

P314 | Rottach-Egern am Tegernsee

Die damals noch getrennten Gemeinden **Rottach** und **Egern** erlangten schon sehr früh einen **hohen Bekanntheitsgrad** über die Ländergrenzen hinweg. Und auch heute noch zählt die Gemeinde als begehrtes **Urlaubsziel** zu den **größten Tourismuszentren** im Landkreis. Bekannt als **Millionärsgegend** setzt die Gemeinde insbesondere auf ein hohes Preisniveau und auch auf Zweitwohnsitze.

Die **MG Bayern Bau GmbH** unter der Geschäftsführung von **Manuel Gies** hat sich auf Wohnprojekte im Raum München spezialisiert. Dabei verfolgt das Netzwerk um Manuel Gies ein Konzept, das **alle Phasen im Lebenszyklus** der Immobilie beinhaltet, von der Akquise und der Planung über die Realisierung bis hin zur Fertigstellung und Vermarktung.

Der Fokus liegt dabei im Wesentlichen auf der Umsetzung von **werthaltigen und nachhaltigen Immobilienprojekten**. „Maßgeschneidertes **Design** und außergewöhnliche **Qualität** kennzeichnen unsere Entwicklungen, die gebaut werden, um Werte zu schaffen, lokale Umgebung zu verbessern und die örtlichen Gemeinschaften zu respektieren.“, führt der Geschäftsführer näher aus.

Manuel Gies und sein Team haben sich für die Erreichung ihrer Ziele folgende Guidelines gesetzt, die die Auswahl des Projektstandortes, die Planung und Entwicklung der Immobilienprojekte maßgeblich prägen. Neben der **Verwendung von werthaltigen und nachhaltigen Materialien** sollen **Innovation, Dynamik und Zuverlässigkeit** die Projekte im gesamten Lebenszyklus begleiten. Auch der **Unternehmergeist**, die Prinzipien und Werte sollen für erfolgreiche Projekte sorgen.

Projektbeschreibung

Die **kurze Distanz zum See** macht aus der Liegenschaft in Rottach-Egern eine **attraktive Wohngegend** für Familien, Naturliebhaber:innen und Sportler:innen.

In der **Georg-Hirth-Straße 7** befinden sich auf der **690m² großen Liegenschaft** schon eine umschließende Bohrpfehlwand, Mikropfähle sowie eine Bodenplatte. Die **MG Bayern Bau GmbH** wird nun auf dieser ersten Basis vier geräumige Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 368m² schaffen.



Die **geräumigen Wohnungen** werden zusätzlich mit Terrassen und Balkonen ausgestattet, um eine **angenehme Wohnatmosphäre** zu schaffen. Der Fokus bei der Ausstattung liegt auch hier auf werthaltigen und nachhaltigen Materialien sowie einem professionellen Lichtkonzept.

Für PKW-Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen, die Platz für **9 Stellplätze** bieten soll.

Die Nachbarschaft lässt sich als **schönes und ruhiges Wohngebiet** beschreiben, in der mehrheitlich **Mehrfamilienhäuser** und freie **Weideflächen** zu finden sind. Somit gliedert sich das Bauprojekt elegant in die nähere Nachbarschaft ein.

FAZIT: Die Nähe zum See und das Sport- und Freizeitangebot schaffen eine attraktive Wohngegend mit hoher Lebensqualität.

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle): EUR 200.000,-

Funding-Höchstbetrag (Limit): EUR 975.000,-

Crowdfunding-Zeichnungsfrist: bis 01.01.2022

Darlehens-Laufzeit: 24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate

Standard-Verzinsung: 7,5% p.a. | jährliche Zinszahlung

Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit - zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen - die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Für diesen Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Emittenten und der Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrer Veranlagung zu stellen
- Für die zweckgebundene Verwendung Ihrer Veranlagung haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über jeweils EUR 500.000 von den Gesellschaftern
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von den Gesellschaftern

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag (wird vor Vertragsunterzeichnung angezeigt). Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

Aktueller Stand und Ausblick

Das Projekt wurde **in Bau befindlich erworben:** Bohrpfahlwand, Mikropfähle und die Bodenplatte findet man dort bereits vor. Die Tiefgarage soll im **Februar 2022** fertiggestellt werden. Bis **Mitte 2022** sollen auch die Rohbauarbeiten abgeschlossen sein. Die Fertigstellung des Innenausbaus ist im **Februar 2023** avisiert. Ende **September 2023** sollen die Einheiten an die neuen Eigentümer:innen übergeben werden.

Mikrostandort Rottach-Egern

Auch wenn die Zusammenführung Rottach-Egern erst 1951 genehmigt wurde, schaut die Gemeinde auf eine lange Geschichte zurück. Während im 17. Jahrhundert viele **Wallfahrer:innen aus Fern und Nah** anreisten, gewinnt Rottach-Egern heutzutage immer mehr als **Urlaubsdestination** für Sport und Erholung an Bedeutung.

Der angrenzende **Tegernsee** sowie das umliegende **Mangfallgebirge** haben in sportlicher Hinsicht allerhand zu bieten. Bei einer **Wanderung** oder **Radtour** auf den 1722 Meter hohen **Wallberg** eröffnet sich ein einzigartiger Ausblick auf den glitzernden See und das herrliche Alpenpanorama. Wer etwas mehr Action braucht, kann sich im **Gleitschirm- oder Drachensfliegen** versuchen und die Umgebung aus der Adlerperspektive begutachten.

Abgesehen von den sportlichen Freizeitaktivitäten kann man in Rottach-Egern auch **kulinarisch** voll auf seine Kosten kommen. Von **altbayerischen Gasthäusern** bis hin zur **Sterneküche** reicht die breite Palette an Lokalitäten. **Kunstgalerien** und **Boutiquen** laden zum Verweilen ein und für alle, die Entspannung suchen, gibt es ein großes **Wellness- und Schönheitsangebot**.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, **Cafés, Bäckereien und Restaurants** befinden sich in kurzer Distanz von der Liegenschaft. Das Zentrum ist innerhalb von 5 Minuten, der See innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Makrostandort Tourismusregion „Tölzer Land“

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen liegt südlich von **München** in Bayern, er wird von Südwesten nach Norden von der **Isar** durchflossen und zählt flächenmäßig zu den **größten Landkreisen** in Oberbayern. Der Landkreis ist gleichzeitig auch als **Tourismusregion „Tölzer Land“** bekannt.

Das Tölzer Land wird insbesondere mit **blühenden Wiesen, sanften Hügeln** und **ruhigen Wäldern** aber auch mit hohen Gipfeln und tiefen Seen verbunden. Die Vielfältigkeit der Ferienregion macht Teil ihres Charmes aus. Nicht umsonst wirbt man hier mit dem Slogan: „Das Tölzer Land ist ein **B'sondres Fleckerl Erde!**“.

Nationale wie internationale Tourist:innen, aber auch Einheimische schätzen an der Region ganz besonders das **breite Sport- und Freizeitangebot**. Vom Baden in Deutschlands größtem See, dem **Walchensee**, über **Floßausflugsfahrten** auf der Isar bis hin zu Wanderungen mit einem einzigartigen Ausblick über die Alpen: in sportlicher Hinsicht ist fast alles möglich!

Die **Kurstadt Bad Tölz**, die auch Kreisstadt des Landkreises ist, überzeugt nicht nur durch ihre **malerische Altstadt** und die Marktstraße mit ihren verzierten **Prachtfassaden**. Auch hier entdeckt man die Natur an allen Ecken und Enden: Hier ein versteckter Bachlauf, dort die Hänge der Voralpen. Für **Kulturinteressierte** bietet die Stadt seit 2014 ein „**Der Bulle von Tölz-Museum**“, in denen die Besucher:innen in Drehbüchern der **Kultserie** schmökern oder am Schreibtisch von Hauptkommissar Benno Berghammer Platz nehmen können.

Zusammenfassung

Objekt:	Mehrfamilienhaus Rottach-Egern
Adresse:	Georg-Hirth-Straße 7, 83700 Rottach-Egern
Standort:	rund 500 m vom Stadtzentrum und 1 km vom See entfernt
Grundstücksfläche:	690 m ²
Nutzfläche:	4 Wohneinheiten mit rund 368m ² Wohnfläche
Projektvolumen:	rund EUR 5,8 Mio.
Bauart:	Neubau
Objekt:	Wohnhausanlage
Verwertungsstatus:	Vermarktung im Oktober gestartet
Aktueller Status:	Bodenplatte vorhanden
Baugenehmigung:	vorhanden
Finanzierung:	vorhanden
Emittent:	MG Bayern Bau GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2021
Firmensitz:	81247 München
Wirtschaftlicher Eigentümer:	Manuel Gies und Stefan Neumaier
Branchenerfahrung:	> 5 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 200.000
Limit:	EUR 975.000
Zeichnungsfrist:	bis 01.01.2022
Laufzeit:	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 7,5% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	jährliche Zinszahlung und endfällige Kapitalrückzahlung
Typus:	Unternehmensfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen