und BLG Logistics.

1 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/239221/umfrage/groesste-haefen-in-deutschland-nach-gueterumschlag/>.

2 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/29609/umfrage/anteile-der-deutschen-seehaefen-am-gueterumschlag/>.

3 <https://www.bremen.de/wissenschaft/wissenschaftsstandort>.



Besonders im Bereich Luft und Raumfahrt ist die Weserstadt führend: Bremen belegt deutschlandweit den ersten Rang beim Thema Raumfahrt und gehört europaweit zu den Top-Standorten in der Luftfahrtindustrie. „Mit High-Tech an die Weltspitze.“ – So bringt der Bundesverband der Deutschen Luft- und Raumfahrt das Erfolgsrezept Bremens auf den Punkt.⁴

Entsprechend kann die Bremer Wirtschaft 2019 auf ein Bruttoinlandsprodukt von EUR 33,62 Milliarden verweisen und verzeichnet seit dem Jahr 2015 ein beachtliches Wachstum von 10,1 %.⁵ Bremen zeichnet sich dazu durch eine optimale Infrastruktur aus. So verläuft die A1 von Süden bis Osten durch Bremen, wo sie dann am Bremer Kreuz auf die A27 trifft. Diese stellt dann auch die nördliche Verbindung zum 60 km entfernten Bremerhaven her. Gemeinsam bilden die A1 und die A27 die Anbindung

Bremens an das Fernstraßennetz. Des Weiteren verfügt Bremen über zwei innerstädtische Autobahnen, welche für eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sorgen.

Darüber hinaus kann die Stadt Bremen 21 Bahnhöfe des Personenverkehrs sowie neun weitere Güter- und Rangierbahnhöfe vorweisen. Somit sind die Bevölkerung und die Industrie Bremens bestens an das öffentliche Verkehrsnetz der Bundesrepublik angebunden.

Dazu kommt der Bremer Flughafen, der den Bewohnern der Stadt täglich eine nahezu nahtlose Anbindung zu den europäischen Drehkreuzen (z.B. Frankfurt am Main, München, Amsterdam, Paris), sowie Nonstop-Verbindungen in viele Länder außerhalb Europas bietet. So werden über den Bremer Flughafen jährlich etwa 2,56 Millionen Passagiere transportiert.⁶

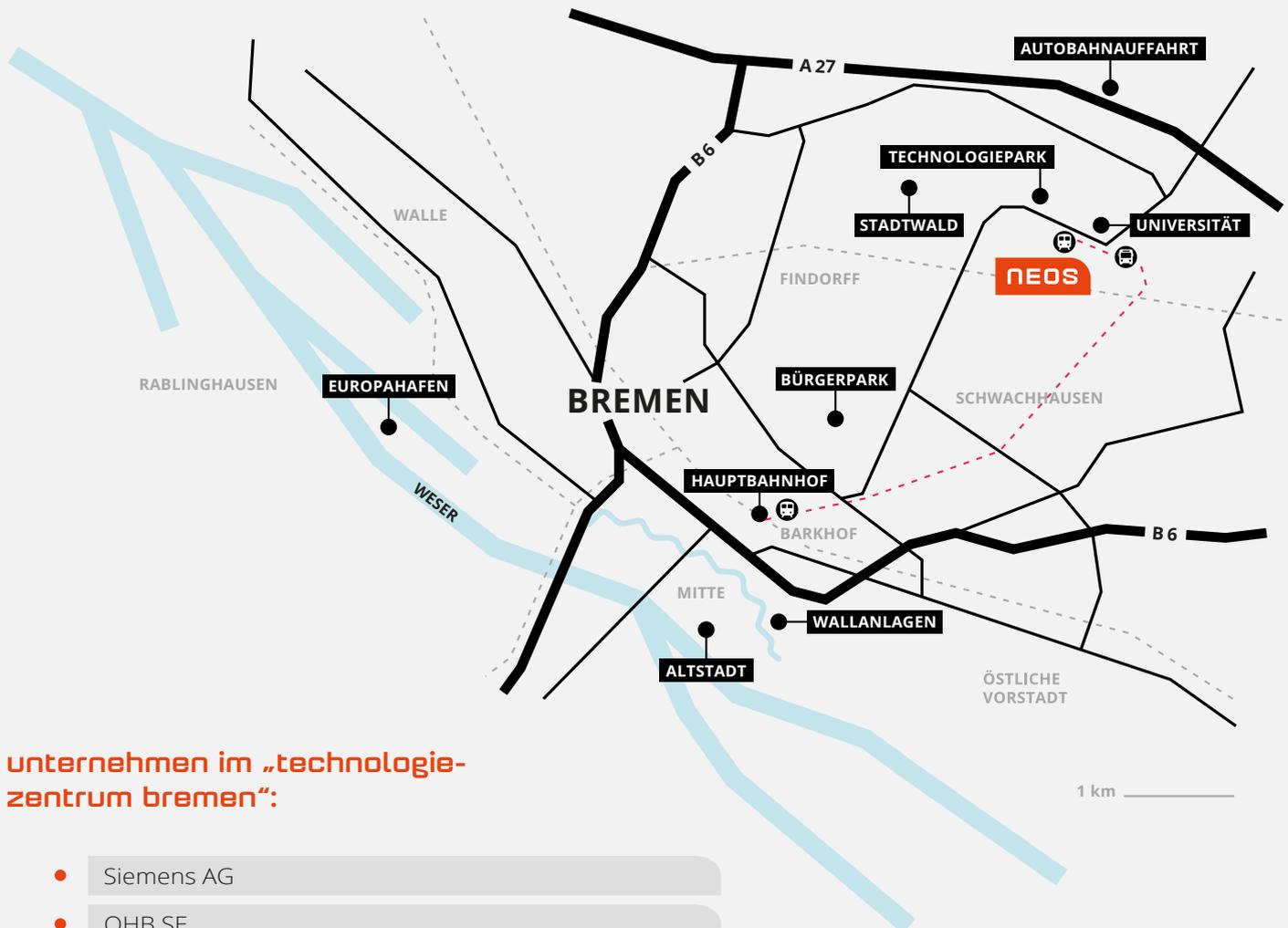
4 Bundesverband der Deutschen Luft- und Raumfahrt.

5 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/5013/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-von-bremen-seit-1970/#:~:text=Das%20Bruttoinlandsprodukt%20von%20Bremen%20betrug,wirtschaftliche%20Leistung%20einer%20Volkswirtschaft%20bzw.>

6 <https://www.bremen-airport.com/unternehmen/flughafen-bremen/zahlen-und-fakten/>.

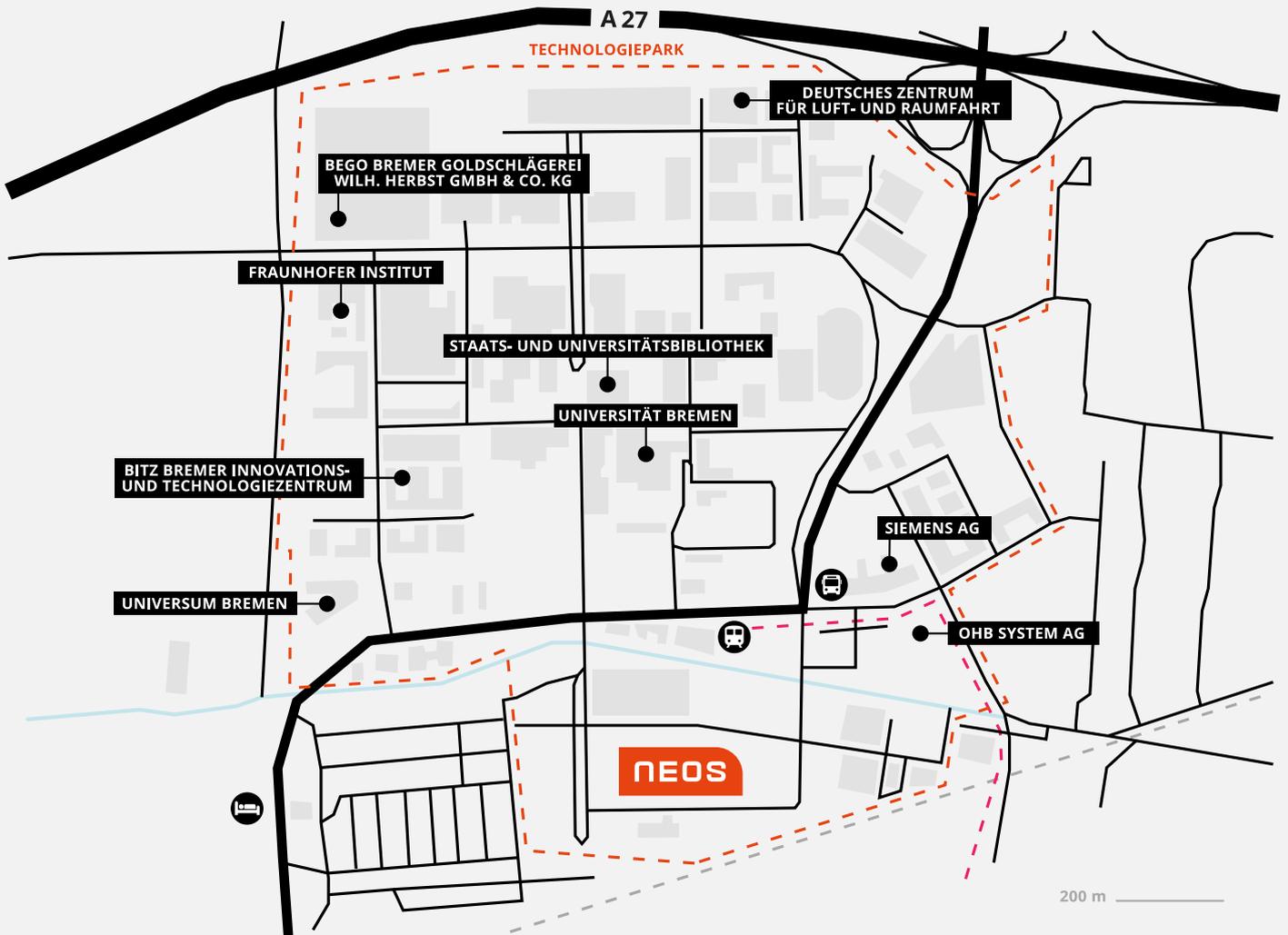
technologiapark mikrolage

Der „Technologiapark Bremen“ liegt in unmittelbarer Nähe zur Universität Bremen, im süd-östlichen Stadtteil Horn-Lehe. Er gehört zu den größten Technologieparks der Bundesrepublik und ist inzwischen vielmehr als eigener Stadtteil denn als Gewerbegebiet zu betrachten. Eine Vielzahl von Menschen lernen, lehren, forschen und arbeiten hier täglich.



unternehmen im „technologiezentrum bremen“:

- Siemens AG
- OHB SE
- Fraunhofer-Institut für Digitale Medizin MEVIS
- Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung IFAM
- Deutsches Luft- und Raumfahrtzentrum
- Universum Bremen
- Leibniz-Zentrum für Marine Tropenforschung GmbH
- Goethe-Institut
- Hotel Munte am Stadtwald



Auf dem 170 Hektar großen Areal haben sich 550 Unternehmen⁷ sowie zahlreiche Institute und Forschungseinrichtungen niedergelassen. Dazu zählen namhafte Konzerne und Organisationen wie OHB-System und das Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung (IFAM).

Durch die enge Verbundenheit von Wirtschaft und Wissenschaft und ihrem intensiven und dynamischen Austausch, ist der Technologiepark Bremen der Ausgangspunkt für kreative und innovative Ansätze. Das erstklassige Gründerklima vor Ort hat Bremen zu einem essentiellen Startup-Standort gemacht, der jungen Unternehmern direkten Zugriff auf qualifizierte Fachkräfte aus Wirtschaft und Wissenschaft bietet. Diese Dynamik wird zudem noch durch das ansässige BITZ (Bremer Innovations- und Technologiezentrum) gefördert, in dem sich unter anderem das Business Incubation Center (BIC) der European Space Agency (ESA) niedergelassen hat.⁸

7 <https://www.wfb-bremen.de/de/page/stories/stadtentwicklung-gewerbeflaechen-und-immobilien/technologiepark-bremen>.

8 <https://esa-bic.de/ng/about-us/>.

Der Technologiepark Bremen kann aber auch abseits von Arbeit und Forschung punkten: Seine ansprechende Architektur macht ihn auch zu einem Ort mit hoher Lebensqualität. Diese Fusion aus Forschung und hohem Lebensstandard war das Ziel des 2008 verabschiedeten Entwicklungsprogramms „Technologie-stadtteil“⁹ – und sie ist geglückt. So betont Anke Werner, Projektleiterin bei der WFB (Wirtschaftsförderung Bremen): „Herzstück und grüne Mitte ist der Campus-Park. Vor allem im Sommer sieht man hier Studierende, Geschäftsreisende und Angestellte, die ihre Pausen im Freien genießen.“¹⁰

Ergänzt wird der Technologiepark durch seine idyllische Umgebung: Der Stadtwald sowie die facettenreiche Gastronomie laden zu Ausflügen ein. Weiterhin umgeben Hotels und Wohngegenden den Technologiepark. Angestellte können ihre Kinder in den betriebsnahen Kindertagesstätten unterbringen. Somit sorgt der Technologiepark auch für eine ausgewogene Work-Life-Balance vor Ort. Die Anbindung des Technologiepark Bremen an die Stadt Bremen ist hervorragend: Das Stadtzentrum ist in Kürze erreicht, denn das Gelände liegt nahe der A27 und der A1, welche das Bremer Kreuz bilden. Auf diese Weise ist der Technologiepark Bremen sowohl mittels PKW als auch dem ÖPNV bestens zu erreichen. Dazu ist man in nur 15 Autominuten am Hauptbahnhof und in lediglich 30 Minuten am Bremer Flughafen.

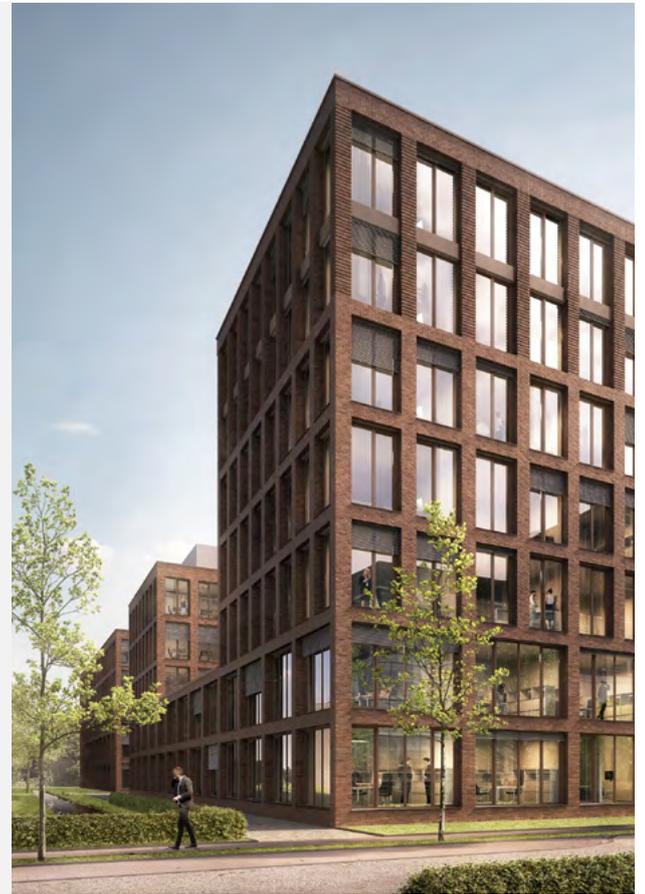


BLICK ÜBER BREMEN

8 <https://esa-bic.de/ng/about-us/>.

9 https://www.efre-bremen.de/start/ueber_efre/inhaltsuebersicht-1479.

10 <https://www.wfb-bremen.de/de/page/stories/stadtentwicklung-gewerbeflaechen-und-immobilien/technologiepark-bremen>.



02 **das projekt**

projektbeschreibung

Weitere Infos
zum innovativen
Konzept NEOS unter:
www.neos-bremen.de

Das innovative Büroquartier „NEOS – Bremen“ entsteht mitten auf dem Gelände der Universität Bremen. Hier erwarb die Emittentin das Projektgrundstück unter der Adresse Hildgard-von-Bingen-Straße / Konrad-Zuse-Straße 6-8a in 28359 Bremen. Architektonisch ist es passgenau auf die Nutzung als Innovatives-Kommunikationsobjekt abgestimmt, so dass das Objekt als perfekter Ausgangsort für die Entwicklung von digitalen und innovativen Lösungen genutzt werden kann.

hintergrund und entstehung des vorhabens

Das „NEOS – Bremen“ ist der neue Standort des „Digital-Hub-Industry“ in Bremen und damit ein Teil der „Digital Hub Initiative“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi).¹¹ Diese Initiative verbindet bundesweit bereits zwölf existierende Digital Hubs an bedeutenden wirtschaftlichen Standorten wie München („Mobility & Insurtech“), Frankfurt am Main („FinTech & Cybersecurity“), Hamburg („Logistics“) und Berlin („IOT & FinTech“). In diesen modernen Hubs entsteht zurzeit das am schnellsten wachsende digitale Ökosystem Deutschlands.

Das Ziel der „Digital Hub Initiative“ ist dabei kein Geringeres, als Deutschland zum Vorreiter in Sachen digitaler Transformation zu machen und die Digitalisierung der bundesweiten Leitindustrien voranzutreiben.¹² Im Rahmen dieser Mission bietet das „NEOS – Bremen“ einen optimalen architektonischen Raum für den neuen Digital Hub mit dem Schwerpunkt „Industry“ und wird Bremen so zum dreizehnten Kompetenzstandort der Initiative machen.

Andreas Bovenschulte, *„Das Digital Hub Industry wird zum Vorzeigeprojekt mit internationaler Strahlkraft und zu einem weiteren guten Grund für zukünftige Unternehmensansiedlungen am Standort. Das junge, kreative Umfeld der Universität Bremen mit den zahlreichen Forschungseinrichtungen sowie den gut ausgebildeten Fachkräften ist für viele Unternehmen äußerst attraktiv. Ich freue mich, dass die Aktivitäten der letzten Jahre und die gemeinsame Arbeit an dem Konzept des Digital Hub nun Früchte trägt und Realität wird.“¹³*
Bürgermeister der Stadt
Bremen im Rahmen der
Grundsteinlegung über das
„NEOS – Bremen“

Unser Vorhaben „NEOS – Bremen“ kann dabei in vollem Umfang von der Bekanntheit und Relevanz der Digital Hub Initiative und ihren starken Partnern profitieren. Mit an Bord ist beispielsweise die Berliner Unternehmensberatung RCKT GmbH & Co. KG zu deren Netzwerk mittlerweile rund 1.000 Startups und etablierte Unternehmen gehören. Die RCKT GmbH & Co. KG stellt nun auch der Stadt Bremen ihre Expertise bei der Realisierung des zukunftsweisenden „Digital Hub Industry“ zur Verfügung.

11 <https://www.de.digital/DIGITAL/Navigation/DE/Digital-Hub-Initiative/digital-hub-initiative.html>.

12 <https://www.bitkom.org/Themen/Digitale-Transformation-Branchen/Digital-Hubs-Themenseite>.

13 <https://www.senatspressestelle.bremen.de/sixcms/detail.php?id=344224&asl=bremen02.c.732.de>.

Träger und Leitidee

Entdecken Sie den „Digital Hub Industry“ und dessen Leitidee unter: <https://digitalhubindustry.de>

Das Projekt „Digital-Hub-Industry- Bremen“ wird von drei unterschiedlichen Trägern vorangetrieben. Diese sind die Lenze SE und ihre Tochtergesellschaft, die encoway GmbH, sowie die Universität Bremen und der Bremer Senat für Wirtschaft. Ein starker Schulterschluss aus etabliertem Mittelstand, disruptiver Startup-Welt sowie Forschung und Politik für dieses zukunftsweisende Projekt. On top kommt eine zielgerichtete Vermarktung und klare Positionierung des Hubs. Der „Digital Hub Industry“ und seine architektonische Entsprechung „NEOS – Bremen“ werden so eine starke Anziehungskraft für Talente, Entrepreneurure und Experten entfalten.



FLOORS	
L06	Pomeroye Frankfurt
L05	G&G Architekten
L04	Woodtop GmbH
L03	Merivoid Consulting
L02	Zapredesign AG
L01	Surfactation
L00	Technick GmbH





ausrichtung des leitthemas „industry“

Das Digital Hub im „NEOS – Bremen“ wird sich als neuer Kompetenzstandort für produzierende und weiterverarbeitende Unternehmen aus dem deutschen Mittelstand etablieren und sich ganz dem Hauptthema „Industry“ widmen. Insbesondere sollen hier Unternehmen aus diesen drei Wirtschaftsbereichen angesprochen werden:

1. **Space**
2. **Mobility**
3. **Materials**

Dazu werden spannende Kooperationen aus Wirtschaft und Forschung angestrebt, die den neuen Unternehmen im Digital Hub des „NEOS – Bremen“ spannende Vernetzungs- und Austauschmöglichkeiten bieten. Neben dem bereits existierenden NEOS-Mieter, dem IT- und Software-Experten encoway, gehören hierzu:

Expertise	Kooperationspartner
Mobility	BLG Logistics AG & Co. KG <i>(Internationales Logistikunternehmen mit Sitz in Bremen)</i>
Space	AVIASPACE Bremen e.V. <i>(Zusammenschluss der führenden Produktionsunternehmen in der Luft- und Raumfahrt-industrie)</i>
Materials	Fraunhofer IFAM Bremen
Fraunhofer IFAM Bremen	Bremer Institut für Produktion und Logistik, BIBA

Infos zum „Digital Hub Industry“ unter: <https://digitalhubindustry.de>

realisierung und aktueller stand

Die Realisierung des Bauprojektes erfolgt in zwei Bauabschnitten, welche jeweils die Errichtung eines separaten Bürogebäudes darstellen und zusammen eine vermietbare Fläche von 15.854 m² umfassen. Darüber hinaus wird das Gelände um ein Parkhaus inklusive 238 PKW-Stellplätzen sowie 198 Fahrradstellplätzen ergänzt. Nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist geplant, den Gebäudekomplex an einen Großinvestor zu veräußern.

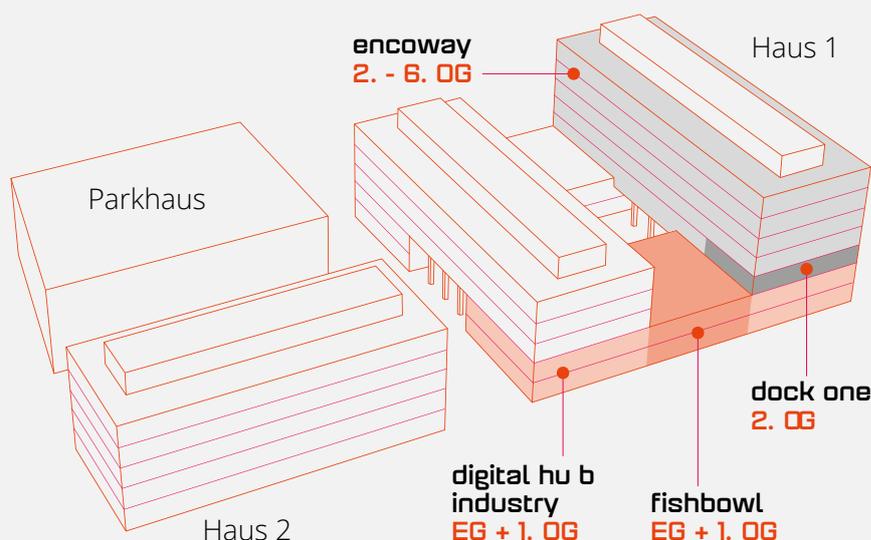
Das über die aktuelle Anlagemöglichkeit eingeworbene Kapital i.H.v. EUR 5.850.000,— dient zur Finanzierung des ersten Bauabschnitts, welcher aus einem Bürogebäude und dem Parkhaus besteht. Eine Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt des Vorhabens liegt bereits vor. Der Baubeginn und Grundsteinlegung des ersten Bauabschnittes erfolgte bereits im September 2020.¹⁴ Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts wird 18 Monate nach Baubeginn, im Januar 2022, gerechnet.

Derzeit liegt bereits ein unterschriebener 10 Jahres Mietvertrag der encoway GmbH über eine Teilfläche von circa 57 %, sowie ein verbindlicher LOI der Wirtschaftsförderung Bremen für die Anmietung von weiteren 9 % des ersten Bauabschnitts vor. Zudem gibt es schon jetzt mehrere Interessenbekundungen weiterer potenzieller Mieter für den ersten Bauabschnitt, womit bei deren Zusage etwa 90 % des ersten Bauabschnitts vorvermietet wären.

Der zweite Bauabschnitt wird plangemäß im zweiten Quartal des nächsten Jahres begonnen werden und dessen Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2022 angesetzt.

Entworfen wurde das „NEOS – Bremen“ vom Bremer Architekturbüro GMD ARCHITEKTEN, dass zurzeit auch maßgeblich an der Realisierung eines neuen Campus im Technologiepark beteiligt ist.¹⁵

Webcam zum
Baufortschritt:
<https://baudo-ku.1000eyes.de/cam/albabau/B8A44F052C26/responsive.html>



14 <https://www.senatspressestelle.bremen.de/detail.php?gsid=bremen146.c.344224.de&asl=bremen02.c.732.de>.

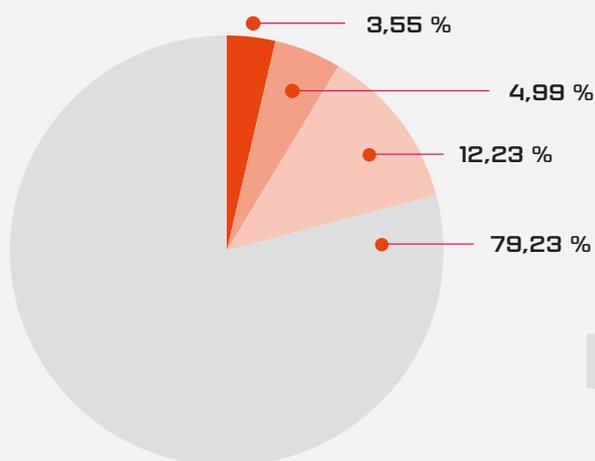
15 <http://www.gmd-architekten.com/projekte/oas-campus/>.

finanzierung

Die Finanzierung des Grundstückankaufs erfolgte durch ein mit der Sparkasse Bremen AG abgeschlossenes, erstrangig besichertes Darlehen i.H.v. EUR 1.800.000,—. Dieses Darlehen wird mit einem veränderlichen Zinssatz i.H.v. mindestens 2,0 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2022. Die Finanzierung des Hochbaus des Gebäudeensembles erfolgt durch weiteres Fremdkapital der Sparkasse Bremen AG i.H.v. EUR 36.100.000,—. Dieses Darlehen ist ebenfalls mit einem veränderlichen Zinssatz i.H.v. mindestens 2,0 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2022. Insgesamt ist es der Sparkasse Bremen AG gestattet Grundschulden i.H.v. bis zu EUR 39.000.000,— auf dem Objekt unter der Adresse Hildgard-von-Bingen Straße / Konrad-Zuse-Straße 6 – 8a in 28359 Bremen vorrangig zu der hier angebotenen Vermögensanlage grundbuchlich zu besichern.

Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,50 % p.a., wobei die Zinszahlung endfällig zum Laufzeitende erfolgt. Der hier angebotenen Vermögensanlage dient als dingliche Sicherheit eine Grundschuld in Darlehenshöhe welche im Rang nach der vorrangig finanzierenden Sparkasse Bremen AG auf den Grundstücken des Projektvorhabens eingetragen wird. Darüber hinaus wird die Kommanditistin Powerhouse Frankfurt GmbH & Co. KG eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. EUR 500.000,— zur Besicherung des hier gegenständigen Darlehens abgeben.

Die Projektinitiatoren sind berechtigt im weiteren Verlauf des Projekts weiteres Fremdkapital i.H.v. bis zu maximal EUR 2.400.000,— zur Mitfinanzierung des Hochbaus des zweiten Bauabschnittes aufzunehmen. Dieses wäre gleichrangig mit der hier angebotenen Vermögensanlage dinglich im Grundbuch zu besichern.



finanzierungsstruktur

● Sparkasse Bremen AG (BA 1 und BA 2)	EUR 37.900.000,—
● Emissionsvolumen BA 1	EUR 5.850.000,—
● Finanzierungstranche BA 2 (geplant)	EUR 2.385.000,—
● Eigenkapital	EUR 1.700.000,—

Geplantes Gesamtvolumen **EUR 47.835.000,—**

mittelverwendung

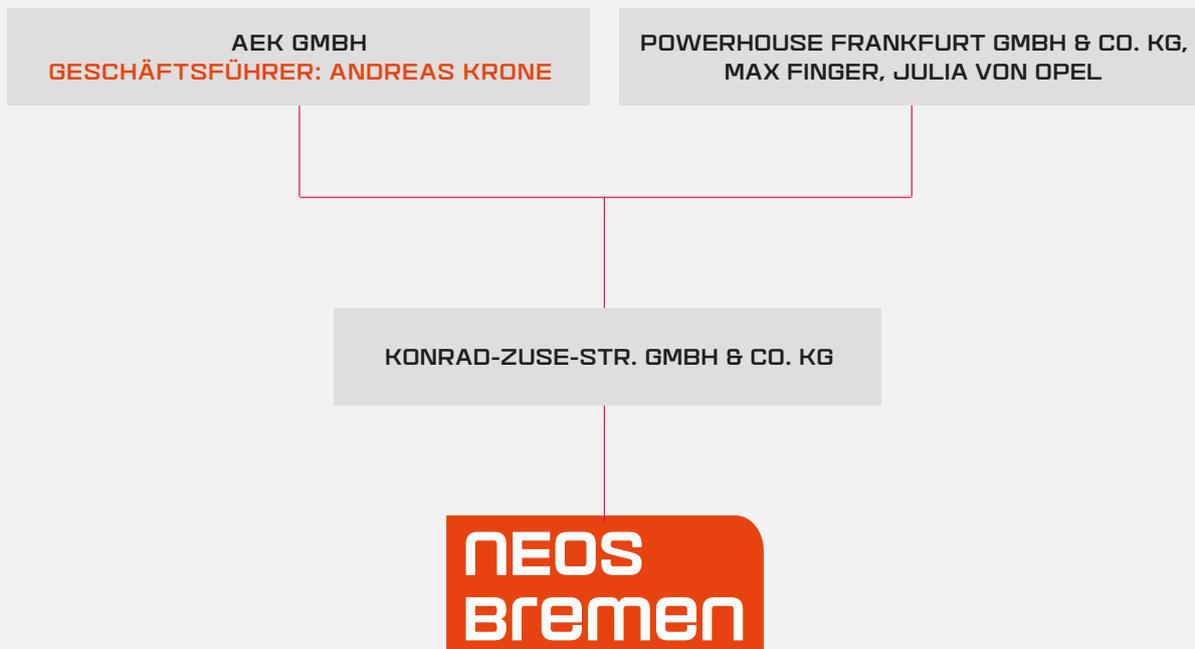
Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden für die Ergänzung der Finanzierungsstruktur der Emittentin zur anteiligen Bereitstellung der notwendigen Liquidität für anfallende Projektkosten im Zuge der Errichtung des ersten, ein Bürogebäude und Parkhaus umfassenden, Bauabschnittes des Bürokomplexes „NEOS – Bremen“ sowie für die Zahlung anteiliger Gebühren der hier durchgeführten Emission verwendet.



gesellschaftsstruktur

Das Projekt wird von der Konrad-Zuse-Str. Bremen GmbH & Co KG durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Louisenstraße 113 in 61348 Bad Homburg v. d. Höhe. Sie ist unter der Nummer HRA 5937 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v. d. Höhe eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Kauf, der Besitz und die Verwaltung von Grundstücken und Erbbaurechten.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Konrad-Zuse-Str. Bremen GmbH & Co. KG ist die AEK GmbH (HRB 11801, Amtsgericht Bad Homburg Königstein), Geschäftsführer ist Andreas Krone. Kommanditisten der Emittentin sind die Powerhouse Frankfurt GmbH & Co. KG (HRA 46133, Amtsgericht Frankfurt am Main), Max Finger und Julia von Opel.



das unternehmen



ANDREAS KRONE

Das Büroobjekt unter dem Namen „NEOS – Bremen“ wird von dem erfahrenen Immobilienexperten, Andreas Krone, vorangetrieben.

Andreas Krone ist ein Spezialist für Büroimmobilien, mit einem weitreichenden Track Record als Geschäftsführer bei zahlreichen Projektentwicklungs- und Bestandsverwaltungsgesellschaften. Er gründete 1986 sein nach ihm benanntes Unternehmen und in 2005 die apollo real estate GmbH & Co. KG, welche unter dem Namen „NAI Apollo“ firmiert. Das Unternehmen hat sich auf Immobilienberatung, Immobilienvermittlung und Immobilienbewertung spezialisiert. Die NAI Apollo ist Teil des NAI Global Netzwerks, das weltweit größte inhabergeführte Immobilienberatungsnetzwerk. Das NAI Global Netzwerk betreut jedes Jahr durchschnittlich Immobilientransaktionen mit einem Volumen von über EUR 20 Mrd. und einer Gesamtfläche von über 38 Millionen Quadratmetern.

Julia von Opel und Max Finger sind Teil der Unternehmerfamilie, welcher der Lenze Konzern gehört. Dieser ist wiederum die Muttergesellschaft der encoway GmbH.

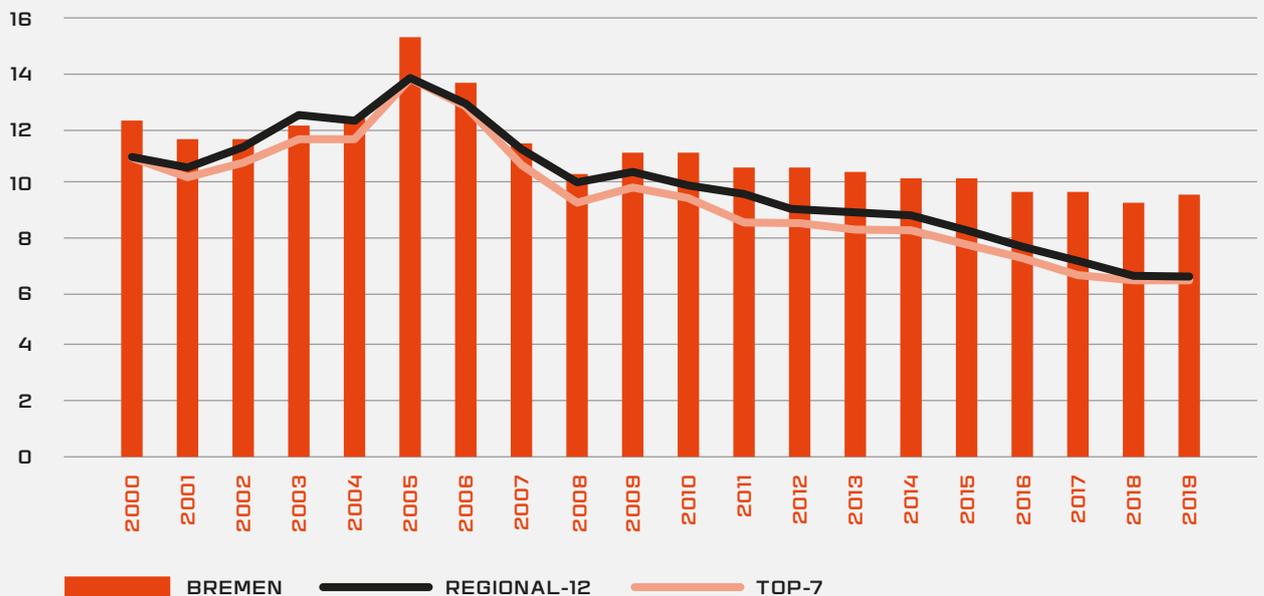
Die Stadt Bremen zählt rund 570.000 Einwohner¹⁶ und ist historisch gesehen durch die Logistikindustrie geprägt. Bremen stellt, gemeinsam mit Bremerhaven, deutschlandweit einen der wichtigsten Standorte für die Logistikindustrie dar.

In den vergangenen Jahrzehnten musste die Stadt Bremen den Strukturwandel in der Schiffbau- und Schwerindustrie bewerkstelligen und dabei auch einen unvermeidlichen, temporären Anstieg bei der Erwerbslosigkeit unter der Bremer Bevölkerung hinnehmen. Die Stadt hat sich dieser Herausforderung gestellt und den Wandel, hin zu einem Dienstleistungs- und

Technologiestandort, konsequent betrieben. Von Anfang an hat die Universität Bremen diesen Transformationsprozess umfassend unterstützt und sie ist auch einer der Träger des im Projekt „NEOS – Bremen“ angesiedelten Digital-Hub-Industry Bremen e.V.

Die größten wirtschaftlichen Erfolge verzeichnen unterdessen die Sektoren Fahrzeugbau, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Biotechnologie.¹⁷ Zudem kann die IT-Branche auf ein starkes Wachstum verweisen: Zwischen 2015 und 2018 nahm die Anzahl der Stellen im IT-Bereich stadtweit um 25 % zu.¹⁸

arbeitslosenquote in prozent



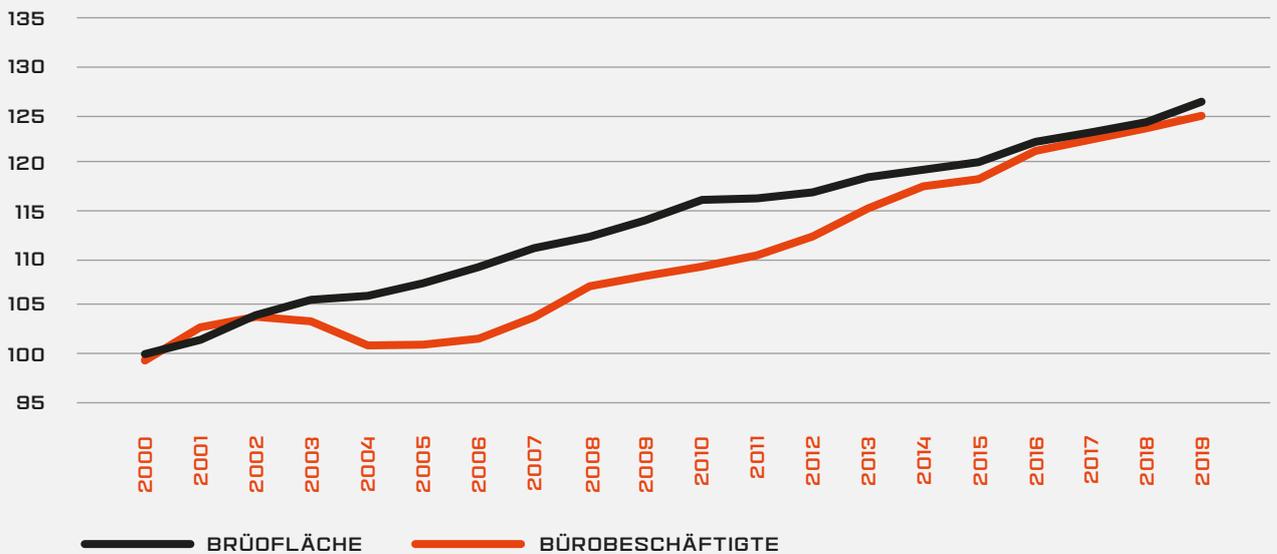
Quelle: DZ Hyp - "Regionale Immobilienzentren Deutschland", 2020.

16 Statista: „Einwohnerzahl der größten Städte in Deutschland am 31. Dezember 2019“.

17 DZ Hyp - "Regionale Immobilienzentren Deutschland", 2020.

18 https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-wirtschaft_artikel,-bremer-itbranche-waechst-und-steht-vor-problemen-arid,1843322.html#:~:text=Allein%20in%20Bremen%20ist%20die,etwa%20einer%20Milliarde%20Euro%20machen.

entwicklung von bürofläche und beschäftigung



Quelle: Scope, bulwiengesa

Index 2000 = 100

Diese positive Entwicklung führte in den vergangenen Jahren zu einer gestiegenen Nachfrage am Markt für Gewerbe- bzw Büroimmobilien. So verzeichnet allein der Bremer Büroimmobilienmarkt seit 2006 einen jährlichen Bruttoflächenumsatz von rund 100.000 m². Im Jahr 2019 betrug der Flächenumsatz der Büroimmobilien 105.000 m² und die Leerstandsquote der Büroimmobilien lag lediglich bei 3 %.

Auch der Bedarf an weiterer Bürofläche ist groß. Das Investitionsvolumen in Büroimmobilien erreichte 2019 zum ersten Mal die EUR 500.000.000,— Marke. Darüber hinaus wurden bereits 92 % der neu errichteten Büroflächen im Jahr 2019 erfolgreich vermietet bzw. verkauft. Trotz einem Rückgang der Nachfrage am deutschen Büroimmobilienmarkt im Jahr 2020, wird für Bremen immer noch mit weiteren 43.000 m² an neu errichteter Bürofläche gerechnet.¹⁹

So bestätigt eine Anzahl von Marktberichten, wie zum Beispiel von der „DZ Hyp“ der Wirtschaftsförderung Bremen und dem Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR (DAVE), auch für 2020 das wachsende Interesse an Bremer Büroimmobilien, welche im Technologiepark

oder der Überseestadt liegen. Die Wirtschaftsförderung Bremen belegt, dass der Technologiepark im Flächenumsatz in Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2020 stadtwweit vorne liegt und prognostiziert auch in diesen Lagen immer weiter steigende Durchschnitts- und Spitzenmieten.²⁰ Allgemein spricht die Marktlage in Bremen für ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Bremen verzeichnet eine Miete für Büroflächen von durchschnittlich 9,70 €/m², welche in der Spitze 14,50 €/m² beträgt.²¹

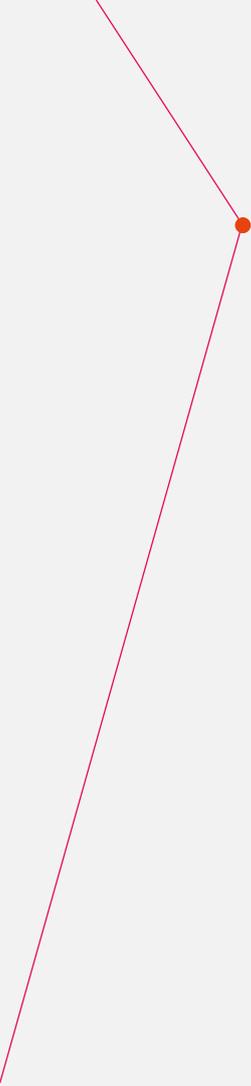
Das „NEOS – Bremen“ ist dabei weit mehr als eine herkömmliche Büroimmobilie. Die Wirtschaftsförderung Bremen beschreibt das geplante Digital Hub als „ein [...] Labor, das als Ideen-, Experimentier- und Kollaborationsraum mit industriellem Schwerpunkt dient“.²² Mitten im Bremer Technologiepark soll mit dem „Digital Hub Industry“ ein hochmoderner und innovativer Ort für die ansässigen Hochschulen und Unternehmen geschaffen werden, an dem diese sich austauschen und gemeinsam arbeiten können. Kreative Innovationsprojekte sollen in den modernen Veranstaltungsräumen und Coworking-Spaces des „NEOS – Bremen“ entstehen und realisiert werden.²³

19, 20 Wirtschaftsförderung Bremen GmbH - „Immobilienmarkt-Report Bremen“, 2020.

21 Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR - „Marktreport 2020/2021“.

22, 23 <https://www.wfb-bremen.de/de/page/stories/digitalisierung-industrie40/digital-starten-in-bremen-foerderung>.

- investment-angebot** Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines nachrangigen Bankdarlehens, welches der Konrad-Zuse-Str. GmbH & Co. KG i.H.v. bis zu EUR 5.850.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Zuge einer Emission zum Erwerb angeboten.
- Es handelt sich bei der hier angebotenen Vermögensanlage um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 30.04.2023. Dieses wird durch eine nachrangige Grundschuld in Darlehenshöhe nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut Sparkasse Bremen AG besichert. Des Weiteren gibt die Kommanditistin Powerhouse Frankfurt GmbH & Co. KG eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft i.H.v. EUR 500.000,— ab.
- festе verzinsung** Die Vermögensanlage wird mit 6,50 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.
- laufzeitende und -beginn** Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 30.04.2023. 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 31.03.2021 möglich.
- sicherheit** Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Sicherheitentrehänder eine Grundschuld in Darlehenshöhe nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut Sparkasse Bremen AG und dessen Grundschulden in Höhe von insgesamt maximal EUR 39.000.000,— am Grundstück Konrad-Zuse-Straße/Hildegard-von-Bingen Straße in 28539 Bremen bestellt und eingetragen. Des Weiteren wird die Kommanditistin Powerhouse Frankfurt GmbH & Co. KG eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 500.000,— bestellen. Diese Bürgschaft sichert die zu Gunsten der Anleger bestellte und vom Sicherheitentrehänder verwaltete Parallelschuld



(abstraktes Schuldanerkenntnis) in Höhe des hier angebotenen Bankdarlehens und steht mithin zusätzlich zur Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleger bereit.

Das zu gewährende 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 Darlehen, welches dieser Vermögensanlage zugrunde liegt, erst nachrangig zu den vorrangigen Darlehen des Kreditinstitutes Sparkasse Bremen AG getilgt werden darf. D.h. die Bank, welche das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen begeben wird, ist mit ihren Ansprüchen und Sicherheiten hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangigen – und damit vorrangigen – Kreditinstitutes Sparkasse Bremen AG zurückgetreten. Das bedeutet für die Anleger dieser Vermögensanlage, dass ihre Anlagebeträge erst zurückgezahlt werden, wenn das oben genannte vorrangige Kreditinstitut vollständig bedient wurde. Das vorrangige Kreditinstitut Sparkasse Bremen AG hat derzeit Darlehen in nominaler Höhe von EUR 37.900.000,— begeben. In der weiteren Projektphase kann das vorrangige Kreditinstitut weitere vorrangige Darlehen zur Finanzierung des Projektes begeben, welche dieser Vermögensanlage im Rang vorgehen würden. Grundpfandrechtlich darf sich das vorrangige Kreditinstitut mit maximal nominal EUR 39.000.000,— vorrangig grundbuchlich an den Projektgrundstücken besichern. Weiterhin sind die Projektinitiatoren berechtigt im weiteren Verlauf des Projekts weiteres Fremdkapital i.H.v. bis zu maximal EUR 2.400.000,— zur Mitfinanzierung des Hochbaus des zweiten Bauabschnittes aufzunehmen. Dieses wäre gleichrangig mit der hier angebotenen Vermögensanlage dinglich im Grundbuch zu besichern.

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 5.850.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gezeichnet werden. Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,—. Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

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

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

veräußerbarkeit der vermögensanlage

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

rückzahlung

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

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.03.2021 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 30.04.2023.

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.

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.

eckdaten der gesamt- projektfinanzierung

konditionen

Volumen	EUR 5.850.000,—
Laufzeitende	30.04.2023
Verzinsung	6,50 % p.a

projektkalkulation

Grundstück	EUR 1.800.000,—
Errichtungskosten <i>(inkl. Nebenkosten und Reserve)</i>	EUR 33.122.270,—
Finanzierungskosten Kre- ditinstitut und BERGFÜRST <i>(kumuliert über die Projekt- laufzeit)</i>	EUR 2.785.000,—
Gesamtinvestitionskosten Bauabschnitt 1	EUR 37.707.270,—

chancen

- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld und eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft besichert.
- Festverzinsung von 6,50 % p.a.
- Das Objekt befindet sich in bester Lage mit hohem Entwicklungspotential und wird von der Stadt Bremen sowie dem Senator für Wirtschaft gefördert.
- Es liegen bereits unterschriebene Mietverträge, sowie Interessenbekundungen über einen großen Teil der Mietfläche des gesamten Objektes vor.
- Das Objekt erlangt durch seine innovative Konzeptionierung eine einzigartige Marktstellung und wird daher attraktiv vermarktet werden können.
- Der Immobilienexperte, Andreas Krone, verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Gewerbebau und Büroimmobilien.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

risiken

- Die Kosten des Bauvorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Immobilienmarkt in Bremen kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.
- Da die Grundschuld nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus den Grundschulden daher zuerst befriedigt wird, besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.

- 
- Die Anleger dieser Vermögensanlage sind mit ihren Ansprüchen und Erlösen hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangig – und damit vorrangig – finanzierenden Kreditinstitutes zurückgetreten. Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzuzahlen.

08

impresum

Konrad-Zuse-Str. Bremen GmbH & Co. KG

Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe, HRA 5937

Louisenstraße 113

61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Deutschland

Geschäftsführer: **Andreas Krone**

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