



## 408 | Hamburg Blankenese Mitte

**Blankenese** | Der Stadtteil im Westen von Hamburg gilt als einer der schönsten und auch einer der reichsten. Wenn man den traumhaften **Ausblick** auf die Elbe bewundert, weiß man auch warum. Die alte **Volkswisheit** „**Mehr als Blankeneser kann ein Hamburger nicht werden.**“ fasst die **Beliebtheit** und das Ansehen der Gegend gekonnt zusammen.

Die **NB Grundbesitz GmbH** ist eine **Immobilien-gesellschaft**, die sich auf den Handel, den Erwerb sowie die Veräußerungen von Vermögensbeteiligungen, insbesondere von Immobilien konzentriert. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2020 gegründet und hat ihren Sitz in **Hamburg**. Spezialisiert hat sie sich auf **Neubauprojekte**, wobei der Grundstein bei der **Grundstücksakquisition** gesetzt wird. Neben der **Standortanalyse** ist die **Akquisitionsstrategie** und das optimale **Flächennutzungskonzept** ein wichtiger Faktor, um Ressourcen effizient und erträglich ausnutzen zu können.

Innerhalb der Gesellschaft werden insbesondere folgende **4 Vorteile** für die Kunden identifiziert: **Integration und Netzwerk, Kontinuität und Kooperationswille, Transparenz und Verantwortung und stabile Investitionsphilosophie**. Mit diesen Grundsätzen will die NB Grundbesitz GmbH den besten Service für die Kunden anbieten und sich gleichzeitig von der Konkurrenz abheben.

### Projektbeschreibung

Hamburg Blankenese präsentiert sich als **beliebter und wohnlicher Stadtteil**, geprägt von Einfamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern. In dieser ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre ist ein **Immobilienprojekt mit 3 Wohneinheiten** geplant.

Das vorliegende Funding deckt in diesem Zusammenhang die erste Phase des Projekts, nämlich die **Planung und Projektentwicklung** bis zur Erlangung der **Baugenehmigung**, ab. Anschließend soll das baugenehmigte Projekt weiterverkauft werden.

Unter der Adresse „**Op'n Schierenholt 3**“ ist laut ersten Entwürfen die **Errichtung eines Stadthauses** mit drei Wohneinheiten mit zwei Obergeschossen und einem Staffelgeschoss in Massivbauweise geplant. Die Wohnnutzfläche soll **ca. 430 m<sup>2</sup>** betragen. Auch **Stellplätze** für die künftigen Bewohner:innen sind vorgesehen, diese sind unter dem Gebäude eingeplant.



Die Treppen sind an den **inneren Gebäudetrennwänden** angeordnet und als **Stahlbetonfertigeil** mit einem Treppenbelag aus Holz, Feinsteinzeug oder Textilwaren versehen.

Durch die versetzte Ausrichtung der einzelnen Wohneinheiten steht jeder Einheit ein **belichteter Gartenanteil zur Verfügung**. Die **Freiflächen** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit ausreichend Privatsphäre. Die großen Fenster und Terrassentüren sorgen dafür, dass genügend natürliches **Sonnenlicht** in die Wohnräume gelangt, um auch hier ein Wohlfühlparadies zu schaffen.

**FAZIT:** Modernes Immobilienprojekt in einer idyllischen Wohngegend in Hamburg mit Top-Anbindungen in die Innenstadt

## Das Investment-Angebot

<b>Darlehensnehmer/Vertragspartner:</b>	NB Grundstücksentwicklungs GmbH
<b>Vertragsart:</b>	qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Mittelverwendung:</b>	Planung und Projektentwicklung
<b>Rückzahlung:</b>	erfolgt durch Generalverkauf des baugenehmigten Projekts

## Die Funding-Parameter

<b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b>	EUR 150.000,-
<b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>	EUR 400.000,-
<b>Crowdfunding-Zeichnungsfrist:</b>	04.01.2023
<b>Darlehens-Laufzeit:</b>	12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption von bis zu 6 Monate
<b>Standard-Verzinsung:</b>	8,50% p.a.

Die **Darlehens-Laufzeiten** werden aufgrund kalkulatorischer Bauzeitpläne festgelegt. Bei Immobilienprojekten kann es jedoch immer zu Abweichungen dieser Planwerte kommen. Für die Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten werden Bonuszinsen von +1,25% p.a. gewährt, für einen etwaigen Verspätungszeitraum darüber hinaus Verzugszinsen von +4% p.a. zusätzlich.

## Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen, die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Im vorliegenden Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafterin, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haften die Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über jeweils EUR 400.000 von den Geschäftsführern
- **Kaufangebote über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von den Gesellschaftern

Nähere Informationen zu den Sicherungsmitteln und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag. Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

## Aktueller Stand und Ausblick

Die Emittentin ist bereits grundbücherliche **Eigentümerin** der Liegenschaft. Die **Planung** ist abgeschlossen, die **Einreichung** hat inzwischen schon **stattgefunden**. Derzeit wird ein Dialog mit der Behörde geführt. Mit der rechtskräftigen Baugenehmigung wird im **Juni 2023** gerechnet. Bis **Oktober 2023** soll das Projekt verkauft sein.

## Mikrostandort Hamburg Blankenese

Einer der schönsten Stadtteile von Hamburg ist geprägt von **Hügelland**, hier sind sogar die zwei höchsten Erhebungen Hamburgs zu finden, der **Süllberg** und der **Baursberg**. Vom Süllberg aus sowie auch von zahlreichen weiteren Standorten in Blankenese genießt man einen herrlichen **Ausblick auf die Elbe** und ihre Uferlandschaften.

Die Gegend gilt außerdem auch als ruhige und beliebte Wohngegend, unter anderem auch weil das **Grün der Bäume** hier allgegenwärtig ist. Und auch der **Sport** kommt nicht zu kurz: Vom **Segeln und Wassersport** über diverse **Laufveranstaltungen** bis hin zu **Radsport**. Hier kommt jeder auf seine Kosten.

Der Bahnhof **Blankenese** befindet sich nur ca. 20 Minuten zu Fuß von der Liegenschaft entfernt. Auch **Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen** sind nicht weit entfernt. **Supermärkte** sind zu Fuß in ca. 25 Minuten erreichbar, jedoch kann auch das gut ausgebaute Nahverkehrsnetz in Anspruch genommen werden. **Parks und Sportanlagen** befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Und auch das Krankenhaus Tabea Hamburg befindet sich in der Nachbarschaft.

Mit den **öffentlichen Verkehrsmitteln** gelangt man in unter einer halben Stunde ins Zentrum, auch mit dem **Auto** braucht man nicht viel länger.

## Makrostandort Hamburg

Die Freie Hansestadt Hamburg, im Norden Deutschlands, ist die **größte deutsche Hafenstadt und internationaler Dreh- und Angelpunkt**, insbesondere ins baltische Meer, mit China sowie mit Nord- und Südamerika. Seit 1996 ist Hamburg zudem Sitz des **Internationalen Seegerichtshofs** (ISGH).

Hamburg zählt rund **1,9 Millionen Einwohner:innen** und landet damit auf Platz 2 der größten Städte Deutschlands. Zu den 7 Bezirken und den 104 Stadtteilen der Metropolregion gehört auch eine in der Nordsee gelegene **Inselgruppe** zu Hamburg.

Bedeutend ist die Metropole vor allem im Bereich der **Luft- und Raumfahrttechnik**, der **Biowissenschaften**, der **Informationstechnik** und für die **Konsumgüterbranche**. Hamburg verzeichnet ein starkes Wachstum im Bereich des internationalen Städtetourismus und auch Bevölkerungsprognosen sagen über **2 Mio. Einwohner:innen** für das Jahr 2030 voraus.

Die Speicherstadt und das benachbarte Kontorhausviertel sind seit 2015 Teil des **UNESCO-Weltkulturerbes**. Weitere bekannte Kulturdenkmäler und Wahrzeichen sind das Hamburger Rathaus und die fünf Hauptkirchen. Typisch für das Stadtbild sind weiterhin viele **Klinkerfassaden** sowie die **Wassernähe** mit zahlreichen Flüssen, Fleeten und Kanälen. International bekannt sind auch das Vergnügungsviertel St. Pauli mit der Reeperbahn sowie das 2017 eröffnete Konzerthaus Elbphilharmonie.

## Zusammenfassung

<b>Objekt:</b>	Op'n Schierenholt 3
<b>Adresse:</b>	Op'n Schierenholt 3, 22587 Hamburg, Deutschland
<b>Standort:</b>	rund 14,7 km vom Stadtzentrum und 1,6 km vom Bahnhof Blankenese entfernt
<b>Grundstücksfläche:</b>	571 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	3 Wohneinheiten mit insgesamt rund 430 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Projektvolumen:</b>	rund EUR 2,3 Mio.
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Objekt:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Verwertungsstatus:</b>	Verwertung startet nach Erhalt der Baugenehmigung
<b>Aktueller Status:</b>	Planung und Entwicklung
<b>Baugenehmigung:</b>	nicht vorhanden
<b>Finanzierung:</b>	vorhanden
<b>Emittent:</b>	NB Grundbesitz GmbH
<b>Gesellschaftsform:</b>	GmbH
<b>Gründungsjahr:</b>	2020
<b>Firmensitz:</b>	22081 Hamburg
<b>Wirtschaftlicher Eigentümer:</b>	Neemann Family Office GmbH, Beinling Family Office GmbH
<b>Branchenerfahrung:</b>	> 2 Jahre
<b>Wichtigste Angebotsparameter:</b>	
<b>Vertragsform:</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Schwelle:</b>	EUR 150.000
<b>Limit:</b>	EUR 400.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	bis 04.01.2023
<b>Laufzeit:</b>	12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
<b>Verzinsung:</b>	Standard-Verzinsung: 8,50% p.a.
<b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b>	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
<b>Typus:</b>	Unternehmensfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen