



## **Sophie Projekt GmbH & CO.KG**

**Antrag auf Prolongation der Vermögensanlage  
„Sophienstraße – Kassel“  
Projekt „Bodeturm“ Sophienstraße 1- 34117 Kassel**

**Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,**

wir möchten Sie über eine wichtige Entwicklung bezüglich Ihrer Vermögensanlage „Sophienstraße – Kassel“ informieren.

Die letzten Jahre haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert. Der Krieg in der Ukraine, gepaart mit einem sprunghaften Anstieg der Finanzierungszinsen und explodierenden Baukosten, hat tiefgreifende und disruptive Veränderungen mit sich gebracht. Diese Entwicklungen haben die Rahmenbedingungen für Immobilienprojekte verändert.

Auch die Sophie Projekt GmbH & Co. KG, als Emittentin der Vermögensanlage „Sophienstraße – Kassel“ konnte sich den aktuellen Marktverwerfungen mit ihrem Denkmal-Projekt „Bodeturm“ in Kassel nicht entziehen. Um das Projekt dennoch erfolgreich umzusetzen, war es notwendig, die ursprünglich geplante Konzeption tiefgreifend zu überarbeiten.

Die ursprüngliche Projektkonzeption mit der Generalverpachtung an eine Betreiberin und einem Verkauf der Wohneinheiten ausschließlich an Kapitalanleger wurde am Markt nicht mehr im notwendigen Umfang angenommen. Der Generalpachtvertrag mit der Betreiberin wurde daher einvernehmlich wieder aufgelöst. Dies eröffnete uns die Möglichkeit, die geplanten Eigentumswohnungen nicht nur an Kapitalanleger, sondern auch an Selbstbezieher verkaufen zu können.

Die Räumlichkeiten der ursprünglich im Neubau geplanten ambulanten Wohngruppe wurden in vier zusätzliche Wohneinheiten und ein Büro umgeplant. Die ehemalige Generalpächterin wird zukünftig in diesem Büro einen ambulanten Pflegedienst betreiben.

Die Umplanungen im Projekt machten eine komplette Änderung der bestehenden Teilungserklärung des Objektes erforderlich, die wesentlich auf den alten Betreibervertrag abgestimmt war. Dies wurde erfolgreich umgesetzt und die Teilungserklärung entsprechend angepasst.

Der Verkaufserfolg nach den vorgenommenen Änderungen gab uns recht. Mit den anstehenden Beurkundungen und Reservierungen haben wir aktuell ca. 60% der Flächen beurkundet und werden in den nächsten Wochen durch vorhandene Reservierungen einen Verkaufsstand von über 70 % erreicht haben. Der gesamte Abverkauf des Objektes ist bis zum 31.07.2025 geplant.

Die vorgenommenen Änderungen im Projekt haben sich somit als richtige und zielführende Maßnahme erwiesen. Der gefragte Standort des Objekts in zentraler Innenstadtlage, die hohe Denkmalabschreibung, sowie die Konzeptionsausrichtung auf Seniorenwohnungen haben dazu beigetragen, dass trotz der schwierigen Rahmenbedingungen eine spürbare Nachfrage nach derartigen Wohnungen besteht.

Aufgrund der vorbeschriebenen Lage und Themen bei dem Projekt „Sophienstraße – Kassel“ kam es zu Verzögerungen im Projektzeitplan und somit auch in der baulichen Fertigstellung unseres Objektes.

Darüber hatten wir Sie bereits im Rahmen der regelmäßig veröffentlichten Statusberichte in Kenntnis gesetzt. Wir können nunmehr aber berichten, dass alle bauvorbereitenden Maßnahmen abgeschlossen sind, die Baugenehmigung erteilt wurde, die Themen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt sind und wir mit den Bauarbeiten begonnen haben. So wurde im Dezember 2024 mit Abriss- und Entkernungsarbeiten an dem Objekt begonnen, die bis April 2025 abgeschlossen sein werden. Sodann ist die Rohbaufertigstellung bis Dezember 2025 angedacht, um anschließend den Innenausbau beginnen zu können. Die Gesamtfertigstellung des Projektes ist aktuell für den Juli 2026 vorgesehen.

Aufgrund dieser Verzögerung im Projekt können wir leider nicht den ursprünglich angedachten Rückzahltermin der Vermögensanlage „Sophienstraße – Kassel“ per 31.03.2025 einhalten.

Daher bitten wir Sie, liebe Anlegerinnen und Anleger, einer Verlängerung der Laufzeit der Vermögensanlage „Sophienstraße – Kassel“ bis zum 29.08.2026 im Rahmen der hiermit einberufenen Gläubigerversammlung zuzustimmen.

Eine Rückzahlung der Vermögensanlage vor dem neuen geplanten Laufzeitende wird unsererseits angestrebt und Ihnen rechtzeitig kommuniziert.

Wir bitten um Ihr Verständnis und Ihre Geduld in dieser Angelegenheit. Diese Maßnahme ist jedoch zwingend notwendig, um die Fertigstellung des Projektes und damit den Abverkauf des Objektes durchführen zu können und somit Schutz Ihrer Investition zu gewährleisten.

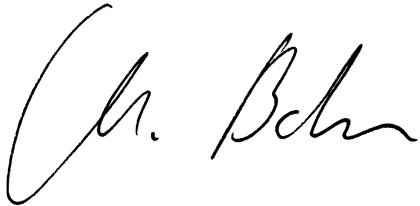
Wir ersuchen Sie daher um Ihre geschätzte Zustimmung zur Laufzeitverlängerung, um gemeinsam mit Ihnen, trotz der Projektverzögerungen, das Vorhaben erfolgreich zu Ende bringen zu können.

Selbstverständlich erfolgt die Verlängerung der Vermögensanlage unter Weiterführung der vereinbarten Zinsen, welche wie geplant mit Rückzahlung der Vermögensanlage an Sie ausgezahlt werden.

Einen aktuellen Presseartikel über den Beginn der Arbeiten am Objekt fügen wir Ihnen bei.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Kassel, 13.02.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Baker', written in a cursive style.

Manfred Baker  
Geschäftsführer

Anlage



**Abriß- und Entkernungsarbeiten haben begonnen:** Bis Sommer 2026 soll der Bodeturm an der Sophienstraße 1 umgebaut werden.

FOTO: BASTIAN LUDWIG

## Sanierung des Bodeturms läuft

Kassels ältestes Hochhaus wird bis 2026 umgebaut – 47 Wohnungen geplant

**Kassel** – Das älteste Hochhaus Kassels – der Bodeturm an der Sophienstraße – wird in den kommenden Monaten saniert und umgebaut. Aktuell laufen die Abriß- und Entkernungsarbeiten an dem 1953 nach den Plänen von Architekt Paul Bode errichteten Hochhaus. Bis Mitte 2026 sollen 47 Wohnungen im elfgeschossigen Wohnturm sowie einem neuen Anbau bezugsfertig sein, so Bauherr Manfred Baker von der Firma First Invest aus Kassel.

Zuletzt hatte sich das Bauprojekt verzögert, weil für den geplanten Anbau, in dem vier zusätzliche Wohnungen vorgesehen sind, noch die nötigen Genehmigungen fehlten. Für den Umbau des Wohnturms gibt es die Baugenehmigung schon länger. Um mehr Wohnraum im zehngeschossigen Turm zu schaffen, soll der Treppenhaustrumpf verkleinert und zwei neue Lifte in einem externen Liftturm untergebracht werden.

Inzwischen ist mit dem Abriß – unter anderem alter Garagen auf dem Grundstück – begonnen worden. Sobald die frostigen Tage vorbei seien, würden die Entkernungs- und Abrißarbeiten fortgesetzt, sagt Baker.

Von den 43 barrierefreien



**So soll es werden:** An der Fassade wird ein Anbau für den neuen Fahrstuhl entstehen.

FOTO: RENDER VISION/NH

Wohnungen im denkmalgeschützten Turm sind nach Auskunft des Investors bereits Zweidrittel verkauft worden. Unter den Käufern seien sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger, die die Wohnungen nach der Sanierung vermieten wollten. „Das Penthouse

hat sich eine Unternehmerin aus der Region im letzten Jahr gesichert“, sagt Baker. Aktuell seien noch einige wenige Zwei-Zimmer-Küche-Bad-Wohneinheiten in Größen von etwa 55 Quadratmetern verfügbar. Die Kaufpreise im Neubau beginnen bei

289.000 Euro, im Turm ab 319.000 Euro. Einige Käufer hätten zwei nebeneinander liegende Wohnungen erworben, die baulich verbunden werden sollen. Soweit es die Statik zulasse, sei dies möglich.

Neben den Wohnungen wird es auch eine Bürofläche

### MITTE



geben, die von einem ambulanten Pflegedienst genutzt werden wird.

Der Bodeturm ist bereits seit mehr als sieben Jahren verwaist. Der ursprüngliche Eigentümer, die Kommunalen Versorgungskassen Kurhessen-Waldeck (KVK), wollte den Turm ursprünglich selbst sanieren, nahm aber aus Kostengründen Abstand davon und verkaufte die Immobilie 2021 an First Invest.

Auch nach dem Verkauf verzögerte sich das Bauvorhaben wegen Umplanungen abermals. So wollte First Invest das Objekt zunächst mit einem Generalpachtvertrag an einen Träger einer Seniorenwohnanlage verpachten. Letztlich entschied sich der Eigentümer für den Verkauf der seniorengerechten Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger.

BASTIAN LUDWIG