

WOHNEN AM LIETZENSEE

BERLIN



Exposé Stand April 2021

00 VORWORT

«AM SEE, SO DOPPELT SCHÖN!»¹

PETER VON BECKER, Tagesspiegel

Berlin, die deutsche Hauptstadt an der Spree, zeichnet sich durch ihren Facettenreichtum und ihre Unbeschreiblichkeit aus. Die einzige Konstante, die sie zulässt, ist ihre ständige Wandelbarkeit. Dabei vereinbart sie scheinbar spielend Gegensätze und Widersprüchlichkeiten: Großstädtische Hektik trifft auf ein überbordendes Angebot an Grün- und Wasserflächen. Der Schnellebigkeit ihrer Einwohner wirkt die Metropole mit ihrer faszinierenden Geschichtsträchtigkeit entgegen. Historische Architektur im Stadtbild koexistiert neben modernen, urbanen Bauten. Es ist kein Wunder, dass Berlin nach wie vor ein nahezu unwiderstehlicher Magnet für Besucher und Zuzügler ist und auch der Immobilienmarkt entsprechend interessant bleibt.

Das Vorhaben „Wohnen am Lietzensee“ spiegelt das typische Berlin-Feeling perfekt wider: Das Projektgrundstück befindet sich in Charlottenburg, in unmittelbarer Nähe zum Lietzensee. Die zukünftigen Bewohner können die Vorzüge einer malerischen Umgebung genießen und sind dennoch nur wenige Kilometer vom Prachtboulevard Ku’damm entfernt.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Grundschuld und ein abstraktes Schuldanerkenntnis der Geschäftsführer der Emittentin** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,50 % p.a.** bei jährlicher Zinszahlung und einer **Laufzeit von rund 4 Jahren** ausgestattet.

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

wünschen Ihnen

Ursula Seeba-Hannan &

Jasper Hannan

Ursula Seeba-Hannan & Jasper Hannan
LenzWerk Vorratsgesellschaft 11 GmbH

¹ <https://www.tagesspiegel.de/themen/umziehen-nach-berlin/lietzenseepark-am-see-so-doppelt-schoen/6955196.html>.

00 EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

| | |
|-----------------------------|---|
| Jährliche Verzinsung | 6,50 % p.a. |
| Laufzeitende | 31.03.2025 |
| Sicherheiten | Grundschild nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut in Darlehenshöhe (nebst notariellem abstrakten vollstreckbaren Schuldanerkenntnis). Gesamtschuldnerisches persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis von Frau Ursula Seeba-Hannan und Herrn Jasper Nicklas Hannan i.H.v. EUR 1.200.000,—. |
| Mindestinvestment | EUR 10,— |
| Handelbarkeit | Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG. |

PROJEKTDATEN (GEPLANT)

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Verkaufserlös | EUR 16.793.500,— |
| Wohnfläche Neubau | 1.566 m ² |
| Wohnfläche Bestand | 602 m ² |
| Geplanter Baubeginn | Q1 2022 |
| Geplante Fertigstellung | Q3 2024 |
| Wohneinheiten Neubau | 12 |
| Wohneinheiten Bestand | 9 |



GESETZLICHER HINWEIS:

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

00 INHALTSVERZEICHNIS

01 LAGE

| | |
|--|---|
| Berlin Makrolage | 5 |
| Witzleben – Charlottenburg Mikrolage | 7 |

02 DAS PROJEKT

| | |
|---|----|
| Projektbeschreibung | 9 |
| Bestandsimmobilie | 10 |
| Errichtung eines Neubaus | 10 |
| Zusammensetzung des Verkaufserlöses | 11 |
| Finanzierung | 12 |
| Mittelverwendung | 12 |

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR & GESCHÄFTSFÜHRUNG

| | |
|-----------------------------|----|
| Gesellschaftsstruktur | 13 |
| Geschäftsführung | 14 |

04 MARKT

| | |
|-------|----|
| | 15 |
|-------|----|

05 INVESTMENTANGEBOT

| | |
|---|----|
| Investmentangebot | 17 |
| Feste Verzinsung | 17 |
| Laufzeitende und -beginn | 17 |
| Sicherheiten | 17 |
| Abwicklung | 18 |
| Zeichnung | 18 |
| Veräußerbarkeit der Vermögensanlage | 18 |
| Rückzahlung | 19 |
| Die BERGFÜRST AG | 19 |

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

| | |
|-------|----|
| | 20 |
|-------|----|

07 CHANCEN UND RISIKEN

| | |
|-------|----|
| | 21 |
|-------|----|

08 REFERENZEN

| | |
|-------|----|
| | 22 |
|-------|----|

09 IMPRESSUM

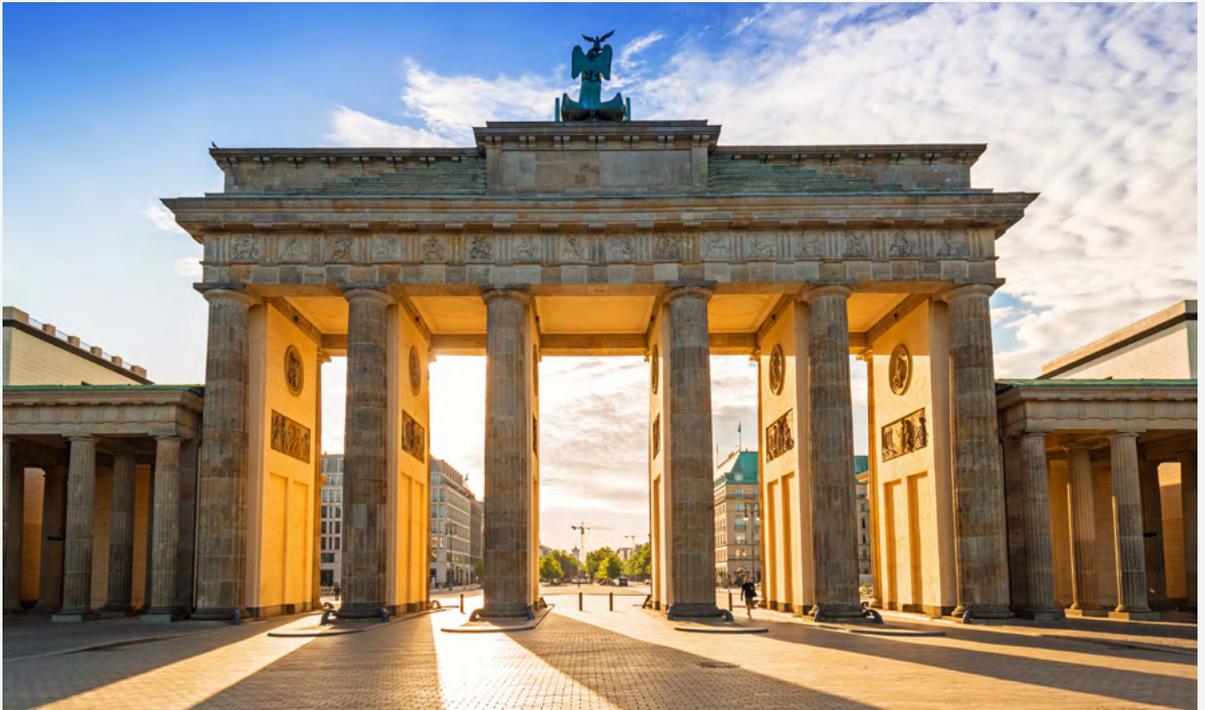
| | |
|-------|----|
| | 25 |
|-------|----|

01 LAGE

BERLIN MAKROLAGE

Spannend, neugierig und offen: Berlin ist und bleibt eine der beliebtesten Metropolen Europas. Die Stadt besticht durch ihre Vielfalt und stetige Wandelbarkeit. Schnelllebigkeit und Geschichte koexistieren hier genauso wie historische Architektur neben modernen Bauten, die pure Urbanität ausstrahlen. Die Hektik der Metropole findet ihren Ausgleich auf über 60 Quadratkilometern Wasserfläche und 360 Kilometern Uferlinie entlang von Flüssen, Seen und Kanälen.² Als Hauptstadt Deutschlands beherbergt Berlin auch das politische Zentrum

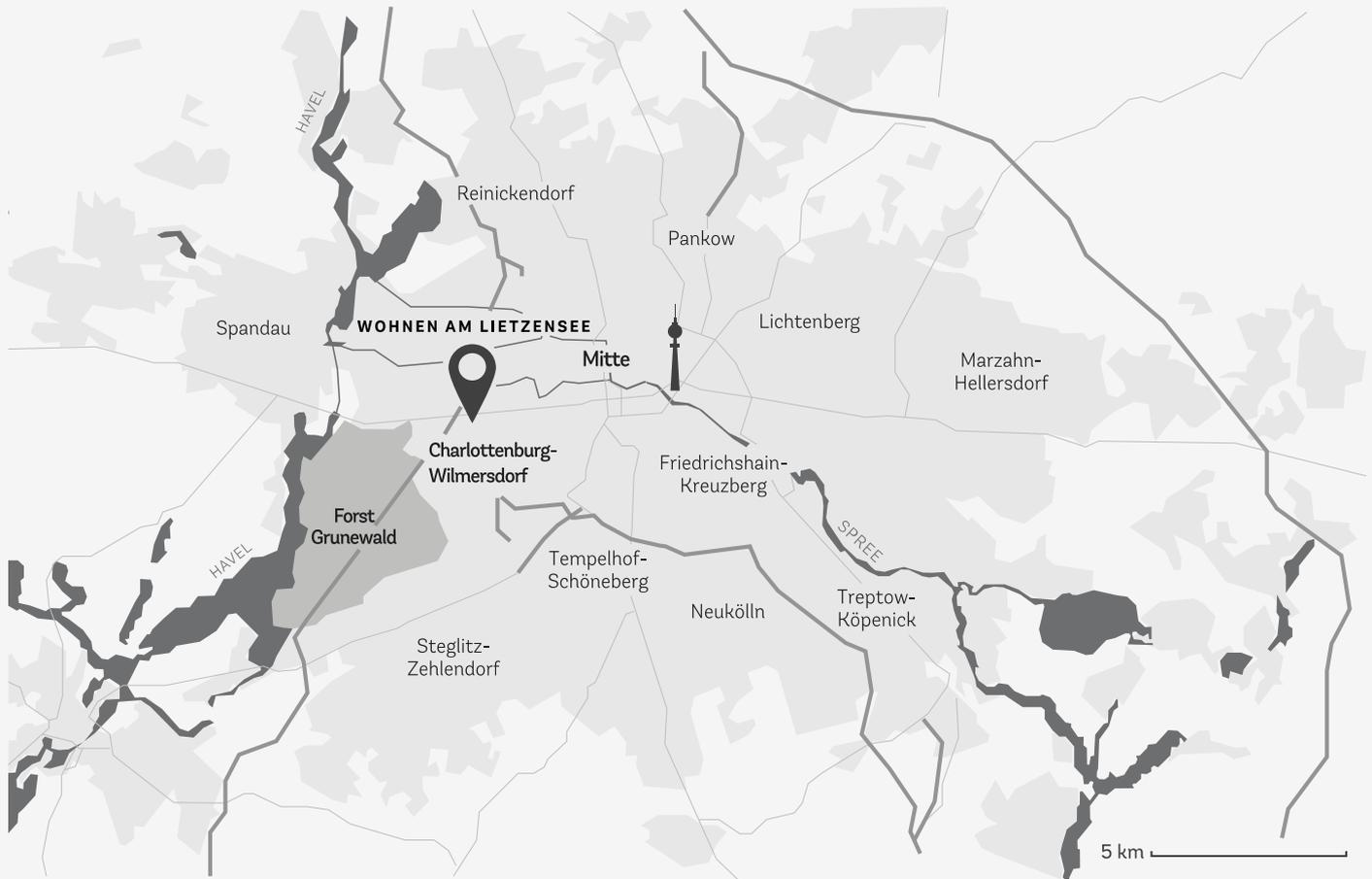
der Republik: Sowohl Bundestag als auch das Kanzleramt haben hier ihren Sitz sowie viele weitere gesellschaftspolitisch relevante Institutionen. Dazu gesellen sich Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit internationalem Renommee: Sowohl die Humboldt-Universität als auch die Freie Universität und die Technische Universität konnten die Exzellenzkronen³ erringen und werden so in den kommenden Jahren großzügig vom Bund mit Kapital unterstützt. Eine starke Präsenz von Forschung und Wissenschaft wirkt sich immer positiv auf Unterneh-



Das Brandenburger Tor

2 <https://www.bwb.de/de/wasserkreislauf.php#:~:text=Berlin%20hat%20eine%20Fl%C3%A4che%20von,und%20Wuhle%20durchziehen%20das%20Stadtgebiet.>

3 [https://www.tagesspiegel.de/wissen/berliner-unis-erhalten-exzellenztitel-hauptstadt-kann-spitzenposition-in-der-wissenschaft-weiter-ausbauen/24676548.html.](https://www.tagesspiegel.de/wissen/berliner-unis-erhalten-exzellenztitel-hauptstadt-kann-spitzenposition-in-der-wissenschaft-weiter-ausbauen/24676548.html)



mensansiedlungen aus. Das verleiht Berlin nach wie vor eine starke Anziehungskraft für Start-ups und macht es zudem zum Niederlassungs-ort oder Hauptsitz vieler bekannten Konzerne wie der Deutschen Telekom AG, der Siemens AG oder der Deutschen Bahn AG.

Natürlich sind auch in Berlin derzeit aufgrund der Pandemie leider alle kulturellen Einrichtungen wie Theater, Museen, Konzerthäuser oder Clubs geschlossen⁴ – in normalen Zeiten hat die Metropole gerade im Kulturbereich ein nahezu grenzenloses Angebot für alle Besucher und Bewohner parat, welches nur darauf wartet, wieder aufzublühen.⁵

Zusammenfassend kann man sagen: Ob man Wert auf Entspannung und Durchatmen im Grünen, den Hauptstadt-Trubel im Stadtkern oder beides legt – Berlin hat wirklich für jeden Lebensentwurf die passenden Orte.⁶ So ist es wenig überraschend, dass Berlin wächst und wächst! Mit einer Bevölkerungszahl von über 3,7 Mio.⁷ und einer Gesamtfläche von knapp 891 km² ist Berlin bereits heute die bevölkerungs- und flächenreichste Stadt Deutschlands.⁸ Laut Prognose soll die Bevölkerung zudem bis 2025 auf rund 3,888 Mio. Menschen ansteigen.⁹ Jedoch nicht nur die Einwohnerzahlen, sondern Tourismus, Einzelhandelsumsatz, die Projekt-, Bau- und Investitionsvolumen sowie Immobilienpreise steigen jährlich an.

4 <https://kulturleben-berlin.de/>.

5 <https://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/zahlen-und-fakten>.

6 <https://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/hauptstadtleben/wohnen/>.

7 https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2021/SB_A01-05-00_2020h02_BE.pdf.

8 <https://www.berlin-brandenburg.de/hauptstadtregion/daten-und-fakten/>.

9 <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2020/02/bevoelkerungswachstum-berlin-fast-4-millionen-menschen-im-jahr-2.html>.

WITZLEBEN – CHARLOTTENBURG MIKROLAGE

Das Projekt „Wohnen am Lietzensee“ befindet sich in der Witzlebenstraße 13, welche im Ortsteil Charlottenburg im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gelegen ist. Der gutbürgerliche Bezirk liegt im zentralen westlichen Teil der Hauptstadt und wartet mit weltbekannten Sehenswürdigkeiten wie der Gedächtniskirche, dem Ku'damm oder dem Schloss Charlottenburg auf. Charlottenburg gehört zu den beliebtesten Wohngebieten Berlins mit einem dementsprechend hohen Preisniveau im Immobiliensektor.¹⁰

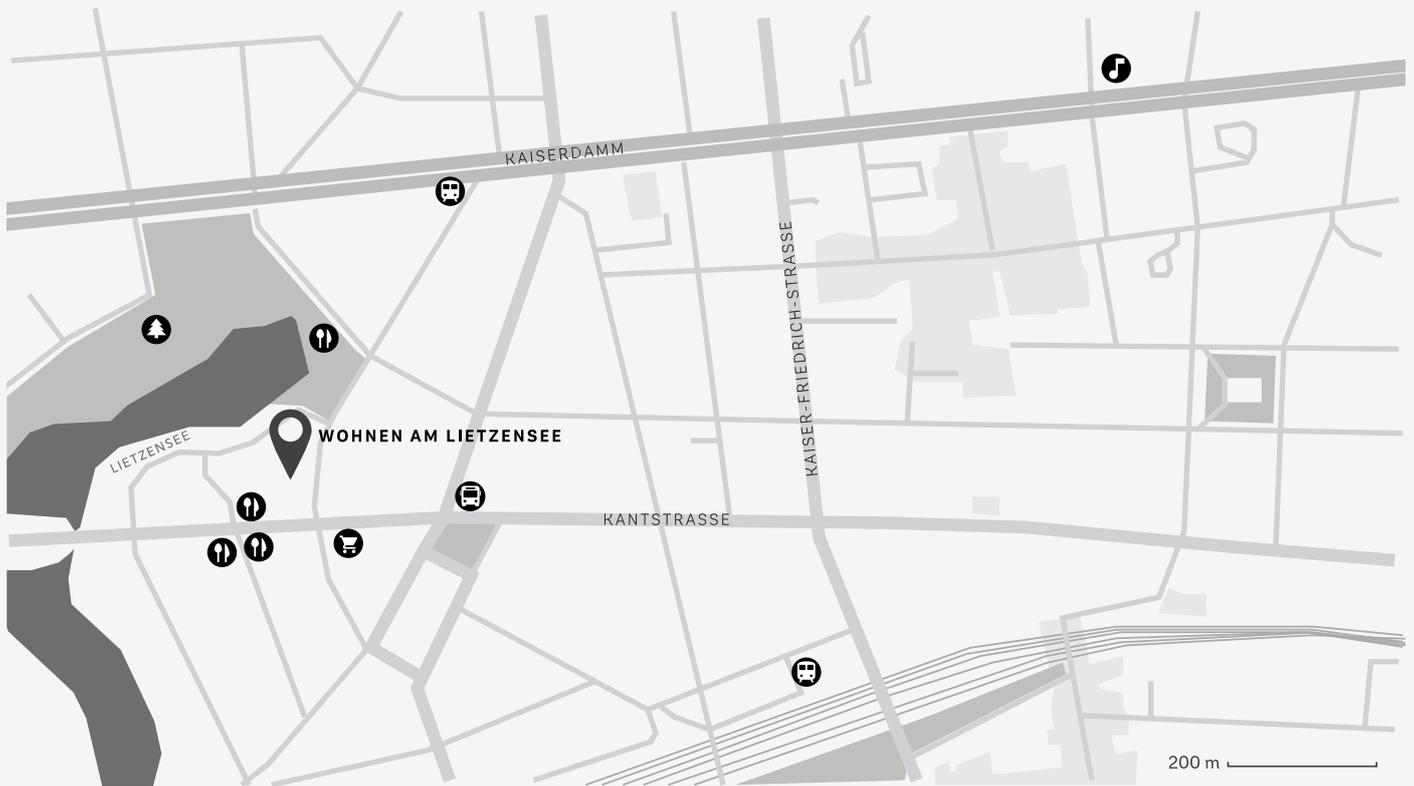
Der Standort des Bauvorhabens in der Witzlebenstraße zeichnet sich insbesondere durch seine unmittelbare Nähe zum Lietzensee mit seinen einladenden Spazierwegen, lauschigen Parkanlagen und Spielplätzen aus.

Die Witzlebenstraße kann jedoch nicht nur mit ihrem Naherholungsangebot punkten. Sie ist auch gut an den Nahverkehr in alle Teile der Stadt angebunden. Bereits in fußläufigen 700 bis 850 m sind die S-Bahn Stationen Messe-Nord sowie Charlottenburg erreichbar.



Lietzensee in Charlottenburg

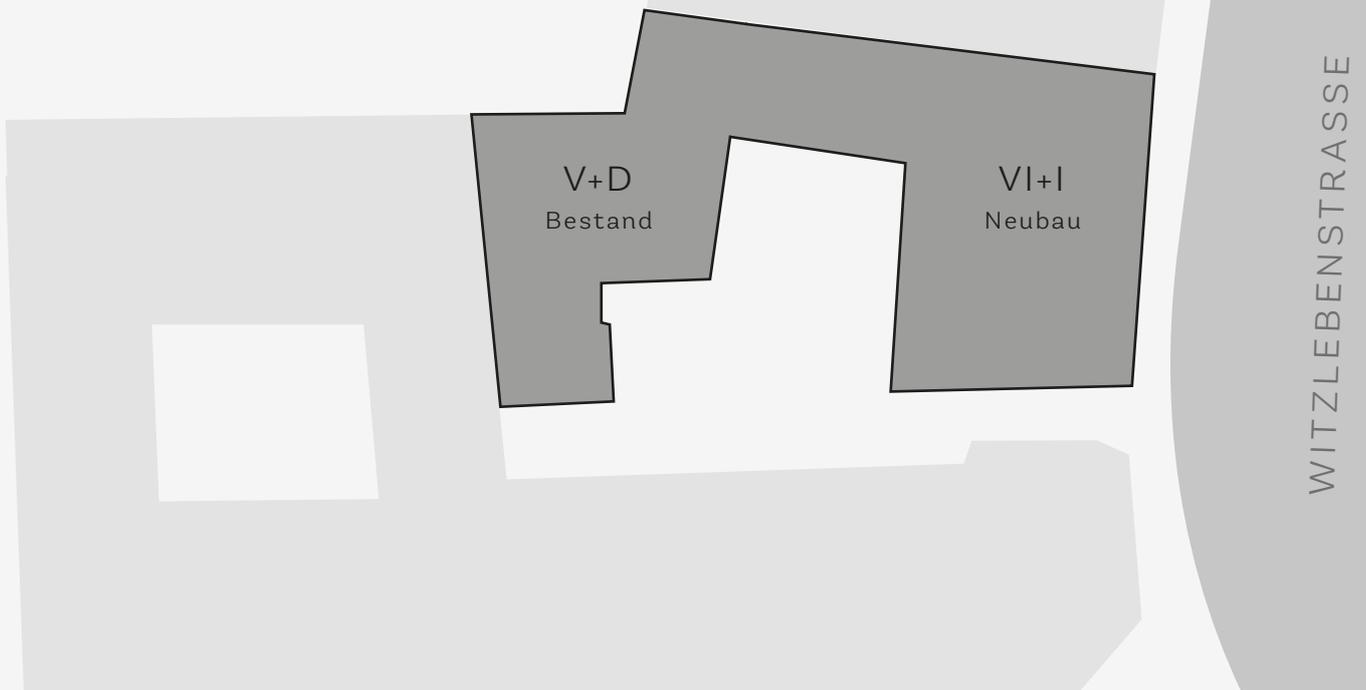
10 <https://immoeinfach.de/immobilienpreise/berlin/charlottenburg/>.



Zum ersten U-Bahnhof können die Bewohner in 650 m gelangen. Zahlreiche fußläufige Bushaltestellen, unter anderem am Amtsgericht Berlin in 200 m sowie die Haltestelle am ZOB Berlin in einem Kilometer Entfernung, stehen hier für die eigene Mobilität zur Verfügung. Wer weiter entfernte Ziele mit dem Auto ansteuern möchte, ist von der Projektliegenschaft aus bestens vernetzt: Entweder über die direkt am Objekt gelegene Neue Kantstraße sowie die nur 450 m entfernte B2 (Kaiserdamm) oder auch über die Autobahnen 100

und 115, welche in unter zehn Minuten zu erreichen sind.

Und auch das Familienleben kommt rund um den Lietzensee nicht zu kurz. Innerhalb von 350 m erreicht man die erste Kita, 280 m weiter ist man an einer Grundschule. Eine weiterführende Schule liegt in 400 m Entfernung. Geschäfte für den täglichen Bedarf wie ein Edeka in fußläufigen 90 m sowie ein Rewe und Lidl in 800 m vollenden den Komfort der Liegenschaft.



Lageplan

ERRICHTUNG EINES NEUBAUS

Auf dem vorderen Teil des Grundstücks soll ein 5-geschossiger Neubau mitsamt Tiefgarage errichtet werden.

Gemäß aktuellem Planungsstand soll der Neubau über eine Wohnfläche von rund 1.566 m² sowie elf Tiefgaragenstellplätze verfügen. Die Genehmigungsplanung soll bis spätestens Ende des zweiten Quartals 2021 finalisiert und anschließend der Bauantrag zur Erlangung der Baugenehmigung eingereicht werden. Mit dem Baustart rechnet man im ersten Quartal 2022. Mit der schlüsselfertigen Fertigstellung des Neubaugebäudes und der damit verbundenen Tiefgarage wird spätestens im dritten Quartal 2024 gerechnet.

Die Projektinitiatoren planen, die im Neubau entstehenden Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätze nach Erhalt der Baugenehmigung sowie während der Bauphase des Projekts im Einzelverkauf zu veräußern.

ZUSAMMENSETZUNG DES VERKAUFSERLÖSES

| Art | Anzahl Einheiten* | Wohnfläche* (m ²) | Ø Verkaufspreis* (EUR/m ² bzw. je Einheit) | Verkaufserlös (EUR) |
|------------------------|-------------------|-------------------------------|---|---------------------|
| Neubau | 12 | 1.566 | 8.538,— | 13.370.500,— |
| Bestandsimmobilie | 9 | 602 | 4.814,— | 2.898.000,— |
| Tiefgaragenstellplätze | 11 | | 45.000,— | 495.000,— |
| Gesamt | | 2.168 | — | 16.763.500,— |

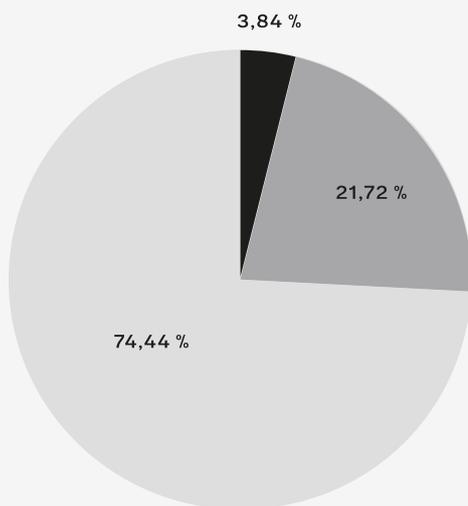
*geplante Flächenangaben / Einheiten

Der Kurfürstendamm in Berlin-Charlottenburg



FINANZIERUNG

Die Finanzierung des hier gegenständlichen Projekts wird durch ein Darlehen eines Kreditinstituts i.H.v. EUR 10.880.000,—, die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel i.H.v. EUR 3.175.000,— und Eigenkapital i.H.v. EUR 561.000,— dargestellt. Das erstrangig besicherte Fremdkapital wird bis zum 31.01.2024 mit 3,25 % p.a. verzinst. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,50 % p.a. Im weiteren Projektverlauf ist es den Projektinitiatoren gestattet zusätzliches Fremdkapital bei dem bereits finanzierenden Kreditinstitut aufzunehmen. Insgesamt darf eine grundbuchliche Besicherung in Höhe von maximal bis zu EUR 12.000.000,00 der zur Besicherung der hier angebotenen Vermögensanlage dienenden Grundschuld im Rang vorgehen. Die Rückführung der aufgenommenen Finanzierungen soll über den Verkauf der Bestands- sowie Neubauwohneinheiten erfolgen.



FINANZIERUNGSSTRUKTUR

| | | |
|--------------------------------|-----|-------------------------|
| ● Kreditinstitut | EUR | 10.880.000,— |
| ● Emissionsvolumen | EUR | 3.175.000,— |
| ● Eigenkapital | EUR | 561.000,— |
| Geplantes Gesamtvolumen | | EUR 14.616.000,— |

MITTELVERWENDUNG

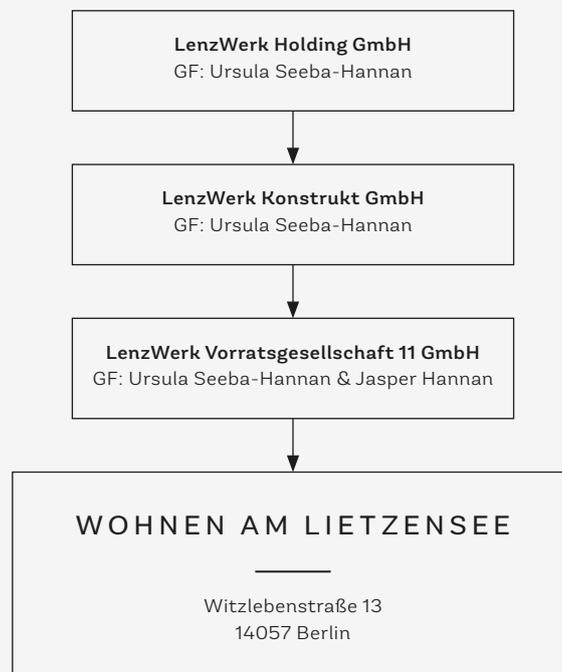
Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden zur Ergänzung der Finanzierungsstruktur der hier gegenständigen Projektentwicklung, zur anteiligen Bereitstellung der notwendigen Liquidität für anfallende Projekt- und Baukosten sowie für die Zahlung anteiliger Zinsen und Gebühren der hier durchgeführten Emission verwendet.

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR & GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Projektgesellschaft, die das Vorhaben Wohnen am Lietzensee umsetzt, ist die LenzWerk Vorratsgesellschaft 11 GmbH. Geschäftsführer sind Frau Ursula Seeba-Hannan und Herr Jasper Hannan. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Kirchstraße 1 in 15806 Zossen. Sie ist unter der Nummer HRB 34826 P in das Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam eingetragen. Sie gehört zum Unternehmensnetzwerk der LenzWerk Holding

GmbH. Diese befasst sich schwerpunktmäßig mit dem Neubau, Umbau und der Modernisierung von Eigentumswohnungen und Häusern sowie entsprechenden maßgeschneiderten Interieur-Konzepten. Der LenzWerk Unternehmensgruppe¹¹ umfasst mehrere Tochtergesellschaften. Diese wurden, entlang der unterschiedlichen Leistungsphasen von Immobilienentwicklungen, als spezialisierte Tochtergesellschaften gegründet, um Bauvorhaben



11 <https://www.lenzwerk.com/>.

von A bis Z mit bestmöglicher Expertise inhouse realisieren zu können. Dank dieses stringenten Konzepts kann LenzWerk auf eine Reihe von renommierten, erfolgreich abgeschlossenen Innenausbau-Projekten sowie Bauvorhaben im In- und Ausland verweisen. Neben ihrer schwerpunktmäßigen Tätigkeit in Berlin verfügt die Gesellschaft auch über Projektreferenzen in Monaco und den USA. So hat LenzWerk das Thomas Mann Haus in Los Angeles, Pacific Palisades, neu gestaltet, welches 2018 von Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier im Rahmen eines offiziellen Festakts wieder eröffnet wurde. Eine weitere Projektreferenz ist die Villa Aurora, einst das Zuhause des deutschen Künstlerpaares Martha und Lion Feuchtwanger, ebenfalls in Los Angeles.

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Ursula Seeba-Hannan

Frau Ursula Seeba-Hannan hat die LenzWerk Holding GmbH 2011 gegründet und ist die geschäftsführende Gesellschafterin des Unternehmens. Sie ist der Kopf und die Ideengeberin hinter der komplementären Unternehmens-Philosophie: „Alles aus einer Hand“. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Kontinuität und der Erfahrungstransfer innerhalb der Unternehmensgruppe gewahrt bleiben.

Jasper Hannan

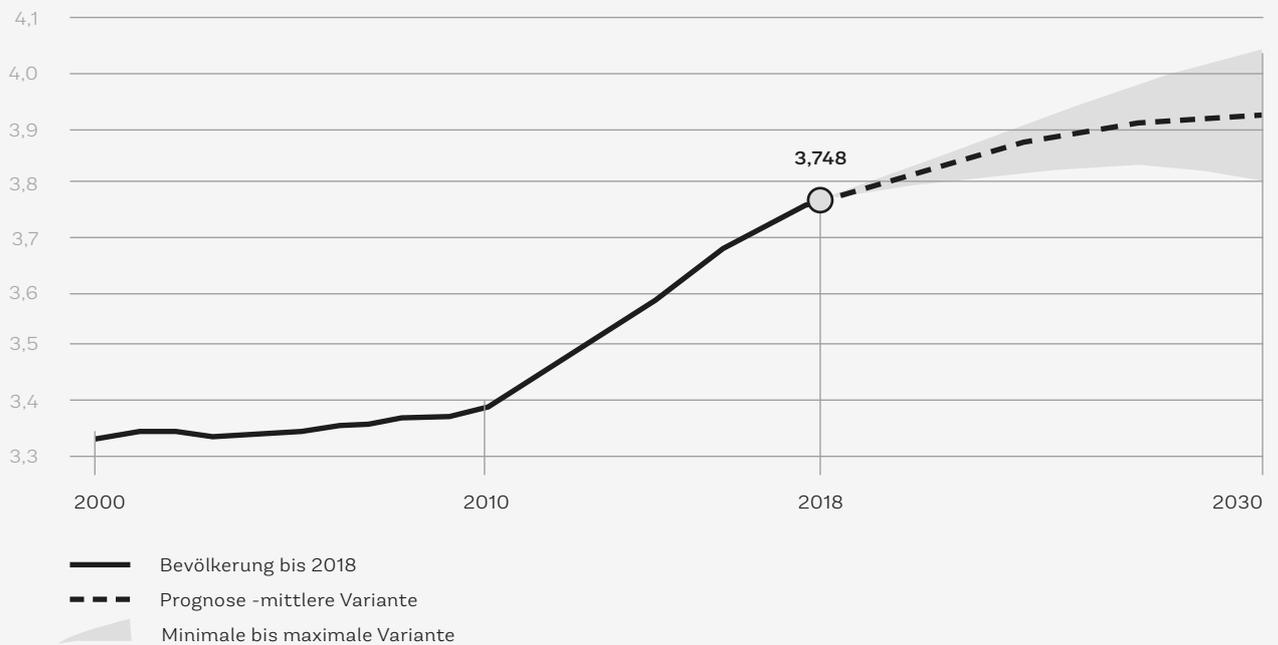
Jasper Hannan lernte bereits während seines BWL-Studiums die Projektarbeit bei LenzWerk kennen und sammelte als Operations Manager erste Berufserfahrung in der Unternehmensgruppe. Herr Hannan ist Gesellschafter der LenzWerk Holding GmbH und seit 2018 zudem Geschäftsführer der LenzWerk manufaktur GmbH, die ihren Schwerpunkt auf die Herstellung individueller und hochwertiger Möbelausstattungen legt.



04 MARKT

Wie bereits unter dem Punkt „Berlin Makrolage“ erwähnt, ist die deutsche Hauptstadt in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Dabei überstieg das reale Wachstum jüngst wieder die Erwartungen, sodass die Wachstumsprognose für Berlin im vergangenen Jahr nach oben korrigiert wurde.¹² Inzwischen rechnet der Berliner Senat mit insgesamt 3,925 Mio. Einwohnern bis 2030.¹³

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BERLIN BIS 2030 (IN MILLIONEN)



Quelle: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/einwohnerzahl-soll-bis-2030-um-fast-180-000-steigen-was-das-starke-bevoelkerungswachstum-fuer-berlin-bedeutet/25595234.html>.

Als Grund für diesen Anstieg ist unter anderem das starke Wirtschaftswachstum Berlins zu nennen. Laut der Deutschen Bank wächst die Berliner Wirtschaft schneller als der Bundesdurchschnitt. Darunter sind vor allem stark expandierende Zukunftsbranchen, in denen berlinweit immer mehr attraktive Jobs entstehen.¹⁴

¹² <https://www.tagesspiegel.de/berlin/einwohnerzahl-soll-bis-2030-um-fast-180-000-steigen-was-das-starke-bevoelkerungswachstum-fuer-berlin-bedeutet/25595234.html>.

¹³ https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2018-2030/Bericht_Bevprog2018-2030.pdf.

¹⁴ <https://www.tagesspiegel.de/berlin/einwohnerzahl-soll-bis-2030-um-fast-180-000-steigen-was-das-starke-bevoelkerungswachstum-fuer-berlin-bedeutet/25595234.html>

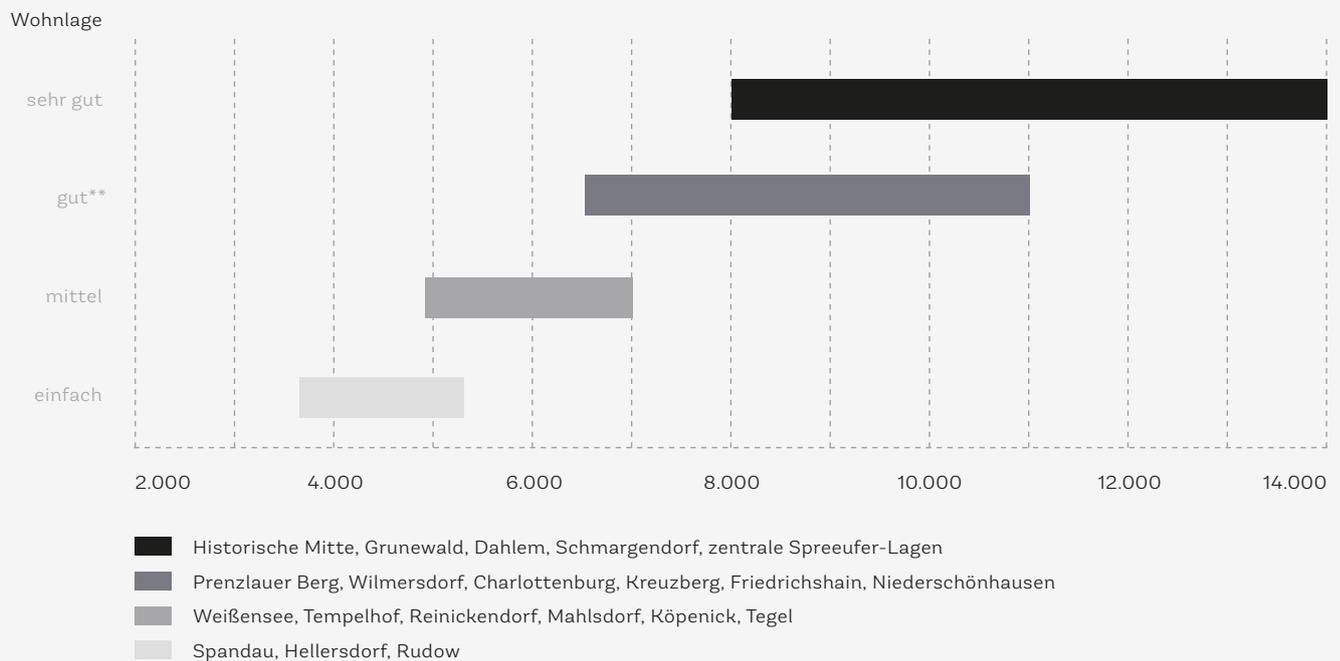
Die Liegenschaft „Wohnen am Lietzensee“ befindet sich in Witzleben, einem Wohngebiet im Berliner Stadtteil Charlottenburg, der wiederum zum 344.000 Einwohner starken Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gehört. Im um den Lietzenseekiez gelegenen Witzleben sind rund 14.000 Einwohner ansässig.

Das bürgerliche Charlottenburg gilt als besonders gute Lage innerhalb Berlins. Dieser Umstand schlägt sich auch in der durchschnittlichen Kaufkraft des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf nieder. Mit EUR 3.279,— pro Einwohner rangiert diese hier um EUR 289,— oberhalb des Berliner Durchschnitts. Die monatliche Kaufkraft der Einwohner unter der Postleitzahl der hier vorgestellten Liegenschaft, 14057 Berlin, liegt mit EUR 3.549,— sogar noch deutlich höher.¹⁵

Zudem belegen zahlreiche Marktberichte die Attraktivität von Charlottenburger Immobilien: Der Marktbericht von Guthmann Estate schätzt einen Nachfrageüberhang von rund 20 % in der Umgebung des Lietzensees. Laut dieser Erhebung wird im Charlottenburger Neubausegment durchschnittlich ein Angebotspreis von EUR 8.820,— pro m² erzielt. Für Bestandsimmobilien liegt der Durchschnitt in diesem Stadtteil bei EUR 5.420,— pro m².¹⁶

Auch aus dem „Wohnimmobilien-Marktbericht Berlin“ der HypoVereinsbank vom März 2021 geht Charlottenburg als besonders gute Lage hervor. Laut HypoVereinsbank liegen die Kaufpreise beim Erstverkauf von Neubau-Eigentumswohnungen in Charlottenburg zwischen EUR 6.400,— und EUR 11.000,—. Tendenz: steigend.¹⁷

KAUFPREISE FÜR NEUE EIGENTUMSWOHNUNGEN* IN BERLINER STADTVIERTELN (IN€/M²)



* Neubau und neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m² Wohnfläche

Quelle: <https://immobilien.hypovereinsbank.de/immobilien-marktberichte/>.

15 <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/service/wirtschaftsfoerderung/artikel.264854.php>.

16 <https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/charlottenburg/>.

17 <https://immobilien.hypovereinsbank.de/immobilien-marktberichte/>.

05 INVESTMENTANGEBOT

1. INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der LenzWerk Vorratsgesellschaft 11 GmbH 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 Grundsuld nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren geben die Geschäftsführer der Emittentin ein abstraktes Schuldanerkenntnis ab.

2. FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 6,50% p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind jährlich zum 30.06. zahlbar.

3. 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 31.03.2022 möglich.

4. SICHERHEITEN

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Grundsuld in Höhe von EUR 3.175.000,— nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und dessen Grundsuld in Höhe von bis zu EUR 12.000.000,— am Grundstück Witzlebenstraße 13 in 14057 Berlin bestellt und eingetragen. Der Sicherheitentreuhänder ist verpflichtet für verkaufte Einheiten Pfandfreigabe zu erteilen, solange dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut Forderungen gegenüber dem Darlehensnehmer aus der Finanzierung des Beleihungsobjektes zustehen. Erst nach vollständiger Bedienung der Forderungen des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes stehen dem

Sicherheitentreuhänder die Grundschulden als Sicherheit zur Bedienung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche aus dieser Vermögensanlage aus ggf. noch vorhandenen zu veräußernden Einheiten zur Verfügung.

Des Weiteren werden die Geschäftsführer der Emittentin Frau Ursula Seeba-Hannan und Herr Jasper Hannan persönlich ein gesamtschuldnerisches abstraktes und vollstreckbares Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 1.200.000,— abgeben.

Darüber hinaus wird die Emittentin zur Sicherung der voraussichtlich anfallenden laufenden Zinsen und Gebühren für die ersten 27 Monate dieser hier angebotenen Vermögensanlage einen Betrag in Höhe von bis zu EUR 900.000,— zugunsten des Sicherheitentreuhänders separieren.

5. 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.

6. ZEICHNUNG

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 3.175.000,— 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.

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 31.03.2022 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 31.03.2025.

8. 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 PROJEKT-FINANZIERUNG

KONDITIONEN

| | |
|--------------|-----------------|
| Volumen | EUR 3.175.000,— |
| Laufzeitende | 31.03.2025 |
| Verzinsung | 6,50 % p.a. |

PROJEKTKALKULATION

| | |
|--|--------------------------|
| Ankauf Objekt, Grundstück | EUR 6.474.000,— |
| Errichtungskosten (<i>inkl. Nebenkosten und Reserve</i>) | EUR 6.298.000,— |
| Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (<i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i>) | EUR 2.143.673,75 |
| Gesamtinvestitionskosten | EUR 14.915.673,75 |

PROJEKTGEWINN (GEPLANT)

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Geplanter Verkaufserlös | EUR 16.763.500,— |
| Gesamtinvestitionskosten | EUR 14.915.673,75 |
| Überschuss (geplant) | EUR 1.847.826,25 |

07 CHANCEN & RISIKEN

CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch eine nachrangige Grundschuld und ein gesamtschuldnerisches persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist nicht qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,50 % p.a. (jährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in sehr guter Lage.
- Die Projektentwickler verfügen über weitreichende Erfahrung im Bereich Wohnbau und der Sanierung von Bestandsimmobilien.
- 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 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.
- Die Bonität der Sicherheitgeber könnte für eine vollständige Befriedigung der Forderungen im Verwertungsfall nicht ausreichen.

08 REFERENZEN

Die LenzWerk Unternehmensgruppe verfügt über eine umfassende Expertise im Bereich Neubau sowie der Sanierung von Immobilien. So kann die Gesellschaft unter anderem diese bereits verkauften Projekte vorweisen:



Weiße Villa Berlin-Westend

Projektentwicklung und Ausführung eines Neubaus in Berlin-Westend.

Projektzeitraum **2016 – 2018**

Nutzfläche **861 m²**

Brutto-Grundfläche **998 m²**

Verkaufsvolumen **EUR 6.457.500,—**

EAT Morgage **21 %**





International Club Berlin

Sanierung des aus dem Jahre 1890 stammenden Clubhauses inkl. eines neuen Interior Designs. Neugestaltung der Außenanlagen (25 m Swimmingpool, 8 Tennisplätze) und energetische Modernisierung der kompletten Anlage (u.a. Tennishalle) mittels dem Ersetzen des alten Ölkessels durch ein hocheffizientes 20 kw BHKW und eine Luftwärmepumpe.

Projektzeitraum **2018 – 2019**

Nutzfläche **700 m²**

Brutto-Grundfläche **4.000 m²**

Verkaufsvolumen **EUR 2.400.000,—**



Villa Insterburghalle

Projektentwicklung und Umwandlung eines Einfamilienhauses in 5 Eigentumswohnungen.

Projektzeitraum **2018 – 2020**

Nutzfläche **450 m²**

Brutto-Grundfläche **540 m²**

Gesamtbauvolumen **EUR 1.600.000,—**

Gesamtverkaufsvolumen **EUR 3.600.000,—**



Der Garten des Oberst von Riedel, Berlin

Projektentwicklung von fünf Reihenhäusern in Berlin-Zehlendorf.

Projektzeitraum **2015 – 2017**

Nutzfläche **1.160 m²**

Brutto-Grundfläche **1.250 m²**

Verkaufsvolumen **EUR 5.200.000,—**



09 IMPRESSUM

EMITTENTIN

LenzWerk Vorratsgesellschaft 11 GmbH

Kirchstraße 1

15806 Zossen

Deutschland

Ursula Seeba-Hannan und Jasper Hannan

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