

# VILLA HIETZING GOBERGASSE

WIEN





# VORWORT

Wien, die Hauptstadt Österreichs, entwickelte sich mit dem Habsburger Adel zu einer der weltweit kulturell sowie politisch bedeutendsten Metropolen Europas. Mit fast 2 Mio. Einwohnern belegt Wien den zweiten Platz der deutschsprachigen Großstädte nach Berlin. Die Donaustadt begeistert durch ihre von Prunk geprägten Schlösser, weltweit bekannten Orchester und Museen, sowie die traditionellen Wiener Kaffeehäuser mit feinsten Kuchen- und Tortenkunst. Es ist diese Mischung, die den ganz besonderen Charme der Stadt ausmacht. Oder wie es die Wienerin auf Zeit und norwegische Sängerin und Songwriterin, Rebekka Bakken, ausdrückte: „Wien ist ein großer, voller Akkord, der mit all den Tasten eines Klaviers gespielt wird.“<sup>1</sup>

Das Vorhaben Villa Hietzing Gobergasse lässt sich ebenfalls musikalisch beschreiben: Ein harmonischer Dreiklang aus Komfort, grüner Oase und anspruchsvoller Ästhetik.

---

1 <https://www.wien.info/de>.

Ursprünglich als Kernsanierung einer Bestandsvilla geplant und unter der Bezeichnung Wien Gobergasse über BERGFÜRST finanziert, wurde das Projekt nun unter dem Namen Villa Hietzing komplett neukonzipiert. Dank der Expertise der Projektgesellschaft konnte das Baurecht für einen Neubau sowie die Erweiterung auf sechs Wohneinheiten erlangt werden. Die Vergrößerung hat sich gerade auch aufgrund der Toplage – nahe zur Innenstadt und zu den umliegenden Naherholungsgebieten – angeboten und sich jetzt schon ausbezahlt: Drei der sechs Einheiten konnten bereits in dieser Projektphase veräußert werden.

Das Vorhaben trägt insbesondere dem, in Pandemie-Zeiten deutlich gewachsenen, Anspruch nach mehr Wohn- und Lebensqualität Rechnung. Die zukünftigen Bewohner profitieren u.a. vom Komfort einer Tiefgarage und einem Fahrstuhl bis zur

Penthouse-Wohnung. Ein Parkgrundstück und ein Swimmingpool bieten die grüne Oase, nach der man sich nach einem anstrengenden Tag sehnt – ob nach dem Homeoffice oder Büro. Die anspruchsvolle Ästhetik der Gebäudearchitektur rundet den stimmigen Dreiklang ab, so dass die Villa Hietzing keine Wohnwünsche offen lässt!

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit unserem Angebot Villa Hietzing Gobergasse die Möglichkeit bieten, Ihr BERGFÜRST Portfolio um die Anlage in ein einzigartiges und exklusives Projekt in der europäischen Kulturmetropole Wien zu erweitern.

Mit Bergfürst legen Sie Ihr Geld in ein durch eine Hypothek und ein notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis besichertes Bankdarlehen an.

Das Darlehen ist mit einem Festzins von 6,10 % p.a. bei jährlicher Zinszahlung und einer Laufzeit von rund 33 Monaten ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Wien, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

*Jörg Bretschneider*

**Jörg Bretschneider**

Bretschneider Immobilien GmbH

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	6,10 % p.a.
Laufzeitende	31.03.2024
Sicherheiten	Hypothek nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut. Notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis des geschäftsführenden Gesellschafters i.H.v. EUR 1.500.000,—.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## PROJEKTDATEN (geplant)

Gesamterlös	EUR 6.891.000,—
(gewichtete) Wohnfläche	ca. 849 m <sup>2</sup>
Baubeginn	Spätsommer/Herbst 2021
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2023
Anzahl	
Eigentumswohnungen	6
PKW-Stellplätze	7



### GESETZLICHER HINWEIS

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

# INHALT

VORWORT	2
EXECUTIVE SUMMARY	
INVESTMENTANGEBOT	4
PROJEKTDATEN (GEPLANT)	4
INHALT	5
LAGE	
WIEN MAKROLAGE	6
WIEN   HIETZING MIKROLAGE	8
DAS PROJEKT	
PROJEKTBECHREIBUNG	9
VERKAUFSERLÖSE	11
FINANZIERUNG	12
MITTELVERWENDUNG	12
GESELLSCHAFTSSTRUKTUR, SCHÄFTS- FÜHRUNG & UNTERNEHMEN	
GESELLSCHAFTSSTRUKTUR	13
DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG	14
DIE UNTERNEHMENSGRUPPE	14
AUSZUG DER REFERENZPROJEKTE	15
MARKT	16
INVESTMENTANGEBOT	
INVESTMENTANGEBOT	17
FESTE VERZINSUNG	17
LAUFZEITENDE UND -BEGINN	17
SICHERHEIT	17
ABWICKLUNG	18
ZEICHNUNG	18
VERÄUSSERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE	18
RÜCKZAHLUNG	18
DIE BERGFÜRST AG	19
ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG	20
CHANCEN & RISIKEN	21
IMPRESSUM	22

# LAGE

## WIEN MAKROLAGE

Die österreichische Bundeshauptstadt Wien ist das politische, wirtschaftliche, kulturelle und geistige Zentrum der Nation in den Alpen. Mit seinen 23 Bezirken ist Wien in Bezug auf Fläche und Einwohner die größte Stadt des Landes. Mehr als 1,9 Millionen Einwohner wohnen in dieser Metropole im Osten des Landes, wo sich die Alpen von den Westkarpaten trennen.<sup>2</sup> Durchzogen von der Donau und westlich begrenzt durch den Wienerwald, liegt die Stadt eingebettet in einmalig schöner Natur

im Herzen Europas. Die Hälfte des Stadtgebietes sind Grünflächen und machen die frühere Habsburgerstadt zu einer der grünsten und lebenswertesten Großstädte überhaupt. Wien überzeugt außerdem durch kulturelle Vielfalt und bewegte Historie, die sich in der gesamten Stadt widerspiegelt. Kleine Gassen, architektonische Besonderheiten und atemberaubende Bauwerke verleihen der Stadt einen unverwechselbaren Charme. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass neben Einwohnern



2 <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html>.

Wiens, jährlich Millionen von Touristen die Hauptstadt der Alpenrepublik besuchen. Im Jahr 2019 wurden in Wien rund 17,6 Mio. Übernachtungen registriert, was die Attraktivität der österreichische Bundeshauptstadt eindrucksvoll belegt.<sup>3</sup>

Verkehrstechnisch gesehen ermöglicht die Lage günstige Verbindungen zu den umliegenden Ländern Tschechien, Slowakei und Ungarn, die allesamt weniger als 90 km entfernt sind. Dieser direkte Zugang

nach Osteuropa intensiviert die wirtschaftliche Wechselbeziehungen über die Landesgrenzen hinaus und untermauert Wiens Stellung als wirtschaftsstärkste Region Österreichs. Doch nicht nur international ist die Stadt durch ihre verkehrstechnische Lage und den Wiener Flughafen bestens angebunden. Auch innerhalb der Metropole steht den Einwohnern und Touristen ein dichtes Netz aus öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung, um die Stadt im Herzen Europas zu erkunden.



3 <https://kurier.at/chronik/wien/kein-ende-des-ansturms-so-viele-touristen-wie-nie-besuchen-wien/400733826>.

## WIEN | HIETZING MIKROLAGE

Im 13. Bezirk Wiens gelegen, befindet sich die Liegenschaft des hier gegenständlichen Projektes in einer Lage, die gemeinsam mit dem 1. Bezirk (Zentrum) sowie dem 19. Bezirk zu den besten Wohnlagen der österreichischen Metropole zählt. Mit seinen Villenvierteln und einem hohen Anteil an Grünflächen gliedert sich die Projektentwicklung ideal in die nähere Umgebung ein. Naherholungsgebiete wie der Rote Berg oder der Tiergarten Schönbrunn, der zu den ältesten Zoos der Welt zählt, bieten einen wunderschönen Blick auf die Stadt und werden gerne für Ausflüge genutzt.

Ein weiterer sehenswerter Anziehungspunkt ist das Schloss Schönbrunn mit seinem großen Park, das bereits im 19. Jahrhundert von der Kaiserin Elisabeth als Sommerresidenz genutzt wurde. Egal, ob man dort durch die weitläufigen Parkanlagen schlendert, die Räumlichkeiten im Zuge einer

Führung besichtigt oder den Ausblick von der Gloriette („Ruhmestempel“ am Ende der riesigen Parkanlagen) genießt: Das Schloss Schönbrunn begeistert mit seiner Architektur, Geschichtsträchtigkeit und den zahlreichen Veranstaltungen immer wieder aufs Neue.

Nicht nur kulturell hat die Lage der Projektentwicklung viel zu bieten. Auch verkehrstechnisch ist das Objekt in der Gobergasse hervorragend an das Wiener ÖPNV-Netz angebunden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Bushaltestellen sowie die Straßenbahnhaltestelle „Lainz Wolkersbergenstraße“, die in fünf Minuten fußläufig zu erreichen ist. Durch die Autobahnen Richtung Linz, Salzburg, Prag oder Budapest können die Bewohner des Bezirks innerhalb weniger Minuten mit dem Auto in alle Himmelsrichtungen gelangen.





# DAS PROJEKT

## PROJEKTBE SCHREIBUNG

---

Im grünen 13. Bezirk Hietzing von Wien entsteht in der Gobergasse eine Villa mit sechs Wohneinheiten und sieben PKW-Stellplätzen in einer Tiefgarage. Die bestehende alte Villa wird abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt. Das Projekt wurde bereits über die BERGFÜRST Plattform finanziert und es sollte ursprünglich die noch bestehende Immobilie kernsaniert werden.



Aber durch die Expertise des Projektinitiators konnte nunmehr Baurecht für eine zusätzliche Wohneinheit gewonnen werden. Nach entsprechender Neukonzipierung und Planung erfolgt nun der Neubau. Erschlossen wird die neue Villa durch ein Stiegenhaus, das durch eine Holz-Lamellenkonstruktion abgedeckt wird. Die Tiefgarage wird über eine Rampe erreicht. Ein Fahrstuhl verbindet die Ebenen von der Tiefgarage bis hinauf in die Galerie. Die Bewohner des Penthouses haben mit dem Fahrstuhl direkten Zugang zu ihrer Wohneinheit. Im parkähnlichen Garten befindet sich ein noch unrenoviertes Gartenhaus, das im Zuge des Bauvorhabens saniert und den





EG-Wohnungen einerseits sowie andererseits im hinteren Teil allen künftigen Eigentümern zur Verfügung gestellt wird.

Daneben ist die Errichtung eines Swimmingpools für die neue Wohngemeinschaft vorgesehen. Die „Haus-in-Haus-Einheiten“ im Erdgeschoss und Gartengeschoss erhalten zudem großzügige Anteile am Garten. Das Bauvorhaben wird durch einen Generalunternehmer realisiert werden. Hierzu befindet sich der Projektinitiator bereits in der Endverhandlung, so dass der Baubeginn wie geplant im Spätsommer/Herbst diesen Jahres erfolgen kann.

Die Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes verlief in den letzten Jahren sehr positiv. Entsprechend haben sich die zu erzielenden Kaufpreise der gehobenen ausgestatteten Wohneinheiten deutlich gesteigert. Im Laufe der Neuausrichtung des Projektes konnten bereits drei der sechs Wohneinheiten zu insgesamt EUR 2.256.000,— veräußert werden.

## VERKAUFSERLÖSE (geplant)

ART	ANZAHL EINHEITEN*	(WOHN-) FLÄCHE* (M <sup>2</sup> )	Ø VERKAUFSPREIS * (EUR/M <sup>2</sup> BZW. JE EINHEIT)	VERKAUFSERLÖS (EUR)	STATUS
WE 1	1	181,40	7.138,92	1.295.000,—	verfügbar
WE 2	1	229,50	6.949,89	1.595.000,—	verfügbar
WE 3	1	90,10	7.647,06	689.000,—	bereits verkauft
WE 4	1	120,45	6.907,43	802.000,—	bereits verkauft
WE 5	1	151,01	10.562,21	1.595.000,—	verfügbar
WE 6	1	76,34	8.842,02	675.000,—	bereits verkauft
Zwischensumme	6	848,80		6.681.000,—	
Stellplätze	7		30.000,—	210.000,—	3 von 7 bereits verkauft
Gesamt				6.891.000,—	

\* geplante Flächenangaben/Einheiten

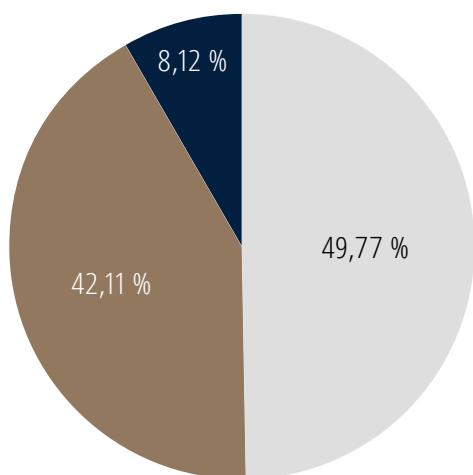


## FINANZIERUNG

Die Finanzierung des hier gegenständlichen Projekts wird durch das vorrangige Darlehen eines Kreditinstituts i.H.v. EUR 3.250.000,— und den hier eingeworbenen Finanzierungsmitteln i.H.v. EUR 2.750.000,— sowie bisher eingesetztem Eigenkapital in Höhe von EUR 530.000,— dargestellt.

Im weiteren Projektverlauf ist es der Emittentin gestattet, zusätzliches Fremdkapital bei dem bereits finanzierenden Kreditinstitut aufzunehmen. So ist es der Emittentin möglich, den durch vorrangige Hypotheken

zu besichernden nominalen Darlehensbetrag auf bis zu EUR 4.250.000,— zu erhöhen. Sofern der vorrangige Finanzierungsbetrag des vorrangigen Kreditinstitutes EUR 3.750.000,— übersteigt, ist der übersteigende Betrag als (Teil-)Tilgungsbetrag für die hier angebotene Vermögensanlage zu verwenden. Das erstrangig besicherte Darlehen hat eine zugesagte Laufzeit bis zum 31.12.2022 und wird mit 2,75 % p.a. verzinst. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,10 % p.a, wobei die Zinszahlung jährlich zum 30.06. und zum Laufzeitende erfolgt.



● Kreditinstitut	EUR	3.250.000,—
● Emissionsvolumen	EUR	2.750.000,—
● Eigenkapital	EUR	530.000,—
Geplantes Gesamtvolumen		EUR 6.530.000,—

## MITTELVЕРWENDUNG

Ein Teilbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens i.H.v. bis zu EUR 1.610.250,00,— dient zunächst zur Refinanzierung von bereits bei der Emittentin bestehenden Verbindlichkeiten. Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von bis zu EUR 616.000,— des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens wird zur Bereitstellung von Liquidität für die laufenden Projektkosten zur baulichen Errich-

tung des Projektes dienen. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens in Höhe von bis zu EUR 523.750,— soll zur anteiligen Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Gebühren und für die Zinszahlung der ersten zwölf Monate der Laufzeit dieser Vermögensanlage verwendet werden.

# GESELLSCHAFTSSTRUKTUR, GESCHÄFTSFÜHRUNG & UNTERNEHMEN

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

---

Die Bretschneider Immobilien GmbH mit Sitz in Wien wurde in das Handelsregister des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer FN 474851 k eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Gobergasse 17 in 1130 Wien. Gegenstand der Gesell-

schaft ist die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, An- und Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Jörg Bretschneider.



## DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

---



JÖRG BRETSCHNEIDER

Herr Jörg Bretschneider hat sein Studium der Geisteswissenschaften (Germanistik, Philosophie, Politik und Soziologie) sowie Psychologie und Wirtschaftswissenschaften in Hannover, Göttingen, Berlin und Rouen (Frankreich) absolviert. Vor 29 Jahren fing Herr Bretschneider mit dem Handel von Wohnimmobilien an, dem Durchführen von Projektentwicklungen, dem Sanieren von Gebäuden und dem Assetmanagement von Immobilien. Im Jahr 1999 gründete er seine Presseagentur german communications AG, wo er als Vorstand tätig ist. Zu seinen Kunden zählen zahlreiche Immobilienunternehmen, wie beispielsweise die ADLER Real Estate AG (von 2000 bis 2016) oder Engel & Völkers AG (seit 1991). Von 2007-2017 war Herr Bretschneider Geschäftsführer der ATI Real Estate GmbH, mit der er Immobilienprojekte in Hamburg für norwegische Investoren umgesetzt hat. 2017 gründete er schließlich die Bretschneider Immobilien GmbH, die bis heute erfolgreich Immobilienprojekte umsetzt.

---

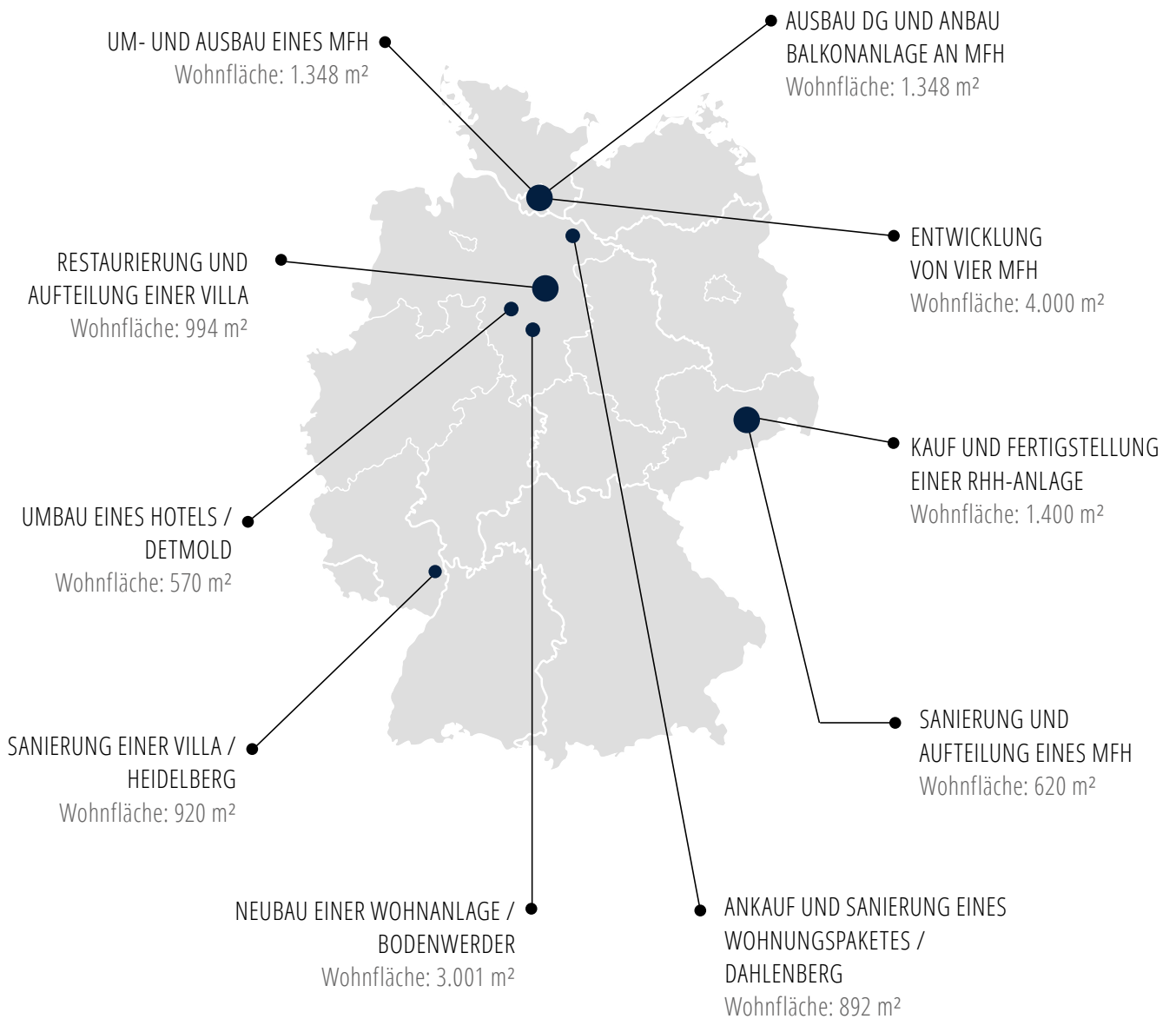
## DIE UNTERNEHMENSGRUPPE

---

Die Bretschneider Unternehmensgruppe mit Sitz in Hamburg konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland und Österreich vorwiegend in aussichtsreichen Städten und Umlandgemeinden. Als Developer, Investor und Bauträger bei der Entdeckung und Entwicklung von Wohnimmobilien konzentriert sich das Unternehmen auf Hamburg, Hannover und Wien sowie umliegende Städte und Gemeinden. Vergleichbare Villen-Projekte

zur hier gegenständlichen Immobilienentwicklung konnte die Gruppe bereits in Hannover, Hamburg-Othmarschen und Hamburg-Harvestehude unweit der Außenalster erfolgreich durchführen. Des Weiteren kann die Bretschneider Unternehmensgruppe auf umfangreiche Erfahrungswerte in der Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen zurückgreifen.

## AUSZUG DER REFERENZPROJEKTE



# MARKT

Wien stellt mit einem prognostizierten Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 95 Mrd. ein Viertel der Wirtschaftsleistung Österreichs. Interessant in diesem Zusammenhang: Der Bundesstaat ist besser durch die Pandemie gekommen, als von den Experten und auch von den Wirtschaftsakteuren selbst, prognostiziert wurde. Laut dem Institut für Höhere Studien (IHS) wird davon ausgegangen, dass Österreich bereits im dritten Quartal das Produktionsniveau von vor der Krise erreicht haben wird.<sup>4</sup>

Der Großteil der Wirtschaftskraft Wiens stützt sich mit einem Anteil von über 85 % auf den Dienstleistungssektor und weiter gegliedert insbesondere auf den Handel und unternehmensnahe Dienstleistungen. Im Herzen des europäischen Kontinents gelegen, ist Wien heute Sitz von fast 140.000 Unternehmen – von Einzelunternehmen über Klein- und Mittelbetriebe bis hin zu global agierenden Konzernen. Durchschnittlich 9.000 neue Unternehmen werden jedes Jahr in der Hauptstadt gegründet. Im Jahre 2020 überstieg diese Zahl sogar die Marke von 10.500.<sup>4 5</sup>

Zuträglich für ein fruchtbares Gründungs- und Start-up-Klima ist immer auch die starke Präsenz von Wissenschaft und Lehre. Die zahlreichen Universitäten und Hochschulen Wiens bilden hier ein solides Fundament. Allein die Universität Wien ist mit derzeit über 94.000 Studenten, weit über 200 Studiengän-

gen und circa 9.700 Mitarbeitern die größte Hochschule im deutschsprachigen Raum und eine der Größten in Europa.

So verwundert es nicht, dass sich die Wiener Bevölkerung in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert hat: Der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2020 betrug laut den vorläufigen Daten der Landesstatistik Wien knapp 10.000 Personen, was einem Anstieg um 0,5 % auf 1,92 Millionen Einwohner entspricht.<sup>7</sup> Auf den 13. Bezirk Hietzing entfallen davon rund 54.000 Neu-Wiener. Zudem zieht es immer mehr Menschen in den idyllischen 13. Bezirk: So verzeichnete Hietzing zwischen 2001 und 2021 ein Einwohnerzuwachs von rund 8 %.<sup>8</sup> Entsprechende Auswirkungen sind auch auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Der Corona-Pandemie zum Trotz sind die Preise für Eigentumswohnungen im 13. Bezirk in den letzten 12 Monaten um satte 20 % angestiegen. Sogar eine Betrachtung der Preisentwicklung in den vorangegangenen fünf Jahren offenbart einen durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von 7 % (absolut: 36 %).<sup>9</sup> Auch in der Zukunft rechnet der internationale Immobilien-Dienstleister Colliers mit steigenden Preisen: Die Bundeshauptstadt bietet „teilweise beträchtliche Investitionsmöglichkeiten“ für nationale und internationale Anleger und entwickle sich "sehr dynamisch".<sup>10</sup>

4 <https://www.vienna.at/ihs-wirtschaft-aktiviert-den-turbo-preise-steigen/7032428>.

5 <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wienin zahlen-2020.pdf>.

6 <https://www.wko.at/service/w/zahlen-daten-fakten/Neugruendungen-2017e-nach-Branchen.pdf>.

7 <https://wien1x1.at/bevoelkerungsentwicklung-2020/>.

8 [https://www.citypopulation.de/de/austria/admin/9\\_wien/](https://www.citypopulation.de/de/austria/admin/9_wien/).

9 <https://www.immopreise.at/Wien/Wohnung/Eigentum#cl243>.

10 <https://www.vol.at/wiener-wohnungsmarkt-weiterhin-fuer-investoren-sehr-attraktiv/7031948>.



# INVESTMENTANGEBOT

## INVESTMENTANGEBOT

---

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Bretschneider Immobilien GmbH i.H.v. EUR 2.750.000,— 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 31.03.2024. Dieses wird durch eine Hypothek nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter der Emittentin ein notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis ab.

## FESTE VERZINSUNG

---

Die Vermögensanlage wird mit 6,10 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind jährlich zum 30.06. und zum Laufzeitende zahlbar.

## LAUFZEITENDE UND -BEGINN

---

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.03.2024.

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 31.08.2021 möglich.

## SICHERHEIT

---

Zur Sicherung der Darlehensforderungen werden mittels Treuhänder Hypotheken in Höhe von insgesamt EUR 3.300.000,— nachrangig zu dem vorrangig in Höhe von nominal EUR 3.250.000,— finanzierenden Kreditinstitut am Grundstück Gobergasse 17 in 1130 Wien, Österreich bestellt und eingetragen. Im weiteren Verlauf des Projekts ist es dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut gestattet, den durch vorrangige Hypotheken zu besichernden nominalen Darlehensbetrag auf bis zu EUR 4.250.000,— zu erhöhen. Sofern der vorrangige Finanzierungsbetrag des vorrangigen Kreditinstitutes EUR 3.750.000,— übersteigt, ist der übersteigende Betrag als (Teil-) Tilgungsbetrag für die hier angebotene Vermögensanlage zu verwenden. Klarstellend sei erwähnt, dass es gemäß den österreichischen Gepflogenheiten üblich ist einen Pfandhaftbetrag im Grundbuch einzutragen, der den nominalen Finanzierungsbetrag um bis zu 30 % übersteigt.

Die Emittentin wird zur Sicherung der laufenden Zinsen für die ersten 12 Monate sowie zur Sicherung der Gebühren für 30 Monate dieser hier angebotenen Vermögensanlage einen Betrag in Höhe von bis zu EUR 523.750,— zugunsten des Sicherheitentreuhänders separieren.

Herr Jörg Bretschneider als geschäftsführender Gesellschafter der Emittentin hat persönlich ein vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 1.500.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgegeben.

Die Anlagebeträge der Anleger werden aus den Verkaufserlösen der Wohneinheiten erst zurückgezahlt werden können, wenn die Forderungen des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes vollständig bedient wurden.

## 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 2.750.000,— 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 31.08.2021 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.03.2024.

## 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 studi-VZ) gegründet.



# ECKDATEN DER PROJEKT-FINANZIERUNG

## KONDITIONEN

Volumen	EUR 2.750.000,—
Laufzeitende	31.03.2024
Verzinsung	6,10 % p.a

## PROJEKTKALKULATION

Grundstück und Nebenkosten	EUR 2.670.000,—
Errichtungs- und Planungskosten (inkl. Nebenkosten und Reserve)	EUR 2.380.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (kumuliert über die Projektlaufzeit)	EUR 1.130.000,—
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 6.180.000,—</b>
Liquiditätspuffer	EUR 350.000,—
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>EUR 6.530.000,—</b>

## PROJEKTGEWINN (geplant)

Geplanter Verkaufserlös	EUR 6.891.000,—
Gesamtinvestitionskosten (exkl. Liquiditätspuffer)	EUR 6.180.000,—
<b>Überschuss (geplant)</b>	<b>EUR 711.000,—</b>

# CHANCEN & RISIKEN

## CHANCEN

---

- Die Vermögensanlage ist durch eine Hypothek und ein abstraktes Schuldanerkenntnis des geschäftsführenden Gesellschafters der Emittentin besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,10 % p.a. (jährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in bester Lage.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Wohnbau.
- 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 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 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 das Pfandrecht nachrangig hinter dem Pfandrecht des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus dem Pfandrecht 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.

# IMPRESSUM

## EMITTENTIN

---

Bretschneider Immobilien GmbH  
Handelsregister: Handelsregister Wien  
Firmenbuchnummer: FN 474851 k  
Gobergasse 17  
1130 Wien  
Österreich

Geschäftsführer: Jörg Bretschneider

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