

BOB –
Mein Büro
der Zukunft

Anlagebroschüre BOB

Werbung

Anlagebroschüre für der Anbieterin und Emittentin BOB efficiency design AG, Schurzelter Straße 27, 52074 Aachen.

Tokenbasierte Schuldverschreibung mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre der Anbieterin und Emittentin BOB efficiency design AG

Inhalt

1	Hinweise	3
1.1	Verantwortlichkeitserklärung des Vorstandes	3
1.2	Basisinformationsblatt und Warnhinweis	3
1.3	Die Kapitalanlage im Überblick	4
2	Herausforderungen und Lösung	7
2.1	Herausforderungen für die Immobilienbranche	7
2.2	BOBs Lösung	8
2.3	Marktentwicklung, SDG und ESG	10
2.4	Marktsegment und Assetklassen	13
3	BOB-Produkt	14
3.1	Was unterscheidet BOB von klassischen Immobilien?	14
3.2	BOBs außerordentliche Kosteneffizienz	15
3.3	CO ₂ -Emissionen, Klimaneutralität und Ressourcenschutz	16
3.4	BOB-Gebäudeplattform	18
4	Geschäftsmodell	23
4.1	Grundprinzip des Geschäftsmodells	23
4.2	BOB-as-a-Service	26
4.3	Netzwerkstrategie	27
5	Über uns	28
5.1	Aktionäre, Vorstand und Aufsichtsrat	28
5.2	Impact Score	31
5.3	Organigramm BOB-Gruppe	31
6	Geschäftsentwicklung und Mittelverwendung	33
7	Chancen und Risiken	39
7.1	Chancen der Kapitalanlage	39
7.2	Risiken der Kapitalanlage	39
7.3	Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH, Mainz	47

1 Hinweise

1.1 Verantwortlichkeitserklärung des Vorstandes

Anbieterin und Emittentin der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen tokenbasierten Schuldverschreibung „BOB Wachstumsfinanzierung“ ist ausschließlich die BOB efficiency design AG, Schurzelter Str. 27, 52074 Aachen.

Für den Inhalt dieser Anlagebroschüre sind nur die bis zum Datum der Aufstellung dieser Anlagebroschüre bekannten und erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Eine Haftung für den Eintritt der angestrebten Ergebnisse sowie für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und/oder rechtliche Änderungen wird, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen.

Von dieser Anlagebroschüre abweichende Angaben sind von dem/r Anleger/in nicht zu beachten, wenn diese nicht von der Emittentin schriftlich bestätigt wurden. Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Eine Haftung für Angaben Dritter für von dieser Anlagebroschüre abweichende Aussagen wird von der Emittentin nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Anlagebroschüre. Sie erklärt, dass die in der Anlagebroschüre gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind.

Aachen, 23.01.2024



Dr. Bernhard Frohn (CEO)
Vorstand der BOB efficiency design AG



Hermann Dulle (CTO)



Christian Obladen (CFO)

1.2 Basisinformationsblatt und Warnhinweis

Es wurde ein Basisinformationsblatt veröffentlicht. Der/Die Anleger/in kann dieses ohne Zugangsbeschränkungen auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.bob-ag.de/bob-crowdinvesting> sowie auf der Internetseite des vertraglich gebundenen Vermittlers wiwin GmbH (im Folgenden auch „WIWIN“ oder „Plattformbetreiber“) unter <https://wiwin.de/produkt/bob-wachstumsfinanzierung> einsehen und herunterladen.

Diese Werbeunterlage stellt keinen Prospekt im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes („WpPG“) und der Verordnung (EU) 2017/1129 dar. Die nachrangigen tokenbasierten

Schuldverschreibungen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „BOB Wachstumsfinanzierung“ (im Folgenden auch „Anleihe“ oder „tokenbasierte Schuldverschreibung“) sind gem. § 3 Nr. 2 Wertpapierprospektgesetz von der Prospektspflicht befreit. Bei dieser Kapitalanlage gibt es keine gesetzliche Einlagensicherung. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nur für Investoren/innen geeignet, die das Risiko dieser Anlageform beurteilen und den Eintritt eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

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

Diese Anlagebroschüre ist eine Werbeunterlage und dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf, Verkauf, Tausch oder zur Übertragung von Wertpapieren noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren dar. Die Anlagebroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle für die Anlageentscheidung relevanten Informationen zu enthalten. Sie ist nicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft worden. Die Zeichnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist ausschließlich über WIWIN möglich. WIWIN handelt bei der Anlagevermittlung als vertraglich gebundener Vermittler ausschließlich im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der CON-CEDUS GmbH.

1.3 Die Kapitalanlage im Überblick

Anbieterin / Emittentin	Anbieterin und Emittentin der vorliegenden Kapitalanlage ist die BOB efficiency design AG, Schurzelter Str. 27, 52074 Aachen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRB 18715. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand der Emittentin	Der Gesellschaftszweck der Emittentin ist die Beratung, die Konzeption, die Begleitung der Realisierung und die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen für energieeffiziente und nachhaltige Neubauten oder Sanierungen im Bereich Wohn- sowie Nutzbauten. Die Gesellschaft ist zu verwandten Geschäften und allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen.
Art der Kapitalanlage	Tokenbasierte Schuldverschreibungen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre.

Anlagebetrag	Die Mindestzeichnung beträgt 250 Euro, maximal sind pro Anleger und Anlegerin 25.000 Euro möglich. Anlagebeträge müssen durch 50 teilbar sein.
Emissionsvolumen	5.500.000,- Euro.
Laufzeit	Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01.02.2024 und endet am 31.12.2027.
Kündigung	Die Emittentin ist ab dem 01.07.2026 berechtigt, die Schuldverschreibungen ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalenderquartals ("Kündigungszeitpunkt") zu kündigen. Die Rückzahlung erfolgt in diesem Fall in Höhe des jeweils individuell ausstehenden Rückzahlungsbetrags (Zeichnungsbetrag) zzgl. einer etwaigen variablen Bonuskomponente sowie bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen. Rückzahlung, Zinsen, etwaige Bonuskomponente sind am fünften Bankarbeitstag nach dem Kündigungszeitpunkt fällig.
Feste Verzinsung	Die tokenbasierten Schuldverschreibungen „BOB Wachstumsfinanzierung“ werden vorbehaltlich der Annahme der Zeichnungserklärung durch die Emittentin ab dem Einzahlungstag bis zum 31.12.2027 (einschließlich) mit 8,50 % pro Jahr (der „Zinssatz“) auf ihren Nennbetrag abzüglich etwaiger Rückzahlungen verzinst. Diese Zinsen sind jährlich nachträglich am fünften Bankarbeitstag nach dem 31.12. eines Jahres (jeweils ein „Zinszahlungstag“) zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 08.01.2025 und die letzte Zinszahlung ist am 07.01.2028 fällig. Zinsen werden ab dem Tag der Einzahlung nach der Methode act/act berechnet. Die Berechnung der Zinsen erfolgt durch die Emittentin. Aufgrund der Berechnung der Zinsen für den/die Anleger/in ab dem Tag der Einzahlung des Nennbetrags der tokenbasierten Schuldverschreibungen werden Stückzinsen nicht berechnet und sind daher vom/von der Anleger/in nicht zu zahlen.
Bonuskomponente	<p>Sollte die Emittentin ab dem 01.01.2025 bis zum Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen eine oder mehrere Immobilien bzw. Projektgesellschaften veräußern, erhalten die Anleihegläubiger nachträglich am Laufzeitende eine variable Bonuskomponente je verkaufter Immobilie, die sich wie folgt berechnet:</p> <p>Jeweils zuzüglich zu dem Zinssatz erhalten die Anleger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nachträglich eine variable Bonuskomponente in Höhe von insgesamt 0,50 % des Nennbetrags je Schuldverschreibung, wenn die Emittentin ab dem 01.01.2025 für eine Immobilie einen Verkaufspreis bis zu 60 Mio. EUR erzielt, - nachträglich eine variable Bonuskomponente in Höhe von insgesamt 0,75 % des Nennbetrags je Schuldverschreibung, wenn die Emittentin ab dem 01.01.2025 für eine Immobilie einen Verkaufspreis von mindestens 60 Mio. EUR erzielt, <p>Eine variable Bonuskomponente fällt pro Verkauf nur einmal an.</p>
Rückzahlung und Vorlegungsfrist	Die Emittentin wird die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am fünften Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit, mithin am 07.01.2028, unbar durch Überweisung auf ein Konto des/r Anleger/in zum Nennbetrag zurückzahlen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen.

Nachrang	Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin werden Forderungen aus der tokenbasierten Schuldverschreibung erst nach den nicht nachrangigen Forderungen und den Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung erfüllt.
Zweck der Kapitalanlage	Das eingeworbene Kapital soll für das operative Wachstum, die Produktentwicklung sowie Schulung und Qualifizierung von Fachkräften eingesetzt werden.
Gebühren / Agio	Es wird kein Agio erhoben.
Haftung des Anlegers	Die Haftung des/r Anleger/in ist auf den Anlagebetrag begrenzt. Eine Nachschusspflicht gegenüber der Emittentin besteht nicht.



2 Herausforderungen und Lösung

2.1 Herausforderungen für die Immobilienbranche

Der Klimawandel stellt aktuell die größte Gefahr für Gesundheit, Wirtschaft und Wohlstand dar. Immobilien emittieren in Deutschland 30 % der CO₂-Emissionen und 50 % des gesamten Abfalls. Mit einem Lebenszyklus, der häufig 50 Jahre deutlich überschreitet, handelt es sich um eine sehr langfristige Investition und gleichzeitig gehören Immobilien zu den teuersten Investitionen. Die Immobilienbranche hat also eine sehr große Verantwortung, der sie nach unserer Meinung nicht gerecht wird.

Nachhaltige Büroimmobilien müssen ganzheitlich gedacht sein, da sie viele Anforderungen erfüllen sollen, wie zum Beispiel:

- gutes und inspirierendes Design (Architektur, Innenarchitektur, Außenanlage, Licht)
- geringe Investitions-, Energie- und Nebenkosten, in Summe nennt man sie Lebenszykluskosten
- geringe CO₂-Emission bei Bau, Sanierung und Gebäudebetrieb
- Nutzung regenerativer Energie und klimaneutraler Gebäudebetrieb
- geringer Ressourceneinsatz und Wiederverwendung der Ressourcen im Stoffkreislauf
- ein die Gesundheit fördernder Raumkomfort (Raumklima, Raumakustik)
- eine einfache Bedienbarkeit für Nutzer, Nutzerinnen und die Servicekräfte
- eine gute Lage mit Serviceangeboten für umweltgerechte Mobilität (ÖPNV, Elektromobilität), für die Unterstützung von privaten Besorgungen (Geschäfte, Paketstation) sowie für die tägliche Versorgung mit gesunden Lebensmitteln

- eine Flexibilität für die Nutzung, da sich die Arbeitswelten in Zukunft durch die Digitalisierung dynamisch ändern werden
- einen Vor-Ort-Service für bei akuten Problemen
- usw.

Die Anforderungen lassen erahnen, wie komplex die Entwicklung einer Büroimmobilie ist, die alle Aspekte berücksichtigt und dennoch bezahlbar ist.

2.2 BOBs Lösung

Immobilien werden zum Großteil immer noch als Unikat entwickelt. Das wäre so, als wenn man ein Auto bauen würde, bei dem Karosserie, Motor und Software zufällig zusammengestellt werden würden. Das kann nicht effizient sein.

Die Industrie macht uns vor, wie Produkte entwickelt werden, die komplexe Anforderungen erfüllen sollen. Zunächst wird geforscht, welche Anforderungen auf welchem Weg umgesetzt werden können. Dann wird ein Prototyp entwickelt, vermessen und durch Nutzerbefragungen getestet. Auf diese Weise entsteht dann ein sicher funktionierendes Serienprodukt, bei dem zum Beispiel Klimaneutralität sicher vorausgesagt werden kann.

Da Büroimmobilien drei bis vier Jahre entwickelt werden und anschließend sicher zwei Jahre (alle vier Jahreszeiten zwei Mal) getestet werden müssen, dauert diese Produktentwicklung sechs Jahre. Dieser Aufgabe und Investition haben wir uns gestellt und das Ergebnis nennen wir BOB, was ausgesprochen Balanced Office Building bedeutet.

Das ganzheitlich konzipierte Balanced Office Building BOB basiert heute 10 Jahre nach Gründung der BOB AG auf einer seriellen, skalierbaren Plattform für energieeffizienten und nachhaltigen Gebäudebetrieb. So entstehen die nachweislich hoch energieeffizienten, smarten Bürogebäude, die langfristigen Klimaschutz, moderne Arbeitswelten und Wirtschaftlichkeit in Einklang bringen. Damit wollen wir einen Beitrag leisten, um unsere Umwelt für künftige Generationen lebenswert zu erhalten.

Die BOB-Gebäudeplattform wurde zunächst für die Anforderungen der Assetklasse Büro für Neubauten entwickelt. Ab 2024 erfolgt die Anwendung auf die Sanierung von Bürogebäuden und dann anschließend auf andere Assetklassen.



Dr. Bernhard Frohn: „Wir wollen die Immobilienbranche mit unseren effizienten, klimafreundlichen und gesunden Bürogebäuden nachhaltig verändern.“

Die BOB-Gebäudeplattform verfolgt den aus der Softwarebranche bekannten Ansatz der Abwärtskompatibilität. So können alte BOBs durch neu entwickelte Hard- und Softwarekomponenten im Lebenszyklus einem Upgrade unterzogen werden. BOB revolutioniert damit der Werthaltigkeit der Immobilie durch einen neuartigen, hoch integrierten und digitalisierten Betreiberansatz. Daher ist es sachlogisch, dass jeder BOB von der BOB-Gruppe betrieben wird. Denn nur so können wir Greenwashing ausschließen.

Kann ein kleines Unternehmen aus Aachen die Immobilienbranche in Richtung Nachhaltigkeit revolutionieren? Ja, durch eine bahnbrechende Idee.

Als die beiden Gründer und Pioniere des energieeffizienten Bauens, Dr. Bernhard Frohn und Hermann Dulle, für sich selbst das optimale Bürogebäude bauten, entwickelten sie die Idee, dass eine nie beachtete Balance zwischen klimafreundlicher Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit durch die intelligente Kombination innovativer und bewährter Ansätze eine ganze Branche revolutionieren kann. So wird oft an Baukosten zu Lasten der Folgekosten (Energie- und Nebenkosten, Abriss, Entsorgung) gespart. Das schont zwar den Bauherren, erhöht aber die Kosten für den Mieter, so dass der Bauherr langfristig die Miete senken muss, was ihn dann wirtschaftlich belastet.

Damit aber ein wertig gebauter BOB nicht teuer wird, greifen wir auf die Methoden des Lean Management der Industrie zurück. So ist es uns gelungen, den Widerspruch aus billig bauen und nicht nachhaltig bauen aufzulösen.

Ein Bürogebäude, das Wärme und Kälte vollständig aus Geothermie generiert sowie eine intelligent konzipierte Bauphysik, die für eine hohe Behaglichkeit sorgt, hört sich einfach an, wir haben aber lange an den richtigen Parametern getüftelt.

Mit eigener Software mit Wettervorhersagesteuerung gehen wir vollkommen neue Wege für die Regelungstechnik. Durch die Verbindung von Klimadaten und Gebäudetechnik für Heizung, Kühlung, oder Lüftung wird ein vorausschauendes und lernendes System mit smarterer Nutzung ermöglicht.

BOB, eine Technologie die Bürogebäude als Serienprodukt nachhaltig und skalierbar macht, war geboren. Der Nachhaltigkeitsanspruch von BOB hört nicht beim Energieverbrauch auf. Kern des Konzepts sind die Behaglichkeit und die Arbeitsqualität für arbeitende Menschen. Hierzu zählen auch Lösungen für die Digitalisierung der Arbeitswelt, umweltfreundliche Mobilität und Gesundheit am Arbeitsplatz.

Hermann Dulle: „Als Pioniere des energieeffizienten Planen und Bauens haben wir all unser Wissen und unsere Leidenschaft in BOB gesteckt.“



2.3 Marktentwicklung, SDG und ESG

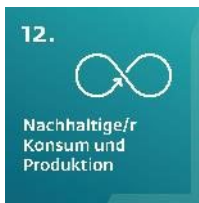
BOB-Ziele für SDGs

Aus dem Pariser Klimaabkommen 2015, den 17 Zielen für „Nachhaltige Entwicklung“ (SDGs) der UN sowie dem European Green Deal 2019 haben sich Standards von Kriterien zum nachhaltigen Handeln von Unternehmen und Organisationen etabliert.

Die BOB efficiency design AG ist fest entschlossen, die Ziele der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals) zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene nachdrücklich zu unterstützen. Mit unserem Geschäftsmodell tragen wir aktiv zu drei der insgesamt 17 Ziele bei und setzen diese um:



Zugang zu bezahlbarer, verlässi-
cher, nachhaltiger und moderner
Energie für alle sichern.



Nachhaltige Konsum- und Pro-
duktionsmuster sicherstellen



Umgehend Maßnahmen zur Be-
kämpfung des Klimawandels und
seiner Auswirkungen ergreifen

ESG schafft mehr Transparenz

Mit der ESG-Transparenzverordnung kommt jetzt eine Regelung hinzu, die Unternehmen auf-
fordert, ihre Aktivitäten in den Bereichen Environmental, Social, Governance parallel zur Wirt-
schaftsbilanz zu veröffentlichen. So entsteht neben dem wirtschaftlichen Rating ein ESG-Ra-
ting. Dabei muss das ESG-Rating der Lieferkette, also die Zulieferer für das eigene Geschäfts-
modell, in das eigene Rating einbezogen werden. Finanziert also eine Bank eine alte Gießerei
mit einem großen CO₂-Fußabdruck, verschlechtert sich das ESG-Rating der Bank, was deren
Refinanzierung erschwert. Was ist die Folge? Banken werden zukünftig Darlehen an Unterneh-
men mit schlechtem ESG-Rating verteuern oder – noch extremer – sie werden die Vergabe
von Darlehen verweigern. So entsteht ein Druck auf die Wirtschaft, alle ESG-Ziele konsequent

umzusetzen. Während aktuell hauptsächlich DAX-Konzerne von der Transparenzverordnung betroffen sind, werden in den nächsten Jahren 15.000 Unternehmen und danach immer mehr von der Regelung betroffen sein.

Unternehmen, die ESG-Praktiken übernehmen, können also Vorteile wie verbesserte Geschäftsergebnisse, gesteigerte Wettbewerbsfähigkeit, besseren Zugang zu Kapital und eine stärkere Bindung an Kunden und Mitarbeitende erlangen. Darüber hinaus können sie zur Erreichung globaler Nachhaltigkeitsziele wie den oben genannten Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen beitragen.

BOB ist nach EU-Taxonomie klimaneutral

Die gemäß EU-Taxonomie als klimaneutral eingestuften BOB-Büroimmobilien helfen Unternehmen, Organisatoren, Mietern oder Investoren, ihre jeweiligen Aktivitäten ESG-konform zu gestalten, da diese bis 2045 zu jedem Zeitpunkt den CRREM-Dekarbonisierungspfad unterschreiten – und das alles ohne energetische Sanierungsmaßnahmen. Und auch nach 2045 benötigt BOB als Gebäude, das ausschließlich mit Strom betrieben wird, kein energietechnisches Update, um im Betrieb klimaneutral zu sein. Nachhaltiger kann man in eine Büroimmobilie kaum investieren.



640 Milliarden-Markt für Sanierung von Bürogebäuden

Allein in Deutschland sind bis 2045 400 Mio. m² Bürofläche klimaneutral in Bürogebäude und andere Nutzungen zu sanieren. Dies entspricht nach eigener Schätzung einem Gesamtinvestment von 640 Mrd. €. Weiterhin werden auch Neubauten notwendig sein, da viele Bestandsgebäude so schlecht gebaut sind, dass sich auch eine Sanierung verbietet. Neben dem Klimaschutz steht immer auch die Gesundheit der Menschen im Vordergrund.

Der Markt in Deutschland für Büroimmobilien befindet sich in einem massiven Wandel. Neben den ursprünglich durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen Effekten sowie durch die sich verschärfenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gibt es mehrere Faktoren, die dem Markt eine vollkommen neue Richtung geben.

Hierzu zählen der sich wandelnde Flächenbedarf und das Nutzungsverhalten der vergangenen Jahre, die neu entstandene Anforderungen (New Work & Mobile Work) mit sich bringen. Im Fokus der Unternehmen stehen hier vor allem zentral gelegene, moderne Büroflächen in nachhaltigen Gebäuden, die sich gut für die hybride Arbeitswelt der Zukunft eignen. So zogen hier am Büromarkt die Spitzenmieten im ersten Halbjahr 2023 mit einer fast zweistelligen Wachstumsrate an, obwohl die Leerstände weiterhin sukzessive zunehmen. Grund dafür ist der hohe Bedarf an aktuell kaum verfügbaren modernen Flächen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die in Folge des Ukraine-Krieges eingetretene Verknappung von Bauvorprodukten und Baumaterial führte zu deutlich gestiegenen Kosten bei der Entwicklung und Erstellung von Büroimmobilien (inklusive Zinsen) sowie zur Belastung der kaufmännischen Gesamtrechnung. Insbesondere bei Bauträgern, die durch den Stopp der Fördermaßnahmen des Bundes (BMWK) einst einen Großteil der Entwicklermarge abdeckten und nun vollkommen neue Herangehensweisen planen und erproben müssen.

Günstige Nebenkosten und ESG-Konformität als Wettbewerbsvorteil

Die im Verhältnis noch einmal stärker angestiegenen Nebenkosten bei Immobilienbetrieb und -nutzung („die zweite Miete“), machen im Zuge der spätestens mit Beginn der Energiekrise und deutlicher Inflation mittlerweile häufig über 25 % der Gesamtmietbelastung aus – bei steigender Tendenz. Die Betriebskosten haben sich somit, insbesondere in den vergangenen beiden Jahren, mehr als verdoppelt.

Am deutlichsten ist die Steigerung in den letzten Jahren im Bereich der Kosten für Heizwärme und Strom. Im Bereich der konventionellen Gebäude sind aus Erfahrung etwa 63 % der Kosten nicht signifikant beeinflussbare Fixkosten beispielsweise für die Grundversorgung eines Gebäudes mit Energie und die Einhaltung gesetzlicher Betreiberpflichten. 16 % entfallen auf das Nutzerverhalten oder sind nur in Abstimmung mit dem Nutzer realisierbar beispielsweise Stromsparen in der Beleuchtung und Müllvermeidung bzw. -trennung. Es wird erwartet, dass „intelligente Gebäude“ besser an der tatsächlichen Auslastung antizipieren und damit zu einer Reduktion der Betriebskosten umfassend beitragen können.

BOB mit seinen rekordverdächtig geringen Energiekosten ist daher ein wesentlicher Faktor dafür, dass wir sehr gute Mieter wie die pronova BKK, die Autobahn GmbH des Bundes, E.ON oder die Bundesgenossenschaft für BOB begeistern können. Aktuell sprechen wir mit weiteren bekannten Unternehmen, wie DAX-Konzernen, über eine mögliche Zusammenarbeit.

Die EU-Transparenzverordnung ESG ist ein weiterer Markttreiber. Damit Unternehmen ein positives ESG-Rating erhalten, sind auch die Themen Büro und Mobilität ein Thema. In vielen Konzernen gibt es bereits Beschlüsse, die Neuanmietungen von Bürogebäuden unter den Vorbehalt von ESG und Klimaschutz stellen. Dabei schauen alle Beteiligten genauer als früher hin, da sich niemand den Imageschaden eines Greenwashing leisten kann. Daher wächst die Nachfrage nach ESG-konformen Büroimmobilien dynamisch, während die Angebote nur

langsam hinterherkommen. Die aktuelle Immobilienkrise wird so zu einer Chance für BOB, da Nachfrage und Angebot die Wertigkeit eines Produktes bestimmen.

2.4 Marktsegment und Assetklassen

Unternehmen mit einem zukunftsweisenden Geschäftsmodell benötigen ambitionierte Mitarbeitende und Talente. Der demographische Wandel verknüpft die menschliche Ressource, daher müssen sich Unternehmen in Zukunft bei den Arbeitgeberinnen und Arbeitgebern bewerben und müssen attraktive Angebote unterbreiten. Das Homeoffice wird der Ort für Abwicklungstätigkeiten sein. Gleichzeitig werden Abwicklungstätigkeiten zukünftig auf Systeme der Künstlichen Intelligenz verlagert werden. Die Bürofläche wird demnach abnehmen und sie wird hauptsächlich von kreativen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen zur Kommunikation und Kreation genutzt werden.

Die Bürofläche wird aber nach wie vor der einzige Ort sein, an dem das Unternehmen seine Unternehmenskultur begreifbar machen kann. Nachhaltigkeit, ESG und weitere Werte darüber hinaus werden das Büro prägen. Es wird daher ein hochwertiges Marktsegment im Bürobereich für diese Unternehmen entstehen. Gleichzeitig wird der gesamte Büromarkt aber schrumpfen.

BOBs werden in A-, B-, C- oder D-Städten und in Speckgürteln von A-Städten mit jeweils guter verkehrlicher Anbindung für Individualverkehr aber auch Öffentlichen Nahverkehr entwickelt. Dadurch dass es uns über das Seriensystem gelungen ist, die Kosten zu senken, können wir also auch in Nebenlagen bauen.

Ziel für die BOB AG ist es, die Serienidee auch auf andere Assetklassen, wie Wohnen, Seniorenwohnen oder Hotel auszuweiten. Wann diese Erweiterung des Produktportfolios erfolgen wird, ist aber noch nicht terminiert.



3 BOB-Produkt

3.1 Was unterscheidet BOB von klassischen Immobilien?

Diese Frage können wir auf vielfältige Weise beantworten und es gibt viele technische Details, die den Unterschied darstellen.

An dieser Stelle möchten wir etwas anderes betonen: Jede Immobilie altert, es gibt Fehlnutzungen und Fehlfunktionen und so steigt der Energiebedarf gerne einmal auf 200 bis 300 %. Ja, Sie haben richtig gelesen, es geht um einige hundert Prozent Abweichung, wie wir bei fremden Bürogebäuden nachgemessen haben. Ein Nachhaltigkeitszertifikat und andere Auszeichnungen, die nur die Bauphase begleitet haben, hängen dann an der Immobilie und bei der Einweihungsfeier wurde das Energiekonzept gefeiert, dabei ist das Gebäude schon lange nicht mehr klimaneutral. Das könnte man auch als Greenwashing bezeichnen.

Und das Schlimme ist, niemand kümmert sich. Die Energie- und Nebenkosten zahlt der Mieter, es gibt kein juristisch verbrieftes Recht auf Effizienz. Sie können gerne klagen, Sie werden die 300 % Energiekosten dennoch zahlen müssen und dem Klimaschutz ist auch nicht gedient.

Diesem Mangel wollen wir mit BOB ein Ende setzen. Jeder BOB wird von der BOB-Gruppe betreut und zwar ein BOB-Leben lang. Wir bieten den Mietern eine Energiekosten- oder Nebenkostensicherung an, bei der wir ins Risiko gehen. Steigt zum Beispiel der Energiebedarf, dann zahlen wir die Mehrkosten und nicht Mieter oder Mieterin. Wir als Entwickler des BOB-Produktes wissen natürlich am besten, wie das Gebäude zu betreiben ist und können voraussagen, wie sich das Gebäude verhält und ob und wann welche Komponenten ausgetauscht

werden müssen. Den Gebäudebetrieb übernehmen wir für geringere Energie- und Nebenkosten als bei konventionellen Bürogebäuden, so dass der Mieter entlastet ist und – das sei für alle Investoren in die BOB AG noch erwähnt – wir verdienen sogar noch Geld mit dieser Leistung.

Es war immer unser Traum, Geschäftsmodelle zu bauen, die dem Klimaschutz dienen, denn so wird Klimaschutz skalierbar.

3.2 BOBs außerordentliche Kosteneffizienz

Effizienz ist BOBs zweiter Vorname. Als Technologieunternehmen beherrschen wir die Methoden der Verschlankung und der Entwicklung integraler Konzepte. Mit integralen Konzepten sind die gegenseitigen Abhängigkeiten von Einflussgrößen gemeint, die sich nicht mit einfacher Rechenmethode optimieren lassen. Daher ist BOB ausschließlich mit rechnerbasierter Gebäudesimulation entstanden. So wie heute die ersten Crash-Tests bei PKWs im Rechner erfolgen, verproben wir die raumklimatischen, akustischen und energetischen Eigenschaften eines BOBs auch zunächst digital im Computer.

Dazu ein Beispiel. Wenn Sie den Glasanteil in einem Bürogebäude vergrößern, dann fällt mehr Licht in das Gebäude, so dass Sie Energie für Kunstlicht sparen können. Da Glas aber um den Faktor 5 schlechter dämmt als eine Fassade steigt der Heizenergiebedarf, wenn der Glasanteil steigt. Und da im Sommer bei großen Glasflächen mehr Sonne in das Gebäude fällt, steigt ebenso der Kühlenergiebedarf. Weiterhin ist bekannt, dass der Mensch über die Aufnahme von Tageslicht dringend notwendiges Vitamin D produziert. Daher sollte möglichst viel Tageslicht in das Gebäude fallen. Welcher ist jetzt der richtige Glasanteil?

Um diese und viele weitere so komplexe Fragestellungen beantworten zu können, haben wir viele Jahre Know-how aufgebaut, BOB im Rechner simuliert und in der Praxis das Ergebnis im eigenen BOB (Prototyp BOB.Aachen) und so im Alltag verprobt. Auf diese Weise ist ein System entstanden, das einen großen Marktvorsprung besitzt.

Geringe Energie- und Nebenkosten

BOB hat herausragend kleine Energiekosten. Im Vergleich zu konventionellen Neubauten spart BOB 80 % an Energiekosten. Die geringen Energiekosten zahlen sich für BOB-Mieter und -mieterinnen in den nächsten Jahren insbesondere durch den Einfluss der Inflation und der Energiekostensteigerung nochmals deutlich aus.

Photovoltaik, Geothermie und Automatisierung kosten nur in der Anschaffung Geld, nachher wirken sie nahezu kostenlos. Das Diagramm zeigt, dass ein BOB im 15. Jahr mit einer Inflationsrate von 5 % pro Jahr immer noch unter den heutigen (!) Energiekosten eines konventionellen Neubaus liegt.

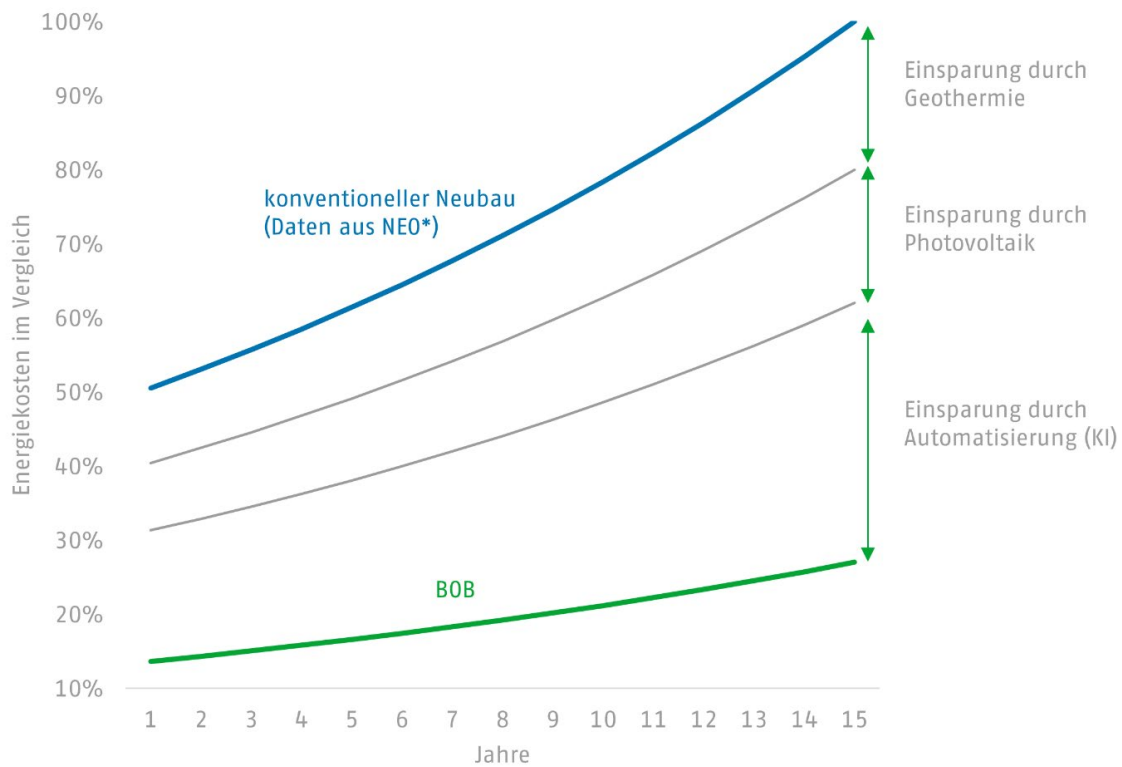


Abbildung 1: Energiekosten von BOB im Vergleich zum Wettbewerb

Baukosteneffizienz

Damit wir BOB skalieren können, mussten auch die Herstellkosten gering sein. Durch die Serienentwicklung ist es uns gelungen, sowohl das Bauprodukt zu optimieren als auch die Prozesse für Planung und Bau zu verschlanken. So hat ein BOB im Vergleich zu einem konventionellen Bürogebäude zum Beispiel extrem wenig Technik. Die elektrische Leistung, die wir für die Heizung benötigen, beträgt bei 10.000 m² BOB tatsächlich der elektrischen Leistung von 10 Toastern. Diese Optimierung spart Anlagentechnik und verringert die Baukosten deutlich.

3.3 CO₂-Emissionen, Klimaneutralität und Ressourcenschutz

BOB ist im Gebäudebetrieb bei den CO₂-Emissionen mindestens um den Faktor 10 effizienter als ein Standardbürogebäude ohne Berücksichtigung des Einkaufs von grünem Strom.

Die BOB-Daten sind klimabereinigte Messdaten aus mehreren Jahren von mehreren BOBs. Der Anteil an Photovoltaik schwankt je nach Größe der verfügbaren Dachfläche. In den Wert CO₂-Äquivalent fließen neben Kohlendioxid (CO₂) alle Treibhausgase ein.

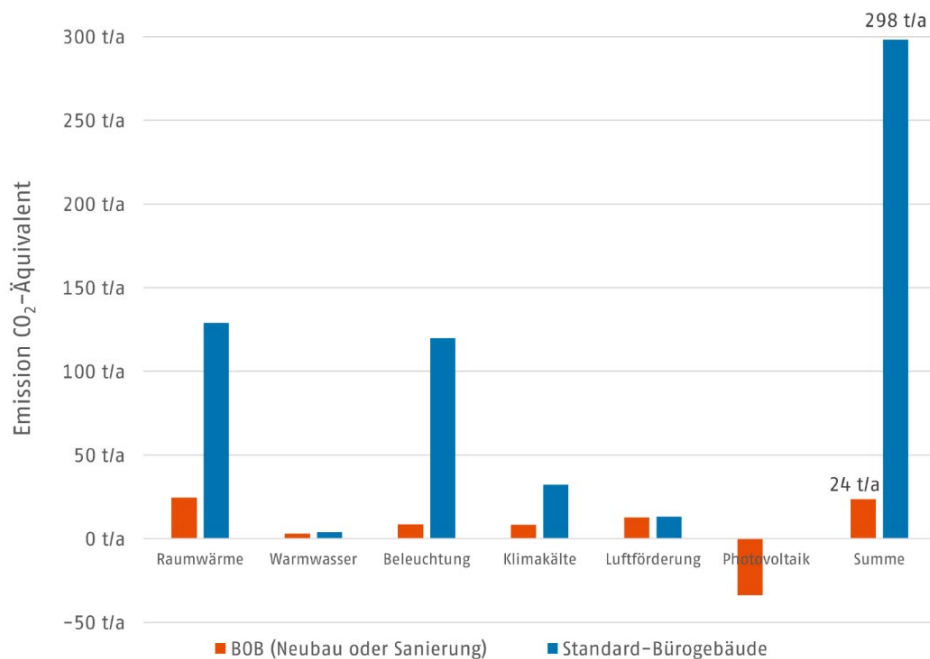


Abbildung 2: Emissionen CO₂-Äquivalent im Vergleich zum Wettbewerb

Mit dem CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) hat die EU ein Verfahren geschaffen, das bewertet, ob eine Immobilie so wenig CO₂ emittiert, dass sie dem 1,5-Grad-Ziel dient. Liegt eine Immobilie oberhalb des CRREM-Pfades, muss die Immobilie energetisch saniert werden. Alle EU-Länder sind aufgefordert, dies in nationales Recht zu überführen.

Ein BOB als Neubau oder Sanierung ist bereits heute klimaneutral. Der Energiebedarf eines BOBs ist so gering, wie bei wahrscheinlich derzeit keiner anderen Büroimmobilie. Die Kurve liegt knapp oberhalb der X-Achse, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

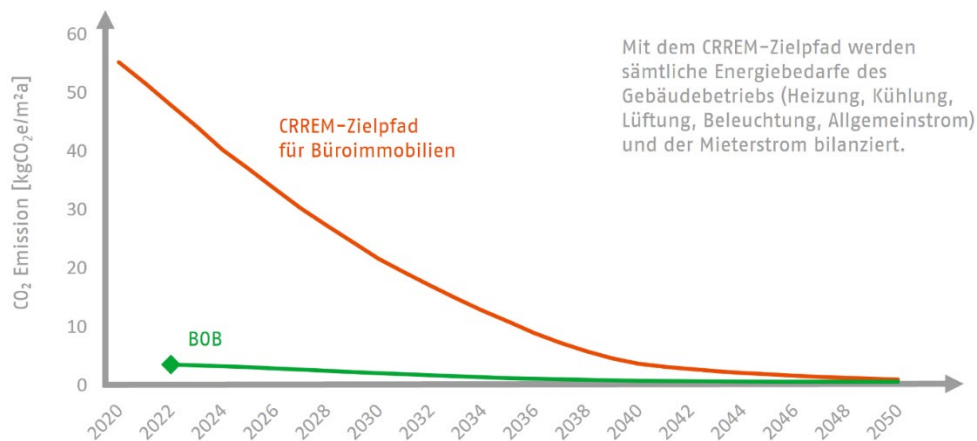


Abbildung 3: BOB-CO₂-Emissionen nach EU-Taxonomie

Ressourcenschutz und Kreislaufwirtschaft

Als ersten Schritt zu den Themen Ressourcenschutz und Kreislaufwirtschaft nutzen wir unser BIM-Modell, das auf Knopfdruck den ökologischen Fußabdruck aus tausenden von Bauteilen ermittelt. So lässt sich in Szenarien der Fußabdruck verringern.

Unsere Lieferkette mit teilweise festen Lieferanten wird nach dem Kriterium des Ressourcenschutzes ausgesucht. So suchen wir Bauteile, die zum Beispiel dem Cradle-to-Cradle-Prinzip folgen. Recycelter Beton, recyceltes Aluminium, recycelter Klinker oder Innenwandsysteme bzw. Teppichböden, die die Hersteller in ihren Stoffkreislauf zurückführen, sind Beispiele für Maßnahmen, die wir prüfen und umsetzen. Dabei ist immer zu beachten, dass es natürlich keinen Sinn ergibt, recycelten Klinker in 1.000 km Entfernung einzukaufen und auch beim Baustoff Holz schauen wir genau hin. Holz ist zwar ein nachwachsender Rohstoff, aber gleichzeitig dienen Bäume dem Klimaschutz. Daher darf Bauen mit Holz nicht unsere Wälder verkleinern. Leider werden Waldflächen, auf denen keine Bäume stehen, als Waldflächen ausgewiesen, also auch hier besteht Transparenzbedarf im Sinne einer ganzheitlichen Lösung.

Auch der Abriss bietet Chancen. Der Abriss eines veralteten Sportcenters in Hannover wurde zum Beispiel zu 80 % wiederverwendet. Sportgeräte, Tennisnetze und ganze Leichtbauhallen wurden zur Weiternutzung verschenkt. Minderwertiges Abrissmaterial wurde zerkleinert und als Füllstoff für die Gründung auf dem Grundstück belassen.

3.4 BOB-Gebäudeplattform

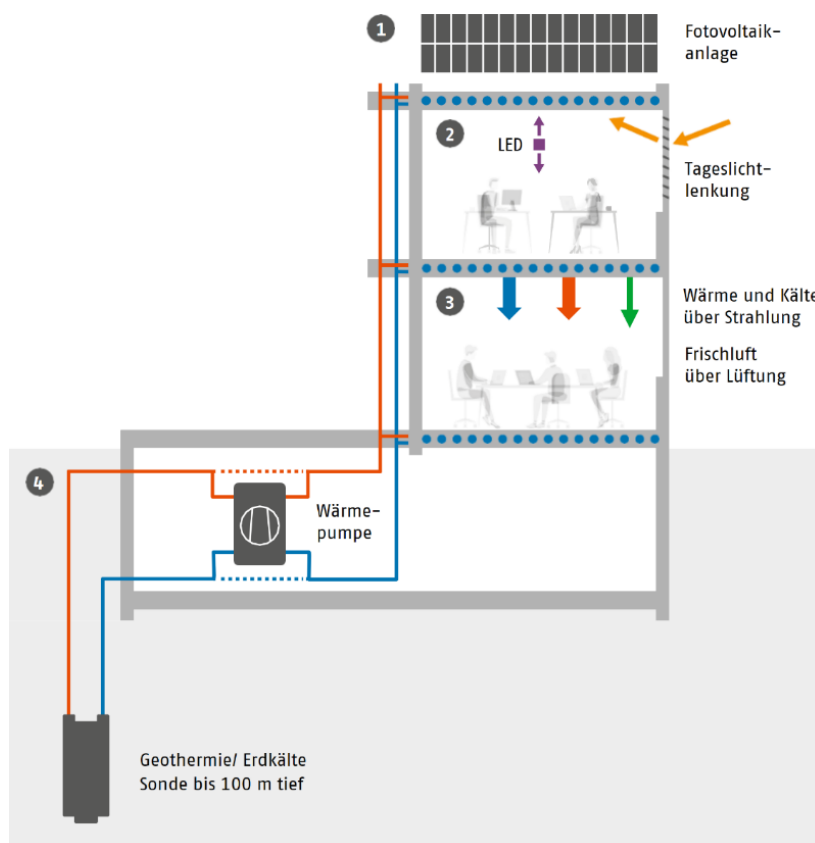
Wie man es von einem PKW her kennt, haben wir eine modulare Plattform für BOB entwickelt. Wir haben also das kleinste BOB-Element definiert, was man sich wie einen sehr großen Lego-Baustein vorstellen kann. Dieser Baustein kann jetzt auf sehr viele Gebäudekubaturen (Quader, U-Form, L-Form, Dreieck ...) angewandt und beliebig oft kombiniert werden. So sind 2.000 m² BOB genauso möglich wie 20.000 m² BOB. Die Architektur eines BOBs kann hinsichtlich Größe, Kubatur und Fassadenentwicklung in Abstimmung mit der Umgebung entwickelt werden. Gute Architektur und Innendesign sind auch bei BOB herausragende Merkmale für ein nachhaltig nutzbares Gebäude.

Bauphysik, Raumklimakomfort und Energieeffizienz sind aufeinander abgestimmt. Technische Kernkomponenten wie die Wärmepumpe oder die Automatisierung bzw. Digitalisierung sind Eigenentwicklungen im BOB-Netzwerk. Jeder BOB hat als Seriensystem denselben technischen Aufbau, dieselben Sensoren bzw. Aktoren und dieselbe Software. So und nur so erfolgt der Gebäudebetrieb reibungsfrei und vor allem automatisiert.

Wichtig ist uns zudem die einfache und immer identische Bedienbarkeit. So hat zum Beispiel jeder BOB dasselbe Schließsystem, so dass Wiederholungskunden mit demselben Schließmedium Zugang zu ihren Mieteinheiten erhalten.

Energie- und Raumklimakonzept

BOB setzt Geothermie als Heiz- und Kühlquelle ein. So wird im Sommer kühles Wasser aus dem Erdreich zur Kühlung des BOBs genutzt, während das warme Wasser in das Erdreich transportiert und dort angelagert wird. Die so im Erdreich gespeicherte Wärme kann im Winter wieder zu Heizung genutzt werden. BOBs werden also ohne Klimaanlage und mit CO₂-freier Erdkälte gekühlt und es wird sogar noch Energie für die Heizung gewonnen. Effizienter geht es nicht.



1. Fotovoltaik

Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach liefert elektrische Energie, so dass in Kombination mit der regenerativen Geothermie ein Maximum an grüner Energie auf dem Grundstück selbst erzeugt wird.

2. Lichtkonzept

Eine Tageslichtlenkung sorgt für einen geringen Kunstlichtbedarf. Das Kunstlicht wird über effiziente LED-Leuchten mit einer tageslicht-abhängigen Dimmung bereitgestellt.

3. Raumklimakonzept

Die Temperierung der Büros erfolgt ausschließlich über Strahlung. Boden und Decke werden im Winter warm und im Sommer kühl temperiert. Eine Lüftungsanlage sorgt für einen zugfreien Frischluftwechsel. Im Unterschied zu einer Fensterlüftung spart die Wärmerückgewinnung 80 % Energie.

4. Geothermie

Im Sommer wird die Wärme aus den Büros in das Erdreich gefahren. So bleiben die Büros kühl und das Erdreich wird erwärmt. Im Winter wird das System umgedreht. Dann wird die Wärme des Erdreichs zum Heizen der Büros genutzt und das Erdreich wird nach und nach wieder abgekühlt.

Abbildung 4: BOB-Energie- und Raumklimakonzept

Die Bauphysik von Fassade, Fenster und Verschattungssystem ist bei BOB so konzipiert, dass die technischen Systeme mit sehr kleinen Temperaturdifferenzen heizen oder kühlen. Dies ist für die Menschen im BOB sehr angenehm und dient der Gesundheit. Klimaanlage zum

Beispiel trocknen die Luft aus und sorgen so im Sommer zur Austrocknung der Schleimhäute in Auge und Nase. Dies fördert Erkältungskrankheiten oder Entzündungen im Auge.

BOB-Wärmepumpe, Weltrekord verdächtig

Die speziell für BOB entwickelte Wärmepumpe der deutschen Tochter des Schweizer Unternehmens Friotherm senkt der Stromverbrauch im BOB weiter signifikant. Mit extrem geringen Vorlaufemperaturen und einem integrierten technischen System schafft sie Rekordwerte für die Jahresarbeitszahl von 8–9, wie wir im Prototypen BOB.Aachen nachgemessen haben. Das bedeutet, aus einer Kilowattstunde elektrischer Energie entstehen 8–9 Kilowattstunden Wärme. Normale Wärmepumpen erzeugen 3–5 Kilowattstunden Wärme. Natürlich ist eine Wärmepumpe in dieser kleinen Stückzahl teurer als Standardsysteme, der Klimawandel wird aber für die Menschheit noch teurer werden, daher investieren wir gerne in dieses technische Wunderwerk. Die Wärmepumpe nutzt eine Technologie, die bisher noch nicht angewandt wurde.

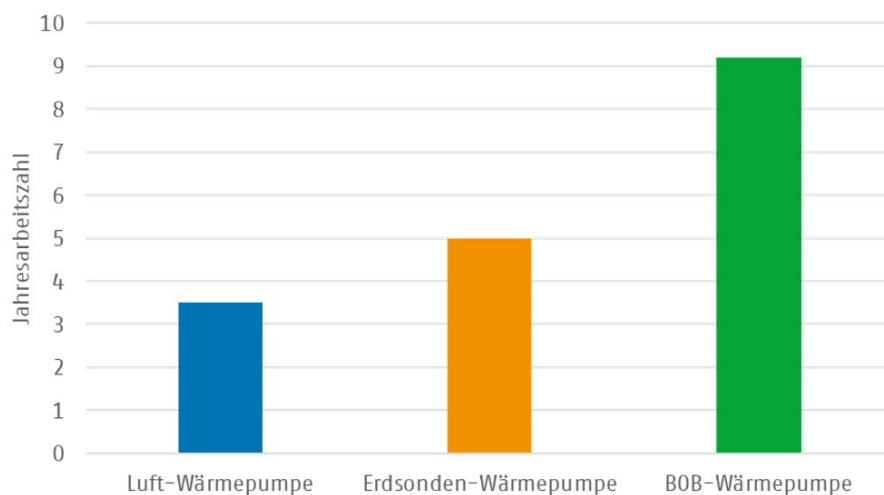


Abbildung 5: Effizienzvergleich Wärmepumpe

Digitalisierung

Für jeden BOB gibt es einen digitalen Zwilling. Mittels Building Information Modeling (BIM) wird aus der Büroimmobilie BOB eine Datenbank. So lassen sich Baukosten in wenigen Schritten mit großer Präzision bestimmen, der ökologische Fußabdruck kann auf Knopfdruck ermittelt werden und im Gebäudebetrieb ist auch nach 30 Jahren noch bekannt, welche technische Komponente welche Funktion hat.

In der Bauphase überlagert das BIM-Modell über Augmented Reality die Realität, so dass per iPad oder Smartphone ein visueller Abgleich aus Plan und Bauzustand hergestellt wird. Planungsbesprechungen zwischen den Gewerken werden anhand des BIM-Modells in 3-Dimensionen durchgeführt und sogar das Besprechungsprotokoll verfügt über einen Link exakt zu dem Detail, das angepasst oder geändert werden soll. Und im Gebäudebetrieb werden zukünftig Messdaten nicht mehr allein als Zahl, sondern im 3-D-Modell exakt an der räumliche Stelle dargestellt, an der z.B. ein Messsensor aufgehängt ist.

Automatisierung

Jeder BOB verfügt über mehrere tausend Datenpunkte. Sensoren erfassen Temperatur-, Licht- oder Luftqualitätsdaten, Messuhren senden Energie- oder Leistungsdaten und Leuchten, Lüftungsanlagen, Ventile oder Pumpen übermitteln Zustandsdaten. So können wir jeden BOB aus der Ferne analysieren und optimieren. Fehlfunktionen erkennen wir deutlich vor den Mietern der Immobilie. Damit auch die Nutzer und Nutzerinnen für ihren Energiebedarf ein Gefühl bekommen und so bei der Energieeinsparung mitwirken, liefern wir je Mieteinheit in Echtzeit die Energiedaten für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung.

Über Wettervorhersagedaten wird BOB vorausschauend gesteuert. Scheint im Winter am nächsten Tag die Sonne, wird die Heizung schon weit vorher ausgeschaltet, so dass Heizenergie gespart wird und die Sonnenenergie den Raum nicht überhitzt.

Die jährlich ca. 50 Mio. Messdaten eines jeden BOBs sendet das System vor Ort in die BOB-Cloud. Dort erfolgen die zentrale Analyse und Auswertung. So ist es zukünftig möglich, dass BOBs miteinander kommunizieren und sich über optimale Regelstrategien „austauschen“. Wichtig ist uns, dass sowohl die Menschen, die BOBs planen, bauen oder betreiben, als auch die Software selbst einem ständigen Lernprozess unterliegen.

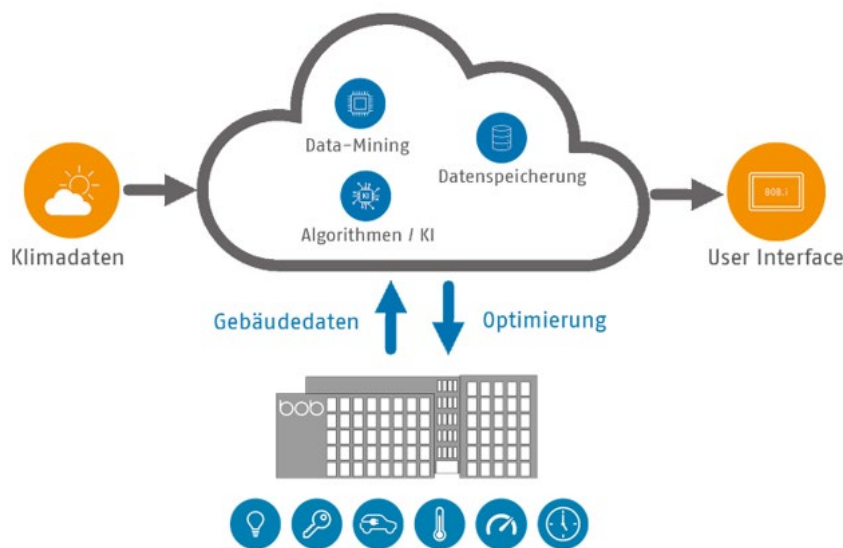


Abbildung 6: Data-Mining und -Verarbeitung im BOB-System

Die Software BOB.i übernimmt hierbei folgende Aufgaben:

- Aufbereitung der Daten mit Methoden der künstlichen Intelligenz
- Analyse der Daten und generieren von Alarmen, sofern der Energiebedarf zu hoch ist
- Visualisierung der Daten für das Facility Management und die Nutzer ob Laie oder Experte
- Bedienschnittstelle für die Nutzerinnen und Nutzer

- laufende Optimierung der Steuerung und Regelung durch lernende Algorithmen für eine stetige Verbesserung des Raumklimakomforts bei minimalem Energieeinsatz

Internet of Things

Mit Internet of Things (IoT) werden technische Komponenten bezeichnet, die ihre Daten mit der Cloud teilen. In der Cloud können dann logische Verknüpfungen hergestellt werden. So kann der PKW, der gerade an das Bürogebäude heranfährt, die Lüftungsanlage im Büro des Nutzers einschalten. Uhr, Handy, Ladestation, Schließsystem des BOBs oder Parkplatzwächter können Daten tauschen und intelligente Funktionen generieren. BOB selbst verfügt über eine Schnittstelle, so dass auch ältere BOBs demnächst über ein Upgrade IoT-kompatibel sind.

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Gebäudeplattform bis in die Gegenwart. Weitere Schritte werden folgen.



Abbildung 7: Entwicklung der Gebäudeplattform



4 Geschäftsmodell

4.1 Grundprinzip des Geschäftsmodells

Wir sind der „Lieferant“ des klimaneutralen Bürogebäudeproduktes BOB und betreiben jeden BOB in seinem Lebenszyklus. Wir verstehen uns also als Technologieunternehmen, wie dies in der Industrie üblich ist. In dieser Analogie sind Fließband digitale Prozesse und unsere Produktionshalle ist die jeweilige Baustelle. Das Autohaus sind wir selbst, denn jeder BOB wird von uns betrieben.

Nun gibt es zwei Geschäftsmodelle, über die wir juristisch betrachtet agieren.

Developer und Bauherr

Als Developer agieren wir wie ein Bauherr. Wir gründen (teilweise gemeinsam mit Partnern) eine Projektgesellschaft, kaufen mit ihr die Grundstücke oder zu sanierende Objekte, suchen die Mieter, sorgen für die Finanzierung und bauen den BOB bis zu Übergabe. Nach Fertigstellung verkaufen wir das Objekt an einen Bestandshalter, dessen Geschäftsmodell Bestandshaltung und Vermietung ist. In dieser Rolle verdienen wir auf folgenden Wegen Geld:

- Die BOB project development GmbH erhält für ihre Projektentwicklung Honorare von der Projektgesellschaft für Dienstleistungen im Bereich Finanzierung, Projektmarketing, Mieterbetreuung, Bauherrenvertretung bei Behörden usw.
- Die BOB project management GmbH erhält für die Bauspezialisten Honorare von der Projektgesellschaft für die Bauprojektsteuerung, die Qualitätssicherung und die Durchführung der Inbetriebnahme.
- Für die Produktentwicklung, die die BOB AG wirtschaftlich und inhaltlich verantwortet, bekommt die BOB AG eine Lizenzgebühr. Der eigentliche Projektgewinn ist der Trading Profit also die Differenz aus Herstellkosten und erzieltm Verkaufspreis. Diesen nimmt die BOB AG ein, da sie die Muttergesellschaft der Projektgesellschaft ist. Sofern wir Partner in der Projektgesellschaft haben, erhält die BOB AG den vorher vereinbarten Anteil am Trading Profit.

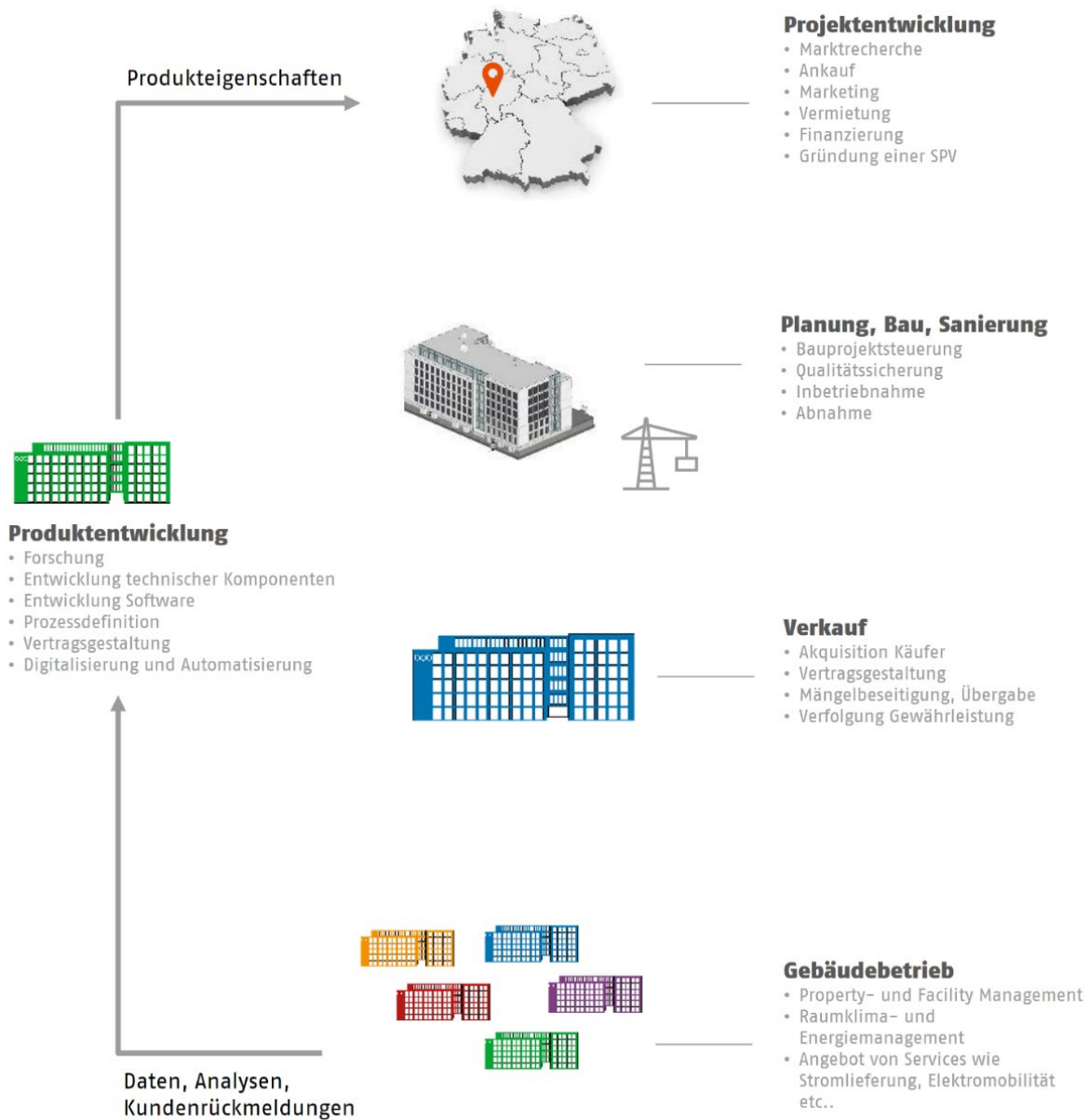


Abbildung 8: Darstellung des Geschäftsmodells „Development“

Service Development

Als Service Developer sind wir nicht der Bauherr. Juristisch betrachtet, sind wir also nicht der Eigentümer des Grundstücks oder des zu sanierenden Objektes. Wir sind hingegen Dienstleister mit unterschiedlichen Rollen. Möglich ist, dass wir das Bauvorhaben nur steuern, und der Bauherr beauftragt die Planenden und die Bauausführenden. Alternativ sind wir Generalplaner, nehmen also alle Planende unter unsere juristische Verantwortung. Oder wir sind Generalübernehmer, so dass wir Planende und Bauausführende direkt beauftragen und die Gesamtleistung an den Bauherren verkaufen. Die Einnahmequellen sind hier zum Development vergleichbar:

- Die BOB project development GmbH erhält für ihre Projektentwickler Honorare von der Projektgesellschaft für Dienstleistungen im Bereich Finanzierung, Projektmarketing, Mieterbetreuung, Bauherrenvertretung bei Behörden usw.
- Die BOB project management GmbH erhält für die Bauspezialisten Honorare von der Projektgesellschaft für die Bauprojektsteuerung, die Qualitätssicherung und die Durchführung der Inbetriebnahme.
- Für die Produktentwicklung, die die BOB AG wirtschaftlich und inhaltlich verantwortet, bekommt die BOB AG eine Lizenzgebühr.
- Einen zusätzlichen Projektgewinn generiert die BOB AG durch eine Erfolgsbeteiligung, die mit dem Bauherrn vereinbart wird.
- Wenn wir beim Service Development Planer- oder Bauleistungen unter unser juristisches Dach nehmen, gehen wir ein Risiko ein. Dafür wird ein Aufschlag auf die eingekauften Leistungen erhoben und so an den Bauherren verkauft. So kann ein weiterer Projektgewinn erzeugt werden.

Gebäudebetrieb

Um Greenwashing zu vermeiden, betreiben wir jeden BOB und übernehmen mindestens das Energiemanagement. Aber auch das Gebäudemanagement bieten wir den Bauherren an und wir werden dafür sorgen, dass dieses so lukrativ ist, dass auch dieser Auftrag bei uns eingeht. Wir wollen so auch dafür sorgen, dass sämtliche Qualitäten eines BOBs erhalten bleiben. Im Gebäudebetrieb gibt es folgende Einnahmen für uns:

- Die BOB project services GmbH erhält eine Energiekostenpauschale für die Lieferung von Wärme, Kälte, Belüftung, Allgemeinbeleuchtung und Allgmeinstrom. Mit der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach des BOBs erzeugt die Gesellschaft Strom und kauft weiteren grünen Strom ein. Die Differenz aus Einkauf und Energiekostenpauschale ist der Gewinn.
- Dasselbe Vorgehen gilt für die Nebenkostenpauschale. Auch hier ist Differenz aus Einkauf und Nebenkostenpauschale unser Gewinn. Wir machen also aus Effizienz ein Geschäftsmodell.



- In Zukunft werden wir weitere Services den Bestandhaltern und den Mietern eines BOBs anbieten. Das kann das Property Management, die Nachvermietung, Car-Sharing, Verkauf von grünem Strom an die Mieter durch eigene zentrale Photovoltaikanlagen oder auch Software sein. Denn auch BOB.i werden wir zur Servicezentrale ausbauen.

4.2 BOB-as-a-Service

Wir haben das BOB-Produkt von der Nutzung aus gedacht. Am Anfang der Produktentwicklung, haben wir die Eigenschaften und Services definiert, die wir den Kunden andienen wollten. Um dies kosteneffizient und in Angesicht des demographischen Wandels mit möglichst wenig Fachkräften (da wir diese bald nicht mehr haben werden) umsetzen zu können, ist jedes BOB-Projekt aus dem definierten BOB-Produkt entstanden. Datenschnittstellen, Prozesse, Projektbeteiligte alles ist definiert, so dass Services bundesweit auch älteren BOBs angeboten werden können. Dieses Vorgehen entspricht einem Upgrade sämtlicher Smartphones eines Herstellers. Auch das funktioniert nur, wenn die Schnittstellen definiert sind. Für Unikate, also klassische Büroimmobilien, ist das Vorgehen undenkbar.

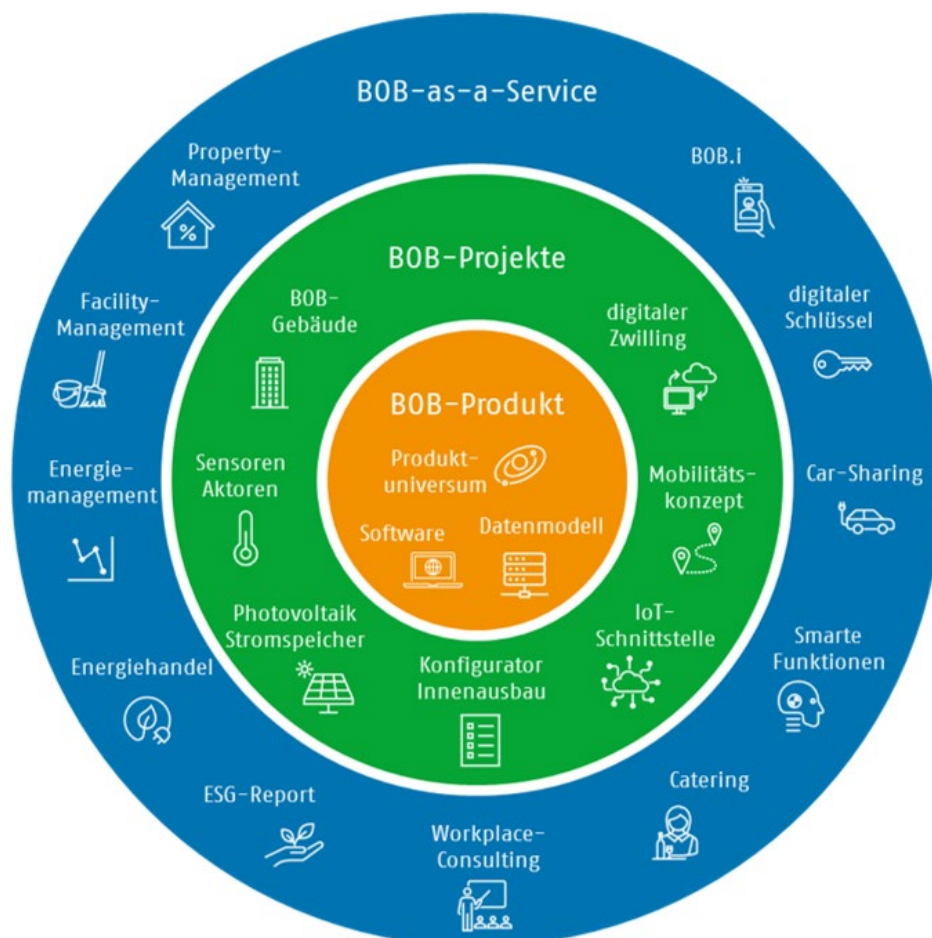


Abbildung 9: Zusammenhang Service, Projekt und Produkt

4.3 Netzwerkstrategie

Um für alle genannten Themen über Expertinnen und Experten zu verfügen, haben wir ein Partnernetzwerk mit über 100 Firmenpartnern aufgebaut. Architekten, Techniker, Software spezialisten, Geothermieexperten, BIM-Manager, Anlagenbauer für die Wärmepumpe, Lieferanten von Innenwänden, Fassaden und Teppichboden. Es gibt eine lange Liste von schlauen und engagierten Menschen, die wir über das Partnernetzwerk einbinden. Alle Partner sind auf die Eigenschaften des BOB geschult und kennen ihre jeweilige Schnittstelle zu anderen Partnerfirmen. Auch dieses Vorgehen entspricht der der Industrie. Auch ein PKW-Hersteller kauft 80 % der Komponenten bei festen Zuliefer-Betrieben ein und ist selbst „nur“ der Systemintegrator, der Produktlieferant und derjenige, der aus einer Marke ein Qualitätsversprechen macht.



5 Über uns

Die Gründer der BOB AG Dr. Bernhard Frohn und Hermann Dulle hatten die Vision von einer perfekt funktionierenden und klimaneutralen Büroimmobilie. Die großen Herausforderungen und die Komplexität der Aufgabe führten uns zur Entwicklung einer skalierbaren Gebäudeplattform nach dem Modell industrieller Fertigung allerdings mit dem Merkmal einer stets individuellen Architektur.

Ein komplexes System besteht aus vielen Teilsystemen, die perfekt miteinander verzahnt werden müssen. Um das tun zu können, haben wir viele Spezialistinnen und Spezialisten und Zielgruppen befragt und ihnen zugehört. Architekten, Investoren, Juristen, Nachhaltigkeitsexperten, Ingenieure, Mieter, Bauausführende, Techniker, Finanzierungsexperten, Ökobilanzierer, Facility Manager, Softwareentwickler und einige mehr haben uns Input gegeben. Unser Job war und ist die Integration der Einzelaspekte in ein Produkt, welches Menschen, dem Planeten und der Wirtschaft dient. Insofern besteht BOB aus den Mitarbeitenden der BOB-Gruppe und sehr vielen und geschätzten Netzwerkpartnerinnen und -partnern.

So ist BOB entstanden und so wird BOB stetig weiterentwickelt.

5.1 Aktionäre, Vorstand und Aufsichtsrat

Aktionäre

Die BOB efficiency design AG hat derzeit insgesamt fünf engagierte Investoren (davon zwei Vorstände, drei Aufsichtsräte) die das konsequente Wachstum und die innovative Entwicklung des Unternehmens betreiben. Die enge Beziehung zwischen den Aktionären basiert auf einer langjährigen Erfahrung in Organfunktionen von Kapitalgesellschaften, der eng verzahnten Zusammenarbeit sowie höchstem gegenseitigem Vertrauen. BOB hat in den vergangenen Jahren

eine sehr beeindruckende Erfolgsbilanz mit kontinuierlichem Wachstum der Projekt- und Geschäftsentwicklung vorzuweisen.

Vorstand

Dr. Bernhard Frohn



Bernhard Frohn studierte Maschinenbau und promovierte an der RWTH Aachen im Fachbereich Photovoltaik. Über dieses Thema gelangte er in die Immobilienbranche und erkannte, dass der Produktgedanke aus der Industrie auf Immobilien übertragen werden muss. Die wachsenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit führen zu einer Komplexität, die das Unikat nicht mehr beherrscht. Bernhard Frohn ist als Vorstand der BOB AG für Strategie und Geschäftsmodell zuständig.

Hermann Dulle



Hermann Dulle ist als studierter Bauingenieur an der RWTH Aachen leidenschaftlicher Experte zu allen Fragen rund um Bauphysik, Technische Gebäudeausrüstung, Bauprozessen oder Projektsteuerung. Nachhaltiges Bauen besteht für ihn neben Energie- und Ressourcenschonung aus effizienten Bauprozessen und er hat immer das Ziel, dass alle Beteiligten zu Gewinnern werden. Hermann Dulle übernimmt als Vorstand der BOB AG die Rolle des Bauherrnvertreters und des Produktentwicklers.

Christian Obladen



Christian Obladen studierte Wirtschaftswissenschaften in Köln und Düsseldorf. Neben dem weltweiten Auf- und Ausbau sowie der verantwortlichen Steuerung von Unternehmen in der IT- und MICE-Branche, digitalisierte er Immobilien-, Projektentwicklungs- sowie bauausführende Unternehmen in Deutschland. Christian Obladen ist als Vorstand der BOB AG u.a. für Finanzen, Organisations- und Digitalisierungsthemen zuständig.

Aufsichtsrat

Dr. Rainer Gith

Dr. Rainer Gith ist gelernter Rechtsanwalt und seit mehr als 15 Jahren als Investor und Seriengründer unternehmerisch aktiv. Er ist an einer Vielzahl von Unternehmen beteiligt und berät und unterstützt diese aktiv mit seinem Know-how und seiner Erfahrung im Aufbau von Unternehmen. Daneben nimmt Dr. Gith verschiedene Aufsichtsrats- und Beiratsmandate bei mittelständischen Unternehmen wahr. Er ist Vorsitzender des BOB-Aufsichtsrates.

Rüdiger Friedrichs

Rüdiger Friedrichs verfügt als Gesellschafter-Geschäftsführer der Aachener Frankenberg GmbH über jahrzehntelange unternehmerische Erfahrung im Bereich Wachstum und Steuerung von mittelständischen Unternehmen.

Dr. Jürgen Kieschoweit

Dr. Jürgen Kieschoweit verfügt als langjähriger Geschäftsführer und Manager über umfangreiche Erfahrung in den Bereichen Strategie und Organisation von mittelständischen Unternehmen in unterschiedlichsten Branchen.

5.2 Impact Score

Bei uns und unserem Partner WIWIN ist Nachhaltigkeit keine grüne Fassade, sondern stellt die Vision und den Kern des Geschäftsmodells dar. Das WIWIN Impact Scoring stellt diese Haltung unter Beweis: Mit der Nachhaltigkeitsbewertung schaffen sie einen standardisierten Ansatz, um die Nachhaltigkeit der Projekte auf der Plattform transparent zu dokumentieren – und diese Transparenz so an die Anleger/innen weiterzugeben.



Abbildung 10: WIWIN Impact Score für BOB

5.3 Struktur der BOB-Unternehmensgruppe

In unserer Unternehmensgruppe mit ihren funktionspezifischen Gesellschaften, verfügen wir über ein individuell umfassendes Know-how in der Breite und Tiefe unserer Geschäftsfelder. Unser hochengagiertes Team bringt gemeinsam die BOB-Projekte sowie unseren – aus Sicht der Gebäudebranche – revolutionären Ansatz eines seriell-nachhaltigen ESG-Produktes voran. Durch die Fokussierung bestimmter Bereiche, die agil zusammenarbeiten und prozessual ineinandergreifen, können wir höchste Qualität, Effizienz und Transparenz unternehmensweit sicherstellen. Die durch die enge Abstimmung mit unseren Netzwerkpartnern entstehenden Synergien zeigen umgehend unsere Projektergebnisse.

Verantwortliche Geschäftsführer aus dem Gesellschafterkreis verbinden aktive Mitgestaltung und Verantwortung. Die übergreifende Verbindung zwischen Unternehmen, Produkt und Marke ist dabei die Grundlage für unsere Erfolge. Wir sind ein starkes Team, in dem jeder und jede die Stärken zum Einsatz bringen und wir auf diese Weise innovativ miteinander wachsen. Diese Energie treibt uns fortlaufend an.

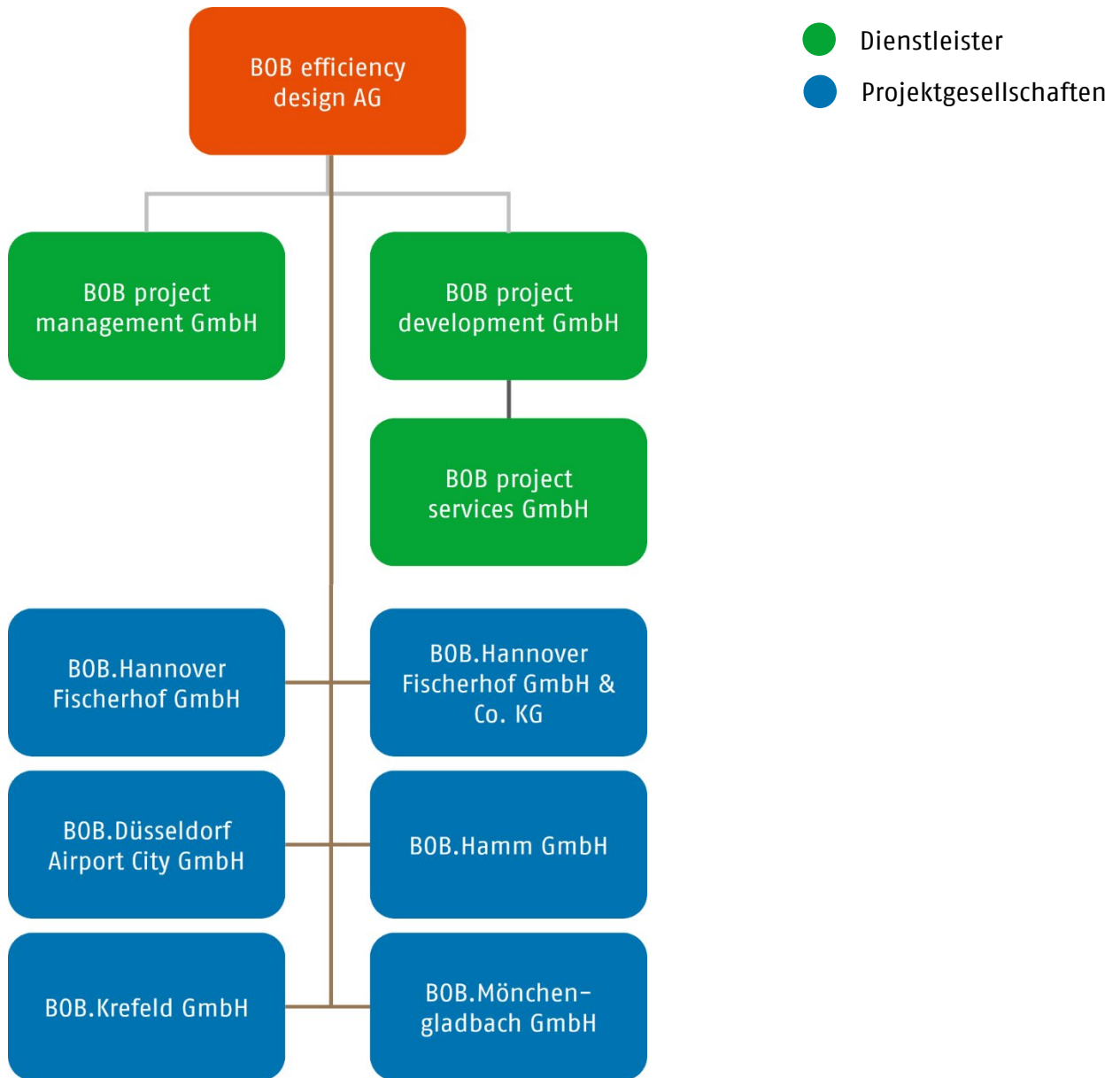


Abbildung 11: Organigramm BOB-Unternehmensgruppe

6 Geschäftsentwicklung und Mittelverwendung

BOB-Zahlen und Prognose

Die BOB efficiency design AG hat in den vergangenen Jahren eine erfolgreiche Entwicklung genommen. Im Zeitraum von 2019 bis 2022 stiegen Gesamtumsatz sowie Reinertrag auf 4.092 TEUR bzw. 2.905 TEUR. Diese Zahlen zeigen unsere stabile Position im Markt und legen den Grundstein für weiteres Wachstum.

Folgende BOB-Projekte wurden bisher fertiggestellt:



BOB.Aachen (Prototyp)

Mietfläche:	2.070 m ²
Entwicklungszeit:	1999 – 2002
Ankermieter:	BOB-Gruppe



BOB.Oldenburg Alter Stadthafen

Mietfläche:	3.400 m ²
Entwicklungszeit:	2016 – 2018
Ankermieter:	BKK pronova



BOB.Dachau

Mietfläche: 2.700 m²
Entwicklungszeit: 2017 - 2020
Eigennutzer



BOB.Ludwigshafen Rheinallee

Mietfläche: 7.300 m²
Entwicklungszeit: 2017 - 2020
Ankermieter: BKK pronova



BOB.Jülich

Mietfläche: 1.500 m²
Entwicklungszeit: 2016 - 2021
Eigennutzer

Für die Zukunft haben wir für uns einen Wachstumsplan erarbeitet. Dieser berücksichtigt

- das oben beschriebene Marktpotential für klimaneutrale und ESG-konforme Büroimmobilien bei gleichzeitigem Schrumpfen des Gesamtmarktes,
- die wirtschaftlichen Parameter, die sich nach Kosten- und Zinskostenerhöhung für unser Geschäftsmodell ergeben,
- die Dauer eines BOB-Projektes, die inklusive der kostenintensiven Vorphase 3-5 Jahre betragen kann,
- die positive Entwicklung im Mietermarkt, die zunehmend klimaneutrale und ESG-konforme Büroimmobilien durch erhöhte Mieten belohnen,
- den positiven Verlauf des Crowdfistings sowie die Gewinnung weiterer Kapitalpartner oder Joint-Venture-Partner für die Projektfinanzierung
- sowie unsere Möglichkeiten neue Mitarbeitende und Netzwerkpartner zu akquirieren und in einer eigenen Akademie für die Arbeit bei BOB zu qualifizieren.

Die Möglichkeit, dass klimaneutrale und ESG-konforme Büroimmobilien einen höheren Kaufpreis erzielen könnten, haben wir aus Sicherheitsgründen nicht berücksichtigt, da es noch keinen Nachweis hierfür gibt.

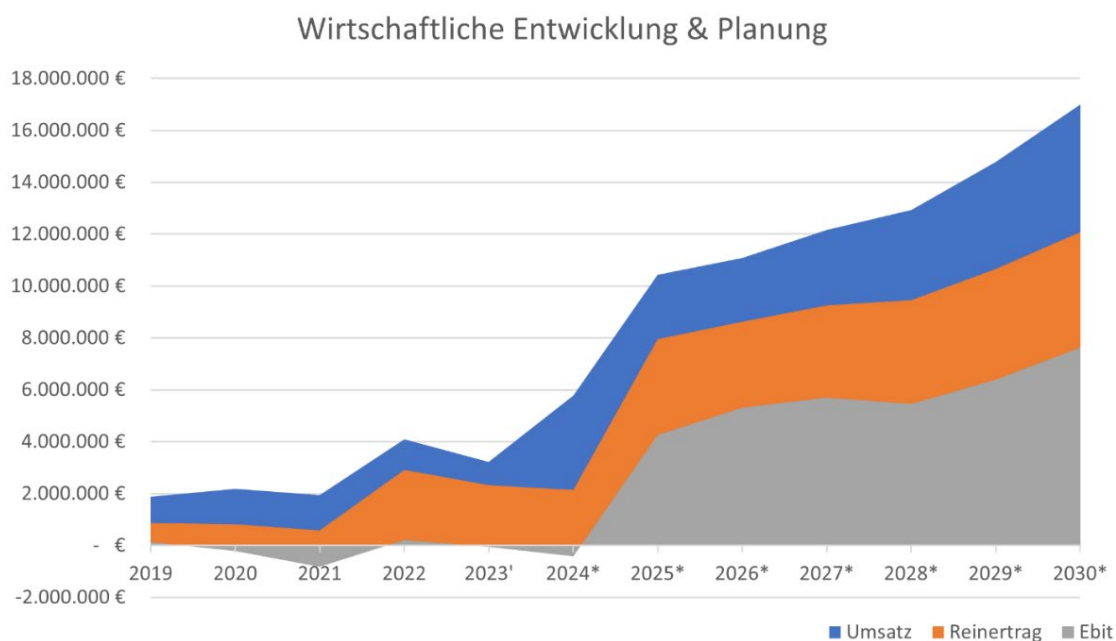


Abbildung 12: Wirtschaftliche Entwicklung und Planung (Prognose)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

Aktuelle Projektpipeline

Aktuell existiert folgende Projektpipeline:

- Development: BOB.Krefeld, BOB.Hannover 1. Bauabschnitt, BOB.Hannover 2. Bauabschnitt, BOB.Hamm, BOB.Düsseldorf
- Service Development: BOB.Nürnberg
- In Akquisition befindlich sind Grundstücke oder Objekte in Hamburg, Mönchengladbach, Essen und Dortmund. Diese sind juristisch aber noch nicht gebunden, so dass unklar ist, ob und wann die Entwicklung dieser Projekte beginnen kann. Je nach Situation kann eine solche Vorentwicklung 2 bis 3 Jahre dauern.



BOB.Krefeld Südstadt

Mietfläche:	7.300 m ²
Entwicklungszeit:	2021 – 2024
Ankermieter:	Autobahn GmbH



BOB.Hannover Fischerhof 1. Bauabschnitt

Mietfläche:	12.200 m ²
Entwicklungszeit:	2020 – 2025
Ankermieter:	E.ON



BOB.Hannover Fischerhof 2. Bauabschnitt

Mietfläche: 11.600 m²
 Entwicklungszeit: 2020 – 2026
 Ankermieter: Genossen-
 schäftsverband



BOB.Hamm

Mietfläche: 8.250 m²
 Entwicklungszeit: 2021 – 2025
 Ankermieter: Autobahn GmbH



BOB.Düsseldorf Airport City

Mietfläche: 8.800 m²
 Entwicklungszeit: 2020 – 2025
 Ankermieter: in Vermietung

Nachfolgendes Diagramm zeigt die existierende Pipeline und unsere Wachstumsziele bis 2030. Ein Projekt dauert zwischen 3 bis 5 Jahren, dargestellt ist die mittlere Auslastung eines Projektes pro Jahr.

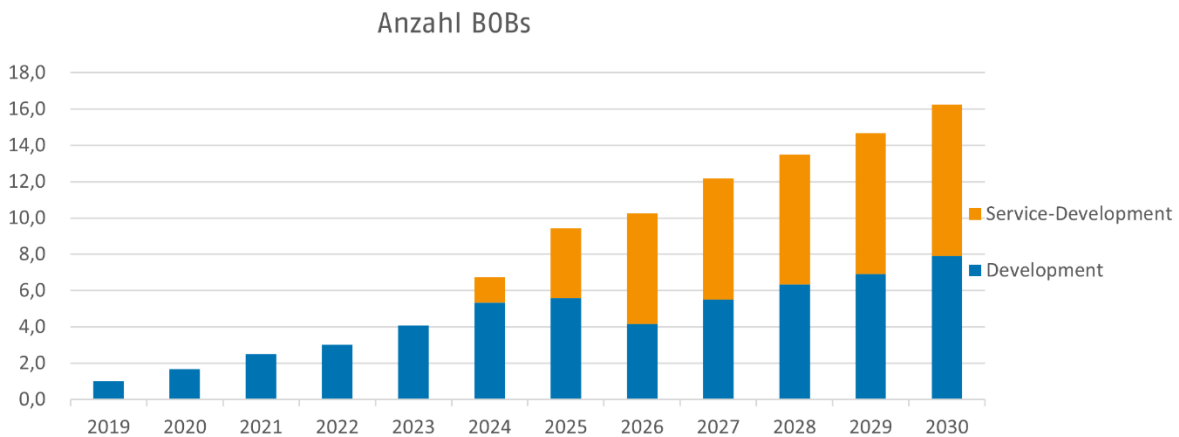


Abbildung 13: Geplante Projektpipeline bis 2030 (Prognose)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

Mittelverwendung

Das Kapital wird für folgende Aufgaben verwendet:

- Ca. 67 % Prozent des eingeworbenen Kapitals werden für das weitere, operative Wachstum im Bereich der Projektentwicklung bereitgestellt. Diese stellt als wichtiger Vertriebsweg für die Emittentin die Basis für nachhaltiges Wachstum, die Gewinnung von Marktanteilen und Zielgruppen sowie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in einem absoluten Zukunftsmarkt dar.
- Ca. 27 % des eingeworbenen Kapitals werden in die weitere Produktentwicklung investiert. Durch entsprechende Prozesse und datenbasierten Automatisierungen, können wir neben der Vorfertigung die systemische Unterstützung des zirkulären Bauens verbessern sowie über unsere Software „BOB.i“ originäre ESG-Daten in Echtzeit für unsere Kunden bereitstellen. Die Vorbereitung der KI-Integration wird für eine erhebliche Steigerung unserer Effizienz bei der Inbetriebnahme und dem Gebäudebetrieb sorgen.
- Ca. 6 % Prozent des eingeworbenen Kapitals werden für den Aufbau sowie die Schulung und Qualifizierung von Fachkräften eingesetzt. Mit unserer BOB-Akademie wird das Know-how für unser Team wie auch unsere Netzwerkpartner systematisiert bereitgestellt, um noch effektiver und effizienter in unseren Projekten zu arbeiten.

7 Chancen und Risiken

7.1 Chancen der Kapitalanlage

Wir beschäftigen uns schon seit drei Jahrzehnten mit energieeffizientem Planen und Bauen in Deutschland. Dabei entwickeln wir die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz in unserer Branche mit Nachdruck. Durch unsere Technologie, basierend auf dem seriell-standardisierten Ansatz einer Gebäudeplattform, skalieren wir diese erfolgreich in einem immer stärker wachsenden Markt.

Mit unseren Projekten leisten wir seit Jahren einen hohen Beitrag zur Transformation des Büroimmobiliensektors und reduzieren dabei die CO₂-Emissionen bei der Erstellung und im aktiven Betrieb umfänglich.

Die aktuelle gesellschaftliche, politische, juristische und wirtschaftliche Entwicklung (New Work, ESG, Rohstoffe, Kosten, Zinsen, Betrieb, etc.) in Deutschland wie auch in der EU, ist für uns eine einmalige Chance, dieses Wissen als Angebot einer massiv wachsenden Nachfrage zur Verfügung zu stellen. Hierbei können wir unsere Erfahrung exponentiell ausspielen. Das Timing für unseren nächsten großen Wachstumsschritt ist perfekt.

Es ist nicht absehbar, dass diese eminente Entwicklung zur Einführung dem Klimaschutz Rechnung tragender Technologien im Gebäudebereich wieder nachlassen wird – neben dem Neubau insbesondere durch den außerordentlichen Sanierungsbedarf.

Mit unserem innovativen technologischen Vorsprung, dem langjährig aufgebauten Erfahrungsschatz in Projekten, unserem hochofiziellen Managementteam und der zielgerichteten Geschäftsstrategie sind wir ein zukunftsweisendes Unternehmen mit starkem Wachstumspotenzial. Werden Sie Teil unserer nachhaltigen und profitablen Partnerschaft und gestalten Sie die gerade beginnende Ära des Klimaschutzes in der Immobilienbranche nachhaltig mit.

Die hohe jährliche Verzinsung stellt für Anleger/innen eine sehr attraktive Investitionsmöglichkeit fortwährender Ausschüttung dar. Ergänzt wird dies durch eine variable Bonus-Komponente. Investieren Sie in uns und eine nachhaltige Zukunft und profitieren Sie mit unserem Wertpapier von äußerst attraktiven Renditen.

Eine Nachschusspflicht der Kapitalgeberinnen und Kapitalgeber ist ausgeschlossen. Es besteht also keine Verpflichtung, Zahlungen an die Emittentin zu leisten, die über die ursprünglich erbrachte Zeichnungssumme hinausgehen.

7.2 Risiken der Kapitalanlage

Bei der vorliegenden Kapitalanlage handelt es sich um tokenbasierte Schuldverschreibungen der BOB efficiency design AG. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung vor dem Hintergrund

der Angaben in der Anlagebroschüre aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Kapitalanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Kapitalanlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu. Die einzelnen Risikofaktoren können darüber hinaus themenübergreifende Relevanz haben und/oder sich auf den Eintritt oder die Relevanz anderer Risiken auswirken. Auch Umstände und/oder Ereignisse aus der persönlichen Lebenssituation des einzelnen Anlegers, von denen die Emittentin keine Kenntnis hat, können dazu führen, dass einzelne oder mehrere Risiken ein höheres Gefährdungspotential entwickeln als im Folgenden dargestellt.

Allgemeine Risiken

Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche (inklusive variable Bonuskomponente). Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse der Emittentin haben, die bis zu deren Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, etwa wenn der Anleger den Erwerb der Kapitalanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Kapitalanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant. Solche zusätzlichen Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Die Kapitalanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio und nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihres Anlagebetrages hinnehmen könnten. Diese Kapitalanlage eignet sich nicht für Anleger mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf und ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

Nachrangrisiko

Bei dem tokenbasierten Wertpapier handelt es sich um nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin im Rang hinter die Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Das heißt, der Anleger wird mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung dieser Forderungen berücksichtigt. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen an den Anleger ist damit abhängig von

der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge. Der Anleger trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Anleger wird dabei nicht selbst Gesellschafter der Emittentin und erwirbt keine Gesellschafterrechte. Es handelt sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Beteiligung, sondern um eine unternehmerische Finanzierung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion.

Fehlende Besicherung der beschriebenen Kapitalanlage

Da die beschriebene Kapitalanlage unbesichert ist, könnte der Anleger im Insolvenzfall der Emittentin weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche der einzelnen Anleger nicht oder nur zu einem geringeren Teil durchgesetzt werden können. Dies könnte dazu führen, dass Zins- oder Tilgungszahlungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können oder dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

Veräußerbarkeit (Fungibilität), Verfügbarkeit des investierten Kapitals, langfristige Bindung

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nicht möglich. Die Anleger sind verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen bis zum 31.01.2025 weder direkt oder indirekt zur Veräußerung anzubieten, noch zu veräußern, noch eine Veräußerung anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen. Aufgrund dessen kann der Anleger seine tokenbasierte Schuldverschreibungen nicht vor Ablauf des 31.01.2025 veräußern, so dass er über seine Einlage bis zu diesem Zeitpunkt nicht frei verfügen kann. Anleger können die erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern, weil derzeit kein mit einer Börse vergleichbarer Markt für den Handel von tokenbasierten Schuldverschreibungen existiert. Ob sich ein solcher Markt entwickelt, ist ungewiss. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

Risiko aufgrund vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger aus der tokenbasierten Schuldverschreibung (Zinsen und Rückzahlung) gilt eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre. Daher sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche solange und soweit ausgeschlossen, soweit die Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers aus der tokenbasierten Schuldverschreibung führen. Daher ist das

Bestehen eines Anspruchs der Anleger auf Zahlungen von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion.

Das investierte Kapital des Anlegers wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital bei der Emittentin und dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen der Emittentin zu Gunsten dieser Gläubiger aufgezehrt wird.

Dem Anleger wird ein Risiko auferlegt, das an sich nur Gesellschafter trifft, ohne dass ihm zugleich die korrespondierenden Informations- und Mitwirkungsrechte eingeräumt werden. Für Anleger besteht insoweit das Risiko, dass im Falle eines entsprechenden Verlustes die Gesellschafter entgegen den Interessen des Anlegers die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit beschließen und eine Einstellung nicht erfolgt.

Hierdurch besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus der tokenbasierten Schuldverschreibung verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder die Erfüllung der Zahlungsansprüche der Anleger zu einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit führen würde. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anlegers führen. Der Anleger übernimmt mit der tokenbasierten Schuldverschreibung ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre keine Zahlungen zum eigentlichen Zahlungstermin mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre nicht beseitigt, hat dies den Totalverlust des Anlagebetrags für den Anleger zur Folge.

Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- und Stimmrechte an bzw. in den Hauptversammlungen der Emittentin. Anleger können keinen Einfluss auf Entscheidungen der Hauptversammlung oder des Vorstandes und des Aufsichtsrats der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Für den Anleger besteht also das Risiko, dass dieser Vorstand

und/oder der Aufsichtsrat Maßnahmen ergreift, die Zahlungen aus den Schuldverschreibungen gefährden, ohne dass der Anleger hierauf Einfluss nehmen kann.

Endfälligkeit der Tilgung

Die Tilgung des Kapitals der Anleger erfolgt am Ende der Laufzeit erfolgen (Laufzeitende: 31.12.2027, Fälligkeit der Rückzahlung fünf Bankarbeitstage nach diesem Tag, mithin am 07.01.2028). Sollte die Emittentin bis dahin das Kapital, das für die endfällige Tilgung erforderlich ist, nicht aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaften und/oder sollte sie keine dann erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

Risiko aufgrund der Widerrufsrechte der Anleger

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger besteht aufgrund der dann entstehenden Verpflichtung der Emittentin zur Rückzahlung bereits eingezahlter Anlagebeträge das Risiko, dass es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt. In diesem Fall könnten geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin von der Prognose abweichen.

Verlust des Private Key

Über die tokenbasierte Schuldverschreibung wird ein Token ausgestellt, der die tokenbasierte Schuldverschreibung repräsentiert. Die Token werden den jeweiligen Wallets der Anleger zugewiesen. Nach der Ausgabe und Einbuchung in die Wallets sind die Token nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet oder den Wallet Partner zugänglich. Sollte der private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Token.

Technologierisiken

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindung stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten Token auf der Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die derzeit nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Blockchain kann die Emission der tokenbasierten Schuldverschreibung und die Handelbarkeit der Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der Token und damit zum Verlust der tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.

Risiko der Übertragung auf eine nicht kompatible Wallet

Die Wallet des Anlegers muss mit der gewählten Blockchain der Emittentin kompatibel sein. Werden „BOB Wachstumsfinanzierung“ auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, hat der Anleger in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die „BOB Wachstumsfinanzierung“ zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für den Anleger bedeutet dies einen Totalverlust seiner Investition, da er mangels Verfügungsgewalt über den „BOB Wachstumsfinanzierung“ auch keine Rechte mehr aus den „BOB Wachstumsfinanzierung“ geltend machen könnte. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) Wallet liegt allein bei dem Anleger.

Risiko von Hackerangriffen

Die Blockchain-Technologie, das Blockchain-Netzwerk und/oder die Wallets der Anleger können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d.h. gehackt werden. Bei so genannten "Distributed Denial of Service Attacks" können Angreifer z.B. ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. In der Vergangenheit hat es bereits zahlreiche Hackerangriffe auf diverse Blockchains gegeben. Aufgrund der grundsätzlichen Anonymität der Blockchain-Technologie ist eine Verfolgung von Tätern nahezu unmöglich. Derartige Angriffe können unter Umständen zum Verlust der BOB Wachstumsfinanzierung und damit zu einem Totalverlust für den Anleger führen.

Risiken auf Ebene der Emittentin

Geschäftsrisiko der Emittentin

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass der Emittentin in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen und die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erfüllen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit der Emittentin noch der Erfolg der von der Emittentin verfolgten unternehmerischen Strategie können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Die Emittentin kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren.

Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von:

- Der erfolgreichen Geschäftstätigkeit im geplanten Kostenrahmen. Die Entwicklung von Immobilien in den Projektgesellschaften könnte deutlich teurer werden und länger dauern als geplant. So kann es insbesondere zu Engpässen mit deutlich längeren Lieferzeiten bei Baustoffen sowie massiven Preissteigerung von Baumaterialien kommen. Die Vertriebsmaßnahmen der Emittentin bzw. verbundenen Unternehmen könnten nicht den erwarteten Erfolg haben. Dies kann zur Folge haben das kein Trading-Profit erzielt werden kann oder dieser deutlich später als angenommen erzielt wird.

- Veränderungen der Nachfrage nach Büroimmobilien kann den Verkauf der fertiggestellten Immobilien nur mit Preissenkungen ermöglichen
- Zahlungs- und Leistungsfähigkeit von Mietern und Vertragspartnern der Emittentin und verbundener Unternehmen.
- Veränderung der Konjunkturlage: Verschiedene weitere Faktoren wie insbesondere Veränderung der Konjunkturlage verbunden mit veränderter Kaufkraft der Kunden der Emittentin, Veränderung der Wettbewerbsbedingungen, Planungsfehler, Umweltrisiken, die Abhängigkeit von Schlüsselpersonen sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf die Emittentin haben. Dies kann zur Folge haben, dass die Ansprüche aus der tokenbasierten Schuldverschreibung nicht oder nicht in der geplanten Höhe bedient werden können bis hin zum Totalverlust der Einlage.
- Abhängigkeit von Partnerunternehmen und qualifiziertem Personal

Marktrisiko

Die Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien und unvorhersehbaren Wettbewerbsveränderungen unterworfen. Die Entwicklung neuer Technologien und die Einflüsse neuer Erkenntnisse können sich auch negativ auf vorhandene und neue Produkte und/oder Dienstleistungen, auf welche sich der Geschäftserfolg der BOB efficiency design AG stützt, auswirken.

Insbesondere können folgende Risiken eintreten:

Es können sich Entwertungen der Immobilie aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben, und die Vermietbarkeit der Immobilie beeinträchtigen.

- Es können Schäden an der Bausubstanz von Immobilien oder an den technischen Anlagen auftreten, die nicht versichert sind und zu hohen Investitionen, Reparaturkosten oder dem Verlust der Immobilie führen können.
- Nach einem Schadensfall kann der Versicherungsschutz durch Kündigung des Versicherers entfallen, bzw. der Versicherer kann unter bestimmten Bedingungen von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, sodass die Immobilien nicht oder nicht vollumfänglich versichert wären.
- Die Änderung staatlicher Rahmenbedingungen für Immobilien (z. B. Steuern, Abgaben, Vorschriften) können sich negativ auf die Rentabilität der Immobilien auswirken.

Prognoserisiko

Die Prognosen der erzielbaren Erträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

Ausfallrisiko der Emittentin (Emittentenrisiko)

Die Emittentin kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, bis hin zur Insolvenz der Emittentin. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Emittentin geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn die Emittentin eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust der Einlage und der Zinsen führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Schlüsselpersonenrisiko, Management

Durch einen möglichen Verlust von Kompetenzträgern besteht das Risiko, dass der Emittentin Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen. Auch Managementfehler auf Ebene der Emittentin und/oder wesentlicher Vertragspartner der Emittentin sind nicht auszuschließen. Es kann in technischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht zu Fehleinschätzungen kommen. Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Gesellschafterstruktur in Zukunft ändert und dritte Personen einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin gewinnen können.

Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass die Emittentin ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuches ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte anordnen kann. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

Risiken auf Ebene des Anlegers

Fremdfinanzierungsrisiko

Wenn der Anleger den Anlagebetrag fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Kapitalanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Die Emittentin rät daher von einer Fremdfinanzierung des Anlagebetrags ab.

Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Kapitalanlage besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in die tokenbasierten Schuldverschreibungen sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

7.3 Hinweise des Plattformbetreibers wiwin GmbH, Mainz

Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber

Der Plattformbetreiber, handelnd als gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter Haftung der CONCEDUS GmbH (Haftungsdach), nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität der Emittentin und überprüft nicht die von dieser zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

Tätigkeitsprofil des Plattformbetreibers

Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anleger/innen keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des/r jeweiligen Anleger/in. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem/r Anleger/in eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

Informationsgehalt der Anlagebroschüre

Diese Anlagebroschüre erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der in dieser Anlagebroschüre beschriebenen Kapitalanlage erforderlich sind. Anleger/innen sollten die Möglichkeit nutzen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie die tokenbasierte Schuldverschreibungen „BOB Wachstumsfinanzierung“ erwerben wollen. Da jede/r Anleger/in mit dem Erwerb persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen der Emittentin unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.



B0B efficiency design AG
Schurzelter Straße 27
52074 Aachen
Tel.: 0241-47466-0
info@bob-ag.de
www.bob-ag.de

