



Deal Sheet

Am Sportplatz! Bielefeld

Neubauvorhaben mit über 100%-iger Grundbuchbesicherung

Adresse: Am Sportplatz 10, 33619 Bielefeld, Deutschland

 Grundfläche: 1.313 m ²	 Baugenehmigung: Vorliegend (gültig bis Mai 2025)	 Projektumfang: Zwei Fünf-Familienhäuser
 Tiefgaragenplätze: 13	 Grundsichersicherheiten: 100 % Nominalbetrag zzgl. Zinsen	 Bauphase: Q1 2025 - Q3 2026

Attraktive und nachhaltige Immobilie mit starken Sicherheiten

Mehr als zwei Jahre sind vergangen, seitdem wir unseren Anlegern ein vergleichbare Investitionsmöglichkeit im Bereich Wohnen präsentieren konnten:

Mit dem Projekt Am Sportplatz! In Bielefeld bieten wir unseren Anlegern einen frühen Einstieg in ein vollständig projektiertes und genehmigtes Bauvorhaben.

Investoren profitieren bei diesem Projekt von einer Grundsichersicherung, welche während der Laufzeit der Anleihe im zweiten Rang zur finanzierenden Seniorbank durch die treuhänderische Verwaltung als Absicherung dient.

Die angebotene Anleihe hat eine maximale Laufzeit von zwei Jahren, kann jedoch bei erfolgreicher Refinanzierung oder dem frühzeitigen Verkauf des Projekts vorzeitig zurückgeführt werden. In diesem Fall gewährt die Emittentin den Investoren eine Mindestverzinsung bis Ende Mai 2025, danach erfolgt die Verzinsung anteilig. **Die Anleger erhalten dabei je nach Investitionshöhe einen Zins von 8 % - 12 % p.a..**

Das Projekt umfasst zwei hochwertige Fünf-Familienhäuser in begehrtter Wohnlage. Dornberg, ein aufstrebender Stadtbezirk im Westen Bielefelds, überzeugt durch sein hohes Wachstumspotenzial, seine ruhige Atmosphäre und die gleichzeitig sehr gute Lebensqualität in Zentrumsnähe.

Mit einer exzellenten Anbindung an die Bielefelder Innenstadt und einer naturnahen Umgebung wird der Bezirk für Käufer und Mieter, die sowohl Ruhe als auch Urbanität schätzen, immer attraktiver, wobei der Verkauf flexibel über den Gesamtverkauf des Projekts oder den Einzelverkauf der Wohneinheiten erfolgen kann.

Mit den von der DEKRA geprüften Dokumenten und der gültigen Baugenehmigung sind bereits alle Voraussetzungen für einen reibungslosen Baubeginn geschaffen.

Insgesamt umfasst das Neubauprojekt in Bielefeld eine risikooptimierte Beteiligungsmöglichkeiten mit starken Sicherheiten, flexiblen Exit-Möglichkeiten und einer attraktiven Festverzinsung.

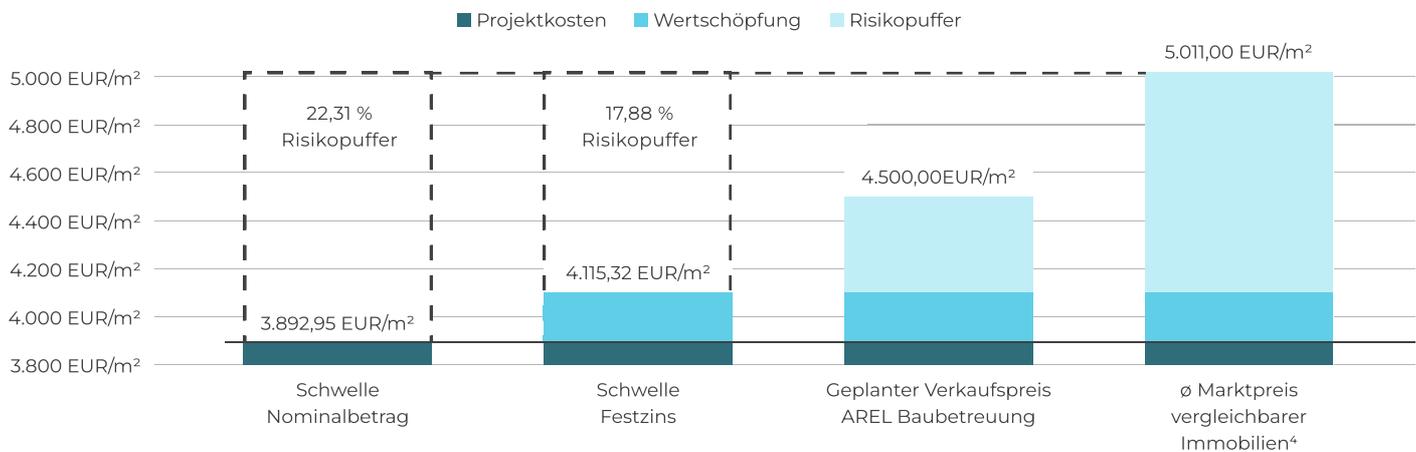
Investitionshighlights

1. **Verzinsung von 8 % p.a. bis 12 % p.a. (je nach Tranche)**
2. **Kurze Laufzeit** von max. 24 Monaten
3. **Benötigter Verkaufspreis 17,87 % unter Preisen vergleichbarer Immobilien**
4. **Vorzeitige Rückzahlung möglich** - Mindestverzinsung bis zum 31.05.2025
5. **Grundsichersicherte Anleihe** - Nominalbetrag und Zinsen abgesichert durch vollstreckbare, nachrangige Grundsichschul
6. **Vollständig projektiertes und genehmigtes Bauvorhaben**

Marktvergleich

Immobilie	Standort	Baujahr	Fläche	Preis	Preis/Fläche
Wohnung ¹	Dornberg, Bielefeld	2004	129,00 m ²	549.000,00 EUR	4.255,81 EUR/m ²
Wohnung ²	Jöllenneck, Bielefeld	2024	87,97 m ²	405.000,00 EUR	4.603,84 EUR/m ²
Wohnung ³	Dornberg, Bielefeld	2024	75,00 m ²	463.000,00 EUR	6.173,33 EUR/m ²
Ø Markt⁴		2011	102,00 m²	506.000,00 EUR	5.011,00 EUR/m²
Am Sportplatz! Whg. 5	Dornberg, Bielefeld	2026	98,10 m²	425.100,00 EUR	4.333,33 EUR/m²
Mehrfamilienhaus ⁵	Jöllenneck, Bielefeld	2024	811,49 m ²	3.625.000,00 EUR	4.467,09 EUR/m ²
Am Sportplatz! Gesamtverkauf	Dornberg, Bielefeld	2026	812,00 m²	3.654.000,00 EUR	4.500,00 EUR/m²

Verkaufsvisualisierung



Investoren profitieren von einer niedrigen Schwelle für die Festzinszahlung: Ab einem Verkaufspreis von 4.115,32 EUR/m² (Sicherheitspuffer von über 17 % zum aktuellen Marktpreis) erhalten die Anleger den vollen Festzins über die Gesamtlaufzeit. Für den reinen Rückfluss des nominalen Finanzierungsvolumens liegt dieser Risikopuffer bei 22,31 %. Des Weiteren liegt der geplante Verkaufspreis von 4.500,00 EUR/m² mehr als 10 % unter dem durchschnittlichen Marktpreis vergleichbarer Wohneinheiten.

Die Grundschuldensicherheit

[Mehr Infos](#)

Die Besicherung erfolgt durch die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch des Neubauprojekts in Bielefeld-Dornberg, was den Investoren ein hohes Maß an Sicherheit und Stabilität bietet. Im Falle der Aufnahme eines begrenzten Seniordarlehens wird die Grundschuld nachrangig hinter diesem rangieren und nimmt somit den zweiten Rang ein.

Erster Rang:

Die Emittentin hat die Möglichkeit, während der Laufzeit der Anleihe ein vorrangiges Seniordarlehen in Höhe von maximal 2,5 Mio. EUR zur Finanzierung der Baukosten aufzunehmen. Ob ein Seniordarlehen aufgenommen wird und ob in diesem Zusammenhang eine vorzeitige Rückzahlung an die Anleihegläubiger erfolgt, ist derzeit noch nicht festgelegt. Diese Option bietet der Emittentin jedoch maximale Flexibilität und Effizienz bei der Umsetzung des Projekts.

Zweiter Rang:

Die Anleihegläubiger sind durch eine Grundschuld in Höhe des Nominalbetrags sowie der bis zum Laufzeitende aufgelaufenen Zinsen abgesichert. Bis zum Zeitpunkt der möglichen Aufnahme einer Seniorbankfinanzierung zum 31.03.2025 rangiert die Grundschuld im ersten Rang. Sollte eine vorrangige Finanzierung aufgenommen werden, treten die Anleihegläubiger bis zu einem maximalen Betrag von 2,5 Mio. EUR nachrangig hinter diese.

Flexibilität in der Rückführung der Anleger:

- Rückführung über Verkaufserlöse:** Die Anleihegläubiger würden am Laufzeitende aus den Verkaufserlösen der Wohnungen befriedigt, wobei die Grundschuld nachrangig hinter einer Seniorbank rangiert.
- Auszahlung über Refinanzierung:** Alternativ erfolgt die Rückzahlung durch eine Refinanzierung der Emittentin über eine Seniorbank, sofern diese als Bedingung die Eintragung als alleinige Grundschuldgläubigerin verlangt.

Am Sportplatz! – Geplanter Verkaufspreis: 4.063.500 EUR



Lage

Dornberg, ein begehrter Stadtbezirk im Westen Bielefelds, bietet eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen und städtischer Nähe.

Der Bezirk besticht durch seine naturnahe Umgebung und die schnelle Anbindung an die Innenstadt. Schulen, Krankenhäuser und eine Vielzahl von Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur und machen die Objektlage zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Berufstätige, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.



Quelle: Open Street Maps

Der Projektentwickler

Unser Credo lautet: Qualität!

Wir bauen professionell, sauber und nach dem neuesten Stand der Technik. Unser Ziel ist es, Ihnen den Weg zu Ihrer Traumimmobilie so sorgenfrei wie möglich zu gestalten.

Referenzprojekte⁸



Alexanderstraße, Bielefeld:
Doppelhaushälfte
[Projekt ansehen](#)



Elpke, Bielefeld:
Mehrfamilienhaus
[Projekt ansehen](#)

Mit diesen und vielen weiteren Projekten setzt AREL-Baubetreuung Maßstäbe für Verlässlichkeit und Qualität in der Bauentwicklung. Die AREL-Baubetreuung hat bereits über 70 Bauvorhaben erfolgreich begleitet und realisiert und zeichnet sich durch seine umfassende Expertise in der Projektentwicklung aus. Sie bietet maßgeschneiderte Lösungen, um den spezifischen Anforderungen jedes Projekts gerecht zu werden.

Indikative Planung



Prospekthinweis: Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der tokenisierten Schuldverschreibungen noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der tokenisierten Schuldverschreibungen der Emittentin dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Die Emittentin weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der tokenisierten Schuldverschreibungen ausschließlich die Angaben im Basisinformationsblatt und den Schuldverschreibungsbedingungen der Emittentin maßgeblich sind, die auf der Internetseite der Emittentin (finexity.com/AREL-Baubetreuung) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.

Gesetzlicher Risikohinweis: Der Erwerb dieser Wertpapiere (tokenisierten Schuldverschreibungen) ist mit erheblichen Risiken verbunden. Das Maximalrisiko ist der Totalverlust. Abbildungen illustrativ. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Disclaimer:

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung. Das Laufzeitende ist zum 01.07.2025 prognostiziert. Die prognostizierten Berechnungen basieren auf Szenarien, welche unter gründlicher Prüfung aller verfügbaren Erkenntnisse kalkuliert wurden. Diese Entwicklung ist nicht garantiert und Abweichungen sind möglich. Die Investitionsmöglichkeit bietet weder eine feste Verzinsung noch einen Anspruch auf Kapitalrückzahlung. Das Maximalrisiko ist das Totalverlustrisiko.

Angaben zur Immobilie, insbesondere zu den Größen, Spezifikationen und dem Projektverlauf basieren auf der aktuellen Planung der Emittentin und stellen keine ausdrückliche Garantie für die tatsächlich erzielten Werte bei Baufertigstellung dar. Es ist möglich, dass es zu Abweichungen von den ursprünglichen Planungen kommt.

1 Quelle (Abgerufen am 11.10.24): <https://www.immowelt.de/expose/2fzcb5f>;

2 Quelle (Abgerufen am 11.10.24): <https://www.immobilienscout24.de/expose/145394908?#/>;

3 Quelle (Abgerufen am 11.10.24): <https://www.immobilienscout24.de/expose/145394908?#/>;

4 Der angegebene Wert ersetzt kein Gutachten und ist eine Indikation des potentiell zu erzielenden Marktpreises. Er basiert auf Objekten in vergleichbarer Lage und vergleichbaren Spezifikationen .

5 Quelle (Abgerufen am 11.10.24): <https://www.immobilienscout24.de/expose/145394908?#/>;

6 Quellen (Abgerufen am 11.10.2024): <https://www.arel-baubetreuung.de/kopie-von-projekt-sommerstr>; <https://www.arel-baubetreuung.de/kopie-von-projekt-brockhagenerstr-1>