

Quartier Wendelsteinblick II Schliersee

Exposé Stand Juni 2022



VORWORT

„Wenn ich den See seh’, dann brauch ich nix anderes, dann weiß ich, da bin ich daheim.“¹

Umgeben von malerischer Bergwelt und unweit des Ufers des Schliersees: Die künftigen Bewohner im Quartier Wendelsteinblick können einen einzigartigen Lebensraum als ihr Zuhause bezeichnen! Die Skigebiete Garmisch-Partenkirchen und Spitzingsee sind schnell erreicht, malerische Wander- und Radwege beginnen direkt vor der Tür. Wer hier seinen Lebensmittelpunkt hat, kann in verträumter Natur abschalten und ist dennoch nicht einmal eine Autostunde von der Münchner City entfernt.

Eine Traumlage für das Bauvorhaben Quartier Wendelsteinblick – Schliersee und eine interessante Investmentmöglichkeit für Anleger. Geplant ist die Errichtung von drei Landhausvillen, zwei Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern.

Das Vorhaben teilt sich in zwei Projektabschnitte auf. Im Rahmen der vorherigen Emission auf BERGFÜRST, Quartier Wendelsteinblick – Schliersee, wurde die Finanzierung des Grundstückankaufs und die Projektierung abgedeckt.

Mit der aktuellen Emission Quartier Wendelsteinblick II – Schliersee wird der Hochbau des Projektvorhabens mitfinanziert. So freuen wir

uns, dass wir Ihnen nun die Chance bieten, auch im fortgeschrittenen Projektverlauf als Anleger dabei sein zu können.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Grundschild, ein abstraktes Schuld-
anerkenntnis und zwei Höchstbetragsbürg-
schaften** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,00 % p.a.** bei jährlicher Zinszahlung und einer **Laufzeit von 30 Monaten** ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über die Metropolregion München, die beschauliche Gemeinde Schliersee, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre

wünscht Ihnen



Frank Behn (Geschäftsführer)
GLD Projektentwicklungsgesellschaft
Waldschmidtstraße 5 mbH

1 https://www.allitera-verlag.de/wp-content/uploads/2020/01/978-3-96233-038-5_Leseprobe_BZ-1.pdf.

EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	6,00 % p.a.
Laufzeitende	31.12.2024
Sicherheiten	Grundsschuld nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut Notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Emittentin i.H.v. EUR 522.000,— Zwei selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften der ultimativen Mitgesellschafter der Emittentin i.H.v. insgesamt EUR 783.00,—
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG

PROJEKTDATEN (geplant)

Verkaufserlös	EUR 26.544.500,—
Grundstücksfläche	7.735 m ²
Geplante Wohnfläche	rd. 2.750 m ²
Geplanter Baubeginn	Q3 2022
Geplante Fertigstellung	Q4 2023
3 Einfamilienhäuser <i>(Landhausvillen)</i>	3 Einheiten
2 Doppelhäuser	4 Wohneinheiten
2 Mehrfamilienhäuser	16 Wohneinheiten
Gesamt	23 Wohneinheiten



Gesetzlicher Hinweis:

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

INHALT

Lage	5
Südliche Metropolregion München Makrolage.....	5
Schliersee – Neuhaus Mikrolage	6
Das Projekt	8
Projektbeschreibung	8
Beispielgrundrisse	10
Finanzierung.....	11
Mittelverwendung.....	11
Gesellschaftsstruktur, Unternehmen und Geschäftsführung	13
Die Gesellschaftsstruktur.....	13
Das Unternehmen und die Geschäftsführung.....	14
Markt	15
Investmentangebot	17
Investmentangebot.....	17
Feste Verzinsung	17
Laufzeitende und -beginn.....	17
Sicherheit	18
Abwicklung	19
Zeichnung.....	19
Veräußerbarkeit der Vermögensanlage	19
Rückzahlung	20
Die BERGFÜRST AG.....	20
Eckdaten der Projektfinanzierung	21
Chancen & Risiken	22
Referenzen	24
Impressum	25

01 LAGE

Südliche Metropolregion München Makrolage

Das Projekt Quartier Wendelsteinblick II – Schliersee liegt im malerischen Oberbayern, in der Metropolregion München. Neben der bayerischen Landeshauptstadt umfasst diese auch weite Teile des südbayerischen Raumes. Sie reicht von „Eichstätt im Norden bis Garmisch-Partenkirchen im Süden, von Kaufbeuren im Westen bis Altötting im Osten.“² Hier leben weit über 6 Mio. Menschen, die sich auf 33 Landkreise und kreisfreie Städte verteilen. Nicht zuletzt die beeindruckende Anzahl von sieben ansässigen DAX-Unternehmen macht diese Region zu einem der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas.³ Doch damit ist die Metropolregion München nur sehr unzureichend beschrieben. Mindestens genauso bekannt ist sie für ihre atemberaubende Landschaft: München zu Füßen liegen u. a. die Ammergauer Alpen, das Karwendelgebirge oder auch das Wettersteingebirge mit dem höchsten Berg Deutschlands, der Zugspitze. Dazu gesellen sich in einem Radius von gerade einmal 40 bis 55 km traumhafte Seen wie der Ammersee, der Starnberger See, der Tegernsee oder auch der Schliersee. Vor dieser traumhaften Kulisse entwickelte sich zudem eine über die Landesgrenzen hinaus bekannte Ess- und Genusskultur sowie eine geradezu mediterrane Lebensart.

Die Region bietet darüber hinaus eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur – für Verbindungen innerhalb der Metropolregion München ebenso wie nach Europa und in die Welt. Die Landeshauptstadt München ist für Reisende auf Schienen und in der Luft ein zentraler Knotenpunkt. Autofahrer schätzen das dichte Autobahnnetz, das strahlenförmig die gesamte Umgebung erschließt und für eine gute Anbindung an das restliche Deutschland und die Nachbarstaaten sorgt.⁴

Die Projektliegenschaft befindet sich zwischen der „weißblaue[n] Bilderbuchstadt“⁵ Rosenheim – insbesondere bekannt aus der beliebten ZDF-Serie „Die Rosenheim Cops“⁶ – und dem mit internationalem Renommée ausgestatteten Skiort Garmisch-Partenkirchen. Rosenheim zählt über 63.000 Einwohner, in Garmisch-Partenkirchen leben mehr als 27.000 Menschen.⁷ Auch die Lage im Dreieck zwischen München, Salzburg und Innsbruck ist durch eine Fülle positiver Standortfaktoren gekennzeichnet – gerade auch im Hinblick auf die weitere, starke Entwicklung der Region als Wirtschaftsstandort.

2 <https://www.metropolregion-muenchen.eu/region/>.

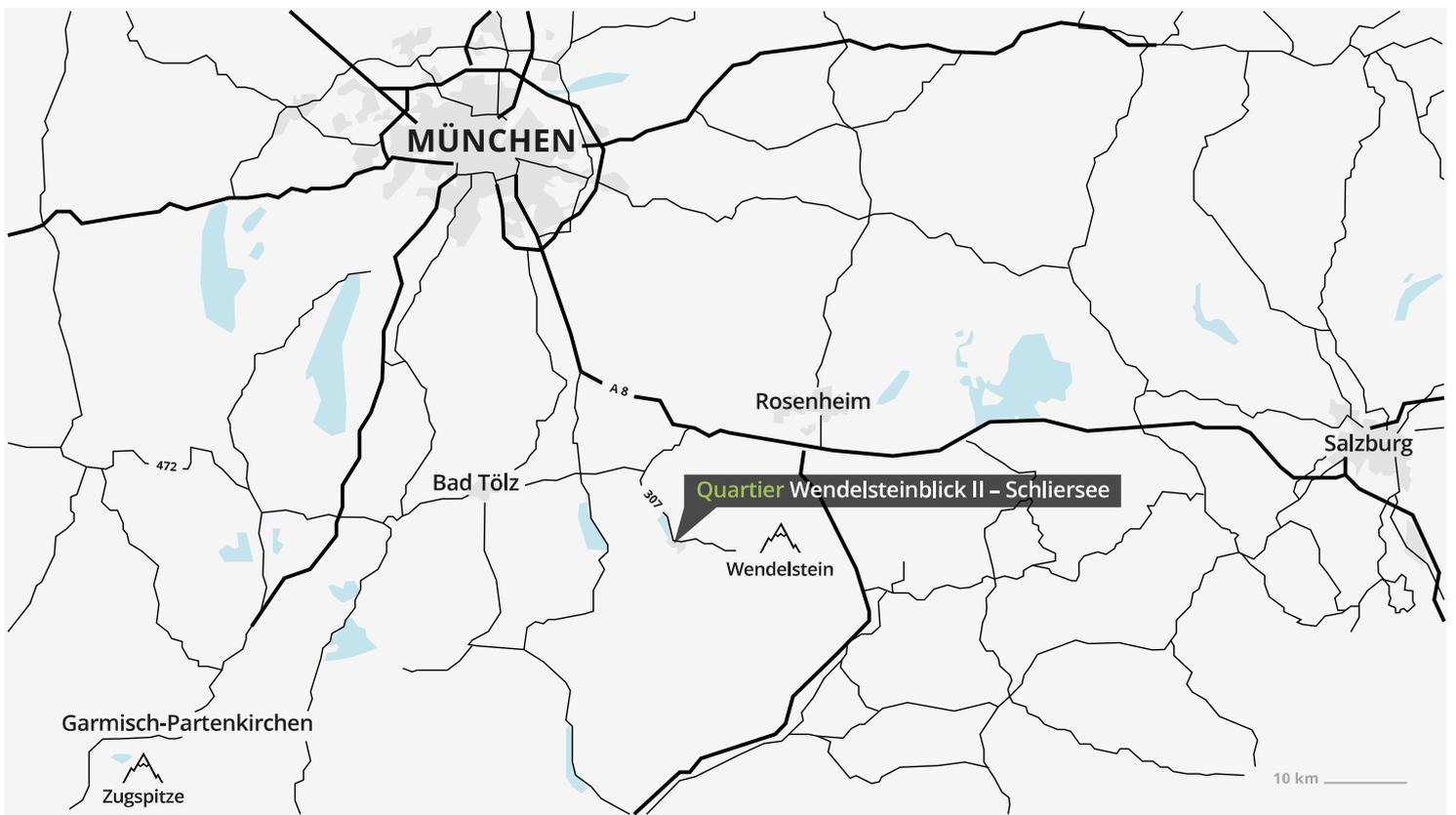
3 <https://www.metropolregion-muenchen.eu/verein/>.

4 <https://www.metropolregion-muenchen.eu/region/>.

5 <https://www.rosenheim.de/tourismus/mediathek.html>.

6 <https://www.zdf.de/serien/die-rosenheim-cops>.

7 https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_gr%C3%B6%C3%9Ften_St%C3%A4dte_in_Bayern.



So überraschen die aktuellen Zahlen des Planungsverbandes kaum: „München und das Umland wachsen und wachsen. Allein zwischen 2010 und 2020 kletterten die Bevölkerungszahlen um 8,3 Prozent. (...) Gleichzeitig nimmt die Zahl

der Arbeitsplätze zu. (...) Und: Alles deutet darauf hin, dass es in dieser Richtung weitergeht. Bis 2040, so erwarten es Experten, werden 3,16 Millionen Menschen im Großraum München leben (derzeit sind es rund 2,9 Millionen).“⁸

Schliersee – Neuhaus Mikrolage

Das Vorhaben Quartier Wendelsteinblick wird im Landkreis Miesbach, in der Gemeinde Schliersee-Neuhaus realisiert – direkt zwischen Rosenheim und Bad Tölz. Rosenheim ist etwa 35 km entfernt, Bad Tölz ist nach etwa 30 km erreicht. Schliersee liegt unmittelbar am gleichnamigen See, dessen gesamte Seefläche und auch das Umland als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Somit bleiben weite Teile des Sees naturbelassen und traumhaft schön – ein wahres

Kleinod. Schliersee ist jedoch nicht nur touristisch gefragt. Aufgrund seiner Nähe zum gerade einmal 14 km entfernten Tegernsee und zur nur 50 km entfernten Landeshauptstadt München, ist der Ort speziell auch für potentielle Immobilieninvestoren höchst interessant.

Das Bauvorhaben Quartier Wendelsteinblick befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im sehr beliebten und exklusiven Schlierseer Orts-

8 <https://www.tz.de/muenchen/stadt/umland-muenchen-einwohner-jobs-wohnen-boom-stadt-ungebremst-91536699.html>.



teil Neuhaus-Nord. Die umliegende Nachbarbebauung setzt sich aus repräsentativen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern zusammen. Das Grundstück liegt verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Kindergarten und die Mittelschule, der Bahnhof sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot sind gut zu Fuß erreichbar. Zum Schliersee sind es mit dem Fahrrad nur wenige Minuten. Der benachbarte Tegernsee ist mit dem Auto weniger als 15 Minuten entfernt.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr optimal erreichbar. Die Haltestelle der Bayerischen Regionalbahn

erreicht man fußläufig in ca. fünf Minuten. Die Fahrt zum Münchner Hauptbahnhof dauert weniger als eine Stunde. Zur Münchner Innenstadt gelangt man auch mit dem Auto in weniger als 60 Minuten über die nahegelegene Autobahn A8. Auch zum Münchner Messegelände und dem Flughafen ist die Verbindung über die A8 und die Agg sehr komfortabel.



02 DAS PROJEKT

Projektbeschreibung

Die Emittentin hat das unter der Adresse Waldschmidtstraße 5 in 83727 Schliersee-Neuhaus im Grünen gelegene 7.735 m² große Grundstück bereits angekauft. Vom Projektgrundstück aus hat man einen freien Blick auf den Wendelstein, einen 1.838 m hohen Berg und ein beliebtes Ausflugsziel in den Bayerischen Alpen sowie die Schlierseer Bergwelt.

Im Rahmen der Wohn-Quartiersentwicklung sollen auf dem Grundstück unterschiedliche, energieeffiziente Haustypen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 2.750 m² entstehen. Für alle Immobilien ist ein hochwertiges Design vorgesehen.

Mit der Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt wird in Kürze gerechnet. Dieser wird den Bau von zwei Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage umfassen. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im September 2022. Für die zu errichtenden Wohnungen sind Flächen zwischen 60 und 100 m² vorgesehen, wobei vier Einheiten zusätzlich um Freizeiträume im Untergeschoss ergänzt werden.

Im zweiten Bauabschnitt sollen zudem drei Landhausvillen mit Garagen entstehen. Hierfür soll der Bauantrag im dritten Quartal 2022 gestellt werden, der Baubeginn wird voraussichtlich im März 2023 erfolgen.



Derzeit werden die bauvorbereitenden Arbeiten und Maßnahmen, wie die Renaturierung des Bachufers, abgeschlossen. Die Fertigstellung des

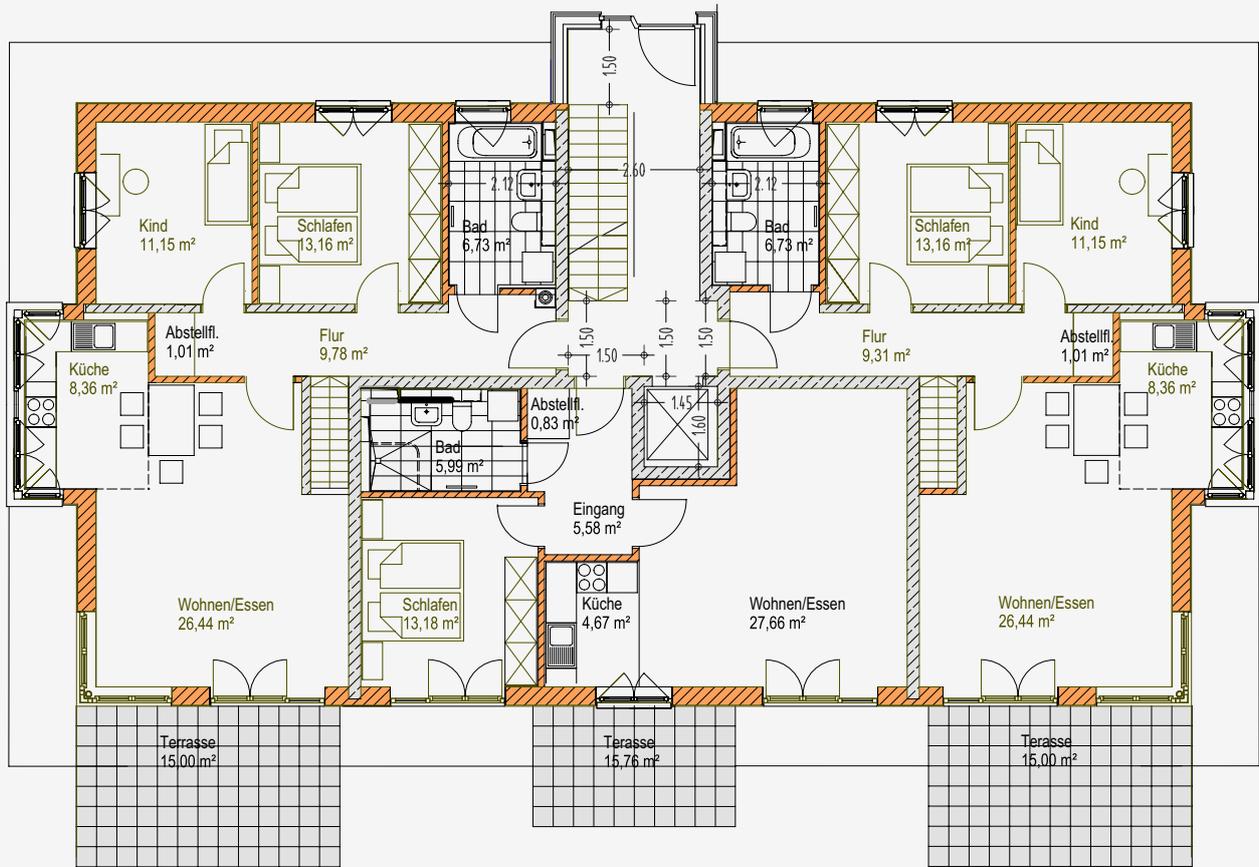
gesamten Quartiers ist für Ende 2023 / Anfang 2024 geplant.

VERKAUFSERLÖSE

Art	Anzahl Einheiten*	(Wohn-) Fläche gesamt* (m ²)	Ø Verkaufspreis * (EUR/m ² bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Einfamilienhaus	3	674	10.311,—	6.950.000,—
Doppelhaus	2	798	7.200,—	5.746.000,—
Mehrfamilienhaus à 8 WE	2	1.277	10.080,—	12.872.500,—
Zwischen-summe				25.568.500,—
Stellplätze	49		19.918,—	976.000,—
Gesamt		2.749	-	26.544.500,—

*geplante Flächenangaben / Einheiten

Beispielgrundriss Mehrfamilienhaus



Haus 8 + 9 – Erdgeschoss



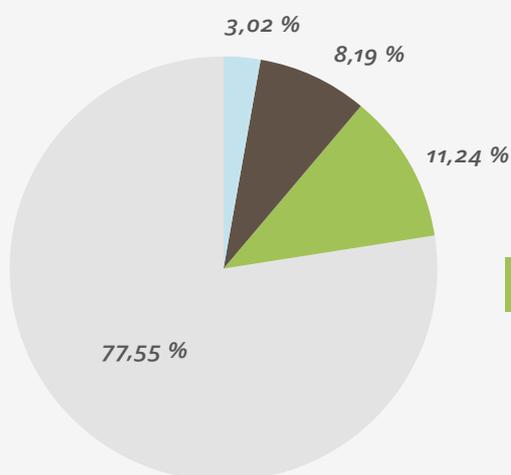
Haus 8

Haus 9

Finanzierung

Die Finanzierung des Projekts (Ankauf und Entwicklung) erfolgte bisher durch ein erstrangiges Darlehen der Freisinger Bank eG Volksbank-Raiffeisenbank (vorrangiges Kreditinstitut) i.H.v. EUR 5.990.000,—, Eigenkapital i.H.v. EUR 350.000,— sowie eine seinerzeit über BERGFÜRST platzierte Vermögensanlage i.H.v. EUR 1.900.000,—, die ebenfalls eine Laufzeit bis zum 31.12.2024 hat. Für die Finanzierung der anstehenden Hochbauphase soll unter anderem ein Darlehen i.H.v. EUR 18.000.000,— bei dem vorrangigen Kreditinstitut aufgenommen werden, welches anteilig auch zur Rückführung

des für die Ankaufs- und Entwicklungsphase gewährten Darlehens i.H.v. EUR 5.990.000,— verwendet werden soll. Zusätzlich werden zur Finanzierung der Hochbauphase weiteres Eigenkapital i.H.v. EUR 350.000,— eingebracht sowie Finanzierungsmittel aus der hier angebotenen Vermögensanlage i.H.v. EUR 2.610.000,— generiert werden. Die Rückführung des Fremdkapitals zzgl. Zinsen, zu der die hier eingeworbenen Mittel der Vermögensanlage zählen, soll aus den Verkaufserlösen der neu zu errichtenden Wohneinheiten erfolgen.



FINANZIERUNGSSTRUKTUR DES GESAMTPROJEKTES

● Kreditinstitut (<i>Ankauf, Entwicklung & Hochbau</i>)	EUR	18.000.000,—
● Emissionsvolumen I (<i>Ankauf & Entwicklung</i>)	EUR	1.900.000,—
● Emissionsvolumen II (<i>Hochbau</i>)	EUR	2.610.000,—
● Eigenkapital	EUR	700.000,—
Geplantes Gesamtvolumen	EUR	23.210.000,—

Mittelverwendung

Ein Teil des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens i.H.v. EUR 1.865.000,— wird zur Finanzierung von laufenden Planungs-, Projekt-, Bau- und sonstigen Kosten der Emittentin (insbesondere auch Vertriebs-, Vermittlungs- und Finanzierungskosten) zur Entwicklung des geplanten Wohn-Quartiers eingesetzt. Ein weiterer Teil der Nettoeinnahmen dieser Vermögensanlage i.H.v. EUR 90.000,— wird der Emittentin als

Liquiditätsreserve zur Verfügung gestellt. Zur Bedienung der im Rahmen der hier angebotenen Vermögensanlage anfallenden Zinszahlungen bis zum 30.06.2024 soll ein weiterer Teil der Nettoeinnahmen i.H.v. EUR 312.000,— dienen. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehens soll zur 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 Projektentwicklungsgesellschaft Waldschmidtstraße 5 mbH durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Nördliche Münchner Str. 9c in 82031 Grünwald. Sie ist unter der Nummer HRB 264919 in das Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung,

der Verkauf und die Vermietung von Grundstücken und Immobilien sowie grundstücksgleichen Rechten jeder Art. Darüber hinaus zählt auch die Errichtung von Gebäuden und der Erwerb und Verkauf von Beteiligungen an anderen Gesellschaften zum Geschäftsmodell. 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 Wertehaltigkeit 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.⁹

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.

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

04 MARKT

Das Bauvorhaben Quartier Wendelsteinblick entsteht in einem überaus attraktiven Marktumfeld. Neben den beschriebenen Standortvorzügen, die durch die außergewöhnliche Naturlandschaft begründet sind, profitiert der Immobilienmarkt vor Ort zusätzlich von der Nähe zur Landeshauptstadt München. Für sie sieht der „Postbank Wohnatlas 2022“ einen weiter anhaltenden Preistrend nach oben. „Obwohl beispielsweise der Quadratmeterpreis in München im Jahr 2021 bereits durchschnittlich 9.732 Euro betrug, prognostizieren die Autoren und Autorinnen einen weiteren realen, also inflationsbereinigten, Preisanstieg um durchschnittlich mehr als zwei Prozent pro Jahr.“¹⁰ Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf das Umland der Landeshauptstadt sind klar erkennbar. Die Studie zählt den Landkreis Miesbach, der Standort des Quartiers Wendelsteinblick, „zu den zehn Regionen mit den höchsten erwarteten jährlichen Preisanstiegen bis 2035“.¹¹ Dabei schnellten die Preise 2021 im Landkreis Miesbach mit 14,9 % am stärksten nach oben.¹² Ebenfalls spannend in diesem Zusammenhang: Bei steigenden Preisen hat sich jedoch gleichzeitig die Angebotsdauer, also die Anzahl der Tage, die für einen erfolgreichen Verkauf benötigt werden, Jahr für Jahr deutlich verringert.¹³

Zentral für die Stärke des Immobilienmarktes in dieser Region, ist ihre außergewöhnliche Wirtschaftskraft. Die Städte und Kreise der Metro-

polregion belegen immer wieder Spitzenplätze bei den einschlägigen Rankings und Studien. Dazu passt auch der kontinuierliche Anstieg der Einwohnerzahlen: Wie zuvor erwähnt, erwarten Experten, dass bis 2040 3,16 Millionen Menschen im Großraum München leben werden.¹⁴ Gründe hierfür sind allen voran die zahlreichen positiven Standortfaktoren: Eine florierende Wirtschaft, ein umfangreiches Bildungsangebot, ideale Berufsaussichten, hohe Lebensqualität und ein großzügiges Freizeitangebot. München und Umgebung bieten eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur, durch die eine optimale Anbindung an die internationalen Märkte garantiert ist. Der Flughafen München ist als zweitgrößter Flughafen Deutschlands ein wichtiges Drehkreuz und unter den Top Ten der europäischen Flughäfen.¹⁵

Auch der Landkreis Miesbach selbst bietet als Wirtschaftsstandort beste Bedingungen hinsichtlich Flächenangebot, Arbeitsmarkt und Lebensqualität und ist so auch als Unternehmensstandort attraktiv. Miesbach kann einen gesunden Branchenmix, einen starken Mittelstand sowie zahlreiche kleine, innovative Unternehmen vorweisen. Auch internationale Konzerne haben sich bereits angesiedelt, wie etwa die Novartis AG mit ihren Töchtern Hexal AG und Sandoz Pharmaceuticals GmbH in Holzkirchen oder die Acino Holding AG, welche die zweitgrößte europäische Produzentin von Wirkstoffpflastern ist.^{16,17}

10 <https://www.rnd.de/wirtschaft/postbank-wohnatlas-2022-wo-der-wert-der-immobilien-kuenftig-steigt-und-wo-er-sinkt-5ADGRBCNDVHCRHROQYPE5CHEUE.html>.

11 <https://www.rnd.de/wirtschaft/postbank-wohnatlas-2022-wo-der-wert-der-immobilien-kuenftig-steigt-und-wo-er-sinkt-5ADGRBCNDVHCRHROQYPE5CHEUE.html>.

12 <https://www.asscompact.de/nachrichten/wohnatlas-immobilienpreise-erklimmen-2021-neue-h%C3%B6hen>.

13 <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/muenchen-umgebung-2021/index.html#page=32>.

14 <https://www.tz.de/muenchen/stadt/umland-muenchen-einwohner-jobs-wohnen-boom-stadt-ungebremst-91536699.html>.

15 <http://www.messestreff.com/transfer/IG-EMM-2020.pdf>.

16 <https://standortportal.bayern.de/BayStandorte/Oberbayern/Miesbach/landkreis.html>.

17 <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/muenchen-umgebung-2021/index.html#page=32>.

Aufgrund der kontinuierlichen Bevölkerungszunahme in der Region sowie des überaus attraktiven Standorts des Quartiers Wendelsteinblick ist

von einer hohen Nachfrage nach den entstehenden Wohneinheiten auszugehen.



05 INVESTMENTANGEBOT

Investmentangebot Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines nachrangigen Bankdarlehens, welches der GLD Projektentwicklungsgesellschaft Waldschmidtstraße 5 mbH i.H.v. EUR 2.610.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.12.2024. Dieses wird durch eine nachrangige Grundschuld zu dem vorrangigen Kreditinstitut und der vorrangigen Vermögensanlage besichert. Des Weiteren gibt der geschäftsführende Gesellschafter, Herr Frank Behn, ein persönliches notarielles abstraktes Schuldanerkenntnis i.H.v. EUR 522.000,— ab. Darüber hinaus, geben Herr Christian Langhoff und Herr Jens Schmitter, als Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften i.H.v. insgesamt EUR 783.000,— ab.

Feste Verzinsung Die Vermögensanlage wird mit 6,00 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind jährlich zum 30.06. und zum Laufzeitende zahlbar.

Laufzeitende und -beginn Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.12.2024. Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie dem vorrangigen Kreditinstitut, Freisinger Bank eG Volksbank-Raiffeisenbank, Ansprüche aus deren vorrangiger Finanzierung gegen die Emittentin zustehen und die Verbindlichkeiten aus der vorrangigen Vermögensanlage 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 30.11.2022 möglich.

Sicherheit Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger aus den nachrangigen Darlehensforderungen, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird mittels Treuhänder eine dingliche Besicherung in Form von einer nachrangigen Grundschuld in Höhe von EUR 2.610.000,— nach dem vorrangig finanzierenden und mit vorrangigen Grundschulden i.H.v. bis zu EUR 19.000.000,— sowie nach der i.H.v. von EUR 1.900.000,— zugunsten der vorrangigen Vermögensanlage eingetragenen Grundschuld am Grundstück unter der Adresse Waldschmidtstraße 5, 83727 Schliersee-Neuhaus bestellt und eingetragen.

Darüber hinaus wird Herr Frank Behn, als Geschäftsführer und Mitgesellschafter der Emittentin, ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 522.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger zugunsten des Sicherheitentreuhänders abgeben. Des Weiteren werden Herr Christian Langhoff, als Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 522.000,— und Herr Jens Schmitter, als Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 261.000,— zur schuldrechtlichen Absicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger zugunsten des Sicherheitentreuhänders abgeben.

Die Emittentin wird zur Sicherung der voraussichtlich anfallenden laufenden Zinsen dieser hier angebotenen Vermögensanlage bis zum 30.06.2024 einen Betrag in Höhe von EUR 312.000,— zugunsten des Sicherheitentreuhänders separieren.

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 wurde im Innenverhältnis die Abrede getroffen, dass das nachrangige Darlehen, welches dieser Vermögensanlage zugrunde liegt, erst nachrangig zu den Darlehen des vorrangigen Kreditinstituts und der vorrangigen Vermögensanlage in Höhe von EUR 1,9 Mio. 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 vorrangigen Kreditinstitutes und der vorrangigen Vermögensanlage zurückgetreten. Das bedeutet für die Anleger dieser Vermögensanlage, dass ihre Anlagebeträge erst zurückgezahlt werden, wenn das

vorrangige Kreditinstitut und die vorrangige Vermögensanlage vollständig bedient wurden. Das vorrangige Kreditinstitut hat derzeit ein Darlehen in nominaler Höhe von EUR 5.990.000,— begeben. In der weiteren Projektphase kann das vorrangige Kreditinstitut weitere vorrangige Darlehen begeben, welche mit der vorrangigen Grundschild in Höhe von EUR 19.000.000,— besichert sein werden.

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

Es kann nicht vorhergesehen werden, ob die im Verwertungsfall (noch) vorhandenen Sicherheiten ausreichen, um die Vermögensanlage und die daraus resultierenden Zinsen vollständig zurückzuzahlen. Dies kann zum vollständigen Verlust des Anlagebetrages und der Zinszahlungen der Anleger führen.

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 2.610.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,—. Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich. Der Angebotszeitraum, in welchem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann, beträgt bis zu zwölf Monate.

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

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

Rückzahlung Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an die Anleger der Vermögensanlage ausbezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 30.11.2022 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 14 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage soll spätestens zum 31.12.2024 erfolgen. Die Anleger verpflichten sich, die Darlehensforderung aus diesem Darlehen solange der Emittentin zu belassen, wie dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut Ansprüche aus dessen vorrangiger Finanzierung gegen die Emittentin zustehen.

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

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

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

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

06 ECKDATEN DER PROJEKT-FINANZIERUNG

KONDITIONEN

Volumen	EUR 2.610.000,—
Laufzeitende	31.12.2024
Verzinsung	6,00 % p.a.

PROJEKTKALKULATION

Ankauf Grundstück	EUR 6.275.000,—
Errichtungskosten (<i>inkl. Nebenkosten und Reserve</i>)	EUR 14.468.245,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (<i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i>)	EUR 2.466.755,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 23.210.000,—

PROJEKTGEWINN (geplant)

Geplanter Verkaufserlös	EUR 26.544.500,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 23.210.000,—
Überschuss (<i>geplant</i>)	EUR 3.334.500,—

07 CHANCEN & RISIKEN

Chancen

- Die Vermögensanlage ist durch eine Grundschuld sowie ein abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers und zwei Höchstbetragsbürgschaften der ultimativen Gesellschafter der Emittentin besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,00 % p.a. (jährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in gefragter Lage.
- Der Projektentwickler verfügt über weitreichende Erfahrung im Bereich Wohnbau.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

Risiken

- Die Erlangung der Baugenehmigung kann sich verzögern bis zu dem Fall der Nichterteilung.
- Die Kosten des Bauvorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Verkauf der Einheiten kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass keine weiteren Wohnungen mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut und die vorrangige Vermögensanlage zuerst zu bedienen sind, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.

- Da die Grundschuld nachrangig hinter der Grundschuld des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts und der vorrangigen Vermögensanlage bestellt wird, ist im Falle der Vollstreckung aus der Grundschuld daher zuerst das vorrangige Kreditinstitut und danach die vorrangige Vermögensanlage zu befriedigen. Es besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs 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 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.
- Es ist geplant die zu errichtenden Immobilien während der Projektlaufzeit gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu veräußern. Um diesen Verkauf zu ermöglichen, kann der Sicherheitentreuhänder verpflichtet sein, die Pfandfreigabe im Sinne des Gesetzes gegenüber dem jeweiligen Erwerber zu erteilen. Dies kann dazu führen, dass im Verwertungsfall keine bzw. nicht mehr ausreichende Sicherheiten zur Besicherung der hier angebotenen Vermögensanlage vorhanden sind.

08 REFERENZEN

Moosburg, Sudetenlandpark

- Anzahl der Wohneinheiten: 28
- Fertigstellung: 2020
- Nettowohnfläche: 2.920 m²
- Projektvolumen: ca. EUR 11,8 Mio.
- Verkaufsstand: alle Wohnungen verkauft



Auf dem ca. 3.000 m² 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 m²
- 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 m²
- 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 Projektentwicklungsgesellschaft Waldschmidtstraße 5 mbH

Nördliche Münchner Str. 9c
82031 Grünwald
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