



LUTHER 62

FRANKFURT - NORDEND

www.achtstein-invest.de



LUTHER 62

FRANKFURT - NORDEND

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	14
Finanzierung	16
Impressum	18

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Projekt-Überblick

Der Stilaltbau in der Martin-Luther-Straße 62 im beliebten Frankfurt-Nordend wurde 1910 erbaut. Er beherbergt eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zehn Bestandswohnungen. Viele historische Gebäudeteile sind erhalten. Dazu gehören etwa der aufwändige Natursteinsockel, die reichverzierten Fenstergewänder und die schmiedeeisernen Balkongeländer. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind einladend und großzügig gebaut. In den gut geschnittenen und lichtdurchfluteten Wohnungen sind die originalen Holztüren und Dielenfußböden noch gut erhalten.

Im Mansardgeschoss wird eine neue Dachgeschosswohnung mit Galerieboden und Loggia geschaffen. Zudem werden acht Balkone auf der Gartenseite des Hauses angebracht, wodurch die Bestandswohnungen erheblich aufgewertet werden. Gleiches gilt für die Erdgeschosswohnungen, welche ein Sondernutzungsrecht für den Garten erhalten.

Die Bausubstanz des Gebäudes ist gut, weshalb nur notwendige Arbeiten an der historischen Fassade und am Sandstein vorgenommen werden. Darüber hinaus werden die Fenster erneuert und das mit Bitumen eingedeckte Dach im Rahmen des Dachgeschossausbaus gedämmt. Da kein Denkmalschutz besteht, können individuelle Kundenwünsche stärker berücksichtigt werden. Die Wohneinheiten sowie die Gewerbeeinheit sollen an Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft werden.

Kennzahlen

Fundingziel 500.000,00 €	Min. Investment 500,00 €	Zins p.a. 6,5 %	Early Bird Zins p.a. 7,0 %
Fundingschwelle 150.000,00 €	Regellaufzeit 31.12.2023	Min. Laufzeit 31.12.2023	Max. Laufzeit 31.12.2024
Emittent Taunus Projekt GmbH	Projektart Bestand	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung endfällig



Investment-Highlights

- ✓ Stilaltbau in Top-Wohnlage (1910 erbaut)
- ✓ 10 Bestandswohnungen: 2- bis 4-Zimmer bzw. 49,76 m² bis 96,89 m²
- ✓ Ausbau des bestehenden Mansardgeschosses mit Erweiterung durch Galerieboden und Dachloggia (Baugenehmigung liegt vor)
- ✓ 1 Gewerbeeinheit: 25,65 m²
- ✓ Historische Gebäudeteile sind erhalten, etwa der Natursteinsockel, reichverzierte Fenstergewänder und schmiedeeiserne Balkongeländer
- ✓ Grundsanierung der Fassade und einiger Wohneinheiten sowie Einbau neuer Fenster und Dämmung des Daches
- ✓ Anbau von acht Balkonen auf der Gartenseite (Baugenehmigung liegt vor)
- ✓ Deckenhöhen: zwischen 3,30 m und 3,50 m
- ✓ Herausragende Anbindung an die Innenstadt und ins Umland



Frankfurt am Main

Frankfurt am Main ist mit circa 750.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Deutschlands, gelegen im Süden des Bundeslands Hessen. Die Stadt liegt in der Metropolregion Rhein-Main und ist deren Zentrum. Als Sitz zahlreicher internationaler und nationaler Finanzunternehmen und Banken, darunter die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, Deutsche Bank und Commerzbank, ist Frankfurt am Main ein Top-Wirtschaftsstandort von internationaler Klasse.

Zudem ist die Mainmetropole ein bedeutender Bildungs- und Wissenschaftsstandort mit zwei Universitäten, zwei Kunsthochschulen und mehreren Fachhochschulen. Dazu kommen mehrere private Hochschulen aus dem Banken- und Finanzbereich sowie außeruniversitäre Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Von den Einwohnern sind gut 614.000 sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die meisten davon (knapp 90 Prozent) Dienstleistungsbereich und rund zehn Prozent im produzierenden Gewerbe. Wegen der internationalen Ausrichtung haben zahlreiche Global Player dort ihre deutsche Firmenzentrale – darunter Nike, Dell, Motorola und Goodyear.

Erholung und Sportmöglichkeiten bietet der Frankfurter Stadtwald im Süden der Stadt. Seit fast 650 Jahren gehört der Forst der Stadt. Mit 5785 Hektar ist er einer der größten Stadtwälder Deutschlands. Als Landschaftsschutzgebiet des Frankfurter Grüngürtels bietet er mehrere Weiher und Teiche. Eine Ausstellung mit Tiergehege bietet das Infozentrum StadtWaldHaus.

Frankfurt am Main als Kommunikations- und Verkehrsknotenpunkt

Frankfurt ist eine bedeutende Drehscheibe des

deutschen und europäischen Verkehrs – durch den internationalen Flughafen, den Hauptbahnhof und den „Flughafen Fernbahnhof“, das Autobahnkreuz und den Binnenhafen. Innerhalb der Stadt und der Umgebung befördern Nahverkehrsbusse und bahnen werktags rund 300.000 Pendler und Touristen.

Die Messe Frankfurt ist die flächenmäßig zweitgrößte Deutschlands; dort finden unter anderem die Frankfurter Buchmesse und die Automobilmesse IAA statt. Der Deutsche Bank Park ist das Heimatstadion des Fußball-Bundesligisten Eintracht Frankfurt. Musikkonzerte internationaler Stars finden dort genauso statt wie in der „Jahrhunderthalle“. Außerdem ist Frankfurt eine bedeutende Medienstadt: Überregionale Verlage wie der Deutsche Fachverlag und die Frankfurter Allgemeine Zeitung haben ihren Hauptsitz in der Mainmetropole – genauso wie der Fernsehsender Hessischer Rundfunk.

Geschichte und Kultur in Frankfurt am Main

Die Stadt Johann Wolfgang von Goethes Standort zahlreicher herausragender Museen, Opern- und Theaterhäuser. Zu den Museen, darunter allein 15 am pittoresken Museumsufer am Main gelegen, befinden sich das „Städel Museum“, die „Schirn Kunsthalle“, das „Museum für Moderne Kunst“ und das „Deutsche Filmmuseum“. Ein bedeutender Ausstellungs- und Gedenkort ist die Frankfurter Paulskirche. Dort tagten 1948/49 die Delegierten der Nationalversammlung, der ersten Volksvertretung, für ganz Deutschland. Damit ist die Paulskirche symbolisch für die demokratische Bewegung in Deutschland.

FRANKFURT - NORDEND

Der Frankfurter Stadtteil Nordend besteht aus den beiden Stadtteilen Nordend-Ost und Nordend-West. Mit etwa 54.400 Einwohnern hat er eine der höchsten Einwohnerdichten im Stadtgebiet. Das Nordend zählt traditionell zu den besonders gefragten Wohnlagen in Frankfurt. Für Atmosphäre sorgen zahlreiche Geschäfte, Bistros, Cafés und Restaurants.

Die sehr gute Infrastruktur, die Nähe zur Innenstadt, Kultureinrichtungen und ein hoher Erholungswert machen das Nordend zu einem attraktiven Wohnort. Mehrere Grünflächen

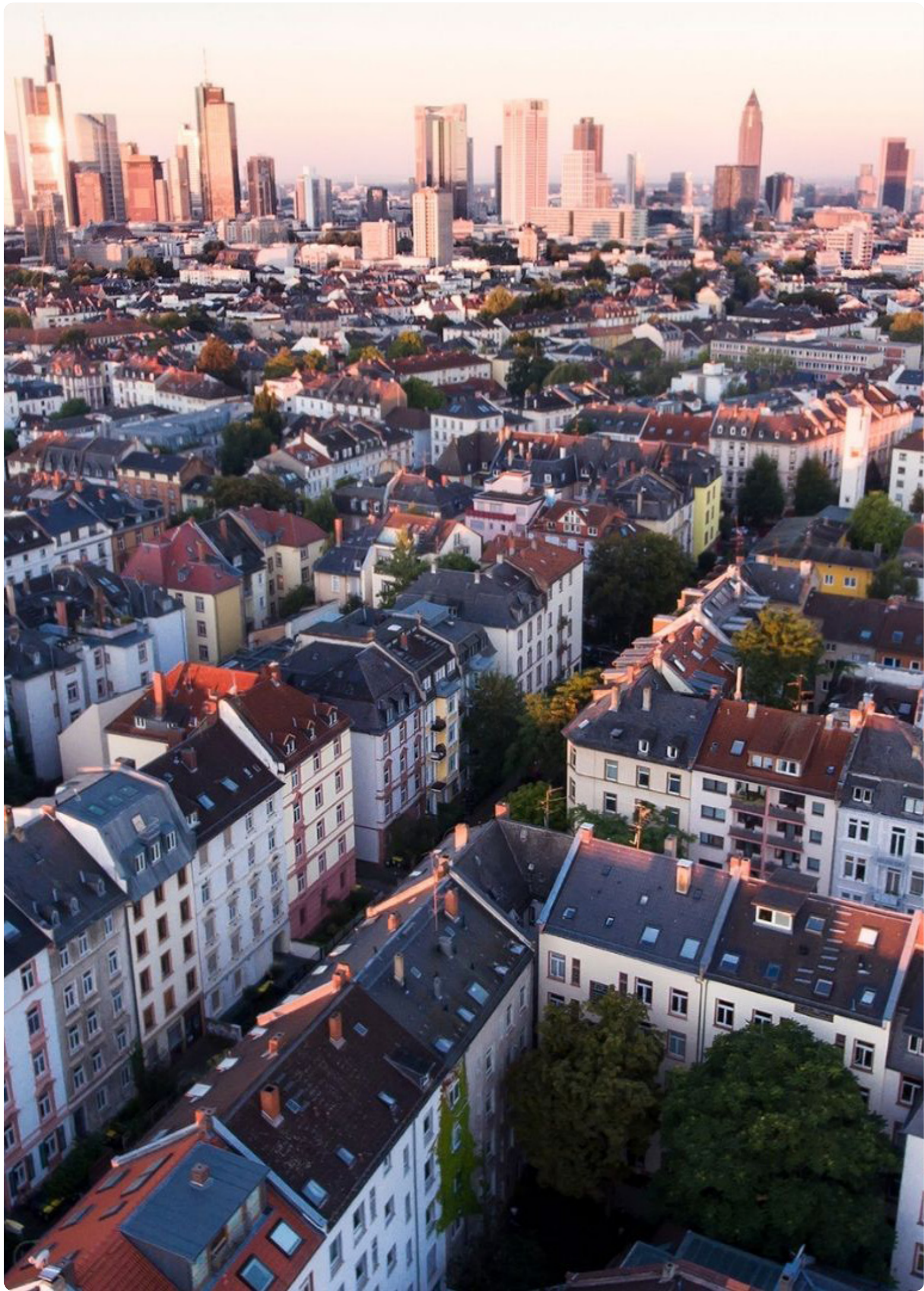
wie der Günthersburg-, der Bethmann- und der Holzhausenpark runden dieses Bild ab.

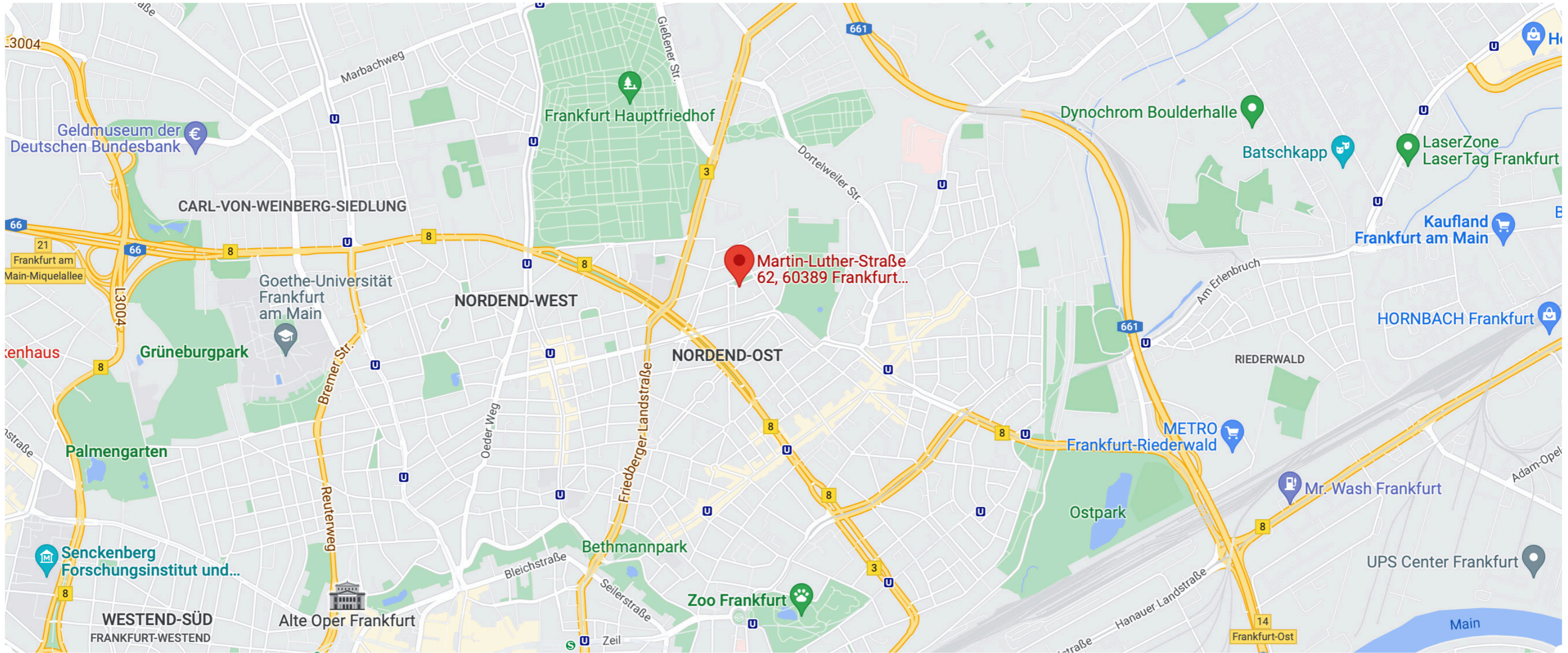
Das Nordend zählt zu den am besten angeschlossenen Stadtteilen Frankfurts. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist aufgrund zahlreicher Haltepunkte des U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien-Netzes als hervorragend zu bezeichnen.

Durch das Nordend verlaufen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung mehrere große Ausfallstraßen, wodurch die umliegen-

den Autobahnen (A 66, A 5 und A 661) sehr gut erreichbar sind. Im Stadtteil Nordend sind Kindergärten, Schulen, soziale Einrichtungen sowie Krankenhäuser ebenfalls in ausreichender Anzahl vorhanden und gut erreichbar.







Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen,
liebe Anleger,

Frankfurt ist groß, Frankfurt ist beliebt, Frankfurt hat hohe Lebensqualität. Das liegt nicht nur an der guten Infrastruktur, dem Gastronomie- und Kulturangebot und der freundlichen Art der Menschen in der südhessischen Metropole – sondern auch an der Beschaffenheit und Qualität der Gebäude. Nicht nur Experten wissen inzwischen, dass der Wohnraum knapp ist. Gleichzeitig haben die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die seit Jahren andauernde Inflation den Wert von Immobilien steigen lassen. Die Nachfrage ist also hoch – und ein Ende ist nicht in Sicht. Diese Nachfrage steigert den Wert von Neubauten und Bestandsgebäuden in Metropolen – und damit die potenzielle Rendite von Anlegerinnen und Anlegern, die auf der Suche nach einem lohnenden Investment sind.

Das Investieren in Immobilien, die nicht zur Eigennutzung, sondern zur Vermögensbildung dienen, macht immer mehr Sinn. Denn die Zeiten des Sparbuchs sowie des Tages- und Festgeldkontos sind aufgrund der niedrigen Zinsen vorbei. In der momentanen Niedrigzinsphase ist ein realer Vermögensaufbau durch einfaches Sparen nicht mehr möglich. Immobilien gelten als eine der wenigen Investitionsmöglichkeiten, bei denen Renditen oberhalb der Inflationsrate zu erwarten sind und das Risiko gleichzeitig kalkulierbar bleibt.

Crowdfunding ist dabei eine hervorragende Methode, um schon mit wenig Einsatz einen veritablen Erfolg zu erzielen. Denn durch diese Niedrigschwelligkeit ist Crowdfunding nicht nur für gewerbliche Anleger und solche mit hohem Vermögen zugänglich, sondern quasi für jedermann. Anbieter wie die Achtstein Invest AG treiben diese „Demokratisierung“ des Anlegermarktes voran.

In Frankfurt haben wir schon mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt, darunter im Grimoldweg mit 550.000 Euro Volumen für die Taunus Projekt GmbH, das Taunus Portfolio I mit 800.000 Euro Volumen und das Taunus Portfolio II mit 500.000 Euro für die Skyline-Bau.com GmbH. Die Rendite für die Anleger lag dabei zwischen 6 und 6,5 Prozent. Wir freuen uns, mit Achtstein einen Partner gefunden zu haben, der uns bei der Vermarktung und Finanzierung des Bestandsentwicklungsprojekts im wunderschönen Altbaustil in der Martin-Luther-Str. 62 unterstützt.

Oliver Schlüter
Geschäftsführer der Taunus Projekt GmbH



Oliver Schlüter
Geschäftsführer

Emittent



Taunus Projekt GmbH

Die Taunus Projekt GmbH ist ein Immobilien-Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung im Ankauf und der Projektierung von Mehrfamilienhäusern.

Die Taunus Projekt GmbH hat ihren Sitz in Hofheim. Ein qualifiziertes Mitarbeiter-Team steht für den Erfolg des Unternehmens. Das Kerngeschäft ist der Kauf von Immobilien, die Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen und die anschließende Aufteilung in Eigentumswohnanlagen. Dabei wird bereits in der Projektierungsphase auf die Belange der Mieter und zukünftiger Eigentümer intensiv eingegangen.

Neben den Mietern und privaten Interessenten gehören auch institutionelle Kapitalanleger wie Versorgungsanstalten und Versicherungsgesellschaften zum potentiellen Käuferkreis.

In Bereich der Immobilienentwicklung ist die Taunus Projekt GmbH im Rhein-Main-Gebiet ein verlässlicher Partner.

Die Erfolge des Unternehmens basieren auf der hohen Qualität, der Innovation und des Netzwerkes seiner Mitarbeiter. Ergänzt wird das Team durch verlässliche und motivierte, langjährige, freie Mitarbeiter.

www.taunus-projekt.com

Referenzen



Grimoldweg 13-15
Frankfurt am Main



Schöne Aussicht 9
Niedernhausen



Taunusstraße 32
Hofheim

Finanzierung

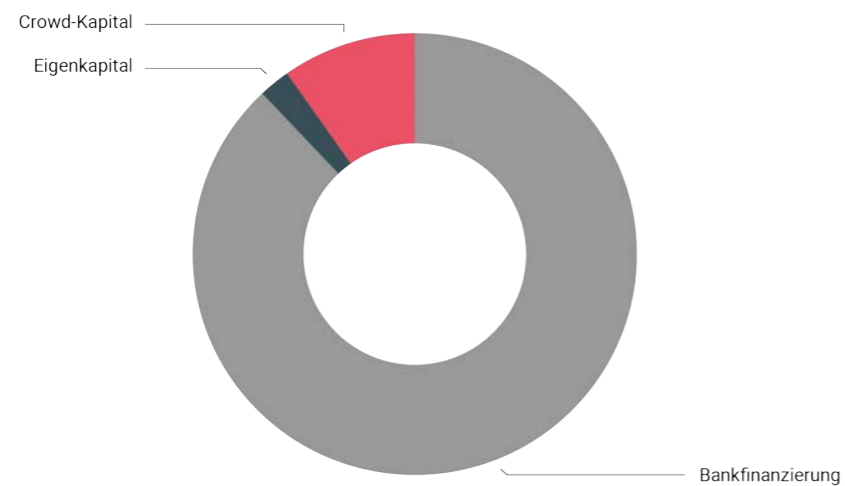
Bei diesem Projekt handelt es sich um einen Stilaltbau, dessen Aufteilung in Eigentumswohnungen bereits genehmigt ist. Die Emittentin beabsichtigt, die Wohnungen bis zum Ende der Regellaufzeit (31.12.2023) zu verkaufen. Aus dem Verkaufserlös werden Darlehensverbindlichkeiten wie das Crowd-Kapital samt den Zinsen an die Gläubiger zurückgezahlt. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar. Das Bankdarlehen steht im Erstrang.

Das Projekt wird in einer Höhe 4.500.000,00 € durch eine Bank finanziert. Das Eigenkapital des Emittenten beträgt bei diesem Projekt aktuell 616.500,00 €. Davon sollen bis zu 500.000,00 € aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden.

Die Zinsen für den Anleger betragen 6,5 % p.a. Die Regellaufzeit endet am 31.12.2023; die Maximallaufzeit ein Jahr später (31.12.2024). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von 150.000,00 € erreicht wird.

MITTELHERKUNFT

Bankfinanzierung	4.500.000,00 €
Eigenkapital	116.500,00 €
Crowd-Kapital	500.000,00 €
Gesamt	5.116.500,00 €



MITTELVERWENDUNG

Erwerbs- und Sanierungskosten	4.400.000,00 €
Ankaufsnebenkosten	466.500,00 €
Finanzierungskosten	250.000,00 €
Gesamt	5.116.500,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 201852 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Verteten durch

Jürgen Mertens

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-Streitbelegungsplattform 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 Streitbelegungsverfahren 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.



www.achtstein-invest.de