

# Fontane Center

Etabliertes Einkaufs-Center im Berliner „Speckgürtel“ mit 6,5 % Zinsen p.a. als besichertes Bankdarlehen und der Chance auf einen Bonus von 2,0 %



**€ 15.380**

Investiert



**23**

Investoren

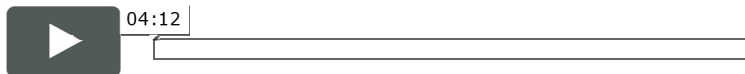


**5 Jahre**

Laufzeit

**6,5 %**

Zinsen p.a.



[Jetzt investieren \(/immobilien/fontane-center/inves](/immobilien/fontane-center/inves)

Gesetzlicher Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 VermAnlG: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Weitere Informationen \(/wichtige-hinweise\)](#).

[Übersicht \(/immobilien/fontane-center#inhalt\)](/immobilien/fontane-center#inhalt)

[Exposé \(/immobilien/fontane-center/expose#inhalt\)](/immobilien/fontane-center/expose#inhalt)

[VIB \(/immobilien/fontane-center/vib#inhalt\)](/immobilien/fontane-center/vib#inhalt)

[Galerie \*\*14\*\* \(/immobilien/fontane-center/galerie#inhalt\)](/immobilien/fontane-center/galerie#inhalt)

[Handelsplatz](#)

[Neuigkeiten](#)

[Fragen & Antworten](#)

[Dokumente \*\*5\*\*](#)

## Das Wichtigste in Kürze

- ✓ Ankauf und Optimierung der **etablierten Wohn- und Gewerbeimmobilie** Fontane Center in Königs Wusterhausen.
- ✓ **Hervorragende Lage** im **Ballungsraum Berlin**, rund 10 km vor den Toren der Hauptstadt.
- ✓ Sicherheit in Form eines **klassischen, grundbuchlich besicherten Bankdarlehens**.
- ✓ Feste Verzinsung von **6,5 % p.a.** bei einer maximalen **Laufzeit von 5 Jahren**.
- ✓ Bei erfolgreicher Ersteigerung des Objekts erhalten die Investoren zum Ende der Laufzeit einen zusätzlichen, **einmaligen Bonus von 2 %**.



## Um welche Immobilien handelt es sich?

Das Fontane Center wurde im Jahre 1995 auf dem Fontaneplatz in Königs Wusterhausen errichtet. Es dient seitdem als Stadtteilzentrum. Neben einem REWE Markt sind in dem Gebäude zahlreiche weitere Einzelhändler, Ärzte, Büroflächen, Banken sowie Teile der Stadtverwaltung (Zulassungsstelle) ansässig. In der zweiten bis vierten Etage befinden sich Wohnungen. Zudem verfügt das Objekt,

## RAHMENDATEN INVESTMENT

Zinsen p.a.

**6,5 %**

Einmaliger, endfälliger Bonus ●

**2,0 %**

Laufzeitende

**31.08.2022**

Zinsfälligkeit halbjährlich jedes Jahr zum

**30.06. und 31.12.**

Kategorie

**Bestandsimmobilie**

Art der Immobilie

**Wohn- und  
Gewerbeimmobilie**

Art der Sicherheit

**Grundbuchliche Besicherung**

Fundingende

**noch 90 Tage**

## AKTUELLE INVESTMENTS

welches aus zwei Gebäudeteilen besteht, über 26 Außenstellplätze und ein angegliedertes Parkhaus.

Der bisherige Eigentümer des Fontane Centers geriet in Unstimmigkeiten mit seiner finanzierenden Bank, was dazu führte, dass diese die Immobilie unter Zwangsverwaltung stellte und derzeit die Zwangsversteigerung betreibt. Das Fontane Center soll aus der Zwangsversteigerung heraus erworben werden. Die Ultima Ratio KW GmbH hat Verhandlungen geführt und Vereinbarungen getroffen, die ihr eine hohe Chance einräumen, bei der Versteigerung den Zuschlag zu erhalten.

Anschließend werden gezielte Optimierungen, vor allem im Bereich einzelner Gewerbeflächen vorgenommen und diese auf die aktuellen Bedürfnisse der Mieter angepasst. Durch diese Optimierungen werden die bestehenden Mietverträge entsprechend verlängert und tragen so entscheidend zur nachhaltigen Wertsteigerung des Objektes bei. Ebenfalls werden optische Maßnahmen an dem Objekt, wie z.B. die Überarbeitung der Fassaden, vorgenommen.

## Sicherheit bei diesem Investment

Zugunsten der Investoren der Vermögensanlage wird – nach Ersteigerung des Objekts – eine **zweitrangige Grundschuld** auf das Objekt nach der erstrangig finanzierenden Sparkasse bestellt und eingetragen (siehe Investment-Memorandum). Diese beinhaltet ein notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen der Ultima Ratio KW GmbH.

## Geplante Finanzierungsstruktur



€ 500,00

01.08.2017 von Investor aus Witzhausen

€ 10,00

01.08.2017 von Investor aus Erfurt

€ 500,00

31.07.2017 von Investor aus Dresden

€ 250,00

31.07.2017 von Investor aus Berlin

## JETZT WEITERSAGEN

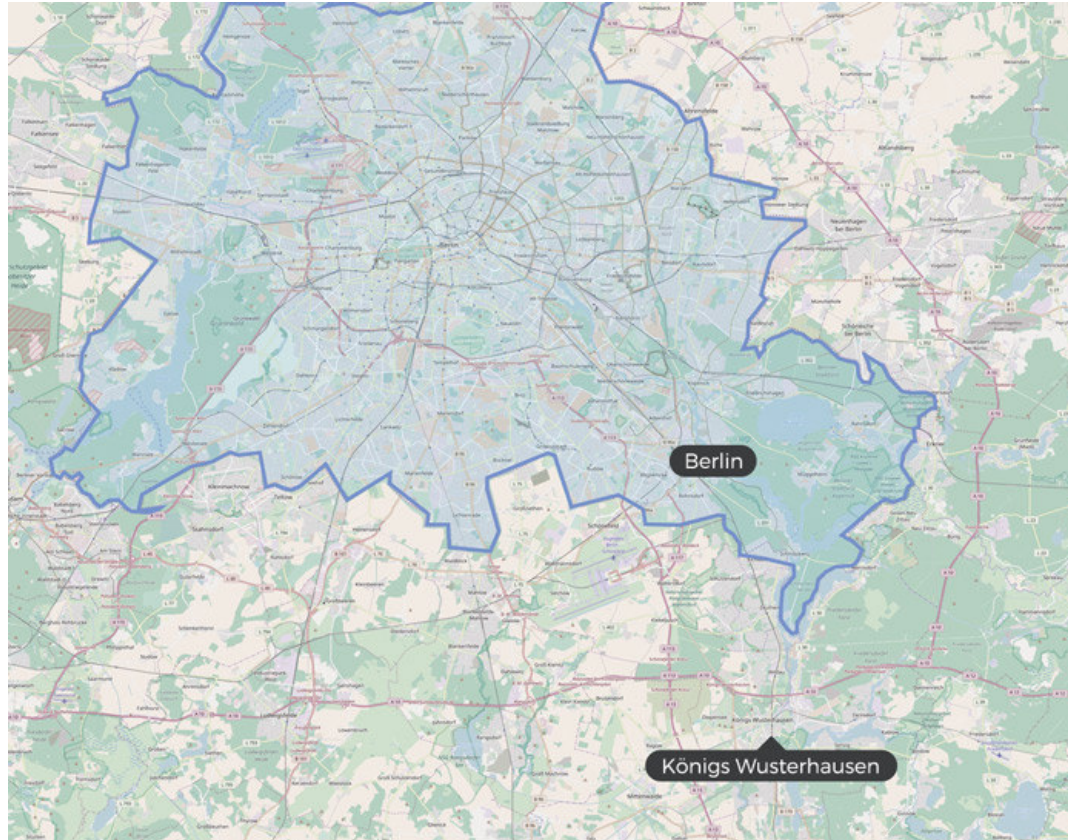
Unterstützen Sie diese Anlagemöglichkeit, indem Sie diese Seite in Ihren sozialen Netzen teilen.



## Der Erwerb, die Laufzeiten und die Bonuszahlung

Im **Falle der Ersteigerung des Objekts** wird den Investoren ein **Bonus in Höhe von 2 %** bei Rückzahlung des Darlehens gewährt. Das maximale Laufzeitende des Darlehens ist dann der **31.08.2022**. Während der Laufzeit wird das Darlehen mit **6,5 % p.a.** verzinst.

Bei **Nichtersteigerung des Objekts** und Zuschlagserteilung an einen Dritten wird das Darlehen vorzeitig an die Anleger zurückgezahlt – frühestens zum **30.04.2018**. Auch bei dieser verkürzten Laufzeit wird das Darlehen mit **6,5 % p.a.** verzinst. Nur in diesem Fall entfällt der Bonus.



## Makrolage

Die Stadt Königs Wusterhausen liegt ca. 10 km vor den Toren Berlins, mitten im Speckgürtel der



Hauptstadt. Die Nähe zur Hauptstadt und das grüne Naturpanorama in Königs Wusterhausen sorgen für einen hohen Wohlfühlfaktor und sind nur einige Gründe für das über Jahre konstante Bevölkerungswachstum. Nicht zuletzt auch deshalb, weil immer mehr Familien aufgrund der steigenden Mieten von Berlin ins Umland der Hauptstadt abwandern. Zwischen den Jahren 2003 und 2016 stieg die Bevölkerung um insgesamt 14,5 % an, sodass in der Stadt mittlerweile über 36.000 Menschen leben. Dieser konsequente Anstieg lässt auch für die Zukunft eine zunehmende Zahl der Einwohner vermuten, sodass hier von einer positiven Mietpreisentwicklung ausgegangen wird.

Königs Wusterhausen ist verkehrsmäßig über die A10 (Berliner Ring) und die A13 sehr gut erreichbar. Durch seinen Bahnhof ist die Stadt auch an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn in Richtung Berlin, Cottbus, Senftenberg und Lübben angebunden. Davon profitiert nicht zuletzt die lokal ansässige Industrie.

Wichtigster Wirtschaftsfaktor in der Region ist der Flughafen Berlin-Schönefeld, der die Ansiedlung zahlreicher Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen bewirkt hat. Nach Fertigstellung des Flughafens Berlin Brandenburg BER wird die Region in wirtschaftlicher Hinsicht weiter profitieren.



## Mikrolage in Königs Wusterhausen

Königs Wusterhausen gliedert sich in die „Kernstadt“ und sieben weitere Ortsteile. Das dargestellte Objekt liegt rund 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums und stellt somit für das angrenzende

Wohngebiet ein zentrales Nahversorgungszentrum dar. Der Einzelhändler REWE ist hier ansässig und bietet sämtliche Artikel des täglichen Bedarfs. Die gute Verkehrsanbindung und Parkplatzsituation begünstigen den Einkauf mit dem Auto. Rund um das Fontane Center befinden sich zudem eine Apotheke, mehrere Bildungseinrichtungen, ein Sportplatz und das Naturschutzgebiet Tiergarten. In fußläufiger Entfernung des Objektes gibt es ein Fitnesscenter mit Saunapark. Das Freizeitangebot wird darüber hinaus durch ein Kino, zahlreiche Museen und Sehenswürdigkeiten sowie verschiedene Anbieter von Outdoor-Aktivitäten erweitert.

Die medizinische Versorgung wird von im Haus ansässigen Arztpraxen gewährleistet. Zahlreiche, auch im Objekt befindliche, gastronomische Einrichtungen bieten ein vielfältiges kulinarisches Angebot. Die kurzen Wege ins Grüne und die gute Nahversorgung sowie die gleichzeitige Nähe zur Metropole Berlin sind neben dem großen kulturellen und bildenden Angebot nur einige Gründe für die Beliebtheit der Stadt.




Flughafen Berlin Brandenburg, © 8bar Bikes (<https://8bar-bikes.com/>) / flickr.com

Über welche Erfahrung verfügt der geschäftsführende

## Gesellschafter?

Die Ultima Ratio KW GmbH ist Darlehensnehmerin des Projekts Fontane Center. Geschäftsführer ist Herr Stefan Schepers von der bonafide Immobilien GmbH.



**Stefan Schepers** hat neben einer Ausbildung zum Versicherungskaufmann ein Studium der Betriebswirtschaft und ein Jurastudium absolviert. Er befasst sich seit fast 40 Jahren mit der Entwicklung von Immobilienprojekten und hat an der Realisierung namhafter Objekte im In- und Ausland mitgewirkt. Herr Schepers ist Inhaber und Gesellschafter-Geschäftsführer verschiedener Immobiliengesellschaften, darunter der bonafide Immobilien GmbH und der bonafide Verwaltungsgesellschaft mbH. Nähere Informationen zu Herrn Schepers finden Sie unter: [www.stefanschepers.de](http://www.stefanschepers.de)  (<http://www.stefanschepers.de/>)

 Exposé: Die Geschäftsführung (<https://de.bergfuerst.com/static/target/fontane-center/dokumente/fontane-center-expose.pdf#page=14>)

Die **bonafide Immobilien GmbH** wurde 1974 gegründet und hat sich seitdem zum führenden Immobilienunternehmen der Nordeifel entwickelt. Darüber hinaus verfügt sie über umfassende Projekterfahrung in den deutschen Metropolen Köln, Hamburg und Berlin. In der Hauptstadt ist die bonafide seit über 30 Jahren präsent. Unter anderem hat sie Bürohäuser (z.B. am Flughafen Schönefeld), Mehrfamilienhäuser (z.B. in der Chausseestraße in Berlin und auch in Potsdam) und Einzelhandelsobjekte im Berliner Umland begleitet. Die bonafide konnte so ein verlässliches Netzwerk in und um Berlin etablieren, aus dessen Reihen immer wieder neue Projekte in und um die Hauptstadt herum hervorgegangen sind und erfolgreich realisiert werden konnten. Von der bonafide werden jährlich 10-12 Immobilienprojekte initiiert und mit verschiedenen Investoren realisiert. Alle von der bonafide bisher übernommenen Immobilienprojekte konnten vollständig verkauft werden.

## Sie haben eine Frage zur Anlagemöglichkeit?

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:



**Andrea Kummermehr**

Investor Relations

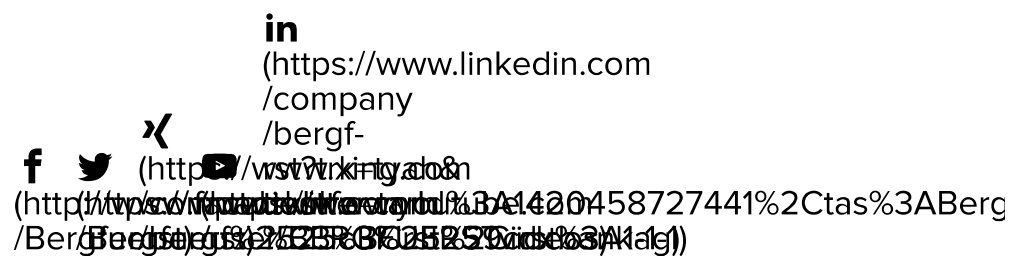
✉ [akummermehr@bergfuerst.com](mailto:akummermehr@bergfuerst.com) (<mailto:akummermehr@bergfuerst.com>)

☎ 030 60984658

Risiko- und wichtige Hinweise:

Die BERGFÜRST AG weist darauf hin, dass der Erwerb von Beteiligungen mit Risiken verbunden ist. Der Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Der Investor sollte sich daher vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich beraten lassen, insbesondere im Hinblick auf seine individuelle Vermögens- und Anlagesituation, und nicht nur die auf dieser Webseite enthaltenen Inhalte, die allgemeiner Natur sind, zur Grundlage seiner Anlageentscheidung machen. Diese Beratung kann nicht durch die BERGFÜRST AG erfolgen.

## Folgen Sie uns



So funktioniert's (/so-funktioniert)

Über BERGFÜRST (/ueber-bergfuerst)

Allgemeine Geschäftsbedingungen (/allgemeine-)

Risiko- und wichtige Hinweise (/wichtige-hinweise)



<a href="#">Finanzieren (/investoren-finden)</a>	<a href="#">Karriere (/ueber- bergfuerst/karriere)</a>	<a href="#">geschaeftsbedingungen)</a>	<a href="#">Preis- und Leistungsverzeichnis (/preis-und-leistungsverzeichnis)</a>
<a href="#">Partnerprogramm (http://lp.bergfuerst.com /partnerprogramm/)</a>	<a href="#">Presse (/ueber- bergfuerst/presse)</a>	<a href="#">Datenschutzerklärung (/datenschutzerklaerung)</a>	<a href="#">Impressum (/impressum)</a>
		<a href="#">FAQ (/faq)</a>	
		<a href="#">Glossar (/glossar)</a>	

© BERGFÜRST AG