

PFORZHEIM

M I T T E



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

VORWORT

WENN ICH NACH AMERIKA REISE, VERSTEHEN DIE JUWELIERE „PFORZHEIM“, OHNE DASS ICH ES ERKLÄREN MUSS.¹

CHRISTOPH WELLENDORFF, CHEF DER GLEICHNAMIGEN SCHMUCKMANUFAKTUR

Im April 1767 genehmigte Markgraf Karl Friedrich von Baden dem Franzosen Jean François Autran und seinen Partnern in einem Waisenhaus eine Taschenuhrenfabrik und wenig später auch eine Schmuck- und feine Stahlwarenfabrik zu errichten.² Der Grundstein für die Goldstadt Pforzheim war gelegt. Interessant: Mit dem Erwerb dieser Privilegien ging die Verpflichtung einher, dass die französischen Entrepreneure auch die Waisenkinder handwerklich ausbilden, damit sie später für ihren Lebensunterhalt sorgen können.³

In den folgenden Jahren gelang Pforzheim der rasante Aufstieg zur Schmuckstadt mit Weltrenommé⁴ – bis heute ist sie gerade auch bei prominenten Schmuckliebhabern rund um den Globus bekannt. So soll auch die überaus großzügige Philantropin Melinda Gates Schmuck made in Pforzheim tragen⁵ – ein schöner Rekurs zum wohlthätigen Ursprung der Goldschmiedekunst in Pforzheim. Auch hinsichtlich des wirtschaftlichen Erfolgs ist die Rückbesinnung auf die Ursprungswerte von zentraler Bedeutung: Denn nach wie vor überzeugen die Produkte aus der baden-württembergischen Großstadt dank ihrer handwerklichen Präzision und Einzigartigkeit. So konnten sich neben der Schmuckindustrie längst weitere, gefragte Technologiebranchen in Pforzheim entwickeln mit Unternehmen am Standort, die hochspezialisierte Edelmetall-Komponenten für die unterschiedlichsten

Medizin- und Hightech-Anwendungen entwickeln und herstellen. Die etwa 130.000 Einwohner zählende Stadt hat somit für sich schon viel zu bieten und profitiert darüber hinaus natürlich auch maßgeblich von ihrer direkten Nachbarschaft zu den Hochschul- und Wirtschaftszentren Karlsruhe und Stuttgart und den rings herum angesiedelten Weltkonzernen wie Bosch, Mercedes und Porsche.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein besichertes Bankdarlehen an. Diese Vermögensanlage bietet Ihnen einen Festzins von **7,50 % p.a.** bei **jährlicher Teilzinszahlung zum 30.06. von 4,50 % p.a.** sowie eine **Laufzeit von 25 Monaten.** Zur Besicherung Ihrer Rückzahlungs- und Zinsansprüche werden eine nachrangige **Grundschuld sowie abstrakte Schuld- anerkennnisse** bestellt.

Im Folgenden haben Sie die Gelegenheit mehr über Pforzheim und die Bestandsimmobilie „Pforzheim – Mitte“, ein Geschäftshaus in absolut zentraler City-Lage, zu erfahren – viel Spaß bei der Lektüre

wünscht Ihnen



Geschäftsführer
Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH

1 <https://www.capital.de/wirtschaft-politik/cluster-pforzheim-schmuckindustrie-praezisionsfertigung-9164>

2 <https://www.diemer.de/a/goldstadt-pforzheim/>

3 <https://www.diemer.de/a/goldstadt-pforzheim/>

4 <https://deutsche-schmuck-und-uhren.de/ueber-uns-goldstadt-pforzheim/goldstadt-pforzheim/>

5 <https://www.capital.de/wirtschaft-politik/cluster-pforzheim-schmuckindustrie-praezisionsfertigung-9164>

EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

Verzinsung p.a.	7,50 %
jährliche Teilzinszahlung p.a.	4,50 %
Laufzeitende	31.07.2025
optionale Verlängerung bis zum	30.06.2026
Besicherung	<p>Grundschild nach vorrangig besichertem Kreditinstitut i.H.v. EUR 3.350.000,–</p> <p>Notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis der Gesellschafterin der Emittentin, der Braun Vermögensverwaltung GmbH, i.H.v. EUR 2.000.000,–</p> <p>Persönliches notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Emittentin, Herrn Werner Braun i.H.v. EUR 2.000.000,–</p>
Mindestinvestment	EUR 10,–
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

OBJEKTDATEN

Baujahr	1956
Grundstücksfläche	2.750 m ²
vermietbare Gebäudefläche	3.985 m ²
KFZ-Stellplätze	17
Nutzung	Gewerbliche Nutzung für den Einzelhandel, eine Steuerkanzlei sowie gewerbliches Wohnen
Ø Miete in EUR pro m ² vermietbare Gebäudefläche	rund EUR 20,31 / m ²
Vermietungsstand (Stand 30.06.2023)	100 %
Nettokaltmiete p.a. (Stand 30.06.2023)	rund EUR 977.500,–

GESETZLICHER HINWEIS

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

INHALT

01 LAGE	
PFORZHEIM MAKROLAGE.....	5
PFORZHEIM MITTE MIKROLAGE	7
02 DAS OBJEKT	
OBJEKTBSCHREIBUNG.....	8
MIETEINNAHMEN	9
FINANZIERUNG.....	9
MITTELVERWENDUNG.....	10
03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG	
GESELLSCHAFTSSTRUKTUR	11
GESCHÄFTSFÜHRUNG	12
04 MARKT	
.....	13
05 INVESTMENTANGEBOT	
INVESTMENTANGEBOT.....	15
FESTE VERZINSUNG	15
LAUFZEITENDE UND -BEGINN	15
BESICHERUNG	15
ABWICKLUNG	16
ZEICHNUNG	16
VERÄUSSERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE	16
RÜCKZAHLUNG	16
DIE BERGFÜRST AG.....	17
06 ECKDATEN DER VERMÖGENSANLAGE	
.....	18
07 CHANCEN UND RISIKEN	
.....	19
08 REFERENZEN	
.....	21
09 IMPRESSUM	
.....	22

01 LAGE

PFORZHEIM MAKROLAGE



Die Stadt Pforzheim, bekannt auch als „Pforte zum Schwarzwald“⁶, befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg und zählt knapp 130.000 Einwohner.⁷ Pforzheim ist darüber hinaus auch als „Goldstadt“ bekannt, denn bereits seit dem 18. Jahrhundert ist die Stadt ein renommierter Standort für die Uhren- und Schmuckindustrie.⁸

Im Jahr 1767 legte Markgraf Karl Friedrich von Baden in Pforzheim den Grundstein, indem er die Errichtung einer Taschenuhrenfabrik im ansässigen Waisenhaus am Enzufer gestattete und auch die Erlaubnis zur Erweiterung in eine Schmuck- und feine Stahlwarenfabrik erteilte.

Zudem ist Pforzheim wohl auch Standort der ältesten Berufsschule der Welt: Die Goldschmiedeschule mit Uhrmacherschule wurde 1768 gegründet. Bis heute ist die Schule an der St.-Georgen-Steige europaweit einzigartig, denn sie vereint gleich mehrere Fachbereiche unter einem Dach – zu den bereits genannten Ausbildungseinrichtungen finden sich hier auch die Berufskollege für Design, Schmuck und Gerät sowie für Produktdesign und Gestaltung.⁹

Die weltweite Schmuckindustrie und auch die Goldstadt Pforzheim unterliegen dem kontinuierlichen Wandel und müssen mit der Zeit gehen – nicht zuletzt durch die Konkurrenz aus Asien und Italien.

6 <https://www.pforzheim.de/kultur/stadtgeschichte.html>.

7 <https://www.pforzheim.de/buerger/buergerservice/kommunale-statistikstelle/statistische-daten-auf-einen-blick.html>.

8 <https://www.ibv-adria.de/wissenswertes-ueber-pforzheim.html>.

9 <https://goldschmiedeschule.de/>.

Dabei gibt es zwei zentrale Erfolgskonzepte: Qualität und Präzision. Die Pforzheimer Schmuckmanufaktur Wellendorff setzt konsequent auf Luxus und Wiedererkennungswert und ist so vom bloßen Produzenten zur weltweit bekannten Marke avanciert. Andere Unternehmen haben sich mittlerweile überaus erfolgreich auf Präzisionsfertigung „made in Pforzheim“ spezialisiert und stellen Edelmetall-Komponenten für die Bereiche Medizin und Hightech her – wie etwa die Haager GmbH und Co. KG oder die C. Hafner GmbH + Co. KG.

Baden-Württemberg zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsregionen Deutschlands und verfügt so über namhafte Unternehmen aus vielfältigen Branchen. Allein die Region rund um Pforzheim mit der Metropole Stuttgart und dem bedeutenden Hochschul- und Wissenschaftsstandort Karlsruhe ist der Standort zahlreicher Unternehmen wie etwa die Global-Player Mercedes, Porsche und Bosch oder auch die Drogeriemarkt-Kette dm sowie das Verlagsunternehmen Holzbrinck.¹⁰

Die Großstadt Pforzheim selbst verfügt über eine Hochschule mit einem breit gefächerten Angebot. Sie beherbergt die Fakultäten Wirtschaft, Recht, Technik und Gestaltung. Die Universitätsstädte Stuttgart und Karlsruhe sind im Radius von ca. 40 km erreicht und erweitern das Angebot noch einmal zusammen um etwa 37 Hochschulen.^{11,12}

Die Infrastruktur von Pforzheim ist hervorragend. Der Hauptbahnhof als wichtiger Verkehrsknotenpunkt bietet Direktverbindungen nach Stuttgart und Karlsruhe. Zusätzlich bestehen regelmäßige Bus- und Straßenbahnverbindungen innerhalb der Stadt. Über die Bundesautobahn A8 sowie die Bundesstraßen B10, B294 und B463 ist Pforzheim gut in der Region angebunden. Zudem stehen gleich zwei Flughäfen zur Wahl: Der internationale Airport Stuttgart liegt nur ca. 35 Autominuten entfernt, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in ca. 60 Minuten zu erreichen.



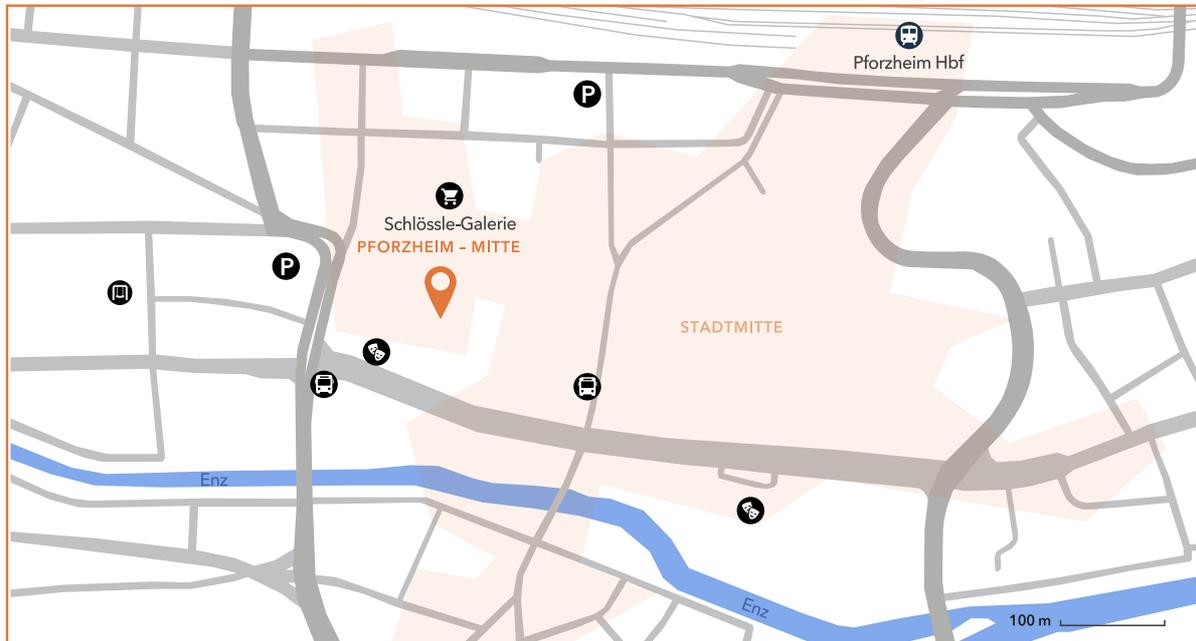
Luftaufnahme von Pforzheim

10 <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/3904346/bad8671df4e33412cf78943115e6133f/2019-groesste-unternehmen-bw-data.pdf>.

11 <https://www.studis-online.de/hochschulen/karlsruhe/>.

12 <https://www.studis-online.de/hochschulen/stuttgart/>.

PFORZHEIM MITTE MIKROLAGE



Pforzheim teilt sich in die fünf Ortsteile Eutingen, Huchenfeld, Büchenbronn, Hohenwart und Würm auf. Der Standort des Projekts „Pforzheim - Mitte“ in der Westliche Karl-Friedrich-Str. 49 befindet sich im zentral gelegenen Eutingen und profitiert so von einer herausragenden Lage in der Stadt.

Die Haupteinkaufsstraße samt Einkaufszentrum „Schlösslegalerie“, Cafés und eine Vielzahl von Geschäften liegen in unmittelbarer Umgebung. Dank des lebendigen Umfelds profitiert das Geschäftshaus „Pforzheim - Mitte“ von einer hohen Fußgängerfrequenz und Sichtbarkeit. Zudem stehen den potentiellen Kunden in direkter Umgebung diverse Bushaltestellen und Parkhäuser zur Verfügung. In etwa 900 Metern vom Objekt aus ist der Hauptbahnhof erreicht, der Pforzheim an das überregionale Schienennetz mit IC- und Regionalzügen anbindet. Autofahrer profitieren von der nahegelegenen A8, mit der auch überregionale Ziele gut zu erreichen sind.

Pforzheim überzeugt zudem mit einem breiten Kultur- und Freizeitangebot. Dazu zählen Einrichtungen wie etwa das Kulturhaus Osterfeld, das Schmuckmuseum Pforzheim oder das Theater Pforzheim.¹³ Darüber hinaus zeichnet sich die Drei-Flüsse-Stadt, in der Enz, Nagold und Würm zusammenfließen, durch eine überaus anziehende Naturlandschaft aus. Schließlich ist sie das „Tor zum Schwarzwald“¹⁴ und wird von hügeligen Waldgebieten eingebettet. Die Wander- und Ausflugsmöglichkeiten sind zahlreich¹⁵: So kann man u.a. die Burgruinen Hoheneck, Krähenneck und Rabeneck erwandern, zur Drei-Täler-Tour aufbrechen oder die „Flößerrunde“ drehen und dabei saftig grüne Auen entlang der Enz bewundern, das artenreiche Arboretum, einen Botanischen Garten für Gehölze, besuchen und auch ein authentisches Birkenfeld kennen lernen.

13 <https://www.pforzheim.de/index.html>.

14 <https://www.schwarzwald-informationen.de/stadtkreis-pforzheim/pforzheim.html>.

15 <https://www.pforzheim.de/freizeit/rad-und-wanderwege/wandern.html>.

02 DAS OBJEKT



Außenansicht des Objektes

1. OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Emittentin hat im Jahr 2020 das Geschäftshaus unter der Adresse Westliche Karl-Friedrich-Straße 49 in 75172 Pforzheim erworben. Das Objekt verfügt über fünf Geschosse und liegt inmitten der Pforzheimer Innenstadt in einer belebten Einkaufsstraße, umgeben von Restaurants und Kultureinrichtungen sowie unweit des Hauptbahnhofes. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über 17 Tiefgaragenstellplätze. Nach dem Erwerb wurden maßgebliche Bestandsoptimierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Etagen vier und fünf zur gewerblichen wohnwirtschaftlichen Nutzung als Serviced Apartments umgewidmet. Insgesamt liegt eine vermietbare Fläche von ca. 3.985 m² vor. Diese verteilt sich auf 557 m² Bürofläche und 350 m² gewerbliches Wohnen, sowie zwei Gewerbeflächen mit insgesamt 3.078 m². Die Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen sind abgeschlos-

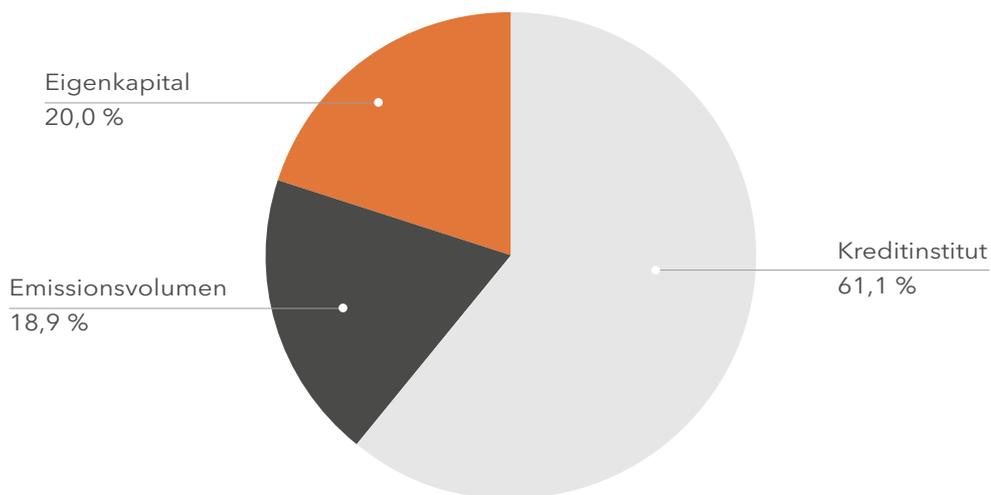
sen und das Bestandsobjekt ist aktuell vollständig vermietet. Zu den Mietern zählen neben Woolworth und TK Maxx eine Steuerberatungskanzlei, sowie ein Tochterunternehmen der thallos AG, die thallos service GmbH, welche auch die Betreiberin der Serviced Apartments im Objekt ist. Die Mietverträge weisen zum Teil unbefristete Index- sowie Staffelmieten aus oder haben eine Restlaufzeit von sechs bis zehn Jahren. Die Durchschnittsmiete des Objektes liegt bei 20,31 EUR/m², so dass aktuell eine Jahresnettokaltmiete von rund EUR 977.500,- erzielt wird.

Es wurde ein aktuelles Wertgutachten angefertigt. In diesem wird ein Marktwert per 31.05.2023 in Höhe von EUR 19.080.000,- € ermittelt.

2. MIETEINNAHMEN (STAND PER 30.06.2023)

Art	Fläche (m ²) / Einheiten	IST-Miete p.M.	Ø Miete pro m ² / Einheit
Einzelhandel mit Büro	3.445	EUR 74.064,-	EUR 21,50 / m ²
Kanzlei	190	EUR 1.360,-	EUR 7,16 / m ²
Gewerbliches Wohnen	350	EUR 5.500,-	EUR 15,71 / m ²
Stellplätze	17	EUR 540,-	
Gesamt	3.985	EUR 81.464,-	rd. EUR 20,31 / m²

3. FINANZIERUNG



Finanzierungsstruktur (Stand per 30.06.2023)

 Kreditinstitut	EUR 10.830.000,-
 Emissionsvolumen	EUR 3.350.000,-
 Eigenkapital	rd. EUR 3.535.000,-
Gesamtvolumen	EUR 17.715.000,-

Die bisherige Finanzierung des hier gegenständlichen Vorhabens erfolgte über ein mit vorrangigen Grundschulden besichertes Darlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. seinerzeit nominal EUR 12.000.000,-, welches aktuell (Stand 30.06.2023) auf EUR 10.830.000,- getilgt wurde. Das Darlehen wird mit einem variablen Zinssatz von 1,50% + 3-Monats EURIBOR verzinst sowie mit anfänglich 3,00 % p.a. getilgt und hat eine Laufzeit bis zum 30.03.2026. Zudem hat die Emittentin Eigenmittel i.H.v. rund EUR 3.535.000,- eingebracht. Darüber hinaus hatte die Emittentin im Jahr 2020 eine Vermögensanlage zur anteiligen Mitfinanzierung des Ankaufes i.H.v. nominal EUR 2.671.500,- begeben. Die Nettoeinnahmen der hier gegenständlichen Vermögensanlage

„Pforzheim – Mitte“ dienen zur anteiligen Ablösung der im Rahmen des Objektankaufs begebenen Vermögensanlage. Die Emittentin hat zur Rückführung der zuvor begebenen Vermögensanlage weitere Eigenmittel eingebracht. Die hier angebotene Vermögensanlage wird mit 7,50 % p.a. endfällig verzinst und bietet eine jährliche Teilzinszahlung i.H.v. 4,50 %. Die Rückführung der hier angebotenen Vermögensanlage soll aus den Verkaufserlösen aus dem geplanten Globalverkauf des Finanzierungsobjektes erfolgen.

4. MITTELVERWENDUNG

Die Nettoeinnahmen des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens in Höhe von EUR 2.823.000,- dienen zur anteiligen Ablösung einer im Jahr 2020 seitens der Emittentin begebenen Vermögensanlage, die seinerzeit mit zum Ankauf des Finanzierungsobjektes und für objektspezifische Kosten verwendet wurde. Die vollständige Ablösung der Vermögensanlage aus dem Jahr 2020 in nominaler Höhe von EUR 2.671.500,- nebst Zinsen, insgesamt EUR 3.153.312,74, erfolgte durch den Betrag in Höhe von EUR 2.823.000,-, welcher bereits von der Anbieterin vor der Platzierung dieser Vermögens-

anlage im Wege des Forderungskaufes erworben wurde und weiteren Eigenmitteln der Emittentin in Höhe von EUR 330.312,74.

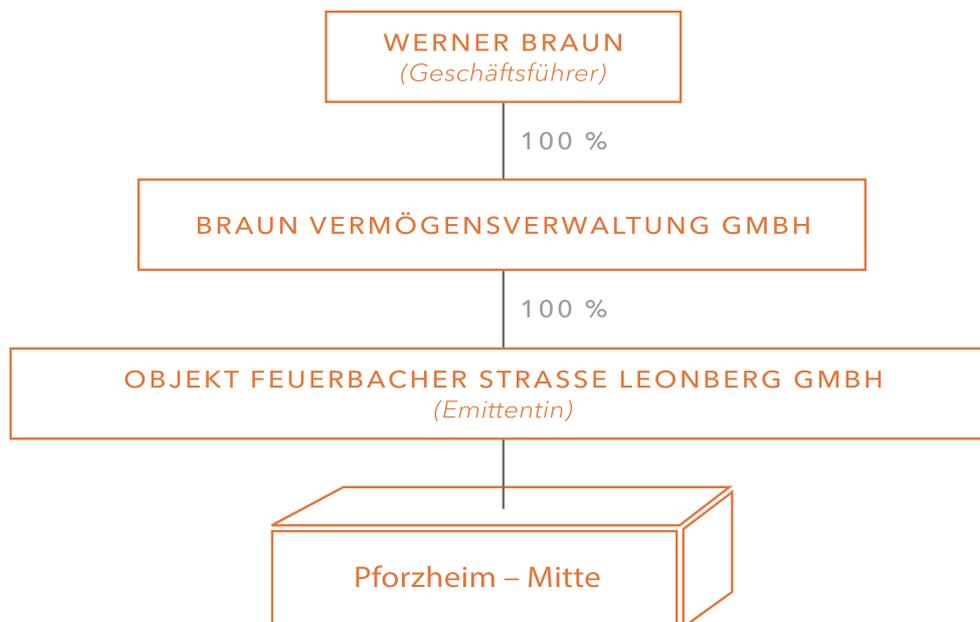
Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens wird zur Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Kosten und Gebühren verwendet werden.

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Emittentin dieser Vermögensanlage ist die Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Doblerstraße 1, 72074 Tübingen. Sie ist unter der Nummer HRB 758252 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist das Halten und

Verwalten des Objektes Westlich-Karl-Friedrich-Straße 49, 75172 Pforzheim im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie die Verwaltung eigenen Vermögens. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Werner Braun.



GESCHÄFTSFÜHRUNG

Hinter dem Projekt in der Westliche Karl-Friedrich-Str. 49 steht der erfahrene Immobilienentwickler Herr Werner Braun. Herr Braun ist ausgebildeter Versicherungskaufmann und studierter Betriebswirt. Seit mehr als 35 Jahren ist er als Gebietsdirektor für eine Versicherungsgesellschaft tätig. Darüber hinaus hat er im Jahr 2006 die thallos AG gegründet und war mehr als 10 Jahre als Vorstandsvorsitzender für den Bereich Projektentwicklung zuständig. Seit 2017 ist er sowohl als Berater für die thallos AG als auch als Geschäftsführer der Braun Vermögensverwaltung GmbH sowie der Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH tätig.

Herr Braun führte mit einer weiteren Projektgesellschaft bereits 2020 die Emission „Fellbach“ auf BERGFÜRST durch, bei der es ebenfalls um die Finanzierung einer Gewerbeimmobilie in der Metropolregion Stuttgart ging. Die Vermögensanlage hatte ein Volumen von EUR 3.000.000,- und wurde fristgemäß und vollumfänglich inkl. Zinsen an die Anlegerinnen und Anleger zurückgezahlt. Nicht zuletzt dieses Vorhaben sowie die weiteren Beispiele unter „Referenzen“ weisen die umfassende Standort- und Projekt-Expertise von Herrn Braun aus.



Herr Werner Braun
(Geschäftsführer der Emittentin)

04 MARKT



Bild-Copyright: lebas0601 / Shutterstock.com

Blick über den Schlossplatz in Stuttgart

Die Brückenposition zwischen den Ballungsräumen Karlsruhe und Stuttgart macht Pforzheim zu einem besonders interessanten Standort – sowohl aus der Perspektive des Immobilien- wie des Arbeitsmarktes. Die überwiegend produzierenden Unternehmen in und um Pforzheim sorgen für eine stete Nachfrage nach Mitarbeitern – was Jahr für Jahr sinkende Arbeitslosenzahlen zur Folge hat.¹⁶ Der Fokus auf Innovations- und Präzisionstechnologie löst dabei eine besonders große Nachfrage nach Fachkräften aus, was wiederum einen starken Zuzug in die Stadt und die Region befördert. Torben Heydecke von Engel & Völkers Commercial: „Pforzheim gilt mittlerweile als Geheimtipp und als moderner sowie zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort. Vielfältige Kompetenzfelder eines innovativen und wettbe-

werbsfähigen Mittelstandes mit hoher Konzentration in Spitzentechnologie versprechen vergleichsweise noch attraktive Investmentchancen bei attraktiven Renditen.¹⁷ Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere, wenn man darüber hinaus die Nähe zu den angespannten Immobilienmärkten Karlsruhe und Stuttgart mitbetrachtet. Mittlerweile ist Stuttgart im Ranking bei den Mietpreisen an Frankfurt vorbeigezogen: Die Angebotsmieten sind hier um 3 Prozent teurer geworden und liegen derzeit im Median bei EUR 13,90 pro qm.¹⁸ Die Mietpreise für Wohnungen in Karlsruhe liegen aktuell bei durchschnittlich EUR 15,28 pro Quadratmeter. Im Vergleich zum letzten Jahr liegt der Trend bei etwa +8,37 Prozent.¹⁹

16 <https://www.swr.de/swr/aktuell/baden-wuerttemberg/karlsruhe/suche-nach-qualifizierten-arbeitskraeften-im-raum-karlsruhe-pforzheim-100.html>.

17 <https://www.engelvoelkers.com/de-de/karlsruhecommercial/immobilienpreise-pforzheim/>.

18 <https://www.asscompact.de/nachrichten/mietanstieg-gro%C3%9Fst%C3%A4dten-hat-sich-2022-beschleunigt>.

19 <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/baden-wuerttemberg/karlsruhe/>.

Bei „Pforzheim – Mitte“ geht es um ein bereits erworbenes, voll vermietetes Geschäftshaus in zentraler Citylage. Die Flächen des fünfgeschossigen Objekts wurden teilweise umfassend saniert und umstrukturiert. Während die unteren Stockwerke des Objektes weiterhin vorrangig für den Einzelhandel und Büroflächen genutzt werden, sind in den oberen beiden Etagen neue Flächen für gewerblichen Wohnraum („Serviced Apartments“) entstanden. Die gute Vernetzung von Pforzheim und insbesondere die Nähe zu Karlsruhe und Stuttgart bieten Unternehmen in und um Pforzheim viele Möglichkeiten zur geschäftlichen Entwicklung. Dementsprechend sind auch „Gewerbeimmobilien stark nachgefragt und lassen eine positive Entwicklung für Immobilienbesitzer oder Verkäufer von Gewerbeimmobilien in der näheren und fernerer Zukunft erwarten.“²⁰

Auch der Blick auf den Nischenmarkt Serviced Apartments lohnt sich: Laut eines aktuellen Reports von Savills wird das Angebot an dieser gewerblichen Wohnungsform in den nächsten drei Jahren um 21,2 Prozent in Europa zunehmen. Mit München (Platz 2), Düsseldorf (Platz 7), Frankfurt (Platz 9) und Stuttgart (Platz 10) befinden sich vier deutsche Städte in der europäischen Top 10 mit den meisten Projektentwicklungen in den kommenden drei Jahren. Stuttgart verzeichnet dabei mit einem Plus von 372 Prozent die höchste prognostizierte Zunahme neuer Serviced Apartments aller untersuchten Städte.²¹

Gemäß der gerade erschienenen Analyse „Mietpreisentwicklung bei Gewerbeimmobilien“ des Instituts der Deutschen Wirtschaft²² sind die Büromieten

2022 generell um 5,9 Prozent und die Einzelhandelsmieten um 6,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Insgesamt lässt sich für den stationären Einzelhandel konstatieren, dass dieser sich mit einem Umsatz von EUR 633,4 Mrd. im Jahr 2022 besser als der Onlinehandel entwickelt hat und sich auch die Kundenbesuche in den Innenstädten weitgehend normalisiert haben.²³ 2022 kann man von einer robusten Entwicklung des Investmentmarkts für Einzelhandelsimmobilien sprechen. Das Transaktionsvolumen lag mit EUR 9,4 Mrd. zwar 4 Prozent unter dem Vorjahreswert und 18 Prozent unter dem Zehnjahresdurchschnitt. „Mit einem neuen Preisniveau wird sich 2023 jedoch wieder eine Belebung des Transaktionsgeschehens einstellen, zumal global weiterhin sehr viel Liquidität zur Verfügung steht.“²⁴

Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass sowohl im Büromarkt als auch im Einzelhandelsmarkt die Zahl der angebotenen Objekte gesunken ist.²⁵ Das Immobilienberatungsunternehmen Savills kommt zu dem Schluss, dass das Gewerbeflächenangebot „insgesamt (...) in vielen Nutzungssegmenten, einschließlich Logistik und Wohnen, nach wie vor knapp [ist]. Entsprechend befinden wir uns auch weiterhin in einem Vermietermarkt, in dem Investoren von sicheren und stabilen Mieteinnahmen profitieren können.“²⁶

20 <https://www.engelvoelkers.com/de-de/karlsruhecommercial/gewerbeimmobilien-pforzheim/>.

21 <https://www.hogapage.de/nachrichten/wirtschaft/hotellerie/der-bestand-an-serviced-apartments-in-europa-waechst/>.

22 <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-mietpreisentwicklung-bei-gewerbeimmobilien.html>.

23 <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruehjahrgutachten-2023-kurz.pdf>.

24 <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruehjahrgutachten-2023-kurz.pdf>.

25 <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-mietpreisentwicklung-bei-gewerbeimmobilien.html>.

26 <https://www.savills.de/blog/article/341101/germany-articles/drei-chancen-fur-investoren-am-deutschen-gewerbeimmobilienmarkt.aspx>.

05 INVESTMENTANGEBOT

1. INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH i.H.v. EUR 3.350.000,- gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis zum 31.07.2025 und einer einmaligen Verlängerungsoption von 11 Monaten bis zum 30.06.2026, sofern die Emittentin diese Option bis zum 31.05.2025 wahrnimmt. Das Bankdarlehen wird durch eine nachrangige Grundschuld nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert.

Des Weiteren werden notarielle abstrakte Schuldanerkenntnisse von der Gesellschafterin und dem Geschäftsführer der Emittentin zur Besicherung abgegeben.

2. FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 7,50 % p.a. fest verzinst.

Ein Teil der Zinsen in Höhe von 4,50 % p.a. wird jährlich zum 30.06. gezahlt. Der verbleibende Teil in Höhe von 3,00 % p.a. erfolgt per endfälliger Auszahlung.

3. LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.07.2025, mit einer einmaligen Verlängerungsoption von 11 Monaten bis zum 30.06.2026, sofern die Emittentin diese Option bis zum 31.05.2025 wahrnimmt.

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 01.10.2023 möglich.

4. BESICHERUNG

Zur Besicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Grundschuld in Höhe von EUR 3.350.000,- nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und dessen Grundschulden in Höhe von EUR 12.000.000,- auf dem Finanzierungsobjekt unter der Adresse Westliche Karl-Friedrich-Straße 49 in 75172 Pforzheim bestellt und eingetragen.

Darüber hinaus werden die Gesellschafterin der Emittentin, die Braun Vermögensverwaltung GmbH sowie der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Werner Braun, jeweils ein abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 2.000.000,- zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinszahlungsansprüche der Anleger abgeben.

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

5. ABWICKLUNG

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

6. ZEICHNUNG

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 3.350.000,- in Abschnitten von EUR 10,- gezeichnet werden.

Der Mindestzeichnungsbetrag pro Anleger beträgt EUR 10,-.

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

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

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

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 01.10.2023 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 zum 31.07.2025, mit einer einmaligen Verlängerungsoption von 11 Monaten bis zum 30.06.2026, sofern die Emittentin diese Option bis zum 31.05.2025 wahrnimmt.

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.



Panoramasicht auf Schiltach im Schwarzwald

06 ECKDATEN DER VERMÖGENSANLAGE

KONDITIONEN

Volumen	EUR 3.350.000,–
Laufzeitende	31.07.2025
optionale Verlängerung bis zum	30.06.2026
Verzinsung	7,50 % p.a.
jährliche Teilzinszahlung	4,50 % p.a.



Bild-Copyright: Boris Stroujko / Shutterstock.com

Burg Hohenzollern im Schwarzwald



Bild-Copyright: Andreas Zerndl / Shutterstock.com

Spaziergang im Schwarzwald

07 CHANCEN UND RISIKEN

CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch eine nachrangige Grundschuld und abstrakte Schuldanerkenntnisse besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 7,50 % p.a., davon jährliche Teilzinszahlung zum 30.06. i.H.v. 4,50 % p.a.
- Die Emission auf BERGFÜRST dient der Refinanzierung des Bestandsobjektes. Das Risiko der Hochbauphase entfällt.
- Vollständig mit langfristigen Mietverträgen vermietetes Geschäftshaus.
- Das Objekt befindet sich in bester Lage mit sehr hoher Frequentierung
- Der Geschäftsführer der Emittentin verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich der Verwaltung und weiteren Entwicklung von Geschäftshäusern
- 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

- Der Verkauf des Objektes kann sich verzögern bzw. bis zum Laufzeitende der Vermögensanlage nicht zustande kommen Dies könnte die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls der Stand der Verbindlichkeiten zum Laufzeitende den eingehenden Kaufpreis übersteigt, 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 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.
- Es besteht das Risiko, dass aufgrund negativer wirtschaftlicher Entwicklung bei den Mietern des Objektes die jährlichen Mieteinnahmen teilweise oder ganz ausfallen. In diesem Zusammenhang besteht aufgrund von Zahlungsausfällen gegenüber dem vorrangig finanzie-

renden Kreditinstitut das Risiko, dass der Erlös aus einer etwaigen Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.

- Es besteht das Risiko, dass die Emittentin eine etwaige Anschlussfinanzierung nicht oder nicht zu den gegenwärtig bestehenden Konditionen sicherstellen kann. Ein nach etwaiger Rückführung der Fremdfinanzierung verbleibender Veräußerungserlös könnte nicht ausreichend sein, um das eingesetzte Anlagekapital an die Anleger zurückzuzahlen.



Westliche Karl-Friedrich-Straße in Pforzheim

08 REFERENZEN



Höhenstraße - Fellbach

In Fellbach im Nordosten Stuttgarts wurde eine Büroimmobilie umfassend saniert und modernisiert und um ein Parkhaus ergänzt. Die Immobilie ist vollständig an drei renommierte Unternehmen, darunter die Andreas STIHL AG und Co. KG (Marke STIHL) und an die Deutsche Post AG vermietet. Das Objekt wurde von der Braun Vermögensverwaltung GmbH in einem Share Deal im Jahr 2018 an einen namhaften Investment- und Asset-Manager verkauft.

Gate 9 - Leinfelden

In Leinfelden unweit des Stuttgarter Flughafens und des Daimler-Truck-Campus entstanden durch die thallos AG nach umfassender Kernsanierung und Neuvermietung hochwertige Büroflächen für Autozulieferer sowie Coworking Spaces. Das Objekt wurde im Jahre 2020 an ein führendes deutsches börsennotiertes Immobilienunternehmen veräußert.



Eco Village I - Schwäbisch Gmünd

Mit dem Eco Village entsteht in zentraler Lage in Schwäbisch Gmünd durch Zusammenarbeit der thallos AG und eines Schweizer Immobilieninvestors ein Wohnquartier mit rund 300 Wohnungen. Das Objekt befindet sich bereits im Bau und wird in einer innovativen Holzmodulbauweise realisiert.

09 IMPRESSUM

EMITTENTIN

Objekt Feuerbacher Straße Leonberg GmbH
Doblerstraße 1
72074 Tübingen
Deutschland
Geschäftsführer: Herr Werner Braun

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