

---

# Sophienstraße – Kassel

Seniorenwohnen im historischen Bode-Turm





**„Bis 2035 wird in Deutschland  
der Anteil der Menschen im  
Rentenalter um 22 Prozent steigen,  
mit gravierenden Folgen für den  
Wohnungsmarkt. „Schon jetzt  
fehlen mindestens 2,5 Millionen  
barrierefreie Wohnungen,  
Tendenz steigend.“<sup>1</sup>**

---

**Christine Mattauch**  
Süddeutsche Zeitung

---

1 <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/investoren-pflegeimmobilien-senioren-sozialer-wohnungsbau-1.5510534>.

# Vorwort



Der demografische Wandel in Deutschland stellt eine enorme Herausforderung für die Gesellschaft, die Wirtschaft sowie für die sozialen Sicherungssysteme dar. Immer mehr Menschen fragen sich, wie sie im Alter möglichst selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben und gleichzeitig – bei Bedarf – unterstützende oder medizinische Dienstleistungen in Anspruch nehmen können. Gemäß diesem Bedarf hat sich in den letzten Jahren das Konzept „Service-Wohnen“ erfolgreich etabliert und erfreut sich dank seiner zahlreichen Vorzüge einer rasant zunehmenden Nachfrage.<sup>2</sup>

Das Vorhaben „Sophienstraße – Kassel“ hat sich ebenfalls diesem beliebten Konzept verschrieben – und das in einer der spannendsten Immobilien der Stadt. Das Projekt wird in Kassels erstem Hochhaus – dem Bode-Turm – in zentraler und beliebter Lage realisiert. Das preisgekrönte Bauwerk wurde im Jahr 1953 von Paul Bode, einem der bedeutendsten Architekten der Nachkriegszeit, konzipiert. Nun wird die Immobilie denkmalgerecht saniert und dann Teil eines

Gebäude-Ensembles, das, dank des Konzepts „Service-Wohnen“, seinen zukünftigen Bewohnern ein eigenverantwortliches Leben bis ins hohe Alter ermöglichen wird.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in besicherte Bankdarlehen an. Im Fall von Sophienstraße – Kassel **profitieren Sie von einer erstrangigen Grundschuld** und abstrakten Schuldanerkenntnissen. Das Darlehen ist mit einem **Festzins von 6,20 % p.a.** bei endfälliger Zinszahlung und einer Laufzeit von 38 Monaten ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über den Bode-Turm, die Stadt Kassel und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

*Manfred Baker*

**Manfred Baker**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Sophie Projekt GmbH & Co. KG

<sup>2</sup> <https://www.cash-online.de/immobilien/2020/nachfrage-nach-service-wohnen-fuer-senioren-steigt-rasant/496384>.

# Executive Summary

## Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,20 % p.a.
Laufzeitende	31.03.2025
	<b>Erstrangige</b> Grundschuld i.H.v. EUR 3.860.000,—.
	Persönliches vollstreckbares notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis des geschäftsführenden Gesellschafters, Herrn Manfred Baker, i.H.v. EUR 300.000,
Sicherheiten	Vollstreckbares notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis der Kommanditistin und der Komplementärin der Emittentin i.H.v. EUR 1.500.000,—
	Offene Abtretung sämtlicher Kaufpreisansprüche.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## Projektdaten (geplant)

Gesamterlös	EUR 19.932.000,—
Gesamtfläche	3.512 m <sup>2</sup>
Geplanter Baubeginn	Q3 2022
Geplante Fertigstellung	Q3 2024
Wohnfläche	3.153 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	359 m <sup>2</sup>

## Gesetzlicher Hinweis:

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

# Inhalt

<b>01</b>	<b>Lage</b>	
	Kassel Makrolage .....	6
	Kassel Mikrolage.....	7
<b>02</b>	<b>Das Projekt</b>	
	Projektbeschreibung.....	8
	Grundrisse .....	10
	Finanzierung .....	11
	Mittelverwendung.....	11
<b>03</b>	<b>Gesellschaftsstruktur und Geschäftsführung</b>	
	Gesellschaftsstruktur .....	12
	Geschäftsführung.....	13
<b>04</b>	<b>Markt</b>	
	.....	14
<b>05</b>	<b>Investmentangebot</b>	
	Investmentangebot.....	16
	Feste Verzinsung .....	16
	Laufzeitende und -beginn.....	16
	Sicherheit .....	16
	Abwicklung.....	17
	Zeichnung .....	17
	Veräußerbarkeit der Vermögensanlage.....	17
	Rückzahlung .....	18
	Die BERGFÜRST AG.....	18
<b>06</b>	<b>Eckdaten der Projektfinanzierung</b>	
	.....	19
<b>07</b>	<b>Chancen und Risiken</b>	
	.....	20
<b>08</b>	<b>Referenzen</b>	
	.....	21
<b>09</b>	<b>Impressum</b>	
	.....	22

# 01 Lage

## Kassel Makrolage

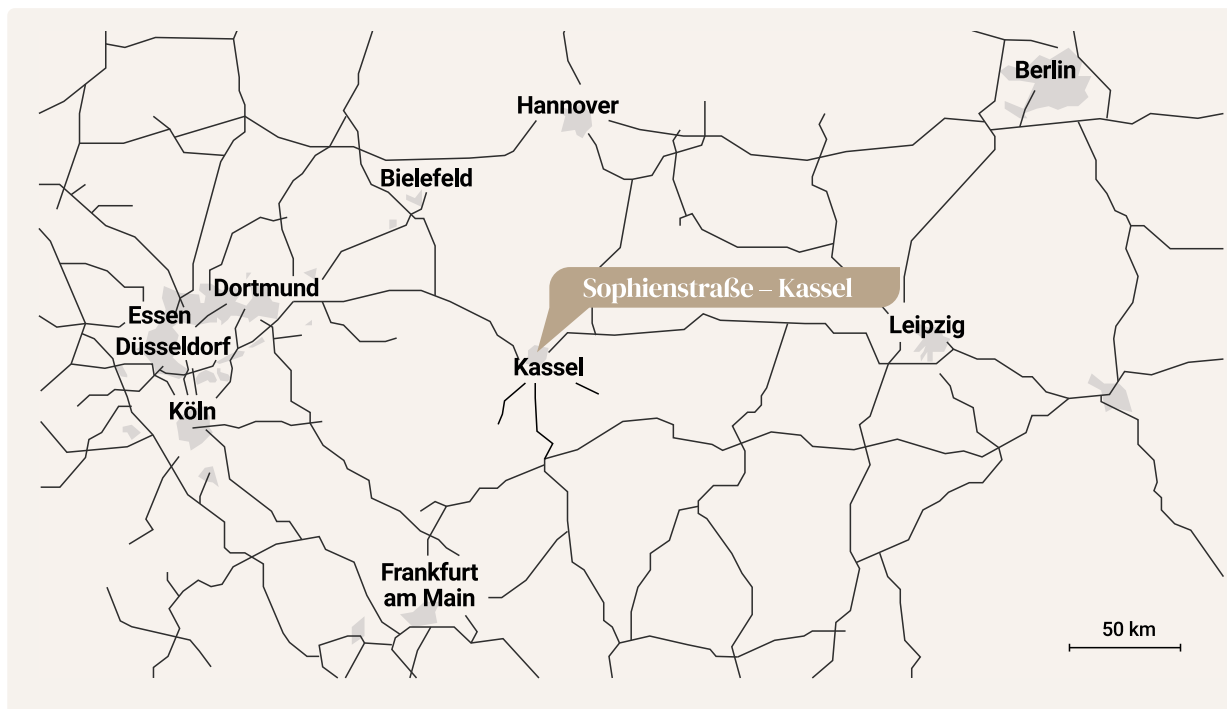
Die Wirtschaftsregion Kassel, bestehend aus der Stadt und dem Landkreis Kassel, zählt heute zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands.<sup>3</sup> Der die Stadt umgebende Landkreis Kassel mit rund 240.000 Einwohnern umfasst 28 Städte und Gemeinden auf etwa 1.300 km<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Die nordhessische Metropole ist das wirtschaftliche wie kulturelle Oberzentrum für mehr als eine Millionen Menschen, die in diesem Einzugsgebiet leben. Darüber hinaus genießt Kassel einen anerkannten Ruf als Einkaufsstadt bis in die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Thüringen.<sup>5</sup>

Die Wirtschaftsregion Kassel liegt mitten in Deutschland. Die zentrale Lage bringt viele Vorteile mit sich, wie zum Beispiel kurze Wege zu Kunden und Märkten und damit verbundene gesparte Zeit, Energie und Kosten. Die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt ihrerseits für eine perfekte Vernetzung: Die Bundesautobahnen A7, A44, A49 und die neue A38

binden Kassel hervorragend an das überregionale Straßennetz an.<sup>6</sup> Das Güterverkehrszentrum (GVZ) mit eigenem Umschlagbahnhof schafft die ideale Schnittstelle zwischen Straße und Schiene.<sup>7</sup> Kassel ist zudem an das Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen und so ist man mit dem ICE in zwei Stunden in Hamburg und in gerade einmal drei Stunden in Köln, München oder Berlin.

Auch europaweit gesehen ist Kassel gut vernetzt: Der neu errichtete Kassel-Airport verbindet die Stadt mit den großen europäischen Ballungszentren wie z.B. London, Berlin und Paris in nur ein bis zwei Flugstunden.<sup>8</sup>

Diese Ausgangssituation hat bereits zahlreiche weltweit tätige Unternehmen angezogen. Unter anderem die Volkswagen AG, die Daimler AG oder die OTTO-Gruppe.



3, 4, 5, 6, 7, 8 <https://www.wfg-kassel.de/standortinformationen>.



## Kassel Mikrolage

Die ehemalige Residenzstadt Kassel verzeichnet mehr als 200.000 Einwohner und ist somit die drittgrößte Stadt Hessens. Erklimmt man die in 33 m Höhe gelegene Aussichtsplattform des Wahrzeichens der Stadt, der Herkules Statue, erhält man einen einzigartigen Ausblick auf Kassel und seine zahlreichen Parks und Gärten. Tatsächlich zählt die Stadt zu den grünsten der Republik und bietet mehr als 60 Prozent Grünfläche.<sup>9</sup>

Herausragend ist der Bergpark Wilhelmshöhe. Er ist der größte Bergpark Europas und zählt samt barocken Wasserspielen, Löwenburg und Schloss Wilhelmshöhe zum Weltkulturerbe der UNESCO.

Kassel steht vor allem für Kunst und Kultur: Die Gemäldegalerie Alte Meister im Schloss Wilhelmshöhe gehört zu den wichtigsten Kunstsammlungen Deutschlands.<sup>10</sup> Hier kann man unter anderem Werke von Andy Warhol, Rembrandt, Peter Paul Rubens und Albrecht Dürer bewundern.

Weltweites Renommee bringt das Kunst-Event documenta nach Kassel. Zählt es doch weltweit zu den bedeutendsten Ausstellungen für zeitgenössische Kunst und steht alle fünf Jahre verbindlich im Kalender von internationalen Galeristen und Kunst-Enthusiasten. Zudem gibt es eine persönli-

che Verknüpfung zum Bode-Turm: Sein Architekt und Erbauer, Paul Bode, ist der Bruder des documenta-Gründers Arnold Bode.

Der architektonisch renommierte Bode-Turm in der Sophienstraße 1, liegt im Stadtteil „Kassel Mitte“ und ist nur wenige Minuten vom Staatspark Karlssau entfernt. Durch die Hanglage des Bode-Turms haben die Bewohner einen einzigartigen Blick über Kassel. In der unmittelbaren Umgebung findet sich zudem alles, was im Alltag wichtig ist: eine ideale Nahversorgung, ÖPNV-Haltestellen und Arztpraxen. Den Hauptbahnhof erreicht man in 6 Autominuten und die B3 in 4 Autominuten. Auch der Flughafen Kassel ist mit dem Auto in 25 Minuten erreichbar.

Zahlreiche Freizeitaktivitäten sowie eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten stehen den zukünftigen Bewohnern des Bode-Turms im Radius weniger Kilometer zur Verfügung. Wer jetzt noch nicht verzaubert ist, muss die berühmte GRIMMWELT besuchen. Nach einem Spaziergang von weniger als 10 Minuten ist auch diese beliebte Sehenswürdigkeit erreicht. Das Museum hält faszinierende Originalschriften und weitere, vielfältige Exponate bereit, welche die Märchengeschichten der Brüder Grimm buchstäblich zum Leben erwecken können.

9, 10 <https://www.hessen-tourismus.de/de/stadterlebnis/stadtportraits/kassel/>.



## 02 Das Projekt

### Projektbeschreibung

Die Emittentin hat das ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Grundstück unter der Adresse Sophienstraße 1, 34117 Kassel bereits im Februar 2021 angekauft. Hier befindet sich der im Jahr 1953 fertiggestellte, denkmalgeschützte Bode-Turm, entworfen vom Architekten Paul Bode. Die Emittentin plant das aktuell leerstehende Bestandsgebäude denkmalgerecht zu sanieren und zu einem Service Apartment-Gebäude inkl. ambulantem Pflegeangebot umzubauen, um seniorengerechte, betreute Wohnungen anbieten zu können. Es werden einerseits Privatsphäre und Kontrolle über den Wohnraum gewährleistet, andererseits werden soziale Teilhabe und

Mitgestaltung ermöglicht. Darüber hinaus können die Nutzer von unterschiedlichen Services und Dienstleistungen des Betreuungsträgers profitieren – individuell und so wie sie es sich für ihre Lebenssituation wünschen. Von begleiteten, kulturellen Unternehmungen (Theater- und Konzertbesuche etc.) über Haushaltsservices (Wäscherei, Einkaufsservice etc.) bis hin zu Dienstleistungen des ebenfalls vor Ort ansässigen ambulanten Pflegedienstes. Der Mix aus eigener Wohnfläche sowie großzügigen Gemeinschaftsflächen nimmt insbesondere Rücksicht auf ein ausgewogenes Maß an Privatsphäre.





Das hier gegenständliche Projekt wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumswohnungen von der Emittentin aufgeteilt und ist für Kapitalanleger interessant, welche in das zukunfts-sichere Konzept „Betreutes Wohnen und Pflege“ investieren und darüber hinaus von den Chancen einer Gesundheitsimmobilie in exponierter Lage profitieren möchten. Des Weiteren ist die erhöhte Abschreibung der Sanierungskosten für dieses unter Denkmalschutz stehende Objekt für Kapital-anleger ebenso interessant.

Geht man von den demografischen Zahlen für den Stadtteil Kassel-Mitte aus, wird der Anteil der Menschen, die 65 Jahre oder älter sind, bis 2030

von 14,8 % (2017) auf 18,1 % steigen.<sup>11</sup> So wird es bestimmt einige Innenstädter geben, die in ihrer Kindheit den Bau des ersten Hochhauses ihrer Stadt miterlebt haben und auch als heutige Senioren immer noch eine besondere Verbindung zum Bode-Turm pflegen – und ihn vielleicht sogar als ihren Alterssitz in Erwägung ziehen.

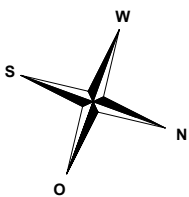
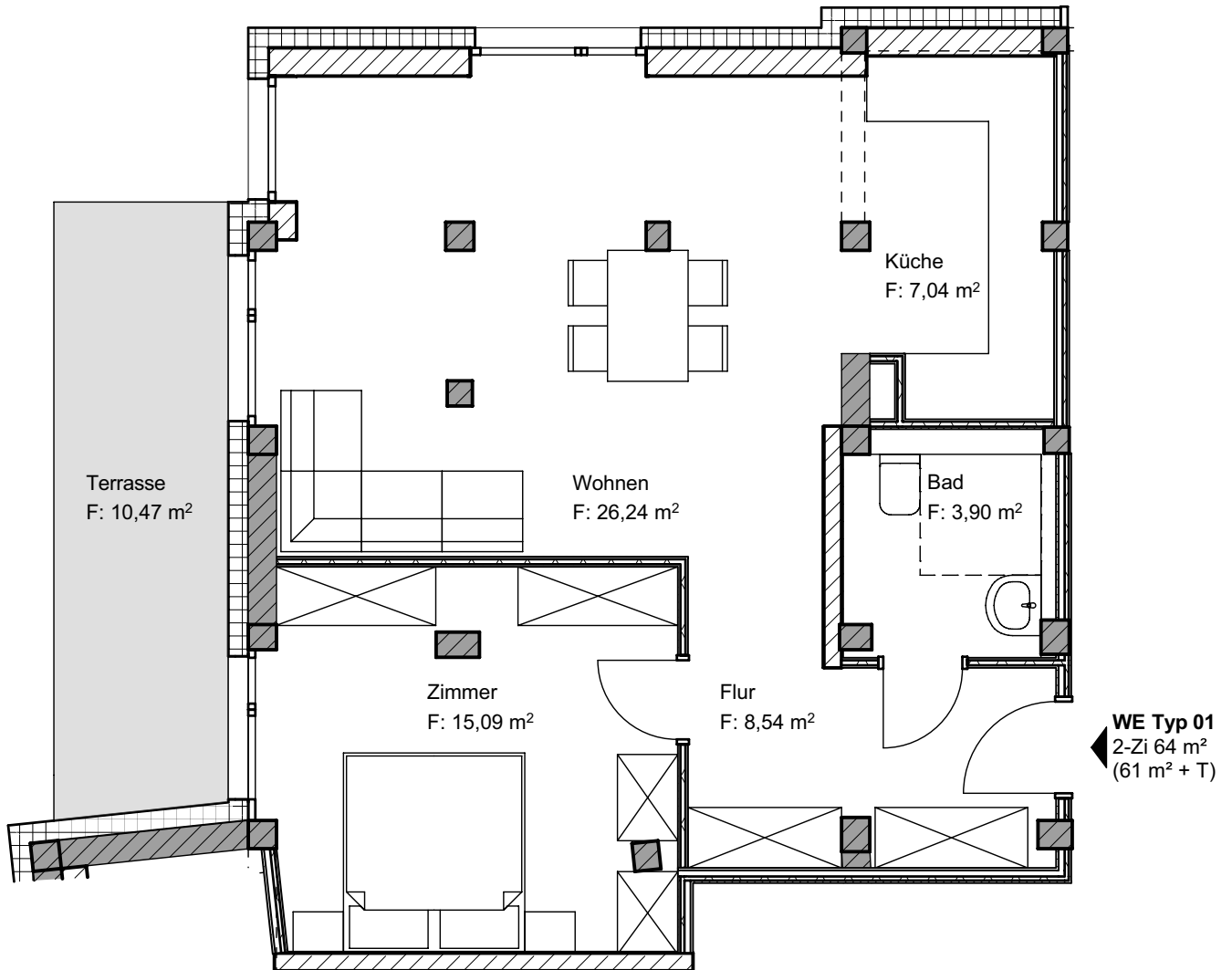
Die Emittentin rechnet mit der Erteilung der Baugenehmigung bis Mitte des Jahres 2022. Der Baubeginn des Vorhabens ist dann zu Beginn des dritten Quartals 2022 geplant. Die Fertigstellung des Service-Wohngebäudes mit ambulantem Pflegeangebot ist für das dritte Quartal 2024 vorgesehen.

## Verkaufserlöse

Art	Anzahl der Einheiten*	Verkaufserlöse (EUR)
Pflege und Betreutes Wohnen	43	EUR 19.932.000,—

<sup>11</sup> [https://www.kassel.de/statistik/berichte/Bevoelkerungsprognose\\_Kassel\\_Stadtteile\\_Untere\\_Variante\\_2017\\_bis\\_2030.pdf](https://www.kassel.de/statistik/berichte/Bevoelkerungsprognose_Kassel_Stadtteile_Untere_Variante_2017_bis_2030.pdf).

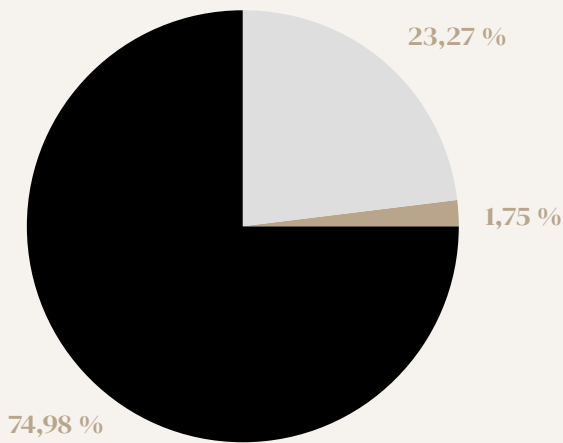
## Beispiel-Grundriss (Grundriss Typ 01)



## Projektbeschreibung

Zur Finanzierung des bereits erfolgten Objektankaufes wurde ein Kreditvertrag mit einem Finanzierungsgläubiger i.H.v. EUR 2.594.000,— geschlossen sowie Eigenkapital i.H.v. EUR 290.000,— eingebracht. Die von dem vorgenannten Finanzierungsgläubiger im Rahmen des Objektankaufes gewährte Zwischenfinanzierung soll über die hier angebotene Vermögensanlage refinanziert werden. Die weitere Finanzierung des

hier gegenständlichen Projekts, insbesondere die Umbau- und Sanierungsphase, ist über gemäß MaBV eingehende Kaufpreistraten der späteren Käufer der Einheiten der Immobilie geplant. Hierzu ist vorgesehen vor Baubeginn Kaufverträge über den Verkauf der geplanten Einheiten i.H.v. mindestens EUR 12.435.000,— abzuschließen. Dies entspricht nach aktueller Planung rund 62 % der geplanten Verkaufserlöse.



### Finanzierungsstruktur

● Emissionsvolumen	EUR 3.860.000,—
● Eigenkapital	EUR 290.000,—
● Anteilige Kaufpreiszahlungen (aus Wohnungsverkäufen gemäß MaBV)	EUR 12.435.000,—
<b>Geplantes Gesamtvolumen</b>	<b>EUR 16.585.000,—</b>

## Mittelverwendung

Ein Teil der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage in Höhe von EUR 2.683.000,— werden für die Refinanzierung eines Finanzierungsgläubigers und dessen im Rahmen des Objektankaufes gewährter Zwischenfinanzierung verwendet werden. Weitere Nettoeinnahmen in Höhe von EUR 622.000,— werden für die Bezahlung von laufend fällig werdenden Projekt-, Planungs-, Vertriebs- und Nebenkosten eingesetzt. Des Weiteren wird ein

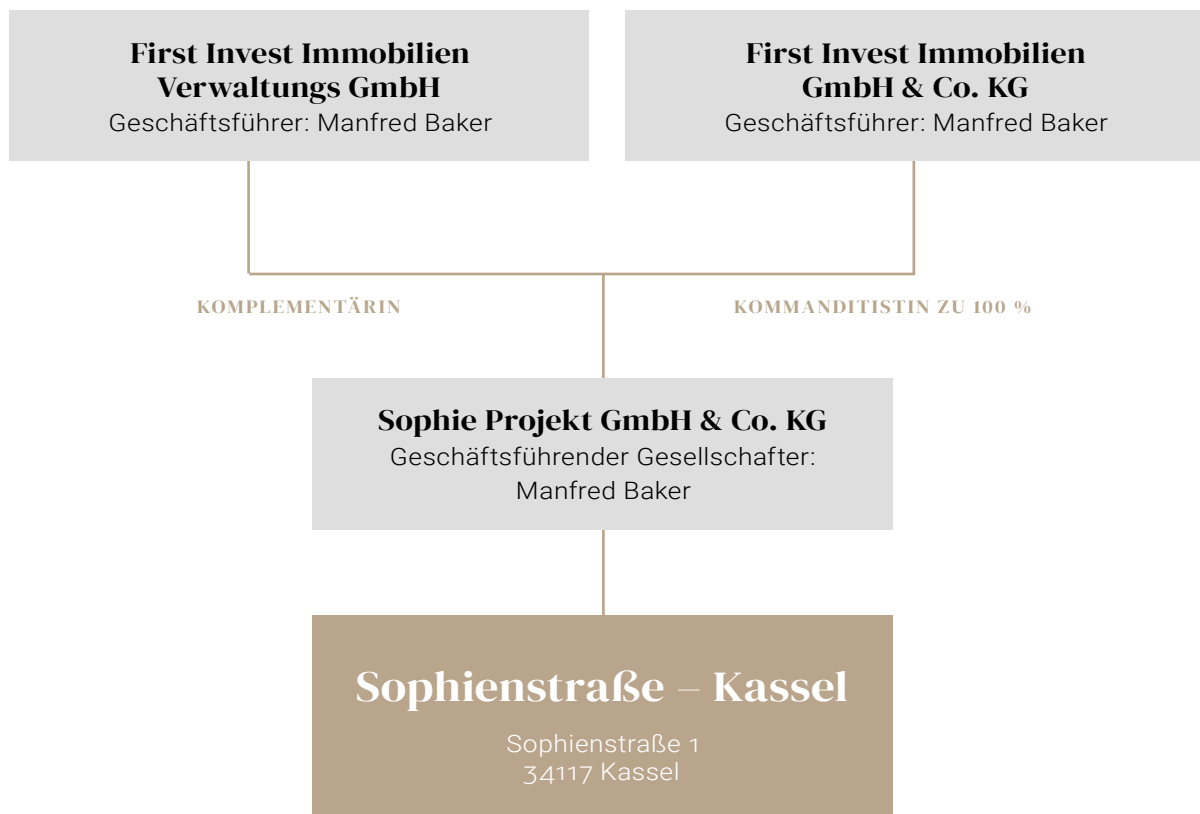
Teilbetrag der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage i.H.v. EUR 25.000,— als Liquiditätsreserve der Emittentin zur Verfügung gestellt werden. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens i.H.v. EUR 530.000,— wird für die Bedienung der im Rahmen der Emission über BERGFÜRST anfallenden Kosten und Gebühren verwendet.

# 03 Gesellschaftsstruktur & Geschäftsführung

## Gesellschaftsstruktur

Das Projekt wird von der Sophie Projekt GmbH & Co KG durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Werner-Hilpert-Straße 21 in 34117 Kassel. Sie ist unter der Nummer HRA 17991 in das Handelsregister des Amtsgerichts Kassel eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, hauptsächlich die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzten Immobilien im weiteren Sinne, insbesondere die Sanierung und

Entwicklung des Hochhauses Sophienstraße 1 in Kassel. Persönlich haftende Gesellschafterin der Sophie Projekt GmbH & Co. KG ist die im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 13378 eingetragene First Invest Immobilien Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Kassel in der Werner-Hilpert-Str. 21. Geschäftsführer ist Herr Manfred Baker. Alleinige Kommanditistin der Emittentin ist die First Invest Immobilien GmbH & Co. KG, mit Sitz in der Werner-Hilpert-Str. 21 in 34117 Kassel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRA 16185.

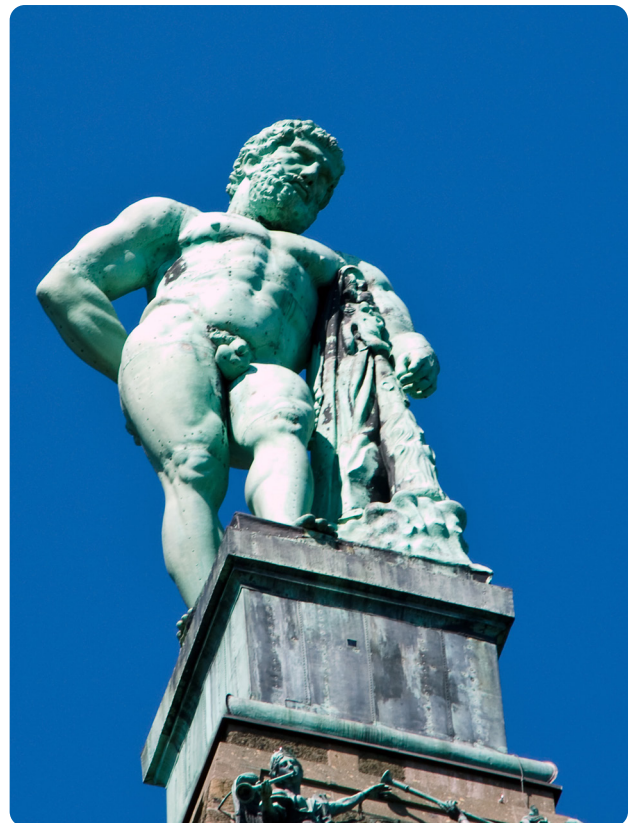


## Geschäftsführung



MANFRED BAKER

Das Immobilienprojekt in der Sophienstraße 1 in 34117 Kassel wird von dem erfahrenen Projektentwickler Manfred Baker vorangetrieben. Herr Baker legte den Grundstein für seine mittlerweile 26-jährige Laufbahn mit einer kaufmännischen Ausbildung in Finanzdienstleistungen. Anschließend studierte er an der DIA in Freiburg im Breisgau und schloss mit dem Fachwirt der Immobilienwirtschaft ab. Zudem absolvierte er ein weiteres Studium mit Abschluss „Diplom-Immobilienwirt“ an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg-Breisgau. Anschließend war Herr Baker im Bereich Vertrieb, Asset-Management sowie Development und Transaktionen für mehrere Immobilien-Projektentwickler und Bestandshalter in leitender Position tätig. 2003 gründete Manfred Baker die First Invest Immobilien Gruppe. Als deren Gründer und Geschäftsführer hat Herr Baker bereits an einer Vielzahl von Projekten mitgewirkt und verfügt so über eine umfangreiche Expertise.



## 04 Markt

Die Bevölkerung in Deutschland unterliegt einem raschen Alterungsprozess. Heute ist jeder Fünfte bereits über 65 Jahre, bis 2060 könnte es jeder Dritte sein.<sup>12</sup> „Auch der Anteil hochaltriger Menschen nimmt zu. Gegenüber 1960 hat sich der Anteil der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung vervierfacht und betrug 2020 sieben Prozent. In vierzig Jahren könnte jede neunte Person in Deutschland 80 Jahre und älter sein.“<sup>13</sup> Menschen werden mit fortschreitendem Alter erfahrungsgemäß vermehrt pflegebedürftig und somit wird sich, aufgrund der Altersstruktur in Deutschland, auch die Anzahl der pflegebedürftigen Personen weiter rapide vergrößern. „Zwischen 1999 und 2019 ist sie von 2,0 auf 4,1 Millionen gestiegen. Unter der vereinfachenden Annahme, dass die aktuellen alters- und geschlechtsspezifischen Pflegequoten unverändert bleiben, könnte die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2060 auf über sechs Millionen steigen.“<sup>14</sup> Jedoch unterscheiden sich diese Personen hinsichtlich der Intensität der benötigten Pflege und so müssen erfolgreiche Konzepte für betreutes Wohnen eine optimale Kombination aus Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und medizinischer Versorgung ermöglichen. Insgesamt ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Plätzen für Pflege und Betreutes Wohnen deutschlandweit konstant größer werden wird.<sup>15</sup> „Bis zum Jahr 2030 benötigt Deutschland zusätzlich 760.000 Pflegeplätze. Das entspricht einem Investitionsbedarf von rund 90 Milliarden Euro“.<sup>16</sup> Dies umfasst neben der Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen auch die Nachfrage nach betreutem Wohnen und ambulanter Pflege.

Der deutsche Healthcare-Investmentmarkt verzeichnet ein stetig hohes Wachstum. Im Jahr 2021 wurden rund EUR 4,43 Mrd. in Gesundheits-Immobilien investiert, womit der Rekordwert des Vorjahres erneut um weitere 12% übertroffen wurde.<sup>17</sup> Der Healthcare-Markt entwickelt sich mit großer Dynamik weiter und etabliert sich gerade auch bei institutionellen Investoren mehr und mehr als attraktive Anlagemöglichkeit.<sup>18</sup> Mit einem Investmentvolumen von knapp EUR 1,2 Mrd. haben Pflegeimmobilien den größten Marktanteil. Die Sub-Assetklasse „Betreutes Wohnen“ kommt dabei auf einen Gesamt-Marktanteil von 19 Prozent. „Die immer höhere gesellschaftliche Relevanz des Themas altersgerechtes Wohnen spiegelt sich somit auch auf dem Investmentmarkt wieder“.<sup>19</sup> Wie der Marktbericht von BNP Paribas Real Estate<sup>20</sup> weiter ausführt, haben „Healthcare-Objekte [...] sich mittlerweile einen festen Platz im Portfolio-Mix einer steigenden Zahl von Käufern gesichert. Ausgehend von wesentlichen Rahmenbedingungen, wie der demografischen Entwicklung und sich ändernden Wohnformen im Alter, weist die Assetklasse gerade langfristig eine große Sicherheit auf. Das Interesse auf Investorensseite wird demzufolge nicht nur anhalten, sondern mit großer Wahrscheinlichkeit weiter zunehmen. Aufgrund eines begrenzten Neubauvolumens spricht vieles dafür, dass die Angebotsseite zum Nadelöhr werden könnte.“ Die zentrale Lage kombiniert mit der architektonischen Besonderheit eines denkmalgeschützten Objekts verleiht der hier gegenständlichen Gesundheits-Immobilie zudem ein starkes Alleinstellungsmerkmal auf dem Healthcare-Markt.

12 <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/aeltere-bevoelkerung.html;jsessionid=7E259A7FF208B-678CB3F612DFD4AD564.intranet361>.

13 <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/aeltere-bevoelkerung.html;jsessionid=7E259A7FF208B-678CB3F612DFD4AD564.intranet361>.

14 <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/pflegebeduerftige.html>.

15, 16 <https://www.immobilienmanager.de/pflegeimmobilien-experten-erwarten-preisanstieg-13052020>.

17, 18, 19, 20 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>.

Gerade der Faktor Lage spielt eine große Rolle für den Preis für Betreutes Wohnen und Pflege.<sup>21</sup> Das Vorhaben „Sophienstraße – Kassel“ hat eine exzellente Lage im Stadtteil „Kassel Mitte“ und ist sehr gut an kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Verkehrsmittel angebunden. Somit werden sich die Verkaufspreise pro Quadratmeter für die Einheiten des hier gegenständlichen Projekts voraussichtlich am oberen Ende der Spanne ansiedeln.

Weiterhin wird die Attraktivität des Projektes durch die mögliche Inanspruchnahme der Denkmalschutz AfA (Absetzung für Abnutzung) unterstrichen. Diese ermöglicht Kapitalanlegern die Kosten der geplanten Sanierungsmaßnahmen steuerlich geltend zu machen, um so eine höhere Rendite zu erwirtschaften.



---

21 <https://www.pflege.de/altenpflege/betreutes-wohnen/kosten/>.

## 05 Investmentangebot

**Investmentangebot** Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Sophie Projekt GmbH & Co. KG i.H.v. EUR 3.860.000,— 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 31.03.2025. Dieses wird durch eine erstrangige Grundschuld besichert. Des Weiteren geben der geschäftsführende Gesellschafter der Emittentin, Herr Manfred Baker, persönlich sowie die Komplementärin und die Kommanditistin der Emittentin, abstrakte Schuldanerkenntnisse ab.

**Feste Verzinsung** Die Vermögensanlage wird mit 6,20 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

**Laufzeitende und -beginn** Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.03.2025. 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 30.06.2022 möglich.

**Sicherheit** Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger aus den Darlehensforderungen, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird durch die BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhänder eine dingliche Besicherung in Form einer erstrangigen Grundschuld in Darlehenshöhe von insgesamt EUR 3.860.000,— auf dem Projektgrundstück unter der Adresse Sophienstraße 1, 34117 Kassel, Deutschland bestellt und eingetragen.

Darüber hinaus wird Herr Manfred Baker, als Geschäftsführer der Kommanditistin der Emittentin, der First Invest Immobilien GmbH & Co. KG, persönlich ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 300.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben.



Die First Invest Immobilien GmbH & Co. KG, als Kommanditistin der Emittentin, und die First Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, als Komplementärin der Emittentin, werden ein gesamtschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 1.500.000,- zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben.

Ferner wird eine offene Abtretung sämtlicher Kaufpreisansprüche, welche der Emittentin aus den geplanten Verkäufen der Einheiten gemäß MaBV zustehen werden, zugunsten der BERGFÜRST Service GmbH als Sicherheitentreuhand zur Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger vorgenommen. Die für die hier angebotene Vermögensanlage begebenen Sicherheiten sind unabhängig von einer eventuellen Verwertung der Sicherheiten untereinander und stehen individuell zur Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger zur Verfügung.

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

**Zeichnung** Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 3.860.000,- 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 Inse-  
ratssystem der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zu veräußern.

**Rückzahlung** Zum Laufzeitende wird die Vermögensanlage zzgl. Zinsen an die Anleger der Vermögensanlage zurückgezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 30.06.2022 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 14 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.03.2025.

**Die BERGFÜRST AG** BERGFÜRST ist eine der führenden deutschen Online-Plattformen für digitale Immobilien-Investments und setzt auf die Symbiose zwischen innovativer Technologie und nachhaltigen Sachwerten. Anleger profitieren vom exklusiven Zugang zu einer modernen Asset-Klasse mit attraktiven Zinsen bei gleichzeitiger Sicherheit eines klassischen Bankdarlehens.

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.

## 06 Eckdaten der Projektfinanzierung

### Konditionen

<b>Volumen</b>	EUR 3.860.000,—
<b>Laufzeitende</b>	31.03.2025
<b>Verzinsung</b>	6,20 % p.a

### Projektkalkulation

<b>Ankauf</b> ( <i>inkl. Nebenkosten</i> )	EUR 2.682.162,—
<b>Errichtungskosten</b> ( <i>inkl. Nebenkosten und Reserve</i> )	EUR 13.371.000,—
<b>Finanzierungskosten</b> ( <i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i> )	EUR 1.274.000,—
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	EUR 17.507.162,—

# 07 Chancen & Risiken

## Chancen

- Die Vermögensanlage ist durch eine erstrangige Grundschuld und abstrakte Schuldanerkenntnisse besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrundeliegende Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,20 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in sehr guter Lage mit hohem Entwicklungspotential.
- Der Markt der Healthcare-Immobilien befindet sich aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland im stetigen Aufschwung.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Neubau und Revitalisierung von denkmalgeschützten Objekten.
- 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 angestrebte Baugenehmigung kann zeitlich verzögert, vom derzeitigen Planungsstand abweichend oder nicht erteilt werden.
- Der Verkauf der Wohnungen kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass keine weiteren Wohnungen mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten die eingehenden Kaufpreise übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden.
- Die Fertigstellung des Immobilienprojektes könnte sich verzögern.
- Bei einer Verwertung von Sicherheiten könnten die Erlöse nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleger zu befriedigen. 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.

## 08 Referenzen



### **Vor dem Untertor 9-11, 37281 Wanfried**

- Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten. Nach erfolgreicher Revitalisierung wurde das Objekt in 2017 verkauft.



### **Nordbahnhofstraße 31+33, Sudetenstraße 10, 37213 Witzzenhausen**

- Das Mehrfamilienhaus in der Nordbahnhofstraße 31+33 wurde 2016 angekauft und danach kernsaniert. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 18 Wohneinheiten und wurde nach erfolgreicher Kernsaniierung veräußert.



### **Schulstraße 20,22,24,30, 37281 Wanfried**

- Das Mehrfamilienhaus in der Schulstraße 20,22,24,30 wurde 2017 angekauft. Das Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten wurde kernsaniert und 2020 erfolgreich verkauft.

# 09 Impressum

## **Emittentin**

### **Sophie Projekt GmbH & Co. KG**

Werner-Hilpert-Str. 21

34117 Kassel

Deutschland

Geschäftsführender Gesellschafter: **Manfred Baker**

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