

Wohnen am Grafenberger Wald – Düsseldorf



Projekträger: Objektgesellschaft RB154 mbH

EXPOSÉ

Stand April 2026 | Marketingmitteilung



Unverbindliche Außenvisualisierung



Unverbindliche Außenvisualisierung

Inhaltsverzeichnis

	„Wohnen am Grafenberger Wald – Düsseldorf“	4
01	Schwarmfinanzierungsangebot	
	Investmentangebot	5
	Feste Verzinsung	5
	Laufzeitende und -beginn	5
	Anlagestrategie des Projektträgers, Mittelverwendung	5
	Sicherheit	5
	Maximaler Kreditbetrag (Höchstangebotssumme)	5
	Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Kreditforderung	5
	Rückzahlung	6
	Projektträger	6
02	Vorhaben des Projektträgers	
		7
03	Lage	
	Makrolage	8
	Mikrolage	10
04	Finanzierungsstruktur	
		11
05	Gesellschaftsstruktur und Geschäftsführung	
	Gesellschaftsstruktur	12
	Geschäftsführung	13
06	Markt	
		14
07	Referenzen	
		16
08	Impressum	
		17

Schwarmfinanzierungsangebot gemäß ECSP-VO „Wohnen am Grafenberger Wald – Düsseldorf“

Projektträger	Objektgesellschaft RB154 mbH
Geschäftsführer	Ramon Bartelmus
Projekttitlel	Wohnen am Grafenberger Wald – Düsseldorf
Art des Angebots und Art des Instruments	Der Projektträger bietet die Kreditaufnahme durch einzelne Kreditverträge mit Anlegern für einen vereinbarten Zeitraum in vereinbarter Höhe an und übernimmt die unbedingte Verpflichtung, diesen Kreditbetrag zuzüglich Zinsen an den Anleger als Kreditgeber zurückzuzahlen. Das Angebot zur Kreditaufnahme ist begrenzt auf das Volumen gemäß dem Zielbetrag. Die Art des Instrumentes ist ein Kreditvertrag („Kredit“), den ein Anleger als Kreditgeber dem Projektträger als Kreditnehmer für einen vereinbarten Zeitraum in vereinbarter Höhe und gegen vereinbarte Zinsen zur Verfügung stellt.
Jährliche Verzinsung	9,00 %
Zinszahlung	endfällig
Laufzeitende (Rückzahlungstag)	31.08.2028
Höchstangebotssumme / Zielbetrag	EUR 585.000,—
Mindestanlagebetrag	EUR 10,—

Bitte beachten Sie die Angaben im Anlagebasisinformationsblatt der Objektgesellschaft RB154 mbH gemäß Art. 23 ECSP-VO i. V. m. Anhang I ECSP-VO für das Schwarmfinanzierungsprojekt „Wohnen am Grafenberger Wald – Düsseldorf“. Dieses Anlagebasisinformationsblatt ist während des öffentlichen Angebots auf der Schwarmfinanzierungsplattform www.bergfuerst.com öffentlich abrufbar und kann im PDF-Format dauerhaft abgespeichert werden.

Hinweis gemäß der Verordnung (EU) 2020/1503 („ECSP-VO“) des Europäischen Parlaments und des Rates:

Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Dieses Schwarmfinanzierungsangebot wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bzw. der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) weder geprüft noch genehmigt. Wenn Sie diese Anlage tätigen, übernehmen Sie alle damit verbundenen Risiken, **einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.**

01 Schwarmfinanzierungsangebot

1. Investmentangebot

Es wird hiermit vom Projektträger und Kreditnehmer Objektgesellschaft RB 154 mbH (Amtsgericht Düsseldorf HRB 91346) über die Schwarmfinanzierungsplattform von BERGFÜRST, das Schwarmfinanzierungsprojekt „Wohnen am Grafenberger Wald – Düsseldorf“ in Form eines Kredites öffentlich angeboten.

Mit den einzuwerbenden Kreditmitteln von den Anlegern sollen die Projektkosten eines Neubauvorhabens mit 31 Wohneinheiten in Düsseldorf-Rath unter der Adresse Rather Broich 154, 40472 Düsseldorf anteilig finanziert werden. Die Höchstangebotssumme und damit der Zielbetrag des Schwarmfinanzierungsangebotes beträgt EUR 585.000,— als Kreditvolumen.

2. Feste Verzinsung

Der Kredit eines jeden Anlegers wird mit 9,00% p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

3. Laufzeitende und -beginn

Das Laufzeitende des Kreditvertrages ist der 31.08.2028. Eine vorzeitige (Teil-)Rückzahlung durch den Projektträger ist jederzeit möglich. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht gezahlt.

Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeitpunkt der Kreditvergabe, nach Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit von vier Tagen und der vierzehntägigen Widerrufsfrist.

4. Anlagestrategie des Projektträgers, Mittelverwendung

Der Projektträger und Kreditnehmer Objektgesellschaft RB 154 mbH, von dessen Bonität die Rückzahlung der Einzelforderungen abhängt, wird das gewährte Kreditkapital der Anleger ausschließlich zur Realisierung des Schwarmfinanzierungsprojektes, wie im Anlagebasisinformationsblatt beschrieben, verwenden.

Der einzelne Anleger wird als Forderungsgläubiger des jeweiligen Kreditbetrages einen Kreditvertrag bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Höchstangebotssumme mit dem Projektträger schließen.

Der Projektträger übernimmt die Zins- und Rückzahlungsverpflichtung aus dem Schwarmfinanzierungsangebot gegenüber dem jeweiligen Anleger.

5. Sicherheit

Der Anleger erhält für seinen an den Projektträger gewährten Kredit eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Muttergesellschaft des Projektträgers, der Furthmann Massivhaus GmbH (Amtsgericht Düsseldorf HRB 45566), in Höhe von 100% der jeweiligen Kreditbetragshöhe. Dieses Kreditangebot ist aus keinem Gesichtspunkt als eine dinglich besicherte Anlage zu betrachten. Es kann keine Aussage zur Werthaltigkeit der Sicherheit zu einem künftigen Verwertungszeitpunkt getroffen werden. Im schlechtesten Fall ist aus dieser Sicherheit kein Verwertungserlös erzielbar.

6. Maximaler Kreditbetrag (Höchstangebotssumme)

Es können bei diesem Schwarmfinanzierungsangebot Kreditbeträge bis zu einer insgesamten Höchstangebotssumme von EUR 585.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gewährt werden.

Der Mindestanlagebetrag als Kreditbetrag je Anleger beträgt EUR 10,—. Ein Mindestvolumen an Kreditbeträgen ist für dieses Schwarmfinanzierungsangebot nicht festgelegt.

Die Kreditvergabe ist nur über die Schwarmfinanzierungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem die Gesamtsumme der gewährten Teilkredite die Höchstangebotssumme erreichen kann, ist dem Anlagebasisinformationsblatt zu entnehmen.

Die einzelnen Kreditbeträge werden von den Anlegern auf ein separates Zahlungskonto eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit von vier Tagen und der vierzehntägigen Widerrufsfrist und der Zuteilung in den Bestand des jeweiligen Anlegers wird der entsprechende Teilkreditbetrag verzinst.

7. Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Kreditforderung

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen kann es dem Anleger möglich gemacht werden, sein Interesse am Verkauf seiner Kreditforderung aus seinem Bestand über das Forum (Sekundärmarkt) (sofern angeboten) der Schwarmfinanzierungsplattform zu veröffentlichen. Im Rahmen von Angebot und Nachfrage kann eine Veräußerung über das Forum, sofern dieses angeboten wird, möglich sein, wobei nach Abschluss der außerhalb der Schwarmfinanzierungsplattform stattfindenden Transaktion die Eintragung in das Anlegerregister der Schwarmfinanzierungsplattform zur Erfüllung der Kaufverträge vorgenommen wird.

8. Rückzahlung

Zum Laufzeitende des Kreditvertrages wird der gewährte Kreditbetrag zzgl. noch ausstehender Zinsen an die jeweiligen Anleger vom Projektträger ausgezahlt. Eine vorzeitige (Teil-)Rückzahlung durch den Projektträger ist möglich. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht gezahlt.

9. Projektträger

Der Projektträger (Kreditnehmer) des Schwarmfinanzierungsprojektes ist die Objektgesellschaft RB 154 mbH. Diese wird von ihrem Geschäftsführer Herrn Ramon Bartelmus vertreten.

Die Anschrift des Projektträgers ist Rheinpromenade 11, 40789 Monheim am Rhein, Deutschland. Dieser ist unter der Nummer HRB 91346 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen. Der im Handelsregister eingetragene Unternehmensgegenstand ist der Erwerb, das Halten, die Verwaltung des Grundstückes Rather Broich 154 in Düsseldorf oder von Beteiligungen an Gesellschaften, zu deren Vermögen das Grundstück gehört.

Es wird im Hinblick auf die allgemeinen Risiken, die mit dieser Anlage verbunden sind, auf die **Allgemeinen Risikohinweise** verwiesen. Diese sind [hier](#) abrufbar.

Im Hinblick auf die speziellen Risiken, welche mit dieser Anlage verbunden sind, wird auf das Anlagenbasisinformationsblatt verwiesen.

Die Konditionen des Kredits folgen aus dem Kreditvertrag, der dem Anleger angeboten wird.

Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

02 Vorhaben des Projektträgers

Der Projektträger Objektgesellschaft RB154 mbH beabsichtigt mit der Kreditaufnahme aus dem Schwarmfinanzierungsangebot die anteilige Finanzierung von Projektkosten des Neubaus sicherzustellen. Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 31 Wohneinheiten auf dem Grundstück unter der Adresse Rather Broich 154, 40472 Düsseldorf.

Das Grundstück verfügt über eine Größe von 584 m² in exponierter Ecklage in der Nähe zum Grafenberger Wald. Das Wohnhaus soll sich über sechs Geschosse mit einer Bruttogeschossfläche von 2.258 m² erstrecken und eine Gesamtwohnfläche von 1.487 m² bieten. Die Wohnungsgrößen reichen von 35 m² bis 118 m², wobei der überwiegende Teil Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 35 m² und 52 m² sein werden. Ergänzt wird das Angebot durch 9 Tiefgaragenstellplätze.

Das Gebäude wird in einem energetisch hochwertigen Standard entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Die Energieversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaik-Anlage. Sämtliche Wohneinheiten sind über einen Aufzug erschlossen und verfügen über Fußbodenheizung, Dreifachverglasung sowie hochwertige Sanitärausstattung. Jede Wohnung bietet einen Balkon oder eine Terrasse. Im rückwärtigen Bereich entsteht eine begrünte Außenanlage mit Kinderspielplatz.

Der Vertrieb wurde gestartet und im Rahmen des Vorverkaufs sind bereits notarielle Kaufverträge mit einem Gesamtverkaufsvolumen von EUR 3.201.000,— geschlossen und somit ein aktueller Vertriebsstand von 33,7% des mit der Sparkasse KölnBonn vereinbarten Gesamtverkaufsvolumens von EUR 9.480.000,— erreicht. Die insgesamt geplanten Verkaufserlöse belaufen sich auf EUR 10.280.000 (hiervon EUR 9.970.000,— für die Wohneinheiten und EUR 310.000,— für die Stellplätze).

Die Gesamtinvestitionskosten für die Realisierung des Vorhabens betragen voraussichtlich EUR 8.203.000,—.

Für das Projekt liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor und es befindet sich derzeit kurz vor Baubeginn. Die Objektgesellschaft RB154 mbH ist Projektträger der hier gegenständlichen Schwarmfinanzierung. Gesellschafterin ist die Furthmann Massivhaus GmbH, diese hat seit 1990 über 500 Wohneinheiten im Rheinland fertiggestellt. Die Geschäftsführung des Projektträgers hat Herr Ramon Bartelmus inne, welcher auch in der Geschäftsführung der Muttergesellschaft Furthmann Massivhaus GmbH vertreten ist. Die Furthmann Massivhaus GmbH fungiert als Generalunternehmer für das Bauvorhaben.

Im Mai 2026 sollen die Erdarbeiten beginnen und ab Juni 2026 die Rohbauarbeiten. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2027 vorgesehen. Der Projektträger plant, die Anlegerkredite aus den Verkaufserlösen bis spätestens zum Laufzeitende zurückzuführen.

Grundstücksfläche	584 m ²
Wohn- und Nutzfläche	1.487 m ²
Bruttogeschossfläche	2.258 m ²
Fertigstellung geplant bis	2. Quartal 2027
Wohneinheiten	31
Tiefgaragenstellplätze	9
Standard	Energetisch hochwertiger Standard nach Anforderungen des GEG

03 Lage

MAKROLAGE – Düsseldorf

Düsseldorf liegt im Zentrum der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund 14¹ Millionen Menschen sowie der Metropolregion Rheinland mit etwa 8,8² Millionen Einwohnern. Durch diese strategisch günstige Lage im Herzen des zentralen europäischen Wirtschaftsraumes konnte sich Düsseldorf als einer der bedeutendsten Wirtschafts- und Finanzplätze Europas etablieren.

Zum 31. Dezember 2025 verzeichnete die Stadt 659.312³ Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte von 3.032 Einwohnern pro Quadratkilometer.⁴ Bis 2035 wird ein Wachstum auf über 714.000 Einwohner prognostiziert.⁵ Diese demographische Dynamik wird die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auch in der Zukunft weiter beflügeln.

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von etwa 63 Mrd. Euro (2023)⁶ belegt Düsseldorf den sechsten Platz unter den wirtschaftsstärksten Städten Deutschlands.⁷ Das BIP pro erwerbstätiger Person beträgt EUR 109.735,— – der höchste Wert in NRW und

eine absolute Spitzenposition im bundesweiten Vergleich.⁸ Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt durch starke Branchencluster in IT, Telekommunikation, Medien, Mode und Finanzen. Als bedeutende Arbeitgeber sind hier die Metro AG, Rheinmetall, Henkel, ERGO Group sowie Vodafone zu nennen. Das Gründungsklima ist außergewöhnlich dynamisch: Mit 42,2 Betriebsgründungen je 10.000 Einwohner lag die Region Düsseldorf im Jahr 2022 beim Doppelten des Landesdurchschnitts.⁹

Die Metropolregion Düsseldorf weist darüber hinaus eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur auf. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist der drittgrößte Deutschlands mit über 20 Millionen Passagieren jährlich. 80 Fluggesellschaften steuern 180 Destinationen in 50 Ländern an.¹⁰ Ein engmaschiges Autobahnnetz (A3, A44, A46, A52, A57, A59) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller umliegenden Metropolregionen. Der öffentliche Nahverkehr erschließt alle Stadtteile lückenlos.



1 <https://deutsche-metropolregionen.org/metropolregion/rhein-ruhr/>
2 <https://deutsche-metropolregionen.org/metropolregion/rheinland/>
3 <https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/bevoelkerung-in-duesseldorf-2025-leicht-gestiegen-1>
4 <https://statistik.duesseldorf.de/?open=1&result=183B6480AD71478F82BCEDCD91D9EE32#app/mainpage>
5 <https://opendata.duesseldorf.de/dataset/entwicklung-der-einwohnerzahl-d%C3%BCsseldorf-bis-2035>
6 <https://www.it.nrw/korrektur-nrw-regionale-wirtschaftsleistung-2023-fast-allen-kreisen-und-kreisfreien-staedten-127954>
7 <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-kreisebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung-kreise>
8 <https://www.it.nrw/korrektur-nrw-regionale-wirtschaftsleistung-2023-fast-allen-kreisen-und-kreisfreien-staedten-127954>
9 <https://www.nrwbank.de/de/info-und-service/presseinformationen/2024/rwp2023-duesseldorf.html>
10 <https://www.duesseldorf-wirtschaft.de/unternehmen-duesseldorf/flughafen-duesseldorf/>



Düsseldorfer Medienhafen



Neuer Zollhof in Düsseldorf

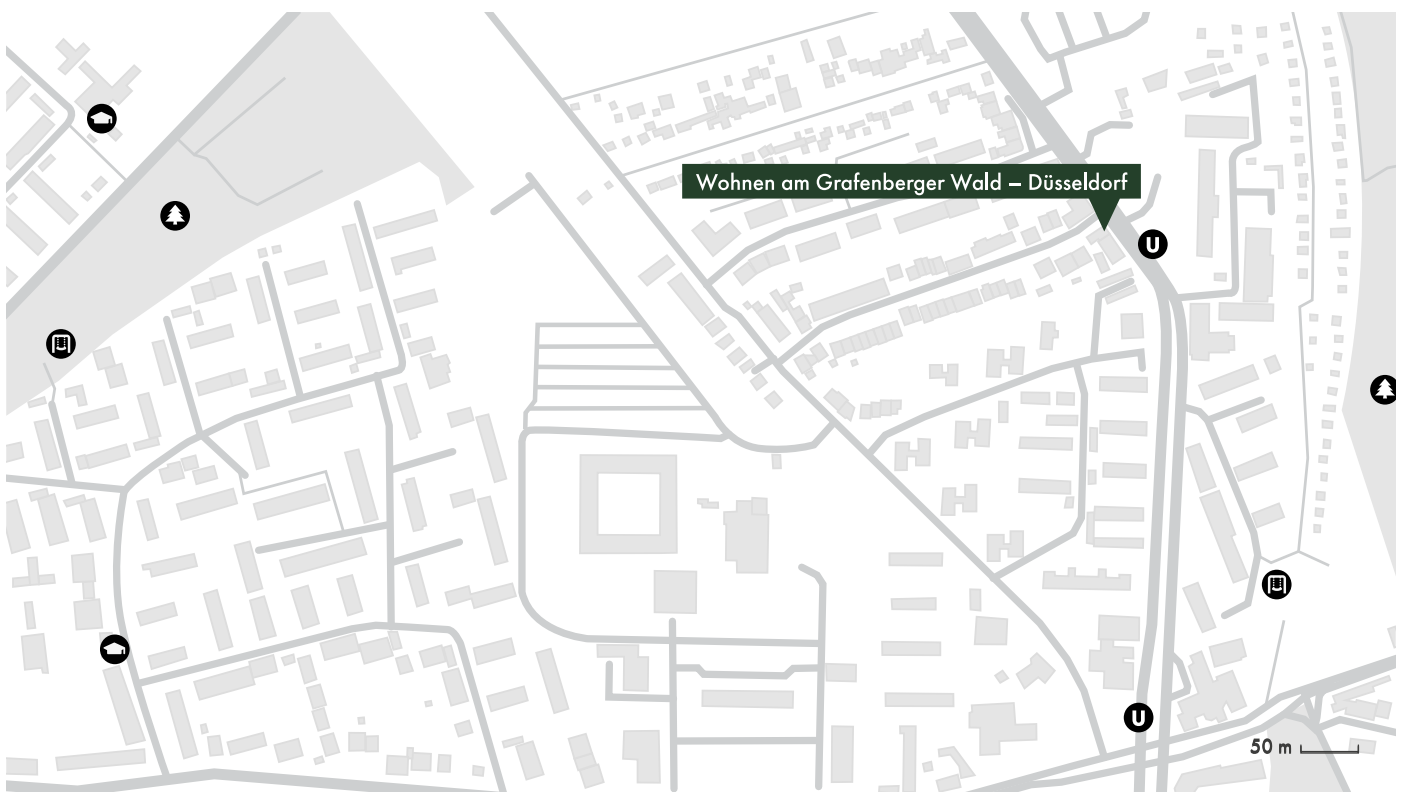
MIKROLAGE – Düsseldorf-Rath

Der Standort Rather Broich 154 befindet sich im nordöstlichen Stadtteil Düsseldorf-Rath. Der Stadtteil wandelt sich aktuell von einem traditionellen Industriestandort zu einem gefragten Wohnquartier mit einzigartiger Nähe zu großen Waldflächen.¹¹

Der Stadtteil Rath erstreckt sich über 10,43 Quadratkilometer und zählt 22.842 Einwohner,¹² was auf eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte hinweist und Raum für Grünflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen lässt. Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die unmittelbare Nähe zum Grafenberger Wald und Aaper Wald.¹³ Dies schafft eine seltene Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen. Innerstädtische Lagen am Waldrand sind in Düsseldorf äußerst rar und fungieren als maßgeblicher Werttreiber.

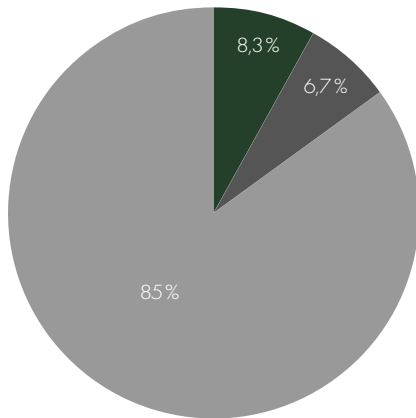
Die Verkehrsanbindung ist dennoch exzellent: In fußläufiger Entfernung liegt der S-Bahnhof „Düsseldorf-Rath Mitte S“ mit der Linie S6, die in 10 Minuten zur Innenstadt führt. Die U-Bahn-Linien U71, Straßenbahnlinie 701 sowie Buslinien 730, 776 und der Metrobus M1 verkehren in unmittelbarer Umgebung.¹⁴ Der Flughafen ist in 10 bis 15 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A52 und A44 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist vollumfänglich ausgebaut mit Supermärkten, Apotheken, Schulen und Kindergärten in direkter Nähe.



- 11 [https://de.wikipedia.org/wiki/Rath_\(D%C3%BCsseldorf\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Rath_(D%C3%BCsseldorf))
- 12 https://statistik.duesseldorf.de/sites/download/Stadteilprofile/Rath_063.pdf
- 13 <https://www.duesseldorf.de/stadtgruen/wald/forstrevier-mitte>
- 14 <https://www.vrs.de/en/his/haltestelle/de:05111:18210>

04 Finanzierungsstruktur der Projektgesellschaft (geplant)



	Eigenmittel aus der Gruppe in dem Gesamtprojekt (via Gesellschafterdarlehen, Eigenleistungen und Mittel des Gesellschafters)	EUR	718.600,—
	Gesamtkredite aus Schwarmfinanzierungsangebot	EUR	585.000,—
	Senior-Finanzierung Sparkasse KölnBonn	EUR	7.400.000,—
Gesamtvolumen		EUR	8.703.600,—

Das Wohnungsbauprojekt wird durch die Sparkasse KölnBonn als Senior-Finanzierer begleitet, welche eine Rahmenkreditlinie in Höhe von EUR 7.400.000,— zur Verfügung stellt. Die Finanzierung ist als Kontokorrentkredit ausgestaltet und zunächst mit einer Laufzeit bis zum 30.04.2027 befristet. Bei Bedarf hat die Sparkasse KölnBonn eine Prolongation des Kredites bereits in Aussicht gestellt. Die Verzinsung erfolgt variabel auf Basis des Euro Short Term Rate (€STR) zuzüglich eines Aufschlags von 3,00 %-Punkten, was aktuell einem Zinssatz von rund 4,93% p.a. entspricht.

Die Rahmenkreditlinie dient zunächst der Finanzierung des Grundstücksankaufs, sowie der Finanzierung von Planungsleistungen, vorbereitenden Maßnahmen und des Vorvertriebes der Wohneinheiten. Weiterhin wird die Senior-Finanzierung zur Deckung der Hochbaukosten, sowie weiteren projektbezogenen Kosten verwendet werden. Zwei Teilbeträge von jeweils EUR 250.000,— werden bei plangemäßigem Projektverlauf von der Sparkasse während der Laufzeit als Eigenkapitalrevalutierung an den Projektträger ausbezahlt werden, wobei dieser daraus in Summe EUR 300.000,— mit zur Teiltilgung der im Rahmen des Schwarmfinanzierungsangebotes gewährten Kredite verwenden wird.

Der Kredit der Sparkasse KölnBonn ist durch erstrangige Grundschuld auf dem Projektgrundstück und durch persönliche Sicherheiten (Bürgschaft) in Höhe von je EUR 2,3 Mio. der Furthmann Massivhaus GmbH (Muttergesellschaft des Projektträgers) und weiteren Bürgschaften besichert.

Im Rahmen des Ankaufs der Projektgesellschaft Objektgesellschaft RB154 mbH, mit dem darin enthaltenen Grundstück, sind mit weiteren Gesellschafterdarlehen seitens des Gesellschafters Furthmann Massivhaus GmbH bisher EUR 518.600,— an Finanzmitteln in das Projekt eingebracht worden. Weitere EUR 200.000,— sollen im weiteren Projektverlauf durch Eigenleistungen des Projektträgers in den Bereichen Bauleitung, Projektsteuerung und Architektenleistung erbracht werden. Die vorgenannten Eigenmittel, werden bei plangemäßigem Projektverlauf in Höhe von bis zu EUR 200.000,— durch das Senior-Finanzierung revaluiert werden.

Weitere Projektkosten und Kosten in Verbindung mit dem Schwarmfinanzierungsprojekt werden durch das hier gegenständliche Schwarmfinanzierungsangebot in Höhe von EUR 585.000,— dargestellt.

Projektgewinn nach Verkauf (geplant)

Gesamtinvestitionskosten	rd. EUR	8.203.000,—
Verkaufserlös	rd. EUR	10.280.000,—
Überschuss	rd. EUR	2.077.000,—

05 Gesellschaftsstruktur & Geschäftsführung

Gesellschaftsstruktur

Der Projektträger, die Objektgesellschaft RB154 mbH, hat ihren Sitz in der Rheinpromenade 11, 40789 Monheim am Rhein, Deutschland. Sie ist unter der Nummer HRB 91346 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung des Grundstücks Rather Broich 154 in Düsseldorf oder von Beteiligungen an Gesellschaften, zu deren Vermögen das Grundstück gehört. Geschäftsführer der Objektgesellschaft RB154 mbH ist Herr Ramon Bartelmus. Die Objektgesellschaft RB154 mbH gehört zu 100% der Furthmann Massivhaus GmbH. Die Furthmann Massivhaus GmbH wurde 1990 gegründet und hat ihren Sitz in der Rheinpromenade 11, 40789 Monheim am Rhein, Deutschland. Sie ist unter der Nummer HRB 45566 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen. Die Unternehmensgruppe hat sich auf die Entwicklung und Realisierung hochwertiger Wohnimmobilien im Rheinland spezialisiert. In den über 35 Jahren seit Gründung hat die Furthmann Massivhaus GmbH mehr als 500 Wohneinheiten im Rheinland erfolgreich fertiggestellt. Die Furthmann Massivhaus GmbH beschäftigt

derzeit insgesamt 10 Mitarbeiter inklusive der Geschäftsführung und verfügt über ein etabliertes Netzwerk aus Architekten, Fachplanern und Bauunternehmen.

Der Unternehmensgegenstand der Furthmann Massivhaus GmbH umfasst gemäß Handelsregister den Erwerb und die Veräußerung, die Verwaltung sowie sonstige Verwertung einschließlich Vermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere die Durchführung von Bauvorhaben als Bauträger sowie die Übernahme und Durchführung von Baubetreuungen.

Wirtschaftliche Berechtigte sind letztlich die Herren Bjarne Lahn, Köln, Pascal Vogel, Düsseldorf und Ramon Bartelmus, Monheim am Rhein.

Die Geschäftsführung der Furthmann Massivhaus GmbH wird durch die Herren Ramon Bartelmus, Christian Frühauf und Bernd Schmeide wahrgenommen.



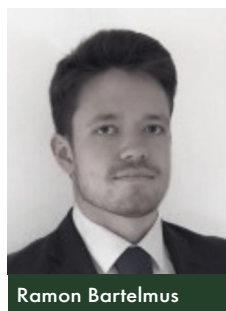
Geschäftsführung

Christian Frühauf ist als Dipl.-Ing. Architekt Geschäftsführer der Furthmann Massivhaus GmbH und verfügt über mehr als 27 Jahre Erfahrung in der Immobilienentwicklung und Bauausführung. Er ist seit 1999 im Unternehmen tätig und übernahm 2019 gemeinsam mit Bernd Scheide die Geschäftsführung. Herr Frühauf verantwortet die gesamte Bauleitung und sorgt für höchste Bauqualität, strikte Budgettreue und die Einhaltung der vereinbarten Fertigstellungstermine. Seine Expertise umfasst die Koordination sämtlicher Bauleistungen, die Überwachung der Bauausführung sowie die Qualitätssicherung. Durch seine langjährige Erfahrung und sein etabliertes Netzwerk zu Bauunternehmen und Handwerkern gewährleistet er eine effiziente Projektabwicklung.



Bernd Scheide ist als Dipl.-Ing. Architekt ebenfalls Geschäftsführer der Furthmann Massivhaus GmbH und auch er verfügt über mehr als 27 Jahre Erfahrung in der Immobilienentwicklung. Er ist seit 1999 im Unternehmen tätig und übernahm 2019 gemeinsam mit Christian Frühauf die Geschäftsführung. Herr Scheide verantwortet die gesamte Bauplanung und Projektierung sowie die Kundenbetreuung. Seine Expertise umfasst die architektonische Konzeption der Projekte, die Erstellung der Bauanträge, die Koordination mit Behörden sowie die Betreuung der Käufer von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe. Dank seines hausinternen Planungsteams können Kunden ihre Wohnungen individuell gestalten und anpassen.

Ramon Bartelmus ist Geschäftsführer der Objektgesellschaft RBI54 mbH sowie der Furthmann Massivhaus GmbH. Er verfügt über eine umfassende Expertise in den Bereichen Unternehmensberatung, Immobilieninvestitionen und strategischer Unternehmensführung. Nach seinem B.Sc. in BWL absolvierte er einen MBA am University College London (UCL) und war anschließend als Unternehmensberater bei der Boston Consulting Group (BCG) tätig, wo er Erfahrungen in der strategischen Beratung internationaler Unternehmen sammelte. Seit 2017 investiert er in Immobilien und kleinere mittelständische Unternehmen in der Baubranche. Seit 2023 ist er zu 33,3% indirekt Gesellschafter der Furthmann Massivhaus GmbH. In seiner Funktion als Geschäftsführer verantwortet er die kaufmännische und strategische Leitung des Unternehmens sowie den Grundstücksankauf und die Projektakquisition.



06 Markt

Der Düsseldorfer Immobilienmarkt zeigt nach einer Phase makroökonomischer Unsicherheit erste deutliche Erholungstendenzen. Aktuelle Untersuchungen deuten darauf hin, dass die Transaktionszahlen im Wohnungseigentum zuletzt deutlich angezogen haben: Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum stieg um beeindruckende 29 Prozent gegenüber dem Vorjahr.¹⁵ Im Jahr 2024 wurde am Düsseldorfer Grundstücksmarkt ein Umsatz in Höhe von 3,4 Mrd. Euro erzielt. Dies bedeutet ein Umsatzplus von 69 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.¹⁶ Diese Zahlen belegen, dass nach längerer Zurückhaltung wieder nennenswertes Kapital in den Markt zurückgekehrt ist und die Kaufbereitschaft der Marktteilnehmer spürbar zunimmt.

Gleichzeitig führt die rückläufige Baugenehmigungstätigkeit zu einer dramatischen Verknappung des Angebots, was größere Preisrückgänge trotz des veränderten Zinsniveaus verhindert.¹⁷

Im Segment der Neubauwohnungen zeigt sich eine besondere Preisresilienz. Während Bestandsimmobilien – insbesondere solche mit schlechten Energieeffizienzklassen – in den vergangenen Jahren teils erhebliche Preisabschläge hinnehmen mussten, erwies sich der Neubau als äußerst preisstabil.¹⁸ Die Kaufpreise für Neubauwohnungen bewegten sich im Zeitraum 2024/2025 weitgehend seitwärts mit einer Preisspanne von EUR 5.300,— bis EUR 9.600,— pro Quadratmeter.¹⁹ Diese Stabilität auf hohem Niveau verdeutlicht den Premium-Charakter, den insbesondere Neubauten in bevorzugten Lagen aufweisen. Ein entscheidender Grund für diese Widerstandsfähigkeit ist die zunehmende Relevanz der energetischen Beschaffenheit von Gebäuden: Durch die gestiegenen Energiekosten und verschärfte gesetzliche Vorgaben fokussiert sich die Nachfrage der Käuferschaft stark auf energieeffiziente Objekte der Energieeffizienzklassen A und B. Marktanalysen zeigen, dass energetisch moderne Wohnungen preislich bis zu 15 Prozent über dem durchschnittlichen Marktpreis liegen können²⁰, wobei das Segment für Kapitalanleger und Renditeobjekte mit einem Preisanstieg von 3,5 % gegenüber dem Vorjahr sogar etwas mehr Dynamik als das Segment für reine Eigennutzer zeigte.²¹

Der Mietmarkt in Düsseldorf ist im Jahr 2025 durch eine sehr hohe Nachfrage bei einem gleichzeitig äußerst knappen Angebot gekennzeichnet. Der Leerstand in der Landeshauptstadt ist historisch gering, und die rückläufigen Baugenehmigungen bremsen die Neubautätigkeit erheblich.²² Für den allgemeinen Wohnungsmarkt wird eine Mietpreisspanne von EUR 12,— bis EUR 18,— pro Quadratmeter aufgerufen, bei einem durchschnittlichen Wert von EUR 15,— pro Quadratmeter.²³ Obgleich amtliche Stellen keine detaillierten, isolierten Mietpreistabellen für das absolute Premium-Neubausegment veröffentlichen, wird explizit darauf hingewiesen, dass die Mieten für Neubauten deutlich über dem allgemeinen Mietspiegel liegen. Für Erstbezüge und Wohnungen, die nach neuesten energetischen Standards errichtet wurden, werden Spitzenmieten erzielt, die das obere Ende der allgemeinen Preisspanne in der Praxis oftmals spürbar überschreiten.²⁴

Die Angebotsknappheit auf dem Düsseldorfer Mietmarkt wird sich durch die weiterhin rückläufige Baugenehmigungstätigkeit voraussichtlich weiter verschärfen. Projektentwickler und Bauträger agieren aufgrund der hohen Baukosten und Finanzierungszinsen restriktiv, was dazu führt, dass kaum neue Mietwohnungen auf den Markt kommen. Energetisch hochwertige Neubauwohnungen werden von diesem Mangel an modernem Wohnraum überproportional profitieren.²⁵ Mieter mit entsprechender Bonität sind zunehmend bereit, für moderne Grundrisse und vor allem für kalkulierbare, niedrige Nebenkosten durch Wärmepumpen und hervorragende Dämmung hohe Kaltmieten zu akzeptieren.

Da die Pipeline für fertiggestellte Neubauten im Jahr 2026 aufgrund der fehlenden Genehmigungen aus den Jahren 2023 und 2024 extrem dünn sein wird, führt dieser eklatante Nachfrageüberhang zwangsläufig zu stabilen, wenn nicht gar moderat steigenden Preisen.²⁶ Die Energieeffizienzprämie wird sich dabei voraussichtlich als dauerhaftes Marktmerkmal etablieren.

15 <https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/immobilienmarkt-schoepft-wieder-mut>

16 <https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/immobilienmarkt-schoepft-wieder-mut>

17 <https://www.certa-gutachten.de/marktberichte/duesseldorf-q2-2025>

18 https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/fileadmin/Media/Downloads/GMB_107_2025_pflichtig.pdf

19 https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/fileadmin/Media/Downloads/GMB_107_2025_pflichtig.pdf

20 <https://www.certa-gutachten.de/marktberichte/duesseldorf-q2-2025>

21 <https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/gutachterausschuss-stellt-boden-und-immobilienwerte-2026-vor-1>

22 <https://www.it.nrw/nrw-zahl-der-baugenehmigungen-2024-weiter-ruecklaeufig-sieben-prozent-weniger-wohnungen-genehmigt>

23 <https://www.certa-gutachten.de/marktberichte/duesseldorf-q2-2025>

24 https://gutachterausschuss.duesseldorf.de/fileadmin/Media/Downloads/GMB_107_2025_pflichtig.pdf

25 <https://www.certa-gutachten.de/marktberichte/duesseldorf-q2-2025>

26 <https://www.certa-gutachten.de/marktberichte/duesseldorf-q2-2025>



Unverbindliche Innensvisualisierung



Unverbindliche Innensvisualisierung



Unverbindliche Innensvisualisierung



Unverbindliche Außensvisualisierung

07 Referenzen



Luisenburg – Leverkusen

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage in ruhiger Wohnlage. Erfolgreich abgeschlossen.

Standort Luisenburg 1c/1d, Leverkusen

Projektvolumen ca. EUR 8,0 Mio.

Wohneinheiten 22

Status Abgeschlossen 2020



Quartier Wilhelmstraße – Langenfeld

38 Eigentumswohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern und zwei Tiefgaragen im Stadtzentrum. Letzter Bauabschnitt 2023 fertiggestellt.

Standort Quartier Wilhelmstraße, Langenfeld

Projektvolumen ca. EUR 13,3 Mio.

Wohneinheiten 38

Status Abgeschlossen 2023



Grenzstraße 47–49, Dorothea-Erxleben-Straße 3-30 – Langenfeld

Standort Grenzstraße 47-49, Dorothea-Erxleben-Straße 3-30, Langenfeld

Projektvolumen ca. EUR 22,0 Mio.

Wohneinheiten 62

Status Abgeschlossen 2024

08 Impressum

Projektträger des Schwarmfinanzierungsprojektes:

Objektgesellschaft RB154 mbH
Rheinpromenade II
40789 Monheim am Rhein
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 91346
Geschäftsführer: Ramon Bartelmus

Muttergesellschaft:

Furthmann Massivhaus GmbH
Rheinpromenade II
40789 Monheim am Rhein

Amtsgericht Düsseldorf, HRB 45566

Geschäftsführer: Christian Frühauf, Bernd Schmeide, Ramon Bartelmus

Telefon: 02173 101370

E-Mail: bartelmus@furthmann-massivhaus.de

Website: www.furthmann-massivhaus.de

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zum Schwarmfinanzierungsangebot „Wohnen am Grafenberger Wald – Düsseldorf“ ist allein der vorgenannte Projektträger verantwortlich.