

# Ahlbeck – Usedom

*Exposé Stand Dezember 2021*





***„Jeden Sommer zieht's mich her, Sonne, Sand, rauschendes Meer.  
Achterwasser – verträumtes Land, Kaiserbäder mit weißem Strand.  
Ahlbeck, Heringsdorf, Bansin – bis nach Swinemünde hin.  
Wandern durch der Dünen Breite – Meeres Duft von Wasser's Seite.  
Sehen und gesehen werden – s'ist ein schöner Platz auf Erden.  
Gern komm' ich immer wieder her!  
Nach Usedom seh'n ich mich sehr!“***

***– „Mein Usedom“ von Ulf von Minkwitz <sup>1</sup>***

---

<sup>1</sup> <https://www.usedom-info.com/gedichte.html>.

# VORWORT

---

Feiner, weißer Sand, viel Sonne auf der Haut, eine laue Meeresbrise zum Durchatmen und lauschige Wälder zum Entspannen – das ist die Mischung, die die Insel Usedom nahezu einzigartig in Deutschland macht. Ihr Strand ist 42 km lang und bis zu 70 m breit und wird von mehr als 2.100 Sonnenstunden im Jahr beschienen – deutscher Rekord! Dazu kann die Insel 5.000 Hektar Küstenwald vorweisen und auch das malerische Achterland mit seinen mannigfaltigen Seen und verträumten Dörfern.<sup>2</sup> Auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen lädt Usedom zu schwunghaften Touren entlang der Küste ein. Wer mag kann aber auch vielfältige kulturelle Veranstaltungen besuchen – ein besonderes Highlight ist das Usedomer Sandskulpturenfestival, das von Juni bis November seine Pforten für die Besucher öffnet und jedes Jahr mit einem neuen Motto begeistert. Kurz: Wer Usedom einmal besucht hat, möchte immer wieder kommen!

Das Vorhaben der hier gegenständlichen Vermögensanlage „Ahlbeck – Usedom“ befindet sich im gleichnamigen Seeheilbad, welches zur Gemeinde Heringsdorf gehört. Das Straßenbild Ahlbecks ist von den vielen, stilvollen Strandvillen geprägt, welche dem Ort unter anderem den Titel „Kaiserbad mit dem luxuriösen Hauch“ verleihen.

Die Liegenschaft des Bauvorhabens „Ahlbeck – Usedom“ befindet sich gerade einmal 850 m vom Sandstrand entfernt. In dieser bevorzugten Lage ist die Errichtung eines Mehrgenerationen-Quartiers, bestehend aus Eigentumswohnungen und Wohneinheiten für betreutes Wohnen, geplant.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Grundschuld, ein persönliches abstraktes Schuldanerkenntnis und zwei selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,50 % p.a.** bei endfälliger Zinszahlung und einer **Laufzeit von 45 Monaten** ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über das Seebad Ahlbeck auf Usedom, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre

wünscht Ihnen



**Frank Behn**

Geschäftsführer  
GLD – PEG Gothenweg GmbH

---

2 <https://docplayer.org/188794340-Reiseverkehrsstatistik-2019.html>.

3 <https://usedom.de/ahlbeck>.

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

<b>Jährliche Verzinsung</b>	6,50 % p.a.
<b>Laufzeitende</b> <i>(geplant)</i>	30.09.2025
<b>Sicherheiten</b>	Grundschild nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut.  Notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Emittentin i.H.v. EUR 1.000.000,—.  Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften der ultimativen Mitgesellschafter der Emittentin i.H.v. insgesamt EUR 1.500.000,—.
<b>Mindestinvestment</b>	EUR 10,—
<b>Handelbarkeit</b>	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## PROJEKTDATEN *(geplant)*

<b>Gesamterlös</b>	EUR 58.235.000,—
<b>Wohnfläche</b>	11.132 m <sup>2</sup>
<b>Baubeginn</b>	Herbst 2022
<b>Fertigstellung</b>	Spätsommer 2025
<b>Anzahl Einheiten</b>	172



### ***Gesetzlicher Hinweis:***

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

# INHALT

---

<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>Executive Summary</b> .....	<b>4</b>
<b>Lage</b> .....	<b>6</b>
Usedom Makrolage .....	6
Seebad Ahlbeck Mikrolage .....	7
<b>Das Projekt</b> .....	<b>9</b>
Projektbeschreibung .....	9
Verkaufserlöse .....	10
Grundrisse .....	11
Finanzierung .....	12
Mittelverwendung .....	13
<b>Gesellschaftsstruktur, Unternehmen und Geschäftsführung</b> .....	<b>14</b>
Die Gesellschaftsstruktur .....	14
Das Unternehmen und die Geschäftsführung .....	15
<b>Markt</b> .....	<b>16</b>
<b>Investmentangebot</b> .....	<b>18</b>
Investmentangebot .....	18
Feste Verzinsung .....	18
Laufzeitende und -beginn .....	18
Sicherheit .....	18
Abwicklung .....	20
Zeichnung .....	20
Veräußerbarkeit der Vermögensanlage .....	20
Rückzahlung .....	20
Die BERGFÜRST AG .....	20
<b>Eckdaten der Projektfinanzierung</b> .....	<b>22</b>
<b>Chancen &amp; Risiken</b> .....	<b>23</b>
<b>Referenzen</b> .....	<b>25</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>26</b>

# 01 LAGE

## *Usedom Makrolage*

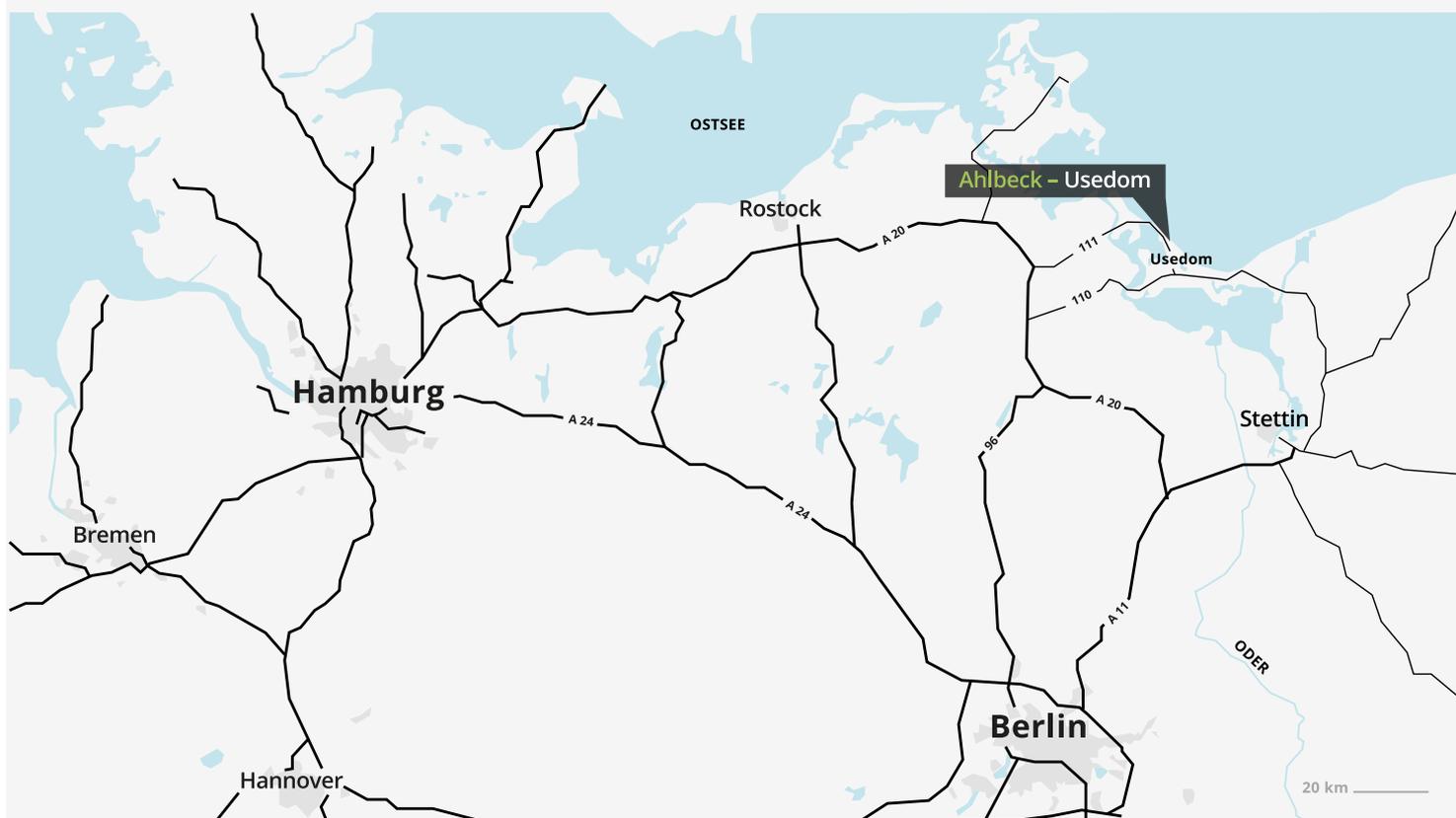
Usedom ist eine in der südlichen Ostsee gelegene Insel, die mit einer Fläche von 445 km<sup>2</sup> nach Rügen die zweitgrößte Insel Deutschlands ist. Die knapp 76.500 Inselbewohner können im Schnitt mehr als 2.000 Sonnenstunden jährlich genießen.<sup>4</sup> Entsprechend zählt Usedom zu den sonnenreichsten Gegenden Deutschlands, weshalb sie häufig als Sonneninsel bei Touristen beworben wird. Usedom zeichnet sich vor allem durch seine große Bedeutung für den deutschen Tourismus aus, besonders die drei Kaiserbäder Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin sowie u.a. die Ostseebäder Karlshagen, Zinnowitz und Koserow sind jedes Jahr Anziehungsmagneten für eine Vielzahl von Touristen. Neben den

malerischen Städten verwöhnt die Insel ihre Besucher insbesondere mit ihrer zauberhaften, unberührten Natur. Der durchgehende Ostseestrand Usedom ist mit einer Gesamtlänge von 42 km und einer durchschnittlichen Breite von 40 m der längste Sandstrand Deutschlands und zudem einer der längsten Europas.<sup>5</sup>

Die Landschaft der Insel ist weitläufig und von sanften Hügeln sowie Wiesen, Wäldern, Flüssen und Seen geprägt. Fünf historische Seebrücken ermöglichen den Besuchern einen Spaziergang hoch über dem allgegenwärtigen Meer. Eine beeindruckende Villenarchitektur säumt die längste Strandpromenade Europas. In gleich

4 <https://presse.usedom.de/statistik/>.

5 <https://www.welt.de/vermischtes/article118476285/Deutschlands-laengster-Strand-ist-auch-der-beste.html>.



drei Naturparks können die Besucher Flora und Fauna hautnah erleben: der Naturpark Insel Usedom, der Naturpark am Stettiner Haff und der Naturpark Flusslandschaft Peenetal. Usedom bietet zudem 200 Kilometer Rad- und 400 Kilometer Wanderwege.<sup>6</sup> Den Usedom-Besuchern stehen neben der Ostsee das Achterwasser, die Peene und zahlreiche Binnenseen für Sport- und Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Ein wahres Paradies für alle Anhänger des maritimen Lebensstils, welchem auch in einem der über 20 Yachthäfen gefrönt werden kann.<sup>7</sup> Auf und um Usedom herum ist man dank einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung bequem und optimal vernetzt – per Bahn, Bus, Auto oder sogar Flugzeug. Fest- und Eiland sind über die in Wolgast gelegene Peenebrücke sowie die Zecheiner Brücke nahe Anklam miteinander verbunden. Von der Anschlussstelle Gützkow und Jarmen der Bundesautobahn A20 kann entweder der Nordwesten Usedom über die B111 oder

der Südwesten über die B110 erreicht werden. Auch für Bahnreisende bietet die erhaltene bzw. wiederaufgebaute Bahnstrecke Ducherow-Heringsdorf-Wolgaster Fähre eine Anbindung an sämtliche Seebäder auf Usedom. Diese ist wiederum über die Bahnstrecke Züssow-Wolgast Hafen mit der Hauptbahn Berlin-Stralsund verbunden. Daneben sind mittels der Usedomer Bäderbahn alle Orte auf der Insel unkompliziert zu erreichen. Die Fernbusflotte bietet tägliche Anbindungen von und nach Rostock, Berlin und Hamburg. Sogar per Flugzeug kann die Insel angesteuert werden. In der Sommersaison werden neben Charter- auch regelmäßige Linienflüge aus Zürich, Düsseldorf, Frankfurt, Luxemburg und Stuttgart nach Ahlbeck angeboten. Selbst eine Direktverbindung von Ahlbeck nach Skandinavien steht zur Verfügung: Die Überfahrt per Fähre kann man bequem ab den Seebrücken Bansin, Heringsdorf und Ahlbeck starten.

---

## ***Seebad Ahlbeck – Heringsdorf Mikrolage***

Das Seeheilbad Ahlbeck auf Usedom gehört zu den beliebtesten Seebädern an der Ostsee. Ahlbeck ist bekannt für seine stilvollen Strandvillen, den feinen breiten Sandstrand und die weitläufige Strandpromenade. Seit 2005 ist Ahlbeck ein Ortsteil der Gemeinde Heringsdorf. Die Gemeinde ist auch unter dem Namen „Kaiserbad“ bekannt, welcher auf mehrere Urlaubsbesuche des deutschen Kaisers Wilhelm II. zurückgeht. Auch heutzutage wird der Zugang zur Ostsee

von Bansin über Heringsdorf nach Ahlbeck und Swinemünde noch als „Kaiserstrand“ bezeichnet.

Nur 850 m vom Projektstandort entfernt befindet sich die längste Strandpromenade Europas, die sich auf über 12 Kilometern von Bansin bis hin zum polnischen Swinemünde erstreckt. Die fußläufige Erreichbarkeit der Promenade und der berühmten Ahlbecker Seebrücke zeichnet die Exklusivität der Liegenschaft aus.

---

6 <https://usedom.de/wanderwege>.

7 <https://www.ostsee.de/insel-usedom/hafen.html#:~:text=Besonderes%20Markenzeichen%20der%20Insel%20sind,der%20Liste%20der%20sehenswerten%20Ausflugziele!>.



In der näheren Umgebung stehen zudem eine Vielzahl von Restaurants und Cafés, zwei Lebensmittelmärkte für den täglichen Bedarf sowie mehrere Arztpraxen unterschiedlicher Spezialisierungen zur Verfügung.

Der Bahnhof „Ahlbeck Ostseetherme“ ist nach gerade einmal 150 m vom Projektstandort erreicht und wird auch von der Regionalbahn angefahren. Diese verbindet zudem im Stundentakt die polnische Grenzstadt Swinemünde und die Städte Greifswald (ca. 2 Stunden) und Stralsund (ca. 2,5 Stunden). Die nahegelegene Bushal-

testelle „Ahlbeck Saarstraße“ bietet Anschluss an verschiedene Buslinien, welche schnelle Verbindungen über ganz Usedom ermöglichen. Familien erreichen von der Projektliegenschaft ausgehend nach 800 m den nächsten Kindergarten, in dessen direkter Nachbarschaft sich auch die weiterführende Gesamtschule in Ahlbeck befindet. Die „Grundschule Heringsdorf“ ist in rund 4 Autominuten erreicht. Wem ein Bad in der Ostsee zu kalt ist, kann nach einem kurzen Spaziergang von etwa 400 m in der Ostseetherme Usedom abtauchen und diverse Wellness- und Fitnessprogramme genießen.

## 02 PROJEKT

---

### *Projektbeschreibung*

Das Projekt „Ahlbeck – Usedom“ umfasst die Entwicklung und spätere Errichtung eines generationsübergreifenden Wohnquartiers. Insgesamt sollen mehr als 170 Einheiten, verteilt auf vier Baufeldern, entstehen. Auf den Baufeldern eins und zwei sind Häuser für seniorengerechtes Wohnen vorgesehen.

Der Kaufvertrag zum Erwerb des 14.875 m<sup>2</sup> großen Grundstückes unter der Adresse Gothenweg 3b, Am Gothenweg, Parchenblick, Parchenweg in 17419 Heringsdorf OT Ahlbeck wurde bereits Mitte dieses Jahres beurkundet. Nach anschließender Kaufpreisbelegung, für die schon eine Ankaufsfinanzierung mit der vorrangig finanzierenden Bank abgeschlossen wurde, wird die Emittentin die Eigentümerin des Areals sein. Die zu errichtenden Gebäude sind im energieeffizienten KfW 55 EE Standard geplant und werden insgesamt rund 16.717 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (ober- und unterirdisch) umfassen.

Für die Errichtung der Baufelder eins bis drei liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Die Errichtung der Eigentumswohnungen auf Baufeld vier soll im Rahmen eines erweiterten Bauantrags erwirkt werden, welcher bis zum Ende des ersten Quartals 2022 eingereicht werden soll und mit dessen Genehmigung im dritten Quartal des kommenden Jahres gerechnet wird.

Die bauliche Realisierung des Projektes soll in zwei Phasen erfolgen – der Start ist am Ende des dritten Quartals 2022 vorgesehen. Begonnen wird mit der Bebauung der Baufelder drei und vier – geplant sind hier 71 Wohnungen. Auf Baufeld drei: komfortable Eigentumswohnun-

gen im mittleren Standard mit 2-3 Zimmern, zwischen 55 und 90 m<sup>2</sup> groß, voll unterkellert inkl. Tiefgarage. Auf Baufeld vier: weitere Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 50 und 75 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei bis drei Zimmer.

Die zweite Phase des Hochbaus ist ab dem zweiten Quartal 2024 vorgesehen und wird die Errichtung der Gebäude auf den Baufeldern eins und zwei umfassen. Geplant ist die Realisierung von 101 Wohnungen sowie einem Betreuungsbereich – speziell auf die Erfordernisse seniorengerechten Wohnens zugeschnitten. Die Wohnungen werden zwischen 43 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> groß sein und bieten Lösungen für unterschiedliche Pflegeansprüche: Von seniorengerecht ausgelegten Raumkonzepten über die optionale Unterstützung durch eine Tagespflege bis hin zu 24/7 ambulant betreutem Wohnen.

Die innerhalb des Quartiers entstehenden Einheiten sollen bereits vor Fertigstellung im Einzelverkauf veräußert werden. Mit der Fertigstellung des gesamten Wohnquartiers rechnet die Emittentin im Spätsommer 2025.

Das hier gegenständliche Bauvorhaben ist in zwei Projektphasen eingeteilt. In Projektphase I ist der Ankauf und die Entwicklung des Projektgrundstückes geplant. Darauf folgt Projektphase II, welche den Hochbau vorsieht.

Im Zuge der hier gegenständlichen Finanzierung über BERGFÜRST soll die Mitfinanzierung der Entwicklungsphase des Projektgrundstückes bis zur Erlangung der Baugenehmigung und damit verbundener Projektkosten erfolgen.



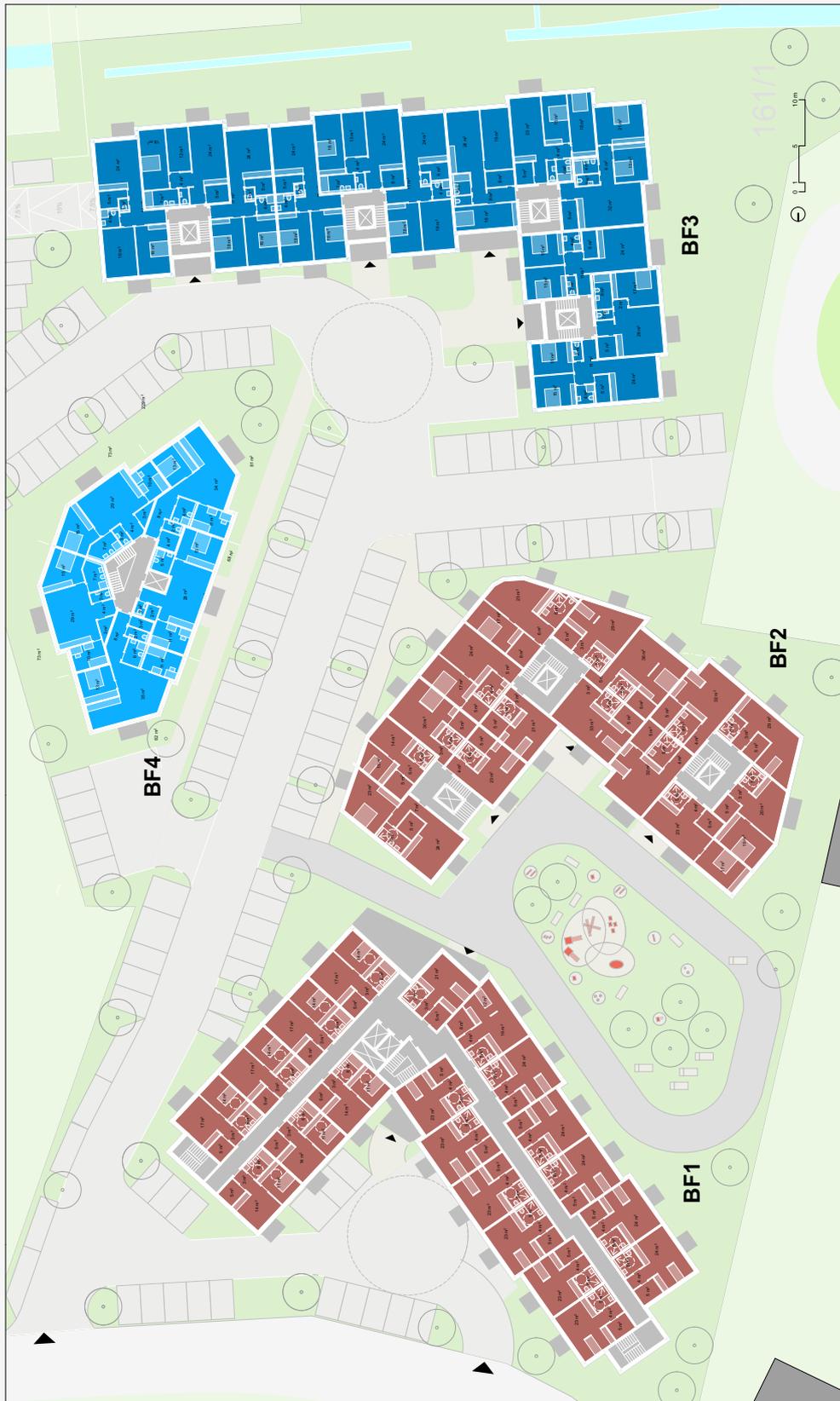
Beispielhafte Visualisierung des Wohnquartiers

## VERKAUFSERLÖSE (geplant)

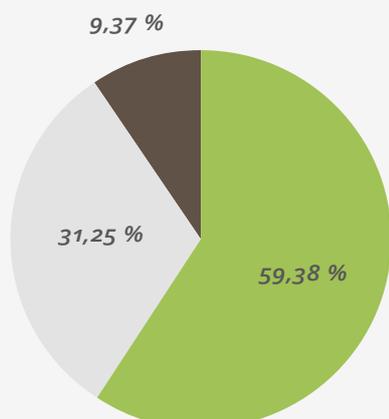
Art	Anzahl Einheiten*	(Wohn-) Fläche gesamt* (m <sup>2</sup> )	Ø Verkaufspreis * (EUR/m <sup>2</sup> bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Baufeld 1				15.000.000,—
– Gewerbe	12	863	3.500,— bis zu 4.500,—	
– Wohnen	47	2.235	4.900,— bis zu 5.900,—	
Baufeld 2	42	2.935	4.900,— bis zu 5.900,—	15.300.000,—
Baufeld 3	47	3.594	4.900,— bis zu 5.900,—	18.700.000,—
Baufeld 4	24	1.505	4.900,— bis zu 5.900,—	7.800.000,—
<b>Zwischen- summe</b>		<b>11.132</b>		<b>56.800.000,—</b>
Kfz-Stellplätze	170			1.450.000,—
<b>Gesamt</b>		<b>11.132</b>	–	<b>58.250.000,—</b>

\*geplante Flächenangaben / Einheiten

# Grundrisse



## Finanzierung



### PROJEKTPHASE 1 (ANKAUF, ENTWICKLUNG)

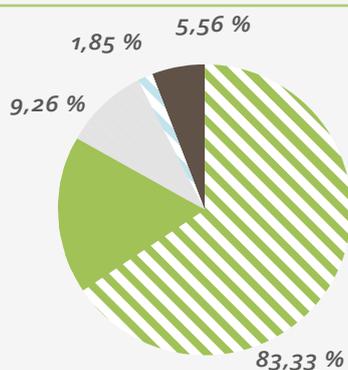
<span style="color: green;">●</span> Kreditinstitut	EUR	9.500.000,—
<span style="color: grey;">●</span> Emissionsvolumen	EUR	5.000.000,—
<span style="color: brown;">●</span> Eigenkapital	EUR	1.500.000,—

<b>Geplantes Gesamtvolumen</b>	<b>EUR</b>	<b>16.000.000,—</b>
--------------------------------	------------	---------------------

Die Finanzierung der hier gegenständlichen Entwicklungsphase des Projekts erfolgt durch ein vorrangiges Darlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. EUR 9.500.000,— und den hier erworbenen Finanzierungsmitteln i.H.v. bis zu EUR 5.000.000,— sowie Eigenkapital i.H.v. EUR 1.500.000,—. Im weiteren Projektverlauf ist es geplant, zur Finanzierung des Hochbaus weiteres Fremdkapital bei dem bereits vorrangig finanzierenden Kreditinstitut aufzunehmen und weitere Finanzierungsmittel über BERGFÜRST einzuwenden. Darüber hinaus wird die Emittentin zur Finanzierung des Hochbaus zusätzliches Eigenkapital einbringen. Es ist der Emittentin gestattet, den durch vorrangige Grundschulden zu besichernden nominalen Darlehensbetrag auf bis zu insgesamt EUR 45.000.000,— zu erhöhen. Das derzeit vorrangige Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 28.02.2024, mit einmaliger Option seitens des Darlehensnehmers dieses um

sechs Monate zu verlängern. Der Zinssatz beträgt 3,75 % p.a. und kann quartalsweise gemäß Referenzzinssatzänderung (EURIBOR-Dreimonatsgeld) angepasst werden. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,50 % p.a., wobei die Zinszahlung zum Laufzeitende erfolgt.

Die Rückführung der hier angebotenen Vermögensanlage soll primär durch die Aufnahme weiterer vorrangiger (Hochbau-)Darlehen erfolgen. Alternativ soll die Rückführung durch den Verkauf der zu errichtenden Einheiten nach vorrangiger Tilgung des vorrangigen Kreditinstitutes erfolgen. Sofern das vorrangige Kreditinstitut nicht bis zum geplanten Laufzeitende dieser Vermögensanlage vollständig bedient wurde, verlängert sich die Laufzeit dieser Vermögensanlage bis zu dem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung der Ansprüche des vorrangigen Kreditinstitutes.



### Darstellung Maximalvolumen des Kreditinstituts

#### PROJEKTPHASE 2 (HOCHBAU) (GEPLANT)

<span style="color: green;">▨</span> Kreditinstitut (bis zu)	EUR	45.000.000,—
<span style="color: grey;">●</span> Emissionsvolumen I (Ankauf & Entwicklung)	EUR	5.000.000,—
<span style="color: blue;">▨</span> Emissionsvolumen II (Hochbau, geplant)	EUR	1.000.000,—
<span style="color: brown;">●</span> Eigenkapital	EUR	3.000.000,—



Beispielhafte Visualisierung des Wohnquartiers

### ***Mittelverwendung***

Ein Teilbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens i.H.v. EUR 4.203.750,— wird zur Bedienung von im Rahmen der Entwicklung des geplanten Wohnquartiers und der Erwirkung der Baugenehmigung laufend fällig werdenden Planungs-, Projekt- und Nebenkosten dienen.

Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens in Höhe von bis zu EUR 796.250,— soll zur anteiligen Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Kosten und Gebühren verwendet werden.

# 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR, UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTS- FÜHRUNG

## *Die Gesellschaftsstruktur*

Das Projekt wird von der GLD – PEG Gothenweg GmbH durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz im Möskenweg 24 in 17454 Zinnowitz. Sie ist unter der Nummer HRB 21089 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stralsund eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, der Verkauf und

die Vermietung von Grundstücken und Immobilien sowie grundstücksgleichen Rechten jeder Art sowie die Errichtung von Gebäuden und der Erwerb und Verkauf von Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Frank Behn.



## *Das Unternehmen und die Geschäftsführung*



**FRANK BEHN**

Die Green Living Development GmbH ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen mit Niederlassungen in Berlin, München-Grünwald, Stralsund, Moosburg und Zinnowitz. Das 2017 gegründete Unternehmen entwickelt hochwertige Wohn- und Gewerbeobjekte. Einen besonderen Schwerpunkt legt das Unternehmen auf das Thema Nachhaltigkeit: Bei den Projektentwicklungen wird sowohl auf den Einsatz von schadstoffarmen Materialien für ein gesundes Raumklima, als auch auf eine besonders energie- und kosteneffiziente Gebäudekonzeption Wert gelegt. Dem Schutz der Umwelt wird hierbei ebenso Rechnung getragen wie auch der Werthaltigkeit der geschaffenen Immobilien.

Green Living Development hat ein festes Kernteam von Mitarbeitern und assoziierten Ingenieuren, die entsprechend den jeweiligen Erfordernissen zu individuellen Projektteams zusammengestellt werden, um, wie zuvor beschrieben, ökologisch sinnvolle und kosteneffiziente Projekte erarbeiten zu können.<sup>8</sup>

Leiter aller Projekte ist der Geschäftsführer Frank Behn. Als gelernter Kaufmann war Herr Behn viele Jahre im Management tätig und entwickelte früh seine Leidenschaft für Immobilien. Anfänglich in der Rolle als Investor, engagierte er sich zunehmend auch selbst erfolgreich im Bereich Projektentwicklung und realisierte und vermarktete eine Reihe von Immobilien. 2009 erfolgte dann konsequenterweise die Gründung der IGV Immobilien. Die Gesellschaft fokussierte sich zunächst auf Immobilienprojekte im Norden Deutschlands und ergänzte dann ihr Portfolio um Standorte in Berlin und Süddeutschland. 2017 gründete Frank Behn die Green Living Development. Mittlerweile kann das Unternehmen auf ein bundesweites Projektvolumen von mehr als EUR 100 Millionen verweisen.

---

8 <http://gld-berlin.de/#team>.

## 04 MARKT

---

Bereits 1930 gehörten Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin mit zusammen 62.900 Besuchern zu den wichtigsten und touristisch am stärksten frequentierten Ostseebädern.<sup>9</sup> Der Tourismus ist seit Jahrzehnten der dominierende Wirtschaftszweig der Kaiserbäder, mit jährlich steigender Zahl neuer Hotelanlagen und Ferienwohnungen. Auch die statistisch gezählten Übernachtungen der letzten Jahre unterstreichen den stetigen Aufwärtstrend, der seinen Höhepunkt 2019 mit insgesamt 6,2 Millionen Übernachtungen auf der Insel Usedom markierte. Dabei konnten vor allem die Kaiserbäder mit 3,04 Millionen knapp die Hälfte aller Übernachtungen auf sich vereinen. Selbst im Coronajahr 2020 zählte das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern immerhin 4,9 Millionen Übernachtungen auf der Insel. Mit 2,33 Millionen davon in Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin konnten die Kaiserbäder dennoch ihren vergangenen 10-Jahres-Durchschnitt bestätigen.<sup>10</sup> Ein Grund dafür ist auch die überdurchschnittlich hohe Bettenauslastung der Kaiserbäder bei gleichzeitig höchster Anzahl verfügbarer Betten auf der gesamten Insel Usedom.<sup>11</sup> Dies zeigt auch, dass die Insel Usedom mit ihren Gemeinden weiterhin in der Gunst der Feriengäste kräftig zulegt und nach Sylt einen vorderen Platz im Vergleich der Nordsee- und der Ostseebäder belegt. Bei einer Umfrage von FeWo-direkt wurde das Seeheilbad Ahlbeck sogar zum familienfreundlichsten Reiseziel am Meer mit fast einem Drittel der Stimmen gewählt.<sup>12</sup>

Nicht nur die touristischen Vorzüge unterstreichen die Attraktivität der Wohneinheiten dieser Vermögensanlage zugrunde liegenden Wohnquartiers.

Für die Kaiserbäder auf Usedom registriert Erhard Günzel (Deutscher Immobilienverband Nord), nachdem die Preise in Heringsdorf und Umgebung seit 2018 um +21,5% gewachsen sind,<sup>13</sup> aktuell stabile bis weiterhin leicht steigende Kaufpreise für Immobilien im Jahr 2021.<sup>14</sup> Während die Gemeinde Heringsdorf einen durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter in Höhe von knapp EUR 5.150,— für den Erwerb einer 60 qm großen Eigentumswohnungen aufweisen kann, übertrifft das nahe gelegene Seebad Ahlbeck diesen Wert deutlich. Im Schnitt werden dort vergleichbare Eigentumswohnungen für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 5.835,— pro Quadratmeter veräußert.<sup>15</sup> Rückzugsorte, die dazu nahe am Wasser liegen, sind über die Maßen begehrt – nicht zuletzt auch nach den Erfahrungen der letzten Monate während der Corona-Pandemie. Im Vergleich zu den Vorjahren ließ sich bereits 2020 ein vermehrter Zuzug an die Ostsee aus der Metropolregion Berlin feststellen. „Der hohe Nettozuzug aus der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist laut IHK darauf zurückzuführen, dass die Corona-Maßnahmen in dicht besiedelten Regionen als besonders einschränkend wahrgenommen wurden.“<sup>16</sup>

---

9 <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article153714787/Heisser-Immobilienmarkt-an-der-Ostseekueste.html>.

10 <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Wirtschaftsbereiche/Gastgewerbe-und-Tourismus>.

11 <https://docplayer.org/188794340-Reiseverkehrsstatistik-2019.html>.

12 <https://www.cash-online.de/berater/2021/das-sind-die-familienfreundlichsten-reiseziele-in-deutschland/569889>.

13 <https://www.wohnungsboerse.net/immobilienpreise-Heringsdorf/4113>.

14 <https://www.nordkurier.de/mecklenburg-vorpommern/traum-von-eigener-immobilie-in-mv-besonders-teuer-1939748306.html>.

15 <https://www.wohnungsboerse.net/Immobilienpreise/immobilien-Ahlbeck-4214.pdf>.

16 <https://www.berliner-zeitung.de/news/wegen-corona-berliner-und-brandenburger-ziehen-an-die-ostsee-li.172273>.

Ob als attraktive Geldanlage oder zur Eigen-  
nutzung als Eigentums- oder Ferienwohnung:  
„Ahlbeck – Usedom“ bietet eine Vielzahl von  
Anknüpfungspunkten für Kapitalanleger und  
Inseliebhaber gleichermaßen. Obgleich die  
Wohnungspreise in den letzten Jahren bereits  
stetig gestiegen sind, hat die Coronapandemie  
den Preistrend noch einmal verstärkt.<sup>17</sup> Auch die  
ungebrochen hohe Auslastung und weiter stei-  
gende Nachfrage nach Unterkünften wird sowohl  
die Mietpreise als auch die Attraktivität für Kapi-  
talanleger weiter steigen lassen.

Neben den Eigentumswohnungen für naturver-  
bundene Selbstnutzer als Dauerwohnsitz oder  
für Kapitalanleger bietet das Wohnquartier auch

ein „Rundum-Sorglos-Paket“ für ältere Bewoh-  
ner. Die seniorengerechten Eigentumswohnun-  
gen sowie die anteilige Fläche für eine ambulante  
Pflege bieten ein hohes Maß an Sicherheit für  
jede Lebenssituation. Dieser Mix aus heraus-  
ragender Lage und der Möglichkeit, bei Bedarf  
diverse Betreuungsdienstleistungen in Anspruch  
nehmen zu können, macht das Wohnquartier  
gleich für mehrere Zielgruppen attraktiv. Der  
Trend, eine hochwertige Wohnung als Kapitalan-  
lage oder/und für die spätere Nutzung als Alters-  
ruhesitz zu erwerben, hat sich spürbar verstärkt  
und wird langfristig für zusätzliche Nachfrage  
und eine Fortführung des Kaufpreisanstieges in  
der Region sorgen.

---

17 [https://www.engelvoelkers.com/de-de/deutschland/marktbericht/ferienimmobilien/doc/Engel\\_und\\_Voelkers\\_Ferienimmobilien\\_2021\\_web.pdf](https://www.engelvoelkers.com/de-de/deutschland/marktbericht/ferienimmobilien/doc/Engel_und_Voelkers_Ferienimmobilien_2021_web.pdf).



Beispielhafte Visualisierung des Wohnquartiers

# 05 INVESTMENTANGEBOT

---

**Investmentangebot** Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines nachrangigen Bankdarlehens, welches der GLD – PEG Gothenweg GmbH i.H.v. bis zu EUR 5.000.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches nachrangiges Darlehen mit einer geplanten Laufzeit bis zum 30.09.2025 (siehe Erläuterung unter Punkt 3 „Laufzeitende und -beginn“). Dieses wird durch eine nachrangige Grundschuld nachrangig zu dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren gibt der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Frank Behn, ein notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis ab. Darüber hinaus geben Herr Christian Langhoff und Herr Jens Schmitter, als Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, jeweils eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft ab.

**Feste Verzinsung** Die Vermögensanlage wird mit 6,50 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind zum Laufzeitende zahlbar.

**Laufzeitende und -beginn** Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 30.09.2025. Die Anleger verpflichten sich gegenüber den vorrangig finanzierenden Kreditinstituten, ihre Anlagebeträge – aus dem dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehen – solange der Emittentin zu belassen, wie den vorrangigen Kreditinstituten Ansprüche aus deren vorrangiger Finanzierung gegen die Emittentin zustehen. Klarstellend bedeutet dies, dass die Anlagebeträge der Anleger erst zurückgezahlt werden können, wenn die Forderungen der vorrangigen Kreditinstitute gegen die Emittentin vorrangig und vollständig bedient wurden. Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist, Zahlungseingang und Zuteilung in den Bestand des Anlegers. Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 30.09.2022 möglich.

**Sicherheit** Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger aus den nachrangigen Darlehensforderungen, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird mittels Sicherheitentreuhänder eine dingliche Besicherung in

Form von nachrangigen Grundschulden in Darlehenshöhe von insgesamt EUR 5.000.000,— nach dem vorrangig finanzierenden und mit vorrangigen Grundschulden in Höhe von bis zu nominal EUR 45.000.000,— besicherten Kreditinstitut, auf dem Grundstück unter der Adresse Gothenweg 3b, Am Gothenweg, Parchenblick, Parchenweg in 17419 Heringsdorf OT Ahlbeck bestellt und eingetragen.

Darüber hinaus wird Herr Frank Behn, als Geschäftsführer der Emittentin, ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 1.000.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben. Des Weiteren werden Herr Christian Langhoff, als Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 1.000.000,— und Herr Jens Schmitter, ebenfalls als Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 500.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger abgeben. Das zu gewährende nachrangige Bankdarlehen dieser Vermögensanlage ist Bestandteil einer Konsortialfinanzierung, d.h. einer Vereinbarung zwischen mehreren finanzierenden Kreditgebern für dasselbe Projekt. Zwischen den Konsortialpartnern wurden im Innenverhältnis die Abrede getroffen, dass das nachrangige Darlehen, welches dieser Vermögensanlage zugrunde liegt, erst nachrangig zu dem Darlehen des vorrangigen Kreditinstitutes getilgt werden darf. D.h. die Bank, welche das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende nachrangige Darlehen begeben hat, ist mit ihren Ansprüchen und Sicherheiten hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangigen – und damit vorrangigen – Kreditinstitutes zurückgetreten. Das bedeutet für die Anleger dieser Vermögensanlage, dass ihre Anlagebeträge erst zurückgezahlt werden, wenn das oben genannte vorrangige Kreditinstitut vollständig bedient wurde. Das vorrangige Kreditinstitut hat derzeit Darlehen in nominaler Höhe von EUR 9.500.000,— zur primären Finanzierung des Grundstückankaufes begeben. In der anschließenden Hochbauphase (Phase II) können weitere vorrangige Darlehen zur Finanzierung des Projektes bis zur Höhe von insgesamt EUR 45.000.000,— begeben werden, welche dieser Vermögensanlage im Rang vorgehen werden.

Die zur Besicherung der hier gegenständlichen Vermögensanlage bestellten Sicherheiten können erst nach vollständiger Bedienung der vorrangig finanzierenden Kreditinstitute verwertet werden. Eine frühere Verwertung der Sicherheiten bedarf der Zustimmung der vorrangig finanzierenden Kreditinstitute.

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

**Zeichnung** Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 5.000.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,—.

Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich. Der Angebotszeitraum, in welchem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann, beträgt bis zu zwölf Monate.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Anlagebetrages, wird die von dem Anleger gezeichnete Vermögensanlage zugeteilt und in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST Plattform eingebucht und angezeigt.

### **Veräußerbarkeit der Vermögensanlage**

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen wird es dem Anleger möglich sein, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage über das Inseratssystem der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zu veräußern.

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

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 30.09.2022 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Geplant ist die vollständige Rückführung der Vermögensanlage bis zum 30.09.2025. Dies setzt voraus, dass die vorrangigen Kreditinstitute bis zum geplanten Laufzeitende dieser Vermögensanlage vollständig bedient wurden. Ansonsten verlängert sich die Laufzeit dieser Vermögensanlage bis zu dem Zeitpunkt der vollständigen Bedienung sämtlicher Ansprüche der vorrangigen Kreditinstitute. Klarstellend bedeutet dies, dass sich auch die Rückzahlung dieser Vermögensanlage bis zu diesem Zeitpunkt verschiebt.

## **Die BERGFÜRST AG**

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

Immobilien-gesellschaften bietet BERGFÜRST einen standardisierten Zugang zu Mezzanine-Kapital für ihre Projektentwicklungen oder auch für die Refinanzierung ihrer Bestandsobjekte.

2019 ist BERGFÜRST eine strategische Partnerschaft mit der Commerzbank-Tochter Commerz Real eingegangen und unterstreicht damit seine Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft.

BERGFÜRST wurde 2011 von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E\*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ) gegründet.



Seebühne Ahlbeck in Ahlbeck

# 06 ECKDATEN DER PROJEKT-FINANZIERUNG

## KONDITIONEN

Volumen	EUR 5.000.000,—
Laufzeitende ( <i>geplant</i> )	30.09.2025
Verzinsung	6,50 % p.a

## PROJEKTKALKULATION

Phase I – Ankauf & Entwicklung ( <i>exkl. Finanzierungskosten</i> )	EUR 15.000.000,—
Phase II – Errichtung Bauabschnitt 1 ( <i>exkl. Finanzierungskosten</i> )	EUR 16.500.000,—
Phase II – Errichtung Bauabschnitt 2 ( <i>exkl. Finanzierungskosten</i> )	EUR 20.340.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST ( <i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i> )	EUR 3.160.000,—
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 55.000.000,—</b>

# 07 CHANCEN & RISIKEN

---

## *Chancen*

- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld, ein abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers sowie zwei Höchstbetragsbürgschaften der ultimativen Mitgesellschafter der Emittentin besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,50 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in guter Lage.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Wohnbau und altersgerechtes Wohnen.
- Der Tourismus auf der Insel Usedom, insbesondere dem Ostseebad Ahlbeck, ist stabil, die Nachfrage nach Übernachtungen wächst stetig.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

## *Risiken*

- Die Erlangung des erweiterten Bauantrags für die Errichtung der Eigentumswohnungen auf Baufeld 4 kann sich verzögern oder ganz scheitern.
- Der Verkauf der Wohnungen kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass keine weiteren Wohnungen mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Sofern das vorrangige Kreditinstitut nicht vollständig befriedigt ist, kann die Vermögensanlage nicht fällig gestellt werden, somit kann sich die Laufzeit entsprechend verlängern.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.

- Da die Grundschuld nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus der Grundschuld daher zuerst befriedigt wird, besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruches der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.
- Die Anleger dieser Vermögensanlage sind mit ihren Ansprüchen und Erlösen hinter sämtliche Ansprüche und Sicherheiten des erstrangig – und damit vorrangig – finanzierenden Kreditinstitutes zurückgetreten und können ihre Sicherheiten erst nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut oder nur mit dessen Zustimmung verwerten. Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurück zu zahlen.
- Eine Finanzierung für die geplante Phase II (Hochbauphase) des Projektes könnte nicht zustande kommen und somit den Projekterfolg als Ganzes und damit die Rückzahlung der Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.

## 08 REFERENZEN

---

### *Moosburg, Sudetenlandpark*

- Anzahl der Wohneinheiten: 28
- Fertigstellung: 2020
- Nettowohnfläche: 2.920 m<sup>2</sup>
- Projektvolumen: ca. EUR 11,8 Mio.
- Verkaufsstand: alle Wohnungen verkauft



Auf dem ca. 3.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück entsteht eine komfortable Wohnanlage mit 28 Wohnungen. Der „Sudetenlandpark“ besteht aus vier separaten Gebäuden mit jeweils 7 Wohneinheiten inklusive Balkon oder Terrasse sowie zwei Tiefgaragen mit Abstellräumen für jede Wohnung.



### *Marina Müritz, Hafendorf Rechlin*

- Anzahl der Wohneinheiten: 20
- Fertigstellung: 2020
- Nettowohnfläche: 1.328 m<sup>2</sup>
- Projektvolumen: ca. EUR 4,5 Mio.
- Verkaufsstand: alle Wohnungen verkauft

Das Hafendorf Rechlin mit seiner Marina Claassee entwickelte sich in den letzten Jahren zu einer der begehrtesten Destinationen in der Müritzregion. Direkt am Hafenbecken in sonnenverwöhnter Lage wurden in Q4 2020 weitere 20 sehr komfortable Ferienapartments fertiggestellt.

## **Ückeritz – Achterwasserblick**

Anzahl der Wohneinheiten: 16  
Fertigstellung: Sommer 2022  
Nettowohnfläche: 1.185 m<sup>2</sup>  
Projektvolumen: ca. EUR 4,0 Mio.  
Verkaufsstand: Vor der Fertigstellung  
bereits zu 80% verkauft



Auf einer ehemaligen Parkplatzfläche eines Gewerbebetriebes soll bis Sommer 2022 ein sehr modernes Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss errichtet werden. Die 16 Eigentumswohnungen, die zum größten Teil vom Blick auf das ca. 300 m entfernte Achterwasser profitieren, sind klimatisiert und mit Kaminanschluss ausgestattet.

# 09 IMPRESSUM

## ***Emittentin***

### **GLD – PEG Gothenweg GmbH**

Möskenweg 24  
17454 Zinnowitz  
Deutschland

Geschäftsführer: **Frank Behn**

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

! Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV