

# Quartier Wendelsteinblick – Schliersee

*Exposé Stand November 2021*



# VORWORT

---

*Die Gipfel im Blick, die Füße im Wasser. Wenn sich die bayerische Bergwelt samt weiß-blauem Himmel in unseren Seen spiegelt, wird uns wieder bewusst, dass wir doppelt gesegnet sind. Mindestens.<sup>1</sup>*

Das Bauvorhaben Quartier Wendelsteinblick – Schliersee ist in einer der schönsten Regionen Deutschlands angesiedelt: Im Süden Oberbayerns, eingebettet in malerische Alpen, mit dem Tegernsee als direkten Nachbarn und die Landeshauptstadt München gerade einmal 50 km entfernt. Die Metropolregion München vereint alle wichtigen Standortfaktoren, die sich Investoren und auch spätere Bewohner wünschen: Eine hohe Wirtschaftskraft kombiniert mit einer überregional geschätzten Genuss- und Freizeitkultur. Allein sieben DAX-Unternehmen befinden sich in und um München – etwa die Allianz SE, die BMW AG oder auch die Infineon Technologies AG. Ausgleich neben dem Beruf findet man dank der überaus vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten: Die bekannten Skigebiete Garmisch-Partenkirchens sind schnell erreicht und in der näheren Umgebung des Schliersees gibt es zudem ein breitgefächertes Angebot an Berg-, Seen- und Waldlandschaften, die zum Wandern einladen und natürlich auch vielerlei Möglichkeiten zum Genuss der schmackhaften bayerischen Küche bieten.

Eine Traumlage für ein ganz besonderes Projekt: Das Bauvorhaben Quartier Wendelsteinblick – Schliersee umfasst drei unterschiedliche Immobilientypen. Geplant ist der Bau von drei exklusiven Landhausvillen, vier Doppelhaushälften in ähnlichem Stil sowie die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Die Vertriebsaktivitäten haben sehr erfolg-

reich begonnen. Für die Villen liegen bereits verbindliche Reservierungen vor, zudem gibt es Interessenten für diverse Wohnungen. Die Nachfrage zeigt das große Bedürfnis nach einem Leben in Grünen: Diesen Trend hat sicherlich auch die Corona-Pandemie verstärkt. Ein spannendes Bauvorhaben, das Ihnen als Anleger die Möglichkeit bietet, Ihr Immobilienportfolio um die attraktive Metropolregion München zu erweitern.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Grundschuld, ein abstraktes Schuld-  
anerkennnis und zwei Höchstbetragsbürg-  
schaften** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,25 % p.a.** bei jährlicher Zinszahlung und einer **Laufzeit von rund 39 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**

GLD Projektentwicklungsgesellschaft Waldschmidtstraße 5 mbH

---

1 <https://www.tegernsee-schliersee.de/unsere-seen>.

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

<b>Jährliche Verzinsung</b>	6,25 % p.a.
<b>Laufzeitende</b>	31.12.2024
<b>Sicherheiten</b>	Grundsschuld nach vorrangig finanzierendem Kreditinstitut.  Notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis des Geschäftsführers der Emittentin i.H.v. EUR 380.000,—.  Zwei selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaften der ultimativen Mitgesellschafter der Emittentin i.H.v. insgesamt EUR 570.000,—.
<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>Verkaufserlös</b>	EUR 23.498.000,—
<b>Grundstücksfläche</b>	7.735 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Wohnfläche</b>	rd. 2.750 m <sup>2</sup>
<b>Geplanter Baubeginn</b>	Q2 2022
<b>Geplante Fertigstellung</b>	Q4 2023
<b>3 Einfamilienhäuser</b> <i>(Landhausvillen)</i>	3 Wohneinheiten
<b>2 Doppelhäuser</b>	4 Wohneinheiten
<b>2 Mehrfamilienhäuser</b>	16 Wohneinheiten
<b>Gesamt</b>	<b>23 Wohneinheiten</b>



### **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>2</b>
<b>Executive Summary</b> .....	<b>3</b>
<b>Lage</b> .....	<b>5</b>
Südliche Metropolregion München Makrolage .....	5
Schliersee – Neuhaus Mikrolage .....	6
<b>Das Projekt</b> .....	<b>7</b>
Projektbeschreibung .....	7
Finanzierung .....	9
Mittelverwendung .....	9
<b>Gesellschaftsstruktur, Unternehmen und Geschäftsführung</b> .....	<b>11</b>
Die Gesellschaftsstruktur .....	11
Das Unternehmen und die Geschäftsführung .....	12
<b>Markt</b> .....	<b>13</b>
<b>Investmentangebot</b> .....	<b>15</b>
Investmentangebot .....	15
Feste Verzinsung .....	15
Laufzeitende und -beginn .....	15
Sicherheit .....	15
Abwicklung .....	16
Zeichnung .....	16
Veräußerbarkeit der Vermögensanlage .....	17
Rückzahlung .....	17
Die BERGFÜRST AG .....	17
<b>Eckdaten der Projektfinanzierung</b> .....	<b>18</b>
<b>Chancen &amp; Risiken</b> .....	<b>19</b>
<b>Referenzen</b> .....	<b>21</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>22</b>

# 01 LAGE

---

## *Südliche Metropolregion München Makrolage*

Das Projekt Quartier Wendelsteinblick – 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.“<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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 Ammergau-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 die Metropolregion München für ihr dichtes Autobahnnetz, das strahlenförmig die gesamte Umgebung erschließt und für eine gute Anbindung an das restliche Deutschland und die Nachbarstaaten sorgt.<sup>4</sup>

Die Projektliegenschaft befindet sich zwischen der „weißblaue[n] Bilderbuchstadt“<sup>5</sup> Rosenheim – insbesondere bekannt aus der beliebten ZDF-Serie „Die Rosenheim Cops“<sup>6</sup> – und dem mit internationalem Renommée ausgestatteten Skiort Garmisch-Partenkirchen. Rosenheim zählt über 63.000 Einwohner, in Garmisch-Partenkirchen leben mehr als 27.000 Menschen.<sup>7</sup> 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/>.

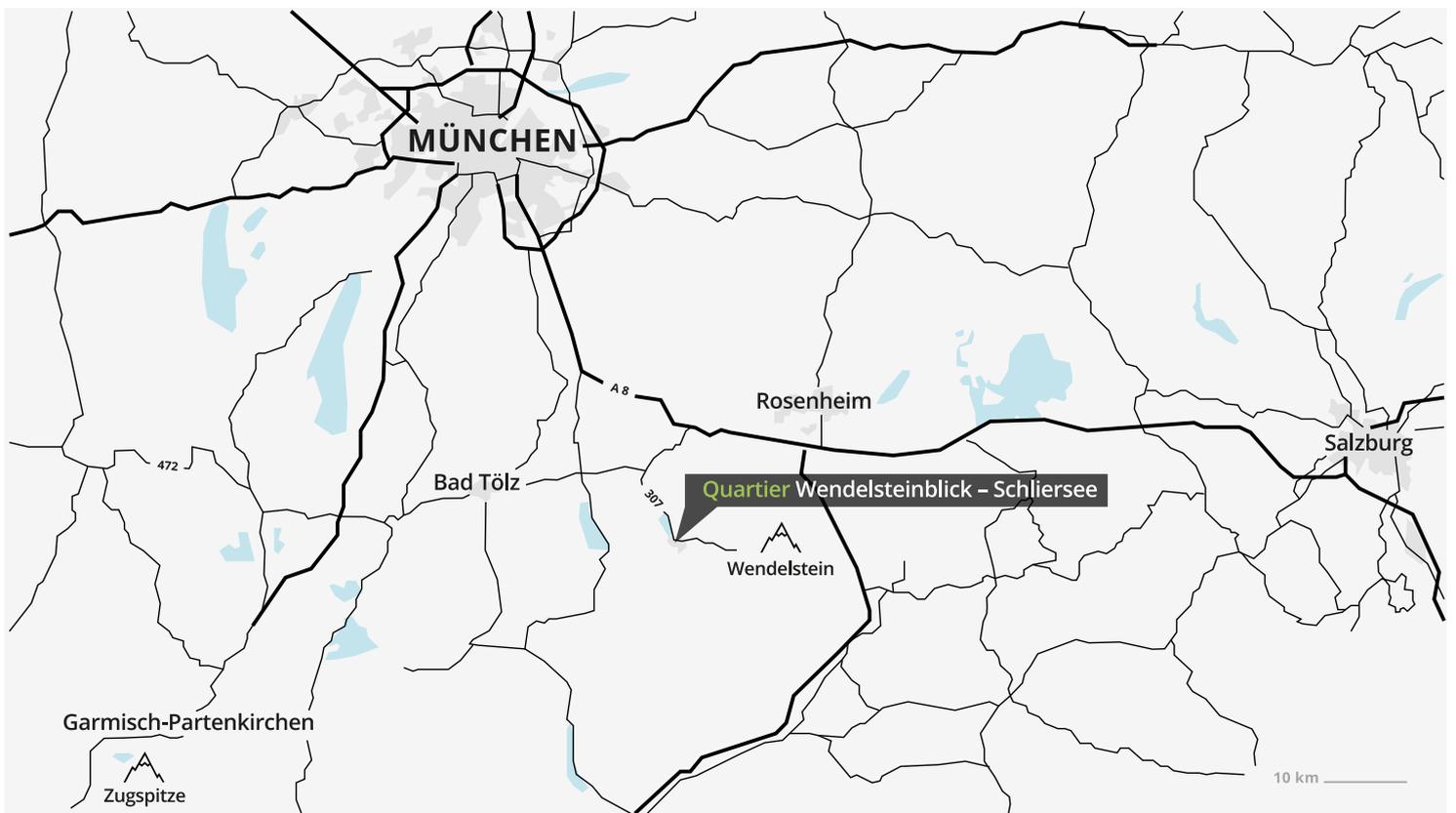
3 <https://www.metropolregion-muenchen.eu/verein/>.

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

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

6 [https://www.rosenheim.de/de/aktuell-rathaus/stadtfuehrung-auf-den-spuren-der-rosenheim-cops-jetzt-taeglich.html?no\\_cache=1](https://www.rosenheim.de/de/aktuell-rathaus/stadtfuehrung-auf-den-spuren-der-rosenheim-cops-jetzt-taeglich.html?no_cache=1).

7 [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_gr%C3%B6%C3%9Ften\\_St%C3%A4dte\\_in\\_Bayern](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_gr%C3%B6%C3%9Ften_St%C3%A4dte_in_Bayern).



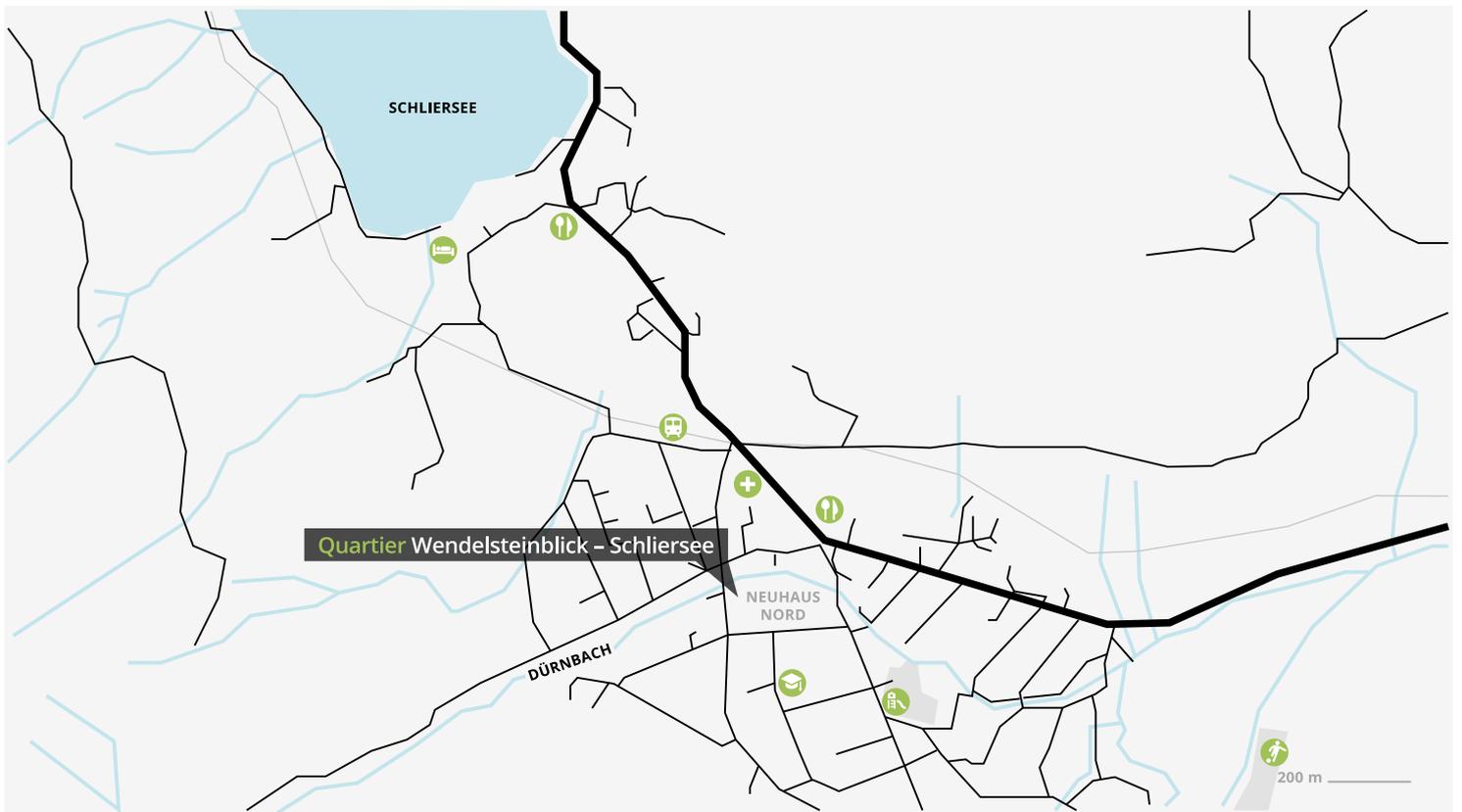
### *Schliersee – Neuhaus Mikrolage*

Das Vorhaben Quartier Wendelsteinblick – Schliersee 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 – Schliersee befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im sehr beliebten und exklusiven Schlierseer Ortsteil Neuhaus-Nord. Die umliegende Nachbarbebauung setzt sich aus repräsentativen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern zusam-

men. 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 A99 sehr komfortabel.



## 02 DAS PROJEKT

### *Projektbeschreibung*

Das Vorhaben Quartier Wendelsteinblick – Schliersee umfasst die Entwicklung und spätere Errichtung einer Wohnanlage unter der Adresse Waldschmidtstraße 5 in 83727 Schliersee-Neuhaus. 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. Die Emittentin konnte das Grundstück in dieser nachgefragten Lage bereits im Oktober 2020 erwerben. Entsprechend des Bebauungsplans werden auf drei Baufeldern unterschiedliche Haustypen entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung von drei luxuriösen Landhausvillen mit großzügigen Garagen. Daneben sollen auf dem zweiten Baufeld vier Doppelhaushälften in ähnlicher Bauweise entstehen. Schließlich wird die Wohnanlage durch zwei

Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohneinheiten auf dem dritten Baufeld komplettiert. Für die Wohnungen sind Flächen zwischen 60 und 100 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei vier Einheiten zusätzlich um Freizeiträume im Untergeschoss ergänzt werden. Insgesamt sollen so, inklusive der Villen, 23 Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen. Die 30 neu zu errichtenden Tiefgaragenplätze werden auf die vier Doppelhaushälften und die 16 Eigentumswohnungen verteilt.

Aktuell befindet sich das Projekt in der Entwicklungsphase, zu der unter anderem die Renaturierung des Grundstücks im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sowie die Erwirkung der Baugenehmigung für das Projektvorhaben zählen. Der Baubeginn soll dann nach Erhalt der



Baugenehmigung im dritten Quartal 2022 erfolgen. Die Emittentin hat bereits sehr erfolgreich mit dem Vorvertrieb der geplanten Immobilien begonnen. So sind bereits alle auf den ersten beiden Baufeldern entstehenden Villen verbindlich reserviert. Auch für die Wohnungen gibt es

bereits einige Reservierungen, sodass die Emittentin damit rechnet, den Vorvertrieb bereits vor Fertigstellung des Projekts abschließen zu können. Die Fertigstellung des Quartiers ist für Ende 2023 / Anfang 2024 geplant.

## VERKAUFSERLÖSE (geplant)

Art	Anzahl Einheiten*	(Wohn-) Fläche gesamt* (m <sup>2</sup> )	Ø Verkaufspreis * (EUR/m <sup>2</sup> bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Einfamilienhaus	3	674	9.214,—	6.210.000,—
Doppelhaus	2	798	5.925,—	4.728.000,—
Mehrfamilienhaus à 8 WE	2	1.277	9.000,—	11.493.000,—
<b>Zwischensumme</b>				<b>22.431.000,—</b>
Stellplätze (Tiefgarage + Aussenbereich)	49		21.775,—	1.067.000,—
<b>Gesamt</b>		<b>2.749</b>	<b>-</b>	<b>23.498.000,—</b>

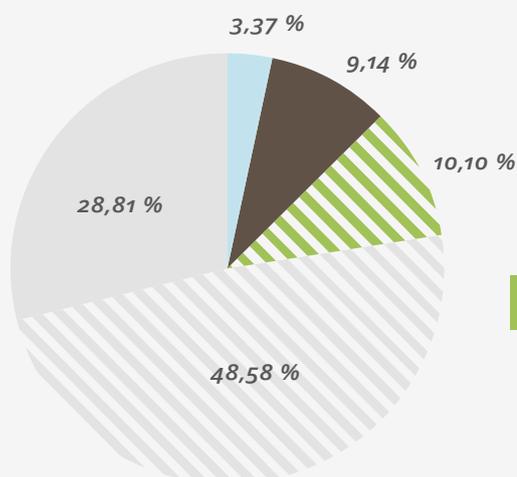
\*geplante Flächenangaben / Einheiten

## Finanzierung

Die Finanzierung der hier gegenständlichen Entwicklungsphase des Projekts erfolgt durch ein vorrangiges Darlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. EUR 5.990.000,— und den hier eingeworbenen Finanzierungsmitteln i.H.v. EUR 1.900.000,— sowie Eigenkapital i.H.v. EUR 350.000,—. Im weiteren Projektverlauf ist es geplant, zur Finanzierung des Hochbaus weiteres Fremdkapital bei dem bereits vorrangig finanzierenden Kreditinstitut aufzunehmen und weitere Finanzierungsmittel über BERGFÜRST einzuwerben. 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 EUR 19.000.000,— zu erhöhen.

Das derzeit vorrangige Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2022 und wird mit 1,85 % p.a. verzinst. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,25 % p.a., wobei die Zinszahlung jährlich zum 30.06 und zum Laufzeitende erfolgt.



### FINANZIERUNGSSTRUKTUR DES GESAMTPROJEKTES

●	Kreditinstitut ( <i>Ankauf &amp; Entwicklung</i> )	EUR	5.990.000,—
●	Emissionsvolumen I ( <i>Ankauf &amp; Entwicklung</i> )	EUR	1.900.000,—
■	Emissionsvolumen II ( <i>Hochbau, geplant</i> )	EUR	2.100.000,—
●	Eigenkapital	EUR	700.000,—
■	Kreditinstitut ( <i>Hochbau, geplant</i> )	EUR	10.100.000,—
<b>Geplantes Gesamtvolumen</b>		<b>EUR</b>	<b>20.790.000,—</b>

## Mittelverwendung

Ein Teilbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens i.H.v. bis zu EUR 590.000,— dient zur teilweisen Refinanzierung bereits bei der Emittentin für bisher angefallene Projektkosten – insbesondere für den bereits erfolgten Ankauf des Finanzierungsgrundstückes – eingesetzter Eigenmittel. Ein weiterer Teilbetrag i.H.v. bis zu EUR 675.000,— des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens

wird zur Begleichung der laufenden Planungs- und Projektkosten bis zum Erhalt der Baugenehmigung dienen, welche vor dem Baubeginn anfallen werden. Der Restbetrag des dieser Vermögensanlage zugrundeliegenden nachrangigen Darlehens i.H.v. bis zu EUR 635.000,— 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 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 sowie die Errichtung von Gebäuden und der Erwerb und Verkauf von Beteiligung 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

Das Bauvorhaben Quartier Wendelsteinblick – Schliersee entsteht in einem überaus spannenden Marktumfeld. Allein die Nähe zu München ist gleich aus zweifacher Sicht interessant. Einerseits belegt die Landeshauptstadt aktuell immer noch den Spitzenplatz unter den Städten mit den teuersten Mieten<sup>9</sup> und bewegt so viele Menschen dazu, ihren Lebensmittelpunkt auf das Umland zu verlagern. Andererseits befeuert auch die Corona-Pandemie die Stadtfucht, da sich viele Menschen ein Leben im Grünen wünschen. Wie die aktuelle Studie des Immobilienverbands IVD Süd zeigt, „planen 12,5 Prozent der Münchner, die Landeshauptstadt in den nächsten 12 Monaten zu verlassen“.<sup>10</sup> Laut Demografiebericht des Statistikamtes musste München „2020 [...] zum ersten Mal seit 20 Jahren leichte Wanderungsverluste [...] verzeichnen. Das bedeutet: Es sind mehr Leute aus der Stadt weg- als hierhergezogen.“<sup>11</sup>

Ein wichtiger Grund für den überaus starken Münchner Immobilienmarkt, ist die hohe Wirtschaftskraft – sowohl in der Landeshauptstadt als auch im Umland. Die Städte und Kreise der Metropolregion belegen immer wieder Spitzenplätze bei den einschlägigen Rankings und Studien. Dazu passt auch der kontinuierliche Anstieg der Einwohnerzahlen: Inzwischen lebt mit mehr als 6 Millionen Menschen knapp die Hälfte der bayerischen Bevölkerung in und im Umland von München. Bis 2035 werden sogar weitere 500.000 neue Bewohner erwartet. 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.<sup>12</sup>

Die Liegenschaft von Quartier Wendelsteinblick – Schliersee befindet sich im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Der 40 Kilometer südlich von München gelegene Landkreis ist nicht nur landschaftlich reizvoll und von hohem touristischen Wert. Als Wirtschaftsstandort mit besten Bedingungen hinsichtlich Flächenangebot, Arbeitsmarkt und Lebensqualität bietet er zudem optimale Möglichkeiten für Unternehmen verschiedenster Branchen. Das Regionalranking des Prognos-Zukunftsatlas 2019 positioniert den Landkreis Miesbach in der Kategorie Wettbewerb und Innovation unter den oberen 10 % und prognostiziert ihm besonders aussichtsreiche Zukunftschancen. Ein gesunder Branchenmix, ein starker Mittelstand und zahlreiche kleine innovative Unternehmen machen die Region zu einem wirtschaftlich attraktiven Standort. Landschaftliche Idylle und Gewerbe gelten üblicherweise als schwer vereinbar, doch im Landkreis Miesbach gibt es zahlreiche Beispiele für erfolgreiche Betriebe in einem attraktiven Umfeld. Internationale Konzerne sind beispielsweise die Novartis AG mit ihren Töchtern Hexal AG und Sandoz Pharmaceuticals GmbH in Holzkirchen. Mit der Acino Holding AG ist der zweitgrößte europäische Produzent von Wirkstoffpflastern im Landkreis Miesbach ansässig.<sup>13</sup>

9 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/>.

10 <https://www.tz.de/muenchen/stadt/muenchen-mietmarkt-wohnungssuche-preise-stadtfucht-corona-homeoffice-statistik-trend-zr-90898283.html>.

11 <https://www.tz.de/muenchen/stadt/muenchen-mietmarkt-wohnungssuche-preise-stadtfucht-corona-homeoffice-statistik-trend-zr-90898283.html>.

12 <http://www.messetreff.com/transfer/IG-EMM-2020.pdf>.

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

Entsprechend hoch ist auch die Nachfrage nach Immobilien. Zwischen 2019 und 2020 konnte ein Anstieg der Transaktionen um 15,5 % verzeichnet werden.

Die Gemeinde Schliersee, als Teil des Landkreises Miesbach, zählt knapp 7.000 Einwohner auf einer Fläche von mehr als 79 km<sup>2</sup>. Sowohl im Hinblick auf die Einwohnerzahl der Gemeinde als auch auf die Zukunftsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist ein durchschnittlicher jährlicher Bevölkerungszuwachs von 0,5 % zu erwarten.<sup>14</sup> Zu dem erwähnten Aufschwung bei Immobilientransaktionen im Landkreis Miesbach trug insbesondere auch die Gemeinde Schliersee bei. Mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate der Kaufpreise für Immobilien von 10 % p.a. in den vergangenen fünf Jahren zeigt sich eindrucksvoll das positive Marktumfeld, in dem sich das Projekt der hier angebotenen

Vermögensanlage befindet. Daher ist es nicht verwunderlich, dass neu gebaute Eigentumswohnungen in Schliersee bereits für einen Kaufpreis von mehr als EUR 9.000,— pro Quadratmeter verkauft wurden. Die Attraktivität des Standortes unterstreicht auch das Überschreiten der EUR 10.000er-Marke pro Quadratmeter für ein Haus in dieser bevorzugten Lage am Schliersee.<sup>15</sup> Somit sind die angesetzten Verkaufspreise für die Einfamilien- und Doppelhäuser des Projektvorhabens im beliebten Schliersee-Neuhaus als erzielbar einzustufen.

Aufgrund der kontinuierlichen Bevölkerungszunahme in der Region sowie des überaus attraktiven Standorts von Quartier Wendelsteinblick – Schliersee ist von einer hohen Nachfrage nach den entstehenden Wohneinheiten auszugehen. Wie zuvor erwähnt, kann das Projekt jetzt schon eine hohe Reservierungsquote vorweisen.

14 [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09182131.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09182131.pdf).

15 <https://www.wohnungsboerse.net/Immobilienpreise/immobilien-Schliersee-2054.pdf>.



# 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 1.900.000,— 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 Grundschild 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 6,25 % 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. 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 30.04.2022 möglich.

**Sicherheit** Zur Besicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche der Anleger aus den nachrangigen Darlehensforderungen, welche der hier angebotenen Vermögensanlage zugrunde liegen, wird mittels Sicherheitentreuhand eine dingliche Besicherung in Form von nachrangigen Grundschulden in Darlehenshöhe von insgesamt EUR 1.900.000,— nach dem vorrangig finanzierenden und mit vorrangigen Grundschulden in Höhe von insgesamt nominal EUR 19.000.000,— besicherten Kreditinstitut, auf dem Grundstück unter der Adresse Waldschmidtstraße 5, 83727 Schliersee-Neuhaus bestellt und eingetragen.

Die Emittentin wird zur Sicherung der voraussichtlich anfallenden laufenden Zinsen und Gebühren für die ersten 33 Mona-

te dieser hier angebotenen Vermögensanlage einen Betrag in Höhe von bis zu EUR 635.000,— zugunsten des Sicherheiten-treuhänders separieren.

Darüber hinaus wird Herr Frank Behn, als Geschäftsführer und Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, ein selbstschuldnerisches vollstreckbares, abstraktes Schuldanerkenntnis in Höhe von EUR 380.000,— 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 380.000,— und Herr Jens Schmitter, ebenfalls als Mitgesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von EUR 190.000,— 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 den Darlehen des vorrangigen Kreditinstituts 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 ein Darlehen in nominaler Höhe von EUR 5.990.000,— begeben. In der weiteren Projektphase kann das vorrangige Kreditinstitut weitere vorrangige Darlehen zur Finanzierung des Projektes bis zur gesamten Höhe von EUR 19.000.000,— begeben, welche dieser Vermögensanlage im Rang vorgehen werden.

**Abwicklung** Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto der Anbieterin 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 1.900.000,— 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 30.04.2022 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.12.2024.

### ***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 1.900.000,—
Laufzeitende	31.12.2024
Verzinsung	6,25 % p.a

## PROJEKTKALKULATION (geplant)

Grundstück	EUR 6.275.000,—
Errichtungskosten ( <i>inkl. Nebenkosten und Reserve</i> )	EUR 12.010.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST ( <i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i> )	EUR 2.725.000,—
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 21.010.000,—</b>

## PROJEKTGEWINN (geplant)

Geplanter Verkaufserlös	EUR 23.498.000,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 21.010.000,—
<b>Überschuss (<i>geplant</i>)</b>	<b>EUR 2.488.000,—</b>

# 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 6,25 % p.a. (jährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in guter 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 Einheiten mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.

- Da die Grundschild nachrangig hinter der Grundschild des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus der Grundschild daher zuerst befriedigt wird, besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.
- Die 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.
- 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 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 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