

# HFH.

F M 1 4

## HFH Select Invest

Vermögensanlage

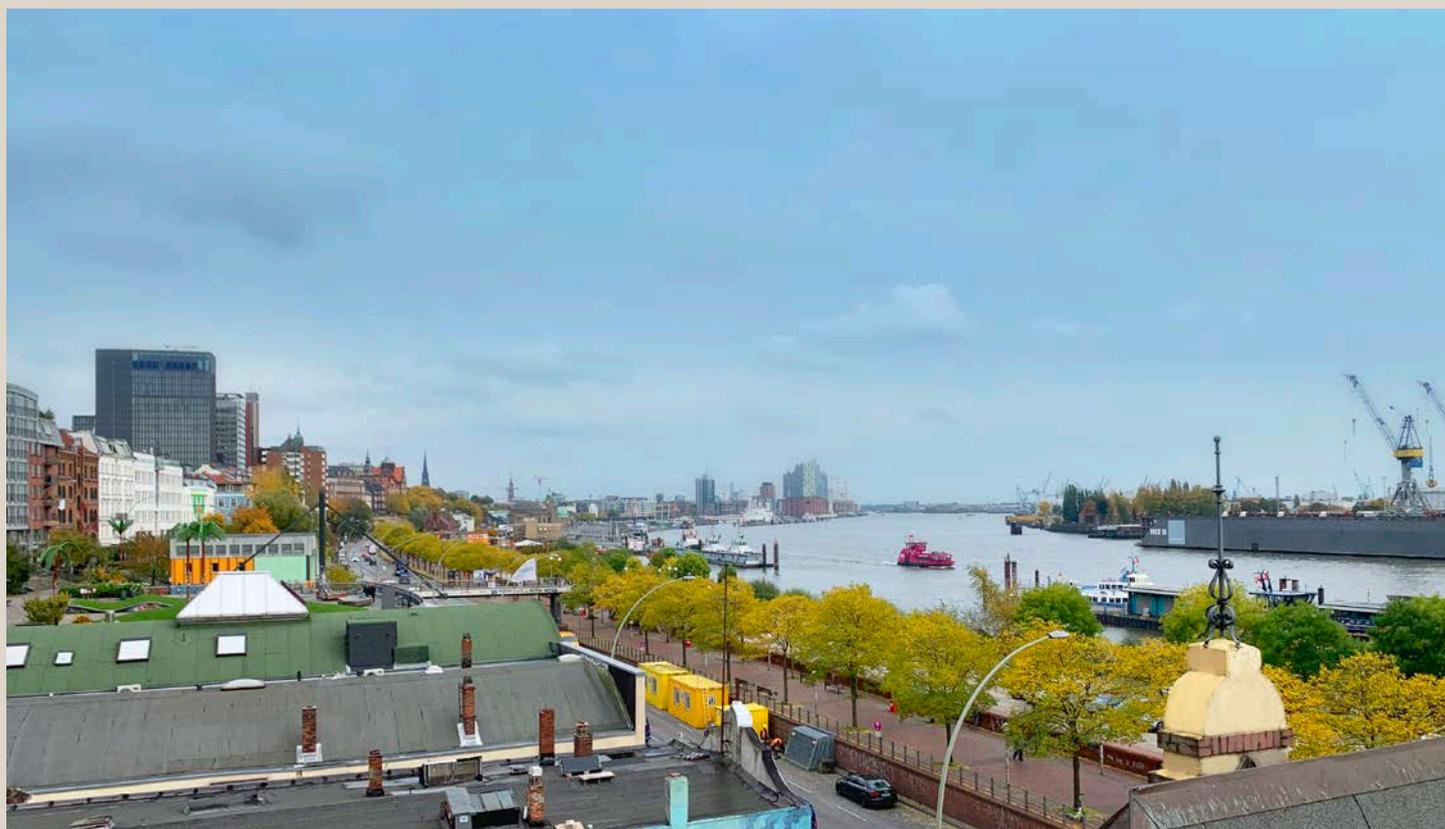
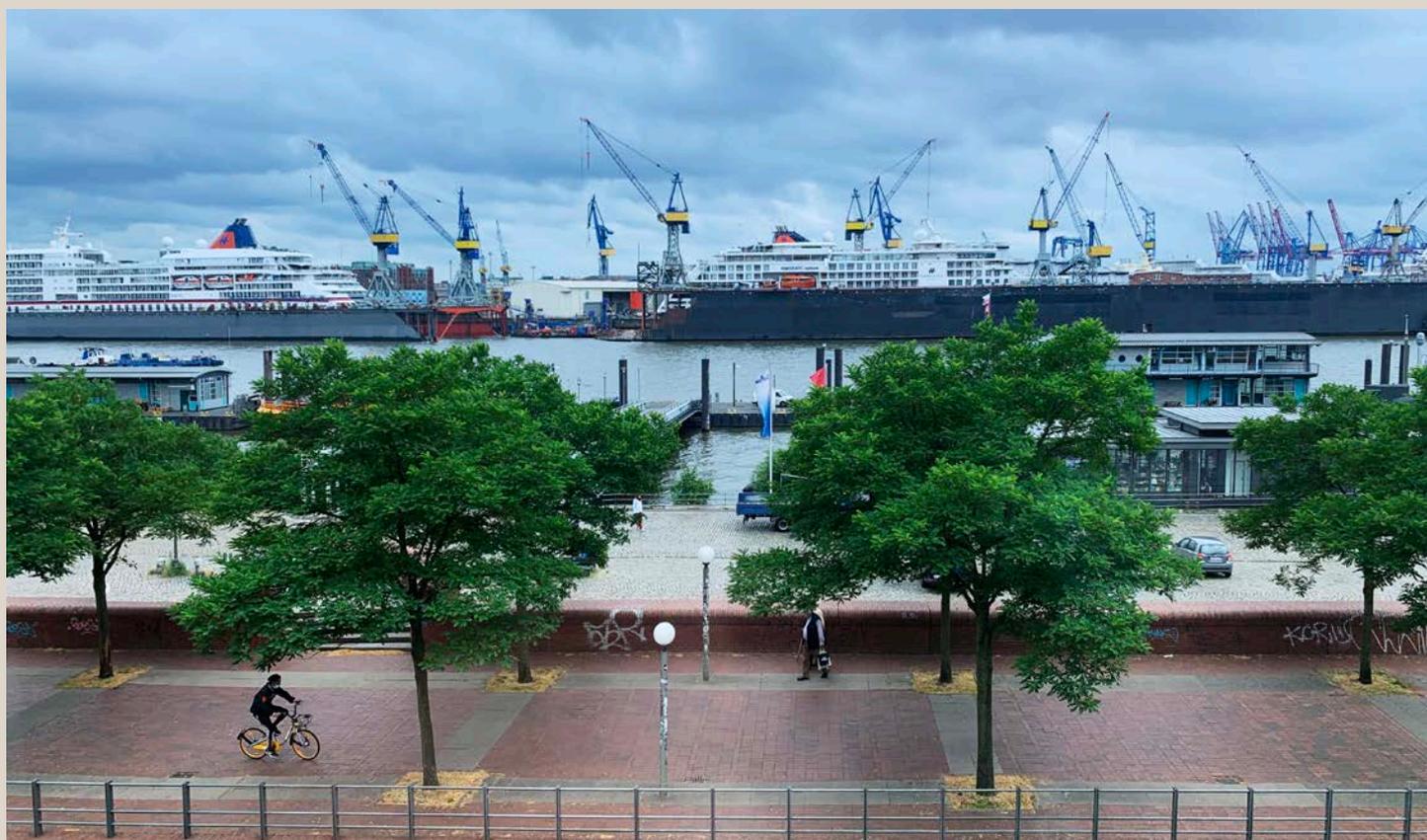
St. Pauli Fischmarkt 14,  
Hamburg



**Wichtiger Hinweis** Die Eingehung dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

# HFH Select Invest Projekt.

St. Pauli Fischmarkt 14, 20359 Hamburg



## OVERVIEW

Kapitalbedarf

€ 940.000

Verzinsung

6% p.a.

Laufzeit

24-30 Monate

Grundstücksgröße

880 m<sup>2</sup>

Objekt

ca. 1.240 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

Gesamt-Investment

€ 7,042 Mio.  
mit Renovierung

Marktwert nach

Umbaumaßnahmen

ca. € 9,9 Mio.  
(22,7 Faktor) aus  
Verkauf oder Bestands-  
finanzierung, Fertig-  
stellung geplant Q4 2021

➔ Anzahl der angebotenen Anlagen: 20

➔ Mindestzeichnungssumme: € 15.000

➔ Ab Q4 2021 quartalsweise Ausschüttung der Zinsen

## Daten

- ⊙ Altbau um 1885 (1/3 der Grundfläche)
- ⊙ Neubau 2010 (2/3 der Grundfläche)
- ⊙ ca. 440 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im EG
- ⊙ ca. 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1.OG + 2.OG
- ⊙ 8 Stellplätze Bestandsgebäude
- ⊙ Objekt wurde am 11.03.21 übernommen, der Kaufpreis ist voll bezahlt
- ⊙ Kreditvertrag für Ankauf und Ausbaurkosten wurde geschlossen
- ⊙ Mischgebiet, Altlasten-frei, kein Denkmalschutz
- ⊙ Das EG ist an einen bekannten Gastronomen vermietet, dieser baut selbstständig aus und um
- ⊙ Umbauarbeiten werden derzeit ausgeführt und nehmen ca. fünf Monate in Anspruch
- ⊙ Fertigstellung ca. Q4 2021

## Finanzierungsstruktur



- € 402.100  
Eigenkapital
- € 940.000  
Kapitalbedarf
- € 5,7 Mio.  
Fremdkapital  
(Bank-  
Darlehen)

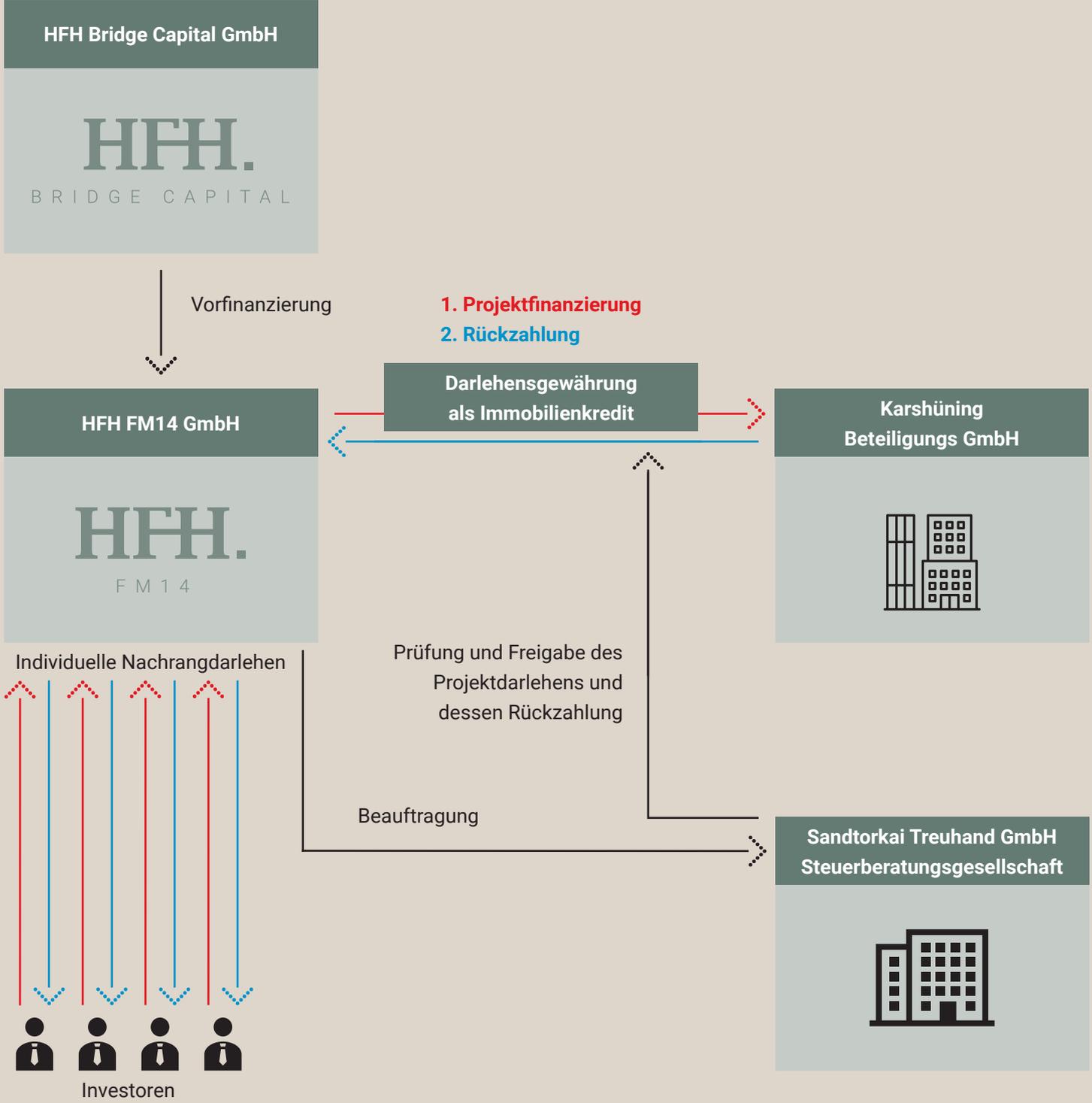
# Die HFH-Qualitätskriterien.

Jede Vermögensanlage birgt ein gewisses Risiko. Ein intensives Verfahren bei der Auswahl der Finanzierungsanfragen von Seiten der Projektentwickler in Verbindung mit strikten Finanzierungskriterien und Vereinbarung von absichernden Finanzierungsbedingungen ermöglicht es der HFH Group, die Risiken für die Investoren zu minimieren. Bevor ein Investment vorgestellt wird, durchläuft jedes Projekt einen umfassenden Prüfungsprozess. Nur 3-5% der ursprünglichen Anfragen gelangen schließlich in das Portfolio der HFH Group.

Folgende Zuverlässigkeitsfaktoren finden analog zu den HFH-Qualitätskriterien auf der Ebene der HFH Fischerhaus GmbH Anwendung:

- 1 Selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft des Geschäftsführers der Gesellschaft Karshüning Beteiligungs GmbH.
- 2 Gesamtfinanzierung der Projektentwicklung ist auf Basis der Planzahlen durch die Bankenfinanzierung und die Vorfinanzierung des Projektentwicklungsdarlehens gesichert.
- 3 GU-Vertrag mit Partner ist abgeschlossen. Ausführung der Bautätigkeit aufgenommen.
- 4 Die Darlehensgewährung an den Projektentwickler erfolgt in Form eines Immobilienkredits über eine Servicebank. Auf diese Weise können Durchsetzungsrisiken basierend auf der Nachrangigkeit der Forderungen aus dem Darlehen vermieden werden.
- 5 Die Darlehensrückzahlung an die Nachrangdarlehensgeber unterliegt der Mittelfreigabe durch die Sandtorkai Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft.
- 6 Zweckbindungsvereinbarung des Projektentwicklungsdarlehens und des Nachrangdarlehens, d.h. die Mittel dürfen ausschließlich für die Projektentwicklung eingesetzt werden.
- 7 Gewinnauszahlungssperre – Die Gewinne aus dem Projektverkauf FM14 dürfen erst an die Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft ausgezahlt werden, wenn das Projektentwicklungsdarlehen einschließlich Zinsen vollständig zurückgezahlt worden ist.

# Investmentprozess.



# Makrostandort. Hamburg.

Hamburg ist mit rund 1,85 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Eine Metropole mit internationalem Flair, die nicht nur eine der begehrtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorte mit dem höchsten privaten Einkommen aller deutschen Städte ist, sondern auch Standort der führenden, umsatzstärksten deutschen Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel, Medien und Dienstleistung.

## **Bedeutende Handelsstadt mit hoher Lebensqualität**

Der Hamburger Hafen ist einer der größten Umschlaghäfen weltweit und macht die Stadt zusammen mit dem internationalen Flughafen zu einem der bedeutendsten Logistikstandorte in Europa. Seit 2015 sind die Speicherstadt und das benachbarte Kontorhausviertel Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. International bekannt ist die 2016 eröffnete Elbphilharmonie. Hamburg verzeichnet ein starkes Wachstum im Bereich des internationalen Stadt Tourismus und gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität in der Welt.

## **Wachsende Stadt: allgemeine Urbanisierung und außerordentliche Attraktivität**

Die Zahl der Einwohner, der Erwerbstätigen und Single-Haushalte in Hamburg stieg in den letzten Jahren stark an. Alle Prognosen weisen weiter nach oben. Die ökonomische Dynamik und das Angebot an Arbeitsplätzen macht Hamburg zum begehrten Wohnstandort. Durch das hiermit einhergehende Angebotsdefizit und die zeitgleich wachsende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum benötigt die Hansestadt jährlich ca. 6.000 Wohnungen. Trotz einer verstärkten Bautätigkeit in den letzten Jahren besteht nach wie vor eine große Lücke zwischen aktueller Bautätigkeit und dem tatsächlichen Bedarf. Der Nachfrageüberhang an qualifiziertem Wohnraum in allen Preissegmenten macht den Immobilienmarkt in Hamburg zu dem wertstabilsten in ganz Deutschland.

- *Lebensqualität*
- *Wirtschaftskraft*
- *attraktiver Immobilienmarkt / Nachfrageüberhang*



# Mikrostandort. St. Pauli.

St. Pauli ist wohl der bekannteste Stadtteil Hamburgs. Die Amüsiermeile auf der Reeperbahn, die Landungsbrücken und der Hafen sorgen für ein besonderes Flair im Kultstadtteil Hamburgs. St. Pauli bietet jedoch noch viel mehr als das und ist unter anderem die Heimat von Hamburgs höchstem Gebäude sowie einer der größten Parkanlagen der Hansestadt.

## An der Elbe

Hier direkt an der Elbe pulsiert das Herz St. Paulis. Die großen Dampfer, die früher viele Passagiere nach Übersee transportiert haben, findet man heute nicht mehr. Dafür verkehren Barkassen für Hafenrundfahrten und Fähren

für den täglichen Personentransport über und entlang der Elbe und nicht zuletzt die beeindruckenden großen Kreuzfahrtschiffe. Die gegenüberliegende Blohm & Voss-Schiffswerft präsentiert sich durch rege Tätigkeit an häufig wechselnden Schiffen.

## Das Tor zur Welt

Zwischen Fischmarkt, Landungsbrücken und Speicherstadt ist der weltberühmte Hamburger Hafen, der größte Seehafens Deutschlands, zu beobachten. Jährlich finden rund 10.000 Schiffsanläufe statt, auf den insgesamt etwa 43 Kilometer langen Kaimauern gibt es knapp 300 Liegeplätze. Wenn es einen Platz für Fernweh und Seefahrerromantik, dann genau hier.

## Auf dem Kiez

Die nah der Elbe gelegene Reeperbahn ist ein Magnet für Einheimische, Touristen und Weltenbummler – Normalos und Verrückte. Hier ist ein unnachahmlicher Mix entstanden, aus einer quirligen Musik- und Theaterszene, zahlreichen Restaurants, Kneipen, Shops und Clubs sowie einem verruchten Rotlichtviertel.

- *Urbaner Stadtteil*
- *Zentral an der Elbe und innerhalb Hamburgs*

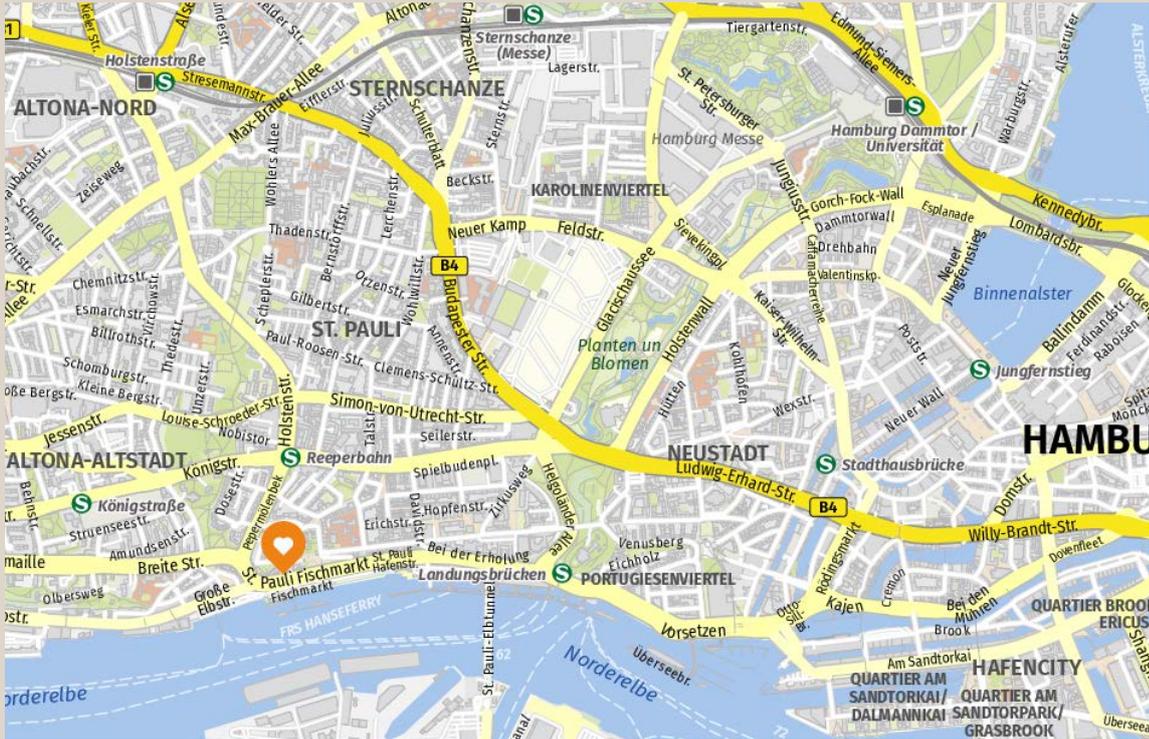


Hauptbahnhof	4,5 km, ca. 12 Min.	3,9 km, ca. 15 Min.
Jungfernstieg (City)	3,5 km, ca. 11 Min.	3,5 km, ca. 12 Min.
Flughafen	11,7 km, ca. 27 Min.	
Barclaycard Arena/ Volksparkstadion	8,1 km, ca. 16 Min.	7,8 km, ca. 26 Min.

Die bekanntesten Hamburger Sehenswürdigkeiten Fischmarkt, Landungsbrücken, Elbphilharmonie, Hafencity, Speicherstadt und Reeperbahn befinden sich in nächster Nähe und sind fußläufig zu erreichen.



# Lage.



# Der Projektentwickler.

## HIPE Hamburger Immobilien Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Mit Fokus auf die Metropolregion der Freien und Hansestadt Hamburg konzentriert sich HIPE auf die Entwicklung von Wohn- & Gewerbeimmobilien. Visionen verwirklichen und das Optimum eines Standorts herausholen, intelligent und nachhaltig bauen, dabei verantwortungsvoll und gesamtheitlich denken: das sind die Herausforderungen, denen sich das Unternehmen widmet und mit großem Engagement und Kompetenz meistert.

Dabei bilden zukunftsorientierte Konzepte die Basis, die alle Beteiligten mit einbeziehen und im Zuge einer integrierten Entwicklung verwirklicht werden. Unter anderem hat HIPE das Quartier „die neue Wilhelmsburger-Mitte“ in Zusammenarbeit mit der igs maßgeblich mitentwickelt und realisiert. Dort wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (iba) der Eingangskomplex der Internationalen Gartenschau entwickelt und betreut. HIPE leistet so fortwährend einen Beitrag zu einem lebendigen Stadtteil.

## IBA Exzellenz-Projekte

Eingebettet in den Park der Internationalen Gartenschau (igs) entstand 2013 ein neues Stadtquartier inmitten von Wilhelmsburg. Hier haben sowohl das Ärztehaus, als auch die zwei Stadthäuser Holz 5 1/4 ihren Platz im Gebäudeensemble des Eingangsbereichs gefunden. Beide Projekte wurden auf Basis der IBA-Exzellenz-Kriterien erbaut und erfüllen somit hohe ökologische wie auch städtebauliche Ansprüche.



Referenzprojekt LUMEN, Feldbrunnenstraße Hamburg, gemeinsam mit HFH weitere Projekte: [www.hipe-immobilien.de](http://www.hipe-immobilien.de)

- *Projektentwicklung und -management*
- *Neubau*
- *Bestands-Projektentwicklung*
- *Teilsanierung*
- *Vollsanierung*
- *Vermietung*

## Hamburger Immobilien Projekt- & Entwicklungsgesellschaft mbH

Neuer Wall 9, 20354 Hamburg

T +49 40 76 99 57 91

[www.hipe-immobilien.de](http://www.hipe-immobilien.de)

HIPE  
— H —

Hamburger Immobilien  
Projekt- & Entwicklungs-  
gesellschaft mbH



Bereits zurückgezahlt

**7 EICHEN**

Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 6.000.000
Investiertes Kapital	€ 914.000



Bereits zurückgezahlt

**ÄRZTEHAUS**

Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 18.000.000
Investiertes Kapital	€ 1.350.000



Bereits zurückgezahlt

**BARRIO E**

Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 21.500.000
Investiertes Kapital	€ 1.815.000



Bereits zurückgezahlt

**DROSSELGÄRTEN**

Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 21.000.000
Investiertes Kapital	€ 1.266.000



Bereits zurückgezahlt

**FELDBRUNNENSTRASSE**

Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 24.000.000
Investiertes Kapital	€ 2.116.200



Bereits zurückgezahlt

**HOLZ 5¼**

Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 7.000.000
Investiertes Kapital	€ 402.500



Bereits zurückgezahlt

**MEIN OHMOOR**

Lage	Hamburg
Projektvolumen	€ 6.500.000
Investiertes Kapital	€ 755.000



Bereits zurückgezahlt

**Nelkenstraße 20**

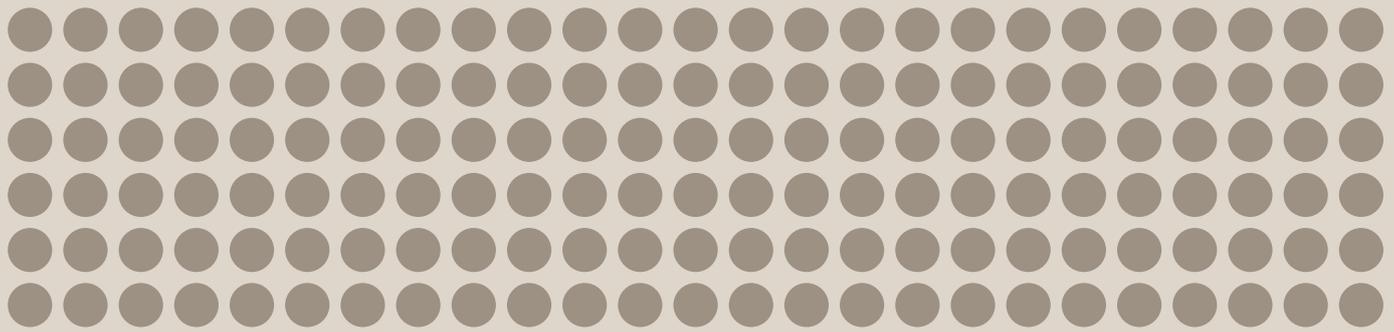
Lage	München
Projektvolumen	€ 6.100.000
Investiertes Kapital	€ 800.000



**Obermenzing**

Lage	München
Projektvolumen	€ 5.900.000
Investiertes Kapital	€ 600.000

## Track Record.



**159** erfolgreich finanzierte + zurückgezahlte Projekte.

**996 Mio.** begleitetes Projekt-/ Finanzierungsvolumen. 20 Jahre Erfahrung am Markt.

## Über die HFH Group.

Mit der Gründung des HFH Hamburger Finanzhauses vor mehr als 20 Jahren legte Geschäftsführer Tim Bütecke den Grundstein für die HFH Group, die ausgezeichnete Kompetenzen in den Bereichen Immobilien und Finanzen vereint.

Diese Synergie führt zu einem gleichermaßen umfassenden wie effizienten Angebot für institutionelle und private Kunden: von Strategien in den Bereichen Finanzierung, Kapitalanlage, Vermögensaufbau und -verwaltung bis hin zur Immobilienberatung und Versicherung. Tim Bütecke und sein Team erarbeiten ausgehend von ihrer Expertise passgenaue Lösungen und schaffen reelle Mehrwerte. Dabei behält die HFH Group den steten Wandel der Märkte im Blick und setzt auf eine erfolgreiche Mischung von Bewährtem, Digitalem und Innovativem.

### **Wichtige Informationen**

Dieses Exposé stellt kein öffentliches Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages dar. Der Vertrag über die Gewährung eines qualifiziert nachrangigen Darlehens kann nur auf der Grundlage einer vom Anbieter zur Verfügung gestellten Vertragsdokumentation gezeichnet werden, welcher u.a. auch eine Erläuterung von mit der Gewährung der Nachrangdarlehen verbundenen Risiken sowie weitere wesentliche Hinweise einschließlich Hinweisen auf mögliche Interessenkollisionen enthält. Für die Vermögensanlage wird kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt und kein Vermögensanlagen-Informationsblatt erstellt. Aufgrund der Beschränkung des Angebotes auf maximal 20 Vermögensanlagen finden gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG die Regelungen der §§ 5a bis 26 VermAnlG mit Ausnahme von § 18 Absatz 2 und 3 VermAnlG sowie § 19 Absatz 1 Nummer 3 und 4 VermAnlG keine Anwendung.

Bei erfolgreicher Vermittlung von Nachrangdarlehen erhalten die HFH Hamburger Finanzhaus GmbH sowie weitere Gesellschaften der HFH Group Vergütungen.

Die Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Inhalte, insbesondere Fotos und Karten, sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

# HFH.

F M 1 4

Anbieter

**HFH FM14 GmbH**

Großer Burstah 31

20457 Hamburg

Ansprechpartner

**Dipl.-Ing. Tim Bütecke**

Geschäftsführender

Gesellschafter

Kontakt

**T** +49 40 41 43 79 14

**M**+49 16 33 88 44 33

**F** +49 41 43 79 10

[t.buetecke@hfh.de](mailto:t.buetecke@hfh.de)