

Frankfurt - Westend

Emission abgeschlossen am 27.11.2020



Besichert

Frankfurt

FRANKFURT WESTEND

✓ 6,50 % ZINSEN P.A.

10,0 %

KURS

€ 6.000.000

VOLUMEN

30.09.2024

LAUFZEITENDE

6,50 %

ZINSEN P.A.

Zum Handel

Gesetzlicher Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 VermAnlG: Der Erwerb der hier angebotenen Vermögensanlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Weitere Informationen](#)

Übersicht

Exposé

VIB

Handelsplatz 202

Neuigkeiten 4

Fragen und Antworten 6

Dokumente 12

Das Wichtigste in Kürze

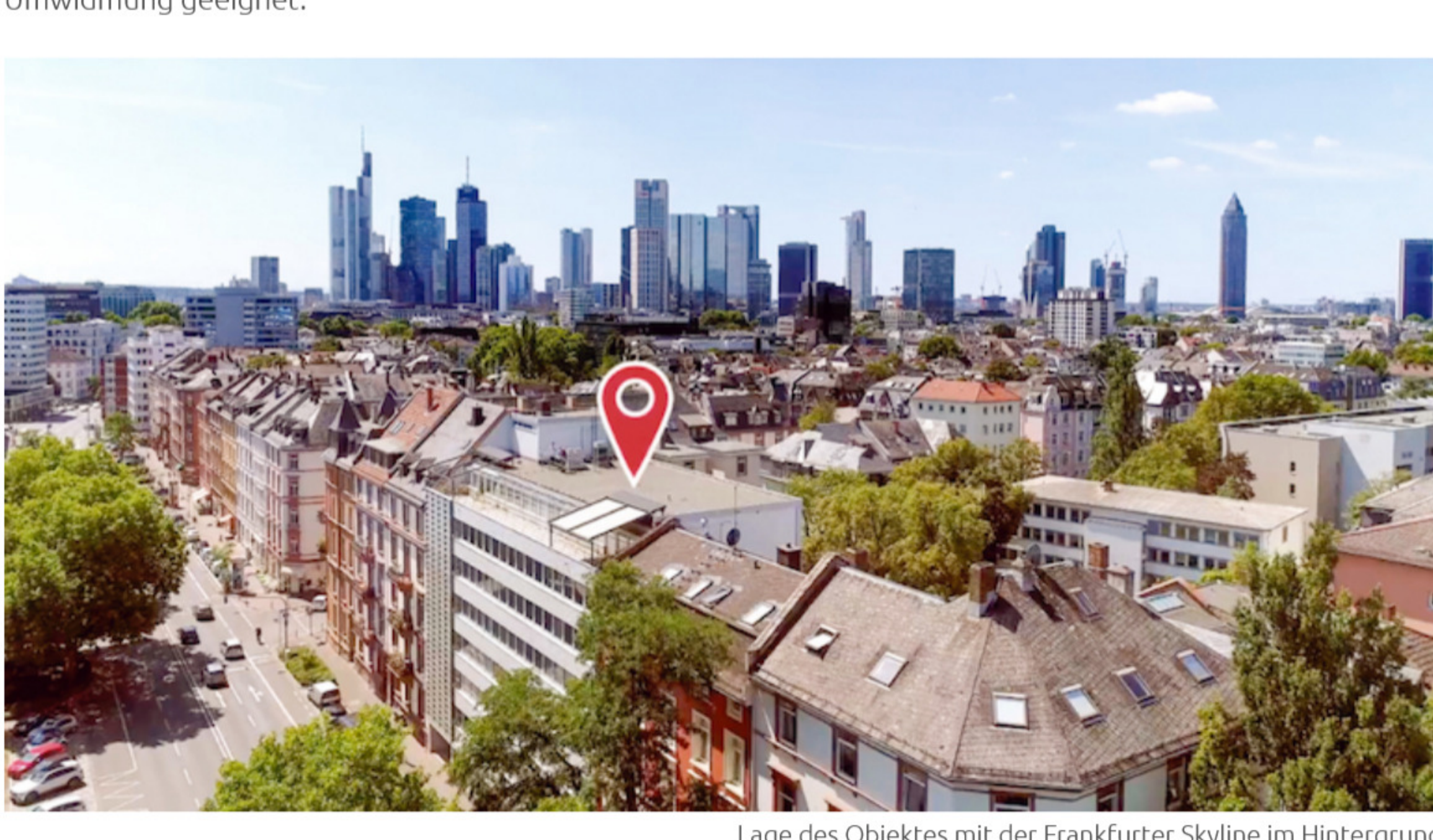
- ✓ **Projektimmobilie:** Umbau einer ehemaligen Büroimmobilie in 77 hochwertige, möblierte Mikroapartments in Toplage
- ✓ **Feste Verzinsung** von **6,50 % p.a.**
- ✓ **Maximallaufzeit** von **49 Monaten** (30.09.2024)
- ✓ **Mindestlaufzeit** von **12 Monaten** (31.08.2021)*
- ✓ **Sicherheit** in Form einer **Grundschuld** sowie **Bürgschaften**
- ✓ **Projektstand:** Das Objekt wurde bereits freigezogen angekauft. **Die Baugenehmigung für den Umbau liegt vor.**

* Ihr eingezahltes Kapital wird bereits nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen verzinst. Die Emittentin kann, etwa bei vorzeitigem Projektabschluss, ab dem angegebenen Mindestlaufzeitdatum zurückzahlen.

Projektbeschreibung

Frankfurt ist die Stadt der Superlative: Wichtigstes Finanzzentrum in Europa, Heimat der Europäischen Zentralbank, der Deutschen Bundesbank sowie der Deutschen Börse und zudem Sitz von einer Vielzahl der größten europäischen Geschäftsbanken. Die Arbeitslosigkeit ist gering und der Anteil einkommensstarker Akademiker hoch. Zudem kann die Stadt auf den größten Anstieg der Einwohnerzahl seit 2008 verweisen. Der Wohnungsneubau kann der Nachfrage schon jetzt nicht mehr nachkommen.

Im Rahmen des Projekts „Frankfurt - Westend“ ist geplant, eine ehemalige Büroimmobilie umzubauen und exklusive, möblierte Mikroapartments zu errichten. Das Gebäude wurde bereits angekauft und die Baugenehmigung für den Umbau liegt vor. Die Immobilie ist unter der Adresse Eschersheimer Landstraße 105-107 in 60322 Frankfurt am Main zu finden und liegt in fußläufiger Entfernung der Goethe-Universität und in direkter Nachbarschaft der Frankfurt School of Finance and Management sowie des Frankfurter Bankenviertels. Das Objekt ist aufgrund seiner zentralen Lage perfekt für die wohnwirtschaftliche Umwidmung geeignet.



Lage des Objektes mit der Frankfurter Skyline im Hintergrund

Die bestehenden siebeneinhalb Etagen der Gewerbeimmobilie werden umfassend umgebaut. Geplant ist, insgesamt 77 möblierte Apartments mit einer Gesamtwohnfläche von 2.349 m² zu errichten. Die hochwertigen Immobilien werden in Größen zwischen 19 und 54 m² haben und teilweise über eigene Balkone verfügen. Im Untergeschoss werden elf Tiefgaragen- und 81 Fahrradstellplätze entstehen. Darüber hinaus werden auf der Außenfläche fünf weitere Stellplätze errichtet, drei davon zur Nutzung durch Car-Sharing-Fahrzeuge. Im Anschluss an die Baumaßnahmen soll das Objekt an einen Globalinvestor verkauft werden.



Visualisierung des Objektes

Die Ausstattung des Objektes wird sich an den Anforderungen an modernes städtisches Wohnen orientieren. So wird durch hochwertige Materialien eine einladende Atmosphäre kreiert und die Wohnflächen durch Einbaumöbel bestmöglich genutzt. Digitale Steuerungselemente sorgen u. a. für eine gute Energieeffizienz.

Makrolage Frankfurt am Main

Als größte Stadt Hessens und fünftgrößte Stadt Deutschlands bietet Frankfurt am Main neben der stark vertretenen Finanzindustrie, einer einzigartigen Skyline und dem internationalen Flughafen auch viele beliebte Sehenswürdigkeiten. Orte wie z.B. der Frankfurter Römer oder die Paulskirche prägen das Stadtbild und locken Jahr für Jahr Touristen an. In dieser Stadt wird jedem etwas geboten – egal ob modernste Architektur oder historische Bauten in der gediegenen Altstadt. Die Stadt freut sich seit Jahren über einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Durch den Brexit wird der Zugang weiter verstärkt: Internationale Finanzinstitute zieht es in die Finanzmetropole am Main, darunter bekannte Größen wie Goldman Sachs, JP Morgan oder Barclays. Experten schätzen, dass durch den Brexit rund 750 bis 800 Milliarden Euro Bilanzvolumen von London nach Frankfurt verlagert werden. Schon jetzt wurden allein aufgrund des Brexit-Votums 1.500 neue Arbeitsplätze in Frankfurt am Main geschaffen – weitere 2.000 Stellen sollen hinzukommen.

Der wachsende Arbeitsmarkt wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen lassen. Doch schon in der Vergangenheit hinkte das Angebot an Wohnraum weit hinter der Nachfrage her, was die Preise kontinuierlich klettern ließ. 2019 wurden ca. 6.800 Kaufverträge über Grundstücke, Wohnungen, Eigenheime und Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei konnten über acht Milliarden Euro umgesetzt werden, wovon ca. 60 % auf Eigentumswohnungen zurückzuführen sind. Allein von 2018 auf 2019 wurde eine Preissteigerung von ca. 13 % gemessen. Die teuerste Wohnung erreichte im vergangenen Jahr einen Spitzenpreis von über EUR 25.000 pro m².

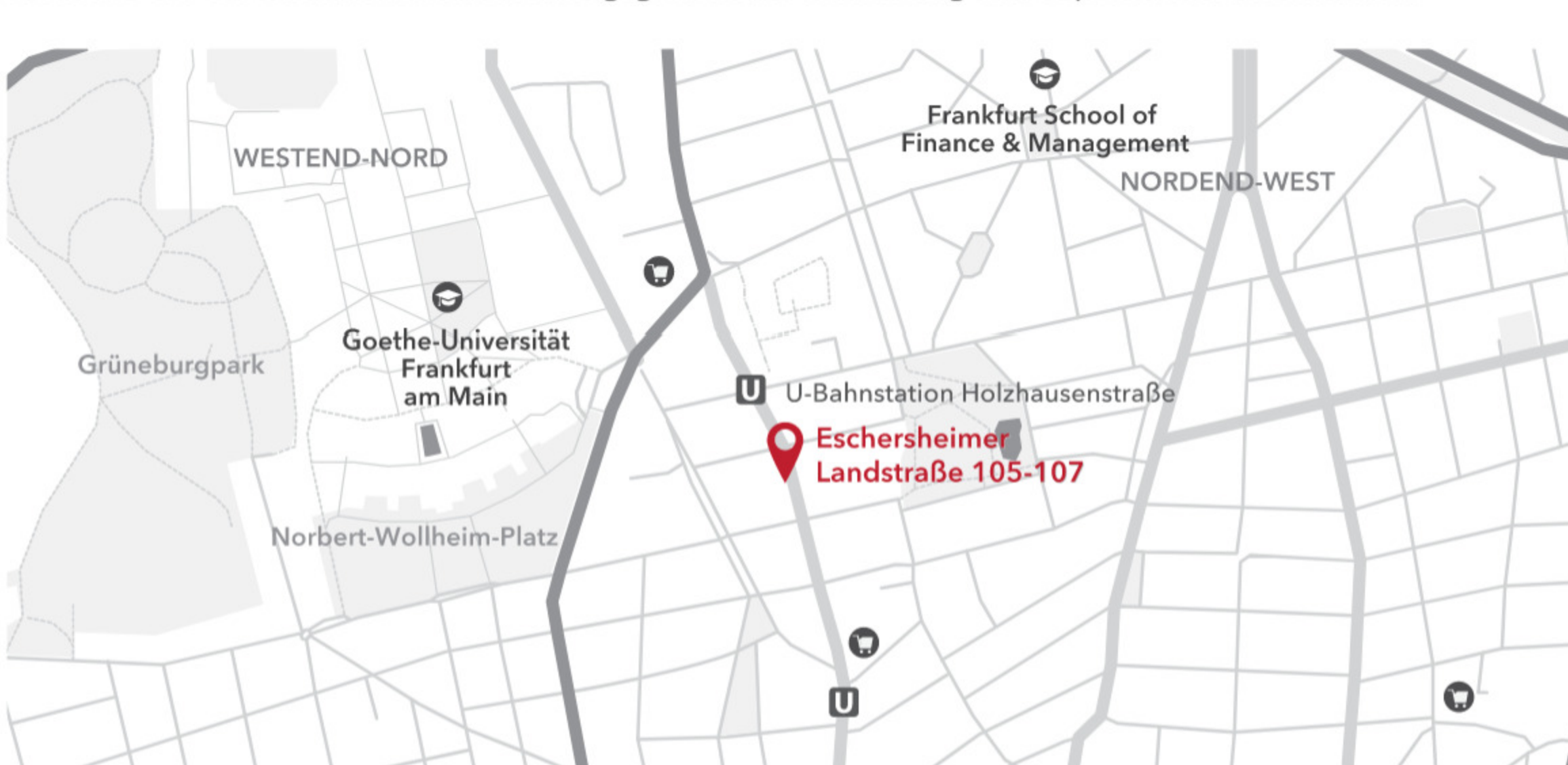


Mikrolage Frankfurt Westend

Das Frankfurter Westend gehört zu den dicht bebauten Innenstadtbezirken der Mainmetropole. In dem Stadtteil findet sich, neben großbürgerlicher Gründerzeitarchitektur, eine Wohn- und Bürobebauung aus verschiedenen Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Im Süden des Westends liegt ein Teil des Frankfurter Bankenviertels mit seiner charakteristischen Hochhausbebauung.

Die Projektimmobilie in der Eschersheimer Landstraße 105-107 befindet sich im Herzen der Stadt, in unmittelbarer Nähe zu den dort ansässigen Finanzinstituten. Weiterhin liegen auch die Goethe-Universität, die Frankfurt School of Finance und die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst in fußläufiger Entfernung des Objekts.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung. Über den nahegelegenen U-Bahnhof Holzhausenstraße ist das Objekt darüber hinaus an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Selbst bei Altbauten konnten hier im vergangenen Jahr schon Preise jenseits der EUR 10.000,- pro m² erzielt werden. Aufgrund der massiven Wohnungsnachfrage in dieser außergewöhnlichen Lage werden kleine Wohnungen immer gefragter. Hier ist ein Trend der durchschnittlichen Wohnungsgröße eher in Richtung Mikroapartments zu erkennen.



Gerade in Frankfurt am Main wird sich diese Tendenz auch zukünftig weiter verstärken. Die wesentlichen Gründe sind die zunehmende Anzahl von Ein-Personen-Haushalten, der Mangel an modernen und effizienten Wohnungen in begehrten Innenstadtlagen sowie die steigende Nachfrage durch Young Professionals und Projektmitarbeiter aus aller Welt. Zudem ermöglichen diese kleinen Wohneinheiten Arbeitnehmern unter der Woche in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu bleiben und sich den stressigen Pendlerverkehr zu ersparen – gerade in Deutschlands Pendlerstadt Nummer eins. Täglich machen sich rund 400.000 Berufstätige auf den Weg in die Mainmetropole – das ist mehr als die Hälfte der in Frankfurt ansässigen Menschen. Somit ist zwischen Montag und Freitag jeder Dritte, der sich in Frankfurt aufhält, ein Pendler.

Art der Vermögensanlage

Bei der hier angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der ELA 105 GmbH (EmittentIn) gewährt wird. Es handelt sich bei dieser Vermögensanlage um eine sonstige Anlage gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG.

Sicherheit bei diesem Investment

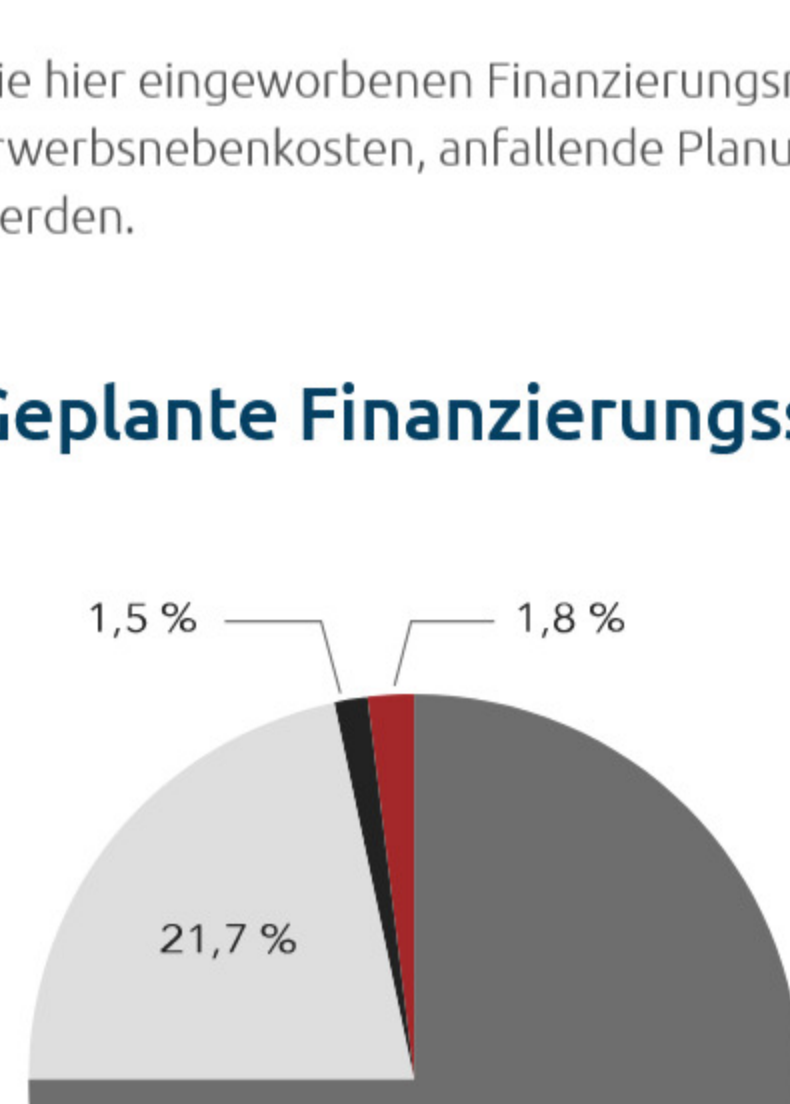
Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Grundschuld in Höhe von EUR 6.000.000,- im zweiten Rang nach dem erstmalig finanzierenden Finanzierungsgläubiger und dessen erstrangiger Grundschuld in Höhe von nominal bis zu EUR 20.800.000,- am Objekt in der Eschersheimer Landstraße 105-107 in 60322 Frankfurt am Main bestellt und eingetragen. Des Weiteren werden der Geschäftsführer der Emittentin Herr Robert C. Waidhaas und die PRIMUS Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main Höchstbetragsbürgschaften i.H.v. insgesamt EUR 750.000,- bestellen.

► Ratgeber-Thema [Anlegerschutz: Warum BERGFÜRST das bessere Finanzprodukt konzipiert hat!](#)

Mittelverwendung

Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden zum Teil zur Kaufpreisbelegung, für Erwerbsnebenkosten, anfallende Planungs- und Projektkosten sowie für anteilige Baukosten verwendet werden.

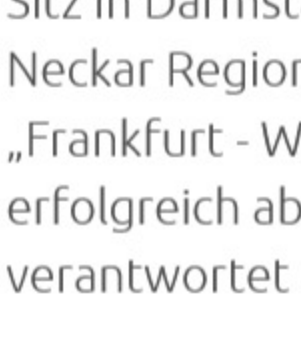
Geplante Finanzierungsstruktur



erstrangige Fremdfinanzierung	EUR	20.780.000,-
Emissionsvolumen	EUR	6.000.000,-
nachrangige Fremdfinanzierung	EUR	400.000,-
Eigenkapital	EUR	500.000,-
Projektvolumen	EUR	27.680.000,-

Das Unternehmerteam

Das Projekt wird von der ELA 105 GmbH durchgeführt und von dem erfahrenen Projektentwickler Herrn Robert C. Waidhaas vorangetrieben. Gesellschafter der ELA 105 GmbH ist die Heureka Real Estate GmbH mit Sitz in Darmstadt. Die Gesellschaft hat sich auf die Realisierung von Wohnbauprojekten in der Rhein-Main-Neckar Region spezialisiert. So hat das Unternehmen auch bereits, ähnlich wie bei ihrem neuesten Projekt „Frankfurt - Westend“, den Umbau einer Büroimmobilie in ein Apartmentgebäude in Frankfurt am Main erfolgreich abgeschlossen. Des Weiteren realisierte sie mehrere Neubauvorhaben in Darmstadt und verantwortet die Errichtung eines Waldhaas sowie den Bau von 120 Wohneinheiten in Mainz am Zollhof.



Herr Robert C. Waidhaas arbeitet nach seinem Magisterabschluss in Handelswissenschaften in internationalen Großbanken (Merrill Lynch, BNP Paribas, Bear Stearns) und absolvierte ein Aufbaustudium der Immobilienökonomie. Ende 2008 war er Mitgründer des Projektentwicklungsunternehmens Heureka Development GmbH.



Herr Lars Borghaus ist studierter Wirtschaftswissenschaftler und Immobilienökonom. Nach ersten Anstellungen als Projektleiter und Portfoliomanager gründete er verschiedene Gesellschaften in den Bereichen Projektentwicklung und Asset-Management. So ist er beispielsweise Mitgründer der PAMERA Real Estate Partners. Darüber hinaus war Herr Borghaus als Geschäftsführer für Barings Real Estate Advisers tätig.

Alle Quellenangaben finden Sie im Exposé. Für Bild-Copyrights bitte ausklappen.



Glossar

Karriere

Datenschutzerklärung

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Häufige Fragen

Presse

Datenschutzeinstellungen

Risiko- und wichtige Hinweise

Kontakt

Partnerprogramm

Impressum

Preis- und Leistungsverzeichnis

© BERGFÜRST AG