



BERGBLICK Residenzen Benediktbeuern

Neubau von modernen Doppelhaushälften mit durchdachten Grundrissen im Alpin-Chic

www.achtstein-invest.de

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



BERGBLICK Residenzen Benediktbeuern

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	10
Finanzierung	12
Impressum	14

Projekt-Überblick

RENDITEPOTENTIAL IN EINEM WACHSTUMSORT DES BAYRISCHEN OBERLANDS

Mit den Bergblick-Residenzen in Benediktbeuern entsteht ein hochwertiges Wohn-Ensemble aus sechs Doppelhaushälften mit insgesamt zwölf Pkw-Stellplätzen. Das dafür vorgesehene Grundstück in der Bonifatiusstr. 33 und 35 umfasst 1.544 m² und befindet sich bereits im Eigentum des Emittenten. Jede Doppelhaushälfte bietet großzügige Wohnflächen zwischen rund 190 und 237 m² und richtet sich an eine Zielgruppe, die bewusst die hohe Wohn- und Lebensqualität des bayerischen Oberlands sucht.

Für das Grundstück in der Bonifatiusstr. 33 liegt bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung vor. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2025 vorgesehen, die Fertigstellung für das erste/zweite Quartal 2027. Die Bebauung des benachbarten Grundstücks Bonifatiusstraße 35 ist mit dem zuständigen Bauamt abgestimmt; hier soll der Bau Anfang 2026 starten und im zweiten/dritten Quartal 2027 abgeschlossen sein. Damit ist die Projektrealisierung in enger Abstimmung mit den Behörden abgesichert.

Ein Vertriebsvertrag zur Vermarktung sämtlicher Doppelhaushälften ist bereits abgeschlossen. Die Bauausführung übernimmt ein erfahrener Generalunternehmer,

der die Gesamtverantwortung für die Umsetzung trägt. Die einzelnen Bauverträge werden jeweils im Zuge des Verkaufs geschlossen. Die Errichtung der Gebäude selbst ist nicht Bestandteil dieser Vermögensanlage, wodurch das Investitionsmodell für Anleger klar und übersichtlich bleibt.

Die Vermögensanlage dient der Refinanzierung eines Teils des bereits eingebrachten Eigenkapitals sowie anteiliger Marketing- und Vertriebskosten. Damit unterstreicht der Emittent, dass er bereits erheblich vorinvestiert hat und das Projekt mit eigenem finanziellen Engagement trägt. Die Rückführung der qualifizierten Nachrangdarlehen erfolgt planmäßig aus den Kaufpreiserlösen der veräußerten Doppelhaushälften.

So entsteht ein in jeder Hinsicht abgesichertes, attraktives Wohnprojekt in einer gefragten Lage des bayerischen Oberlands – mit solider Grundlage, klarer Struktur und einem überzeugenden Renditepotenzial.

Mehr unter: www.better-real-estate.de

Kennzahlen

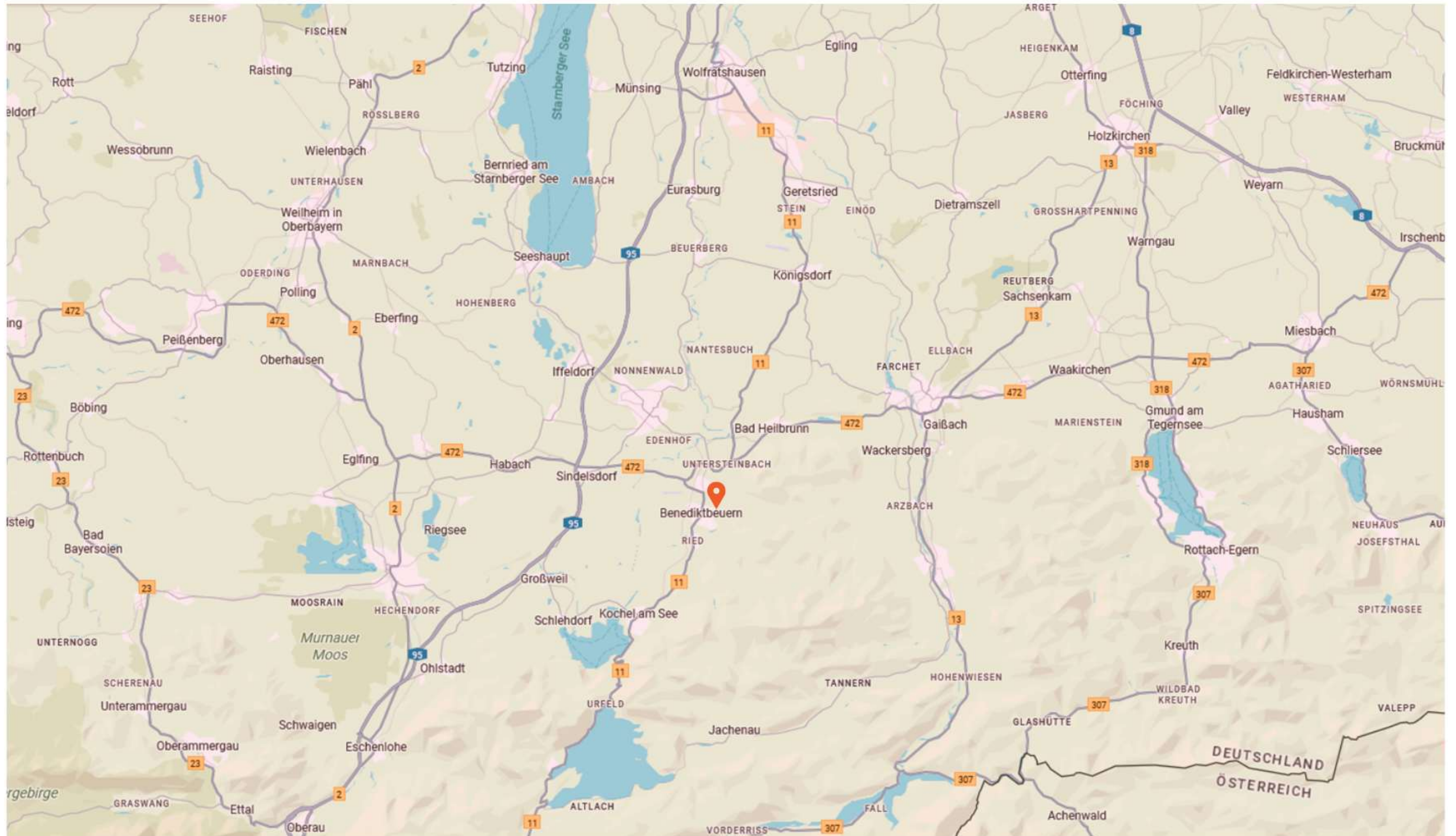
Fundinglimit	Zins p.a. (progn.)	Zinszahlung	Projektart
650.000 €	9,5 %	endfällig	Neubau
Regellaufzeit	Min. Laufzeit	Max. Laufzeit	Finanzinstrument
30.09.2027	31.03.2027	31.03.2028	Nachrangdarlehen



Investment-Highlights

- **Attraktive Rendite:** Verzinsung von 9,5 % p.a. - Early-Bird-Investoren erhalten 10,5 % p.a.
- **Hohe Planungssicherheit:** Grundstück bereits im Eigentum; rechtskräftige Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt liegt vor.
- **Stabile Nachfrage:** Hochwertige Wohnimmobilien im bayerischen Oberland sind aufgrund knapper Flächen und hoher Lebensqualität kontinuierlich gefragt.
- **Standortvorteil:** Benediktbeuern – gefragte Lage am Alpenrand, mit hervorragender Anbindung, lokaler Infrastruktur und touristischem Umfeld.
- **Professionelle Umsetzung:** Bauausführung durch erfahrenen Generalunternehmer mit Gesamtverantwortung; Vermarktung durch bereits beauftragten Vertriebspartner.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



Benediktbeuern

Makrolage

Benediktbeuern – Historisches Klosterdorf im Alpenvorland

Benediktbeuern ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in Oberbayern, gehört zum Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und befindet sich in der Nähe des Loisachtals – rund 60 km südlich von München. Aktuell zählt die Gemeinde etwa 3.600 Einwohner.

Wirtschaftlich steht Benediktbeuern in Verbindung mit dem Tourismussektor, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie kleinen mittelständischen Unternehmen.

Die Region profitiert von einer abwechslungsreichen Landschaft mit Alpenblick, Wäldern und Grünland. Verkehrstechnisch ist Benediktbeuern durch die nahegelegene Autobahn und gut ausgebauten Landstraßen erschlossen, was Pendel- und Ausflugsverkehr erleichtert. In der Nähe befinden sich touristisch attraktive Ziele wie das Loisachtal, das Walchenseegebiet und das Kloster Benediktbeuern, das kulturelles und historisches Erbe widerspiegelt.

Mikrolage

Benediktbeuern bietet eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen zu Einkauf, Schule, Kinderbetreuung und medizinischer Versorgung.

Die Bebauung kombiniert historische Bausubstanz mit modernen Neubauprojekten, sodass sich Potenziale für rentable Miet- und Eigentumswohnungen sowie unkomplizierte gewerbliche Nutzungen ergeben.

Die Nähe zu Tagungs- und Seminarinfrastruktur, Wander- und Outdoorsportangeboten sowie kulturellen Highlights im Kloster steigert die Attraktivität der Lage für Vermietung an Pendler, Touristen und Wochenendurlauber. Eine wachsende Nachfrage nach Wohneigentum wird durch die attraktive Natur, Freizeitwert und die stabile Infrastruktur getragen.



Grußwort Emittent

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns über die Zusammenarbeit mit der Achtstein Invest AG und die Möglichkeit, Ihnen ein stark vorbereitetes Projekt an einem der gefragtesten Wohnstandorte in Oberbayern vorstellen zu dürfen: die Bergblick Residenzen Benediktbeuern.

Am Fuße der Alpen, auf einem bereits gesicherten Grundstück, entstehen sechs moderne Doppelhaushälften in sonniger Lage – mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Bauweise und klarer Zielgruppe. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt liegt vor, die Finanzierung ist strukturiert, die Projektpartner – darunter TÜV Süd – stehen bereit.

Mit dieser Vermögensanlage erhalten Anleger die Gelegenheit, sich im Rahmen eines professionell organisierten Crowdinvestings an einem konkreten, fortgeschrittenen Projekt zu beteiligen – mit einer Verzinsung von bis zu 10,5 % p.a. und einer klar definierten Laufzeit.

Die eingeworbenen Mittel dienen der Refinanzierung von Eigenkapital sowie der vertriebsseitigen Projektaktivierung – kein Lückenschluss, sondern ein gezielter Schritt in der Realisierungsphase. Für Sie als Anleger bedeutet das: Ein Investment mit nachvollziehbarer Struktur, realistischem Zeithorizont und attraktiver Renditeerwartung.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns auf die gemeinsame Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen



David Möritz

Geschäftsführer, Better Real Estate GmbH

Emittent



Better Real Estate GmbH

Die Better Real Estate GmbH ist ein inhabergeführter Projektentwickler mit Sitz in München. Das Unternehmen ist spezialisiert auf den Bau und die Vermarktung wohnwirtschaftlicher Immobilien in nachgefragten Lagen – insbesondere im Großraum München und Oberbayern.

Als integrierter Anbieter deckt Better Real Estate die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksakquisition über Planung und Bau bis hin zu Verkauf, Vermietung und Bestandsmanagement. Ziel ist die Entwicklung marktfähiger Wohnlösungen mit architektonischer Qualität, wirtschaftlicher Substanz und langfristigem Wertpotenzial.

Aktuell betreut das Unternehmen ein Portfolio mit konservativ kalkulierten Verkaufserlösen von rund 130 Mio. € (Stand: 31.12.2024), bestehend aus laufenden Bauvorhaben, vermieteten Beständen und Entwicklungsgrundstücken. Dabei wird besonderes Augenmerk auf zielgruppengerechte Planung gelegt: Grundrisse und Ausstattungsdetails entstehen in enger Abstimmung mit Architekten, Bauleitung und den tatsächlichen Bedürfnissen der Käufer – was auch im aktuellen Marktumfeld zu einer überdurchschnittlichen Vertriebsquote führt.

In größeren Apartmentprojekten – München und Starnberg – setzt Better Real Estate auf ausstattungsstarke Konzepte, wie großzügige Privatgärten im Erdgeschoss oder einen eigenen Fitnessraum im Gebäude. Eine vermietungsoptimierte Planung sorgt für langfristige Mieterbindung und stabile Renditen für Kapitalanleger.

Vor dem Hintergrund der stabilen Nachfrage rechnet Better Real Estate mit der Umsetzung und Verwertung eines Großteils des Portfolios innerhalb der kommenden 24 Monate.

Referenzen (aus 30+ umgesetzten Projekten)



München, Koboldstraße

Sanierung Doppelhaushälfte, fertiggestellt



Pastetten, Ingeborgstraße

Neubau Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, fertiggestellt



München, Hoheneckstraße

Neubau Studentenapartmenthaus mit 18 Wohneinheiten, nahezu fertiggestellt

Finanzierung

Das Projekt Bergblick-Residenzen in Benediktbeuern wird durch eine Kombination aus Eigenkapital, Fremdkapital (Bankdarlehen) sowie Anlegergeldern im Rahmen dieser Vermögensanlage finanziert.

Die im Rahmen dieser Vermögensanlage eingeworbenen Anlegergelder dienen der Refinanzierung eines Teils des bereits eingebrachten Eigenkapitalanteils sowie der anteiligen Finanzierung der Marketing- und Vertriebskosten für das geplante Bauvorhaben des Emittenten. Die Projektfinanzierung soll im Rahmen der hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.

Die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes belaufen sich auf EUR 2.448.500,00. Die bisherige Finanzierungsstruktur setzt sich aus Eigenmitteln in Höhe von EUR 395.000,00 sowie einem Bankdarlehen in Höhe von EUR 1.725.000,00 zusammen. Dazu kommen EUR 328.500,00 für noch anfallende Marketing- und Vertriebskosten. Diese sowie Eigenkapital in Höhe von EUR 321.500,00 sollen durch das Crowdkapital finanziert werden.

Die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung der Nachrangdarlehen sollen aus den Kaufpreiserlösen der 6 Doppelhaushälften inkl. 12 PKW-Stellplätze zurückgeführt werden. Die Zinsen für Anleger betragen 9,5 % p.a. (prognostiziert). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,5 % p.a. (act/365, Early-Bird-Zins, prognostiziert) gewährt.

Die Regellaufzeit endet am 30.09.2027. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten vor bis 6 Monate nach dem Rückzahlungstermin zurückzahlen (Rückzahlungsfenster).

Mittelherkunft

Crowdkapital	650.000,00 €
verbleibende Eigenmittel	73.500,00 €
Bankfinanzierung	1.725.000,00 €
Gesamt	2.448.500,00 €

Mittelverwendung

Erwerbs- und Ankaufsnebenkosten	1.953.717,00 €
Marketing- und Vertriebskosten	328.500,00 €
Finanzierungskosten	166.283,00 €
Gesamt	2.448.500,00 €



ZAHLUNGSPLAN

Angenommen Sie vergeben heute ein Darlehen über **5.000,00 €** zu **10,5 % Zinsen p.a.**, für die **Laufzeit bis zum 30.09.2027**, dann sieht Ihr Zahlungsplan für dieses Darlehen wie folgt aus*:

Jahr	Datum	Zahlung Brutto	Davon Zinsen	Davon Tilgung	Zahlung Netto (nach Steuern)	Status
1	30.09.2027	6.057,19 €	1.057,19 €	5.000,00 €	5.778,36 €	ausstehend
Gesamt		6.057,19 €	1.057,19 €	5.000,00 €	5.778,36 €	

*Die Zinsbeträge sind abhängig vom Tag der Investition bzw. dem Zahlungseingang. In dieser Berechnung liegt das Datum der Exposee-Erstellung zugrunde.

IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertreten durch

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO)
Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise:

Eigene/Better Real Estate GmbH, AdobeStock, Shutterstock, Pixabay, Unsplash



www.achtstein-invest.de