

## Auf Holz bauen

Rendite aus waldgesundem Wohnglück

### Inhalt

Vorwort	2
Die Grizzly KG	3
Bauen mit Holz	4
Der Markt	5
Für Investoren	6
Nachrangdarlehen	7
Hinweise	9

**Menschen wollen nicht mehr  
nur bewusst konsumieren.**

**Sie achten zunehmend auch  
darauf, wie sie wohnen.**

Vorwort

## Ein „astreines“ Geschäft

Natürlich, nachwachsend, nachhaltig: Seit Tausenden von Jahren bauen Menschen Häuser aus Holz. Heute erlebt der Rohstoff aus dem Wald eine Renaissance und wird zur immer gefragteren Alternative zu Massivbaustoffen wie Stahlbeton oder Mauerwerk. Denn der konventionelle Hausbau vernichtet natürliche Ressourcen und ist schlecht fürs Klima. Über 50 % Treibhausgas-Emissionen können beim Bau von Holzhäusern aus heimischen Hölzern gegenüber mineralischem Baumaterial eingespart werden.

Neben der guten Ökobilanz punkten Holzhäuser aber auch mit ihrem gesunden Raumklima, kurzer Bauzeit, architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten und - dank schlanken Zuschnittes – wertvollen Extraquadratmetern. Kein Wunder also, dass der grüne Hausbau boomt und künftig noch stärker wachsen wird. Dem Bauen mit Holz gehört die Zukunft.

Die Grizzly KG hat es sich zur Aufgabe gemacht, diesen Trend mitzugestalten. Wir wollen die Umwelt für künftige Generationen schützen und mit zeitgemäßen Immobilienkonzepten schon heute das Wohnen sozialer und lebenswerter gestalten. Dabei stand für uns von Anfang nicht nur der Bau aus Holz im Fokus, sondern die Urbanisierung des Holzbaus. Denn erst wenn dieser an Orten mit bereits hoher Bevölkerungsdichte durch Nachverdichtung ankommt, kann er das dringliche städtebauliche Bedürfnis nach komfortablem, klimafreundlichem und bezahlbarem Wohnraum beantworten. Und genau hier finden Anleger auch die geeigneten Rahmenbedingungen, um mit einem nachhaltigen Immobilieninvestment attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Um das für Sie so einfach und ertragreich wie möglich zu gestalten, möchten wir Ihnen mit dieser Broschüre eine Beteiligung an der Grizzly KG, beziehungsweise deren Tochtergesellschaften, anbieten, mit der Sie unmittelbar am wirtschaftlichen Wachstum unseres Unternehmens teilhaben und vom Holzbau-Boom in Deutschland profitieren können. Durch ein Nachrangdarlehen ab 50.000,-, investieren Sie in ein ökologisches Holzbauprojekt, welches wir gerne mit Ihnen gemeinsam auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Anlagenstrategie zuschneiden!



Herzlichts Ihr  
Heinrich Laumen  
*/ Geschäftsführer /*

Die Grizzly KG

## Dem Heute und Morgen verpflichtet

Die Grizzly KG ist ein Unternehmen, das sich mit mehr als 70 Jahren Managementenerfahrung im internationalen Banken- und Immobiliensektor den globalen Herausforderungen unserer Zeit stellt. Gegenstand seiner Geschäftstätigkeit ist das nachhaltige Wohnen. Dafür investiert die Gesellschaft in ökologisch sinnvolle Projekte mit sozialem Anspruch, die ein bewusstes, gesundes und finanzierbares Leben ermöglichen. Davon profitieren neben Mietern und Eigentümern auch Kapitalanleger.

Zusammen mit ihren Partnern realisiert die Grizzly KG Apartmenthäuser, Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser, Eigentumswohnungen, Betriebswohnungen und Seniorenwohnungen, aber auch Studentenapartments, Sozialwohnungen, Hotels und Boardinghouses. Allen Projekten gemeinsam ist der überwiegende Einsatz des Baustoffes Holz. Als DGNB-Mitglied weist eine als Generaldienstleister operierende Schwestergesellschaft den aktiven Beitrag der Gruppe für die verantwortungsvolle Gestaltung unserer Lebensräume nach. Durch den Einsatz von Werkstoffen, die mit dem Blauen Engel gekennzeichnet sind, wird der Gebrauch von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft, frei von gesundheitsschädlichen Stoffen und geeignet für eine umweltgerechte Verwertung dokumentiert.

## Technologische und Bewertungsvorteile

Investitionen der Grizzly KG bewegen sich vor allem im sogenannten Core-Plus- und Value-Add-Bereich, der bei einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Profil die größten Chancen für eine aktive Wertsteigerungsstrategie und regelmäßige Rückflüsse aus Mieteinkünften bietet.

Dabei sorgt eine intelligente, möglichst weitgehende serielle Modul- und Elementbauweise aus eigener Entwicklung mit einem hohen Grad der Vorfertigung für eine deutliche Reduzierung der sonst üblichen Baurisiken. Von künstlicher Intelligenz unterstützte Bewertungssysteme sichern darüber hinaus die maximale Transparenz von Standorten und Märkten – eine wichtige Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg eines jeden Immobilieninvestments.

Bauen mit Holz

## „Baum-Häuser“ sind die Zukunft

Holz ist der Baustoff der Zukunft. Darin sind sich Experten und Politik einig. Seine Eigenschaften sind konventionellen Baumaterialien in fast allen Bereichen überlegen:

### Holz ist Klimaschützer

Als Kohlenstoffspeicher bindet jeder Kubikmeter verbautes Holz eine Tonne CO<sub>2</sub>. Holzhäuser tragen dazu bei, Energie- und CO<sub>2</sub>-intensive Baustoffe wie Beton oder Stahl zu ersetzen.

### Holz wächst ständig nach

Im Gegensatz zu endlichen Ressourcen wächst Holz laufend nach. Das Prinzip nachhaltiger Holzwirtschaft stellt sicher, dass der Rohstoff auch in Zukunft ausreichend vorhanden ist.

### Holz ist behaglich und wohngesund

Holz zählt zu den Baustoffen mit der niedrigsten Schadstoffbelastung. Es atmet, wirkt temperatur- sowie feuchtigkeitsregulierend und sorgt für ein gesundes Wohnraumklima.

### Holz eignet sich für die Vorfertigung

Gebäudeteile aus Holz werden präzise im Werk vorgefertigt und auf der Baustelle lediglich montiert. Das reduziert Bauzeiten und Baulärm. Austrocknungszeiten gibt es nicht.

### Holz bietet Gestaltungsmöglichkeiten

Dank computerbasierter Berechnungs- und Fertigungsmethoden erlaubt Holz völlig neue Formen der Gestaltung und wird zum bevorzugten Konstruktionsmaterial moderner Architektur.

### Holz hat hervorragende bautechnische Eigenschaften

Holz hat eine hohe Tragfähigkeit bei geringerem Eigengewicht als Beton oder Stahl. Das spart Platz und Kosten durch kleinere Fundamente und ermöglicht Gebäudeaufstockungen.

### Durchforstungsholz

Bei der Durchforstung entnimmt man schwächere Bäume, Bruchholz und auch Baumreste aus dem Wald. Hieraus entsteht das sogenannte Durchforstungsholz.

### Holz macht keinen Abfall

Holzhäuser können einfach rückgebaut und seine Bauteile wiederverwertet werden. Bei der Verbrennung setzt Holz nur den während des Baumwachstums gespeicherten Kohlenstoff frei.

Die Grizzly KG setzt diese Eigenschaften gezielt ein und nutzt modernste technische Möglichkeiten sowie zunehmend holzfreundliche Baugesetze, um das urbane Bauen unter ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Gesichtspunkten nachhaltiger zu machen.

Der Markt

## Wertewandel als Wachstumstreiber

Ein Haus aus Holz zu bauen, wird immer beliebter. Der Markt ist hoch dynamisch. In den letzten 25 Jahren hat sich der Anteil der Gebäude, die in Deutschland aus Fichte, Lärche & Co. gefertigt werden, verdreifacht. 2020 lag die Quote der genehmigten Wohnhäuser in Holzbauweise im Bundesdurchschnitt bei 20,4 %. In den südlichen Bundesländern wurden so- gar zwischen 25,2 % (Bayern) und 33,4 % (Baden-Württemberg) der Wohnneubauten aus Holz errichtet. Bis 2050, davon sind Fachleute überzeugt, kann der Holzbau einen Anteil von 50 % am nationalen Bauvolumen realisieren.

Während die Gesamtzahl der genehmigten Wohngebäude in Deutschland in den letzten fünf Jahren stagnierte (oder sogar rückläufig war), stieg die Zahl der Baugenehmigungen für überwiegend aus Holz hergestellte Wohnhäuser im selben Zeitraum von 20.282 auf 25.408. Ein Plus von über 25 %. Damit ist Holzbau der aktuell am stärksten wachsende Bereich der Baubranche. Auch Nichtwohngebäude werden hierzulande mittlerweile zu mehr als 20 % aus Holz gefertigt.

Entsprechend prächtig läuft Geschäft der Planer, Handwerksbetriebe und Generaldienstleister. In den vergangenen drei Jahren wuchs der Umsatz im Zimmerer- und Holzbaugewerbe alljährlich zwischen 6 % und 7,5 %. Auch Corona-Pandemie und Shutdown im Krisenjahr 2020 konnten der Branche – anders als vielen anderen Wirtschaftssegmenten – nichts anhaben.

## Immer höher – und politisch gefördert

Welch großes Potenzial noch immer im Holzbaumarkt schlummert, demonstrieren vor allem jüngere Holzbau-Projekte. Hochhäuser, U- Bahn-Stationen und Fußballstadien werden neuerdings aus dem nachwachsenden Rohstoff entwickelt. In Österreich und Norwegen recken sich mehrgeschossige Holzhäuser bereits über 80 Meter hoch in den Himmel. Amsterdam peilt mit einem Wohnturm die 130-Meter-Marke an, und in Tokio wird bereits doppelt so hoch geplant.

Aber auch Deutschland zählt zu den Vorreitern. Ganze Neubauviertel werden in einigen Städten heute als Holzbausiedlungen ausgewiesen. In München ist ein ökologisches Musterareal mit 600 Wohnungen in Holzbauweise entstanden. Berlin will bis Anfang des kommenden Jahrzehnts das weltgrößte Holzbauprojekt beginnen: Rund 5.000 Wohnungen sollen am ehemaligen Flughafen Tegel in Holz aus den Wäldern Brandenburgs errichtet werden.

Unterstützung kommt aus der Politik. Die bereits vor zwei Jahren in Baden-Württemberg beschlossene „Holzbau-Offensive“ will, dass in Zukunft möglichst alle öffentlichen Gebäude in Holz erstellt werden. Nordrhein-Westfalen drängt mit einem „Aktionsplan proHolz.NRW“ in eine ähnliche Richtung.

Ihre Beteiligung

## Immobilieninvestment mit grünem Gewissen

Nachhaltigkeit ist inzwischen ein breiter gesellschaftlicher Konsens. Er fördert den Trend zum ökologischen Bauen. Als nachwachsender Rohstoff mit exzellenter CO<sub>2</sub>-Bilanz erfreut sich Holz dabei zunehmender Beliebtheit. Weitsichtige Anleger können davon profitieren. Durch ein Nachrangdarlehen der Grizzly KG, beziehungsweise deren Projektgesellschaften, eröffnet sich Anlegern das ganze Potenzial eines direkten und nachhaltigen Immobilieninvestments. Damit setzen Sie auf einen Wirtschaftszweig, der langfristige Stabilität mit hervorragenden Wertsteigerungsaussichten verbindet, und investieren in eine bessere Zukunft für Ihre Kinder und kommende Generationen. Selten war es einfacher verantwortungsvoll mit dem eigenen Vermögen umzugehen und gleichzeitig Verantwortung für Umwelt und soziale Gerechtigkeit zu übernehmen.

Dafür steht Ihnen die Möglichkeit des Investments durch ein zur Verfügung, welches wir Ihnen nachstehend vorstellen.

## Ihre Vorteile im Überblick

Durch ein Nachrangdarlehen an Projekten der Grizzly KG oder deren Projektgesellschaften bietet sich Ihnen die Chance, in vielerlei Hinsicht das Richtige zu tun:

- Sie investieren in ein zukunftssträchtiges und rasant wachsendes Segment der nachhaltig ertragsreichen Immobilienwirtschaft.
- Sie machen die überlegenen Eigenschaften des Baustoffs Holz zum Renditetreiber in Ihrem Portfolio.
- Sie helfen, die ökologische Wende im Hochbau zu beschleunigen.
- Sie partizipieren an einem Unternehmen mit internationaler Expertise im Finanz- und Immobilienbusiness.
- Sie begegnen niedrigen Zinsen sowie steigender Inflation mit attraktiven Renditen aus einer verantwortlichen Geldanlage.

## Nachrangdarlehen

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Kapitalgebers hinter die Ansprüche von erstrangigen Gläubigern. Das Kapital wird fest verzinst. Beim Nachrangdarlehen erfolgen die jährliche Zinszahlung und später dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Finanzierungspartnern (z.B. Banken) des Unternehmens. Die Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers werden also erst an zweiter Stelle bedient. Soweit zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt keine Zahlung des Unternehmens erfolgen kann, bleiben dennoch die Ansprüche (lediglich mit zeitlicher Verschiebung) erhalten. Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben.

Für die hier dargestellte Vermögensanlage besteht gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 Vermögensanlagengesetz keine Prospektpflicht.

### Die Beteiligung

**Art:**

Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung  
(Nachrangdarlehen = Small-Capital-Beteiligung)

**Festverzinsung:** 7,5 % p. a.

**Laufzeit:** 2-3 Jahre

**Emissionsvolumen:** 1,0 Mio. €

**Mindestzeichnung:** Einmaleinlage ab 50.000,- €

**Zahlung der Zinsen:** 1× jährlich

Festverzinsung	7,5 % p. a.
Mindestzeichnung	50.000,- €
Laufzeit	2-3 Jahre (individuell verhandelbar)

## Die Grizzly KG formuliert Antworten zum Thema Nachhaltigkeit Energieeffizienz und Verminderung des CO<sup>2</sup> Ausstoßes durch Verwendung von bis zu 85% Durchforstungsholz.

### Was ist Durchforstungsholz?

Bei der Durchforstung entnimmt man schwächere Bäume, Bruchholz und auch Baumreste aus dem Wald. Hieraus entsteht das sogenannte Durchforstungsholz.



### Hinweise

Das vorliegende Exposee wurde mit viel Sorgfalt er- arbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Exposee dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

### Haftungsvorbehalt

Die in diesem Exposee enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der an- genommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposees.

### Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung in Form eines Nachrangdarlehens, typisch stillem Gesellschaftskapital, Genussrechtskapital, Anleihekapital als Namensschuldverschreibungen und Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich jeweils nicht um sogenannte mündel- sichere Kapitalanlagen, sondern um Unternehmensbeteiligungen mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können. Zudem ist der Anleger über einen längeren Zeitraum an die Beteiligung gebunden und kann während dessen nicht über sein eingesetztes Kapital verfügen, da vorzeitige Kündigungen ausgeschlossen sind. In der Regel kann ein Anleger seine Beteiligung auch nicht ohne Weiteres an dritte veräußern (mangelnde Fungibilität). Sofern der Anleger den Erwerb seiner Kapitalanlage teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus der Kapitalanlage erfolgen sollten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern aus dem Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder Rückzahlung der Kapitalanlage sind vom Anleger im Falle fehlender Rückflüsse aus seinem weiteren Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung der Kapitalanlage aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen.

## Alle zwölf Sekunden wachsen in Deutschland genug Bäume für ein neues Wohnhaus nach.

Schon etwas mehr als ein Drittel der deutschen  
Jahresholzernte würde ausreichen, um das  
gesamte jährliche Neubauvolumen in  
Deutschland zu 100 % aus Holz zu errichten.

Alle Informationen aus diesem Konzept werden dem interessierten Geschäftspartner oder Kapitalgeber ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und sollen nicht als Verkaufsangebot verstanden werden. Stand: Oktober 2022

**Grizzly KG**

Konrad-Adenauer-Allee 1-11  
D-61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 9979-720

Fax: +49 6101 9979-777

[h.laumen@grizzlykg.com](mailto:h.laumen@grizzlykg.com)

[www.grizzlykg.com](http://www.grizzlykg.com)