Schwarmfinanzierung

BERLIN – CHARLOTTENBURG

(Kreditangebot)

Projektträger: Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH

EXPOSÉ

Stand September 2025 | Marketingmitteilung

Vorwort

Die City-West ist wieder Top-Lage

„In Charlottenburg konzentriert sich das Top-Establishment in Berlin. High-End-Retail, Kultur & Leisure, Hotellerie, Gastro und (sehr) schickes Wohnen: Die City-West ist wieder Triple-A"[1]

Nach der Wiedervereinigung entwickelten sich allen voran Mitte und Prenzlauer Berg erst zu Szenebezirken und später zu den begehrtesten und teuersten Wohngegenden Berlins. Im gediegenen Westteil der Stadt waren Wohnungen hingegen schon immer hochpreisig und entwickelten sich im Vergleich weniger dynamisch. Seit 2010 nimmt der Immobilienmarkt in der City-West wieder an Fahrt auf und rückt wieder vermehrt in den internationalen Fokus.

„Seitdem geht es Schlag auf Schlag. Institutionelle Investoren realisieren Großprojekte, re-internationalisieren und transformieren die City-West. Charlottenburg ist zurück, stärker denn je, moderner und attraktiver."[2]

Für ganz Berlin lässt sich sagen, dass das Angebot an neuen Wohnungen stagniert oder nur sehr langsam wächst. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch. Das führt dazu, dass Berlin derzeit den stärksten Anstieg der Angebotsmieten im gesamten Bundesgebiet verzeichnet. Nach Daten des Forschungsinstituts Empirica sind die Mieten in der Hauptstadt seit Anfang 2022 um rund 42 Prozent gestiegen.[3]

Die Experten sind sich einig: Nur mehr Neubau kann den Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt auf Dauer reduzieren.

Bei dem in diesem Exposé dargestellten Schwarmfinanzierungsangebot „Berlin – Charlottenburg" geht es um die Einwerbung von Kreditmitteln, die der Projektträger der Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR zur Verfügung stellt, damit diese das Wohnungsbauprojekt „Hey Charlottenburg" in Berlin-Charlottenburg durchführen kann.

Die Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR sind die HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH (Amtsgericht Hamburg HRB 55804) und die Karl-Otto + Stefan Wulff Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (Amtsgericht Hamburg HRA 90934). Gemeinsam realisieren sie das Wohnungsbauprojekt und erschaffen hier einen Mehrwert an Lebensraum mit 126 Wohnungen und einer Wohnfläche von rd. 9.200 m² unweit der Spree.

Über die Schwarmfinanzierungsplattform von BERGFÜRST gewähren Sie dem Projektträger, der Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, als Kreditnehmer einen Kredit in Höhe der von Ihnen festgelegten Anlagesumme ab einem Mindestbetrag von 10 EUR.

Der Kredit hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2028
Der Kreditnehmer ist berechtigt, den Kredit vorzeitig vollständig zurückzuführen und Sondertilgungen in unbeschränkter Höhe vorzunehmen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht vereinbart.

Der Kreditnehmer verpflichtet sich zur Zahlung von 9,00 % p.a. Zinsen.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über den Projektträger und Kreditnehmer sowie das Bauprojekt, das aus den bereitgestellten Kreditmitteln mitfinanziert werden soll.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH
Projektträger

1 https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/charlottenburg/.
2 https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/charlottenburg/.
3 https://entwicklungsstadt.de/mieten-steigen-neubau-stagniert-berliner-wohnungsmarkt-unter-druck/.

Inhaltsverzeichnis

Schwarmfinanzierungsangebot „Berlin – Charlottenburg“

4

01 Anlagemöglichkeit

Anlagemöglichkeit 5
Feste Verzinsung 5
Laufzeitende und -beginn 5
Anlagestrategie des Projektträgers, Mittelverwendung 5
Sicherheit 5
Maximaler Kreditbetrag (Höchstangebotssumme) 6
Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Kreditforderung 6
Rückzahlung 6
Projektträger 6

02 Schwarmfinanzierungsprojekt

7

03 Lage

Makrolage – Berlin 9
Mikrolage – Charlottenburg 10

04 Finanzierungsstruktur

11

05 Gesellschaftsstruktur und Geschäftsführung

Gesellschaftsstruktur 12
Geschäftsführung 13

06 Markt

14

07 Chancen und Risiken

15

08 Referenzen

17

09 Impressum

19

Schwarmfinanzierungsangebot gemäß ECSP-VO „Berlin – Charlottenburg“

Projektträger	Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH
Geschäftsführer	Nikolas Jorzick, Bastian Humbach
Projekttitel	Der Projektträger bietet die Kreditaufnahme durch einzelne Kreditverträge mit Anlegern in vereinbarter Höhe an und übernimmt die unbedingte Verpflichtung, diesen Kreditbetrag zuzüglich Zinsen an den Anleger als Kreditgeber zurückzuzahlen. Das Angebot zur Kreditaufnahme ist begrenzt auf das Volumen gemäß dem Zielbetrag.
Jährliches Verzinsungsangebot	9,00 %
Zinszahlung	die Zinsen sind zum Laufzeitende zahlbar
Laufzeitende	30.09.2028
Sicherheit	Höchstbetragsbürgschaft der HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Höchstangebotssumme / Zielbetrag	EUR 2.700.000,—
Mindestanlagebetrag	EUR 10,—

Bitte beachten Sie die Angaben im Anlagebasisinformationsblatt der Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH gemäß Art. 23 ECSP-VO i. V. m. Anhang I ECSP-VO für das Schwarmfinanzierungsprojekt „Berlin – Charlottenburg“. Dieses Anlagebasisinformationsblatt ist während des öffentlichen Angebots auf der Schwarmfinanzierungsplattform www.bergfuerst.com öffentlich abrufbar und kann im PDF-Format dauerhaft abgespeichert werden.

Hinweis gemäß der Verordnung (EU) 2020/1503 („ECSP-VO“) des Europäischen Parlaments und des Rates:

Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Dieses Schwarmfinanzierungsangebot wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bzw. der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) weder geprüft noch genehmigt. Wenn Sie diese Anlage tätigen, übernehmen Sie alle damit verbundenen Risiken, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

01 Anlagemöglichkeit

1. Anlagemöglichkeit

Der Projektträger und Kreditnehmer, die Fa. „Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH" (Amtsgericht Hamburg HRB 124779) bietet als öffentliches Schwarmfinanzierungsprojekt unter der Bezeichnung „Berlin – Charlottenburg", die Aufnahme von Krediten der Anleger im maximalen Kreditvolumen von bis zu EUR 2.700.000,—, über die Schwarmfinanzierungsplattform BERGFÜRST an.

Die Kreditmittel der Anleger werden im Wesentlichen zur Finanzierung einer Gesellschaftereinlage in die Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR (Amtsgericht Hamburg GsR 269) genutzt, an der der Projektträger mit 49 % als Gesellschafter beteiligt ist.

Die Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR (Amtsgericht Hamburg GsR 269) ist Eigentümerin des Grundstückes unter der Adresse Quedlinburger Straße 12, 12 A und Wernigeroder Straße 2, 2 A–G, 10589 in Berlin–Charlottenburg. Auf diesem Grundstück wird die Grundstücksgesellschaft 126 Wohnungen errichten und verkaufen.

2. Feste Verzinsung

Der Kredit eines jeden Anlegers wird mit 9,00 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind endfällig zum Laufzeitende zahlbar.

3. Laufzeitende und –beginn

Das Laufzeitende des Kreditvertrages ist der 30.09.2028. Eine vorzeitige (Teil–)Rückzahlung durch den Projektträger ist jederzeit möglich. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht gezahlt.

Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeitpunkt der Kreditvergabe, nach Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit von vier Tagen und der vierzehntägigen Widerrufsfrist.

4. Anlagestrategie des Projektträgers, Mittelverwendung

Der Projektträger und Kreditnehmer Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH, von dessen Bonität die Rückzahlung der Einzelforderungen abhängt, wird das gewährte Kreditkapital der Anleger ausschließlich zur Realisierung des Schwarmfinanzierungsprojektes, wie im Anlagebasisinformationsblatt beschrieben, verwenden.

Der einzelne Anleger wird als Forderungsgläubiger des jeweiligen Kreditbetrages einen Kreditvertrag mit dem Projektträger schließen.

Der Projektträger übernimmt die Zins– und Rückzahlungsverpflichtung aus dem Kreditvertrag gegenüber dem jeweiligen Anleger.

5. Sicherheit

Der Projektträger stellt dem Anleger als Kreditgeber zur Sicherheit für seinen Kredit eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Muttergesellschaft des Projektträgers, der HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH (Amtsgericht Hamburg HRB 55804), in der jeweiligen Kreditbetragshöhe.

Dieses Kreditangebot ist aus keinem Gesichtspunkt als eine dinglich besicherte Anlage zu betrachten. Der Anleger investiert nicht direkt in die Immobilie und erhält auch keine dinglichen Sicherheiten wie Grundschulden oder Hypotheken.

Es kann keine Aussage zur Werthaltigkeit der Bürgschaften zu einem zukünftigen Verwertungszeitpunkt getroffen werden, weil sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bürgen ändern können. Im schlechtesten Fall ist aus dieser Sicherheit kein Verwertungserlös erzielbar.

6. Maximaler Kreditbetrag (Höchstangebotssumme)

Es können bei diesem Schwarmfinanzierungsangebot Kreditbeträge bis zu einer insgesamten Höchstangebotssumme von EUR 2.700.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gewährt werden.

Der Mindestanlagebetrag als Kreditbetrag je Anleger beträgt EUR 10,—. Ein Mindestvolumen an Kreditbeträgen ist für dieses Schwarmfinanzierungsangebot nicht festgelegt.

Die Kreditvergabe ist nur über die Schwarmfinanzierungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.
Der Angebotszeitraum, in welchem die Gesamtsumme der gewährten Teilkredite die Höchstangebotssumme erreichen kann, ist dem Anlagebasisinformationsblatt zu entnehmen.

Die einzelnen Kreditbeträge werden von den Anlegern auf ein Zahlungskonto des Projektträgers eingezahlt.

Nach Einzahlung und Ablauf der vorvertraglichen Bedenkzeit von vier Tagen sowie der vierzehntägigen Widerrufsfrist und der Zuteilung in den Bestand des jeweiligen Anlegers wird der entsprechende Kreditbetrag verzinst.

7. Eingeschränkte Veräußerbarkeit der Kreditforderung

Die Kreditforderungen können nicht frei veräußert werden. Die Details ergeben sich aus dem Kreditvertrag.

8. Rückzahlung

Zum Laufzeitende des Kreditvertrages am 30.09.2028 oder im Fall der vorzeitigen Tilgung wird vom Projektträger der gewährte Kreditbetrag zzgl. noch ausstehender Zinsen an die jeweiligen Anleger ausgezahlt.

9. Projektträger

Der Projektträger (Kreditnehmer) des Schwarmfinanzierungsprojektes ist die Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH. Diese wird vertreten durch ihre Geschäftsführer Nikolas Jorzick und Bastian Humbach.

Die Anschrift des Projektträgers ist Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, Deutschland. Dieser ist unter der Nummer HRB 124779 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der im Handelsregister eingetragene Unternehmensgegenstand ist die Verwaltung eigenen Vermögens, der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien nur im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie der Erwerb und die Veräußerung solcher Beteiligungen bzw. Objekte.

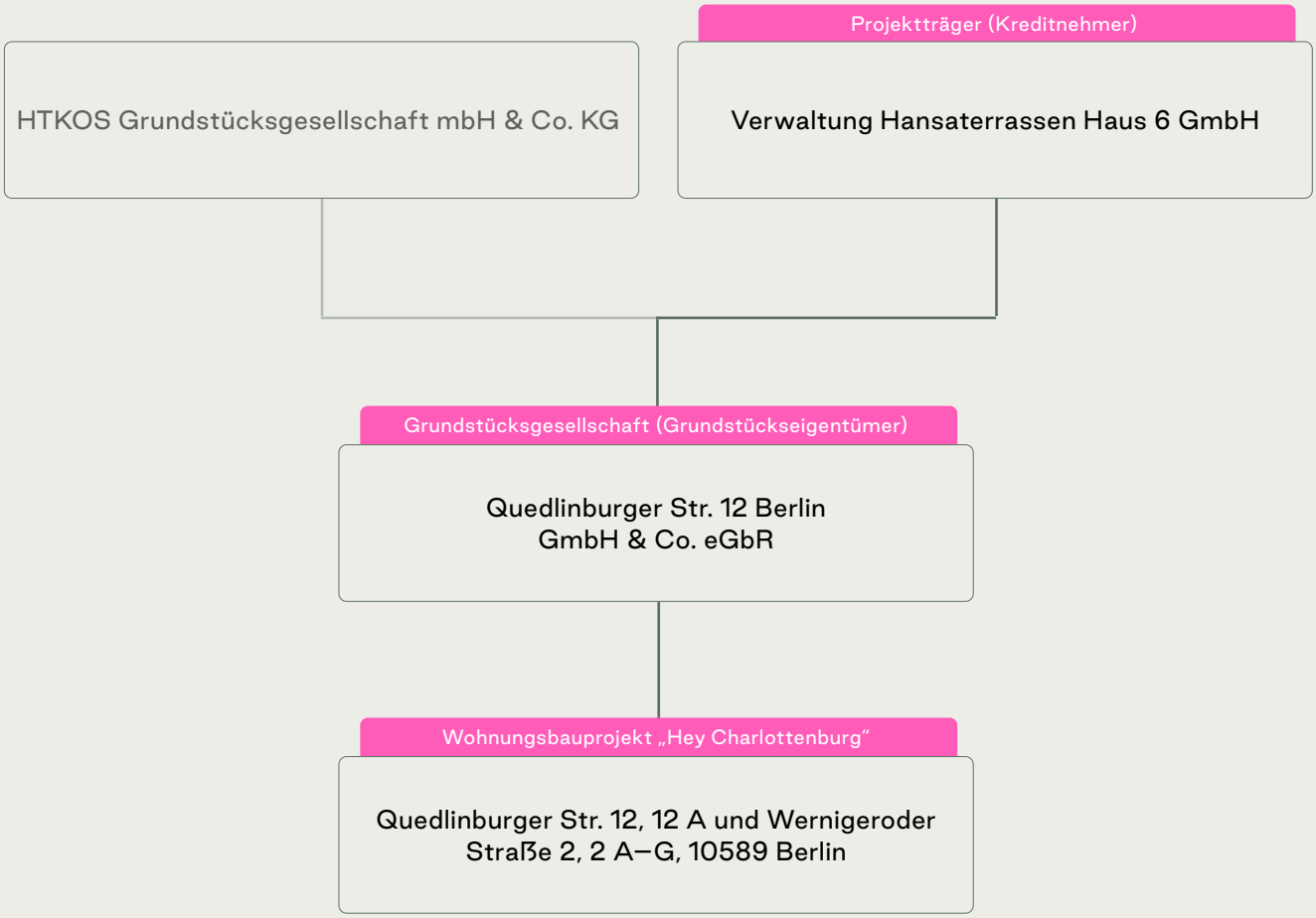
Unternehmensgegenstand sind ferner erlaubnispflichtige Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 3a Gewerbeordnung.

02 Schwarmfinanzierungsprojekt

Der Projektträger Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH (Amtsgericht Hamburg HRB 124779) ist 49 %-iger Gesellschafter der Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR (Amtsgericht Hamburg GsR 269), diese auch „Grundstücksgesellschaft" genannt. Die Grundstücksgesellschaft ist wiederum Grundstückseigentümerin des Grundstückes unter der Adresse Quedlinburger Straße 12, 12 A und Wernigeroder Straße 2, 2 A–G, 10589 in Berlin-Charlottenburg.

Auf diesem Grundstück haben aktuell bereits die Bauarbeiten zur Errichtung eines Wohnungsbauprojektes als Gebäudeensemble bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 126 Wohnungen begonnen. Dieses Projekt wird von der Grundstücksgesellschaft unter der Bezeichnung „Hey Charlottenburg" vertrieben. Die Gesamtinvestitionskosten für die Realisierung des Wohnungsbauprojektes sind mit rund EUR 55,3 Mio. geplant.

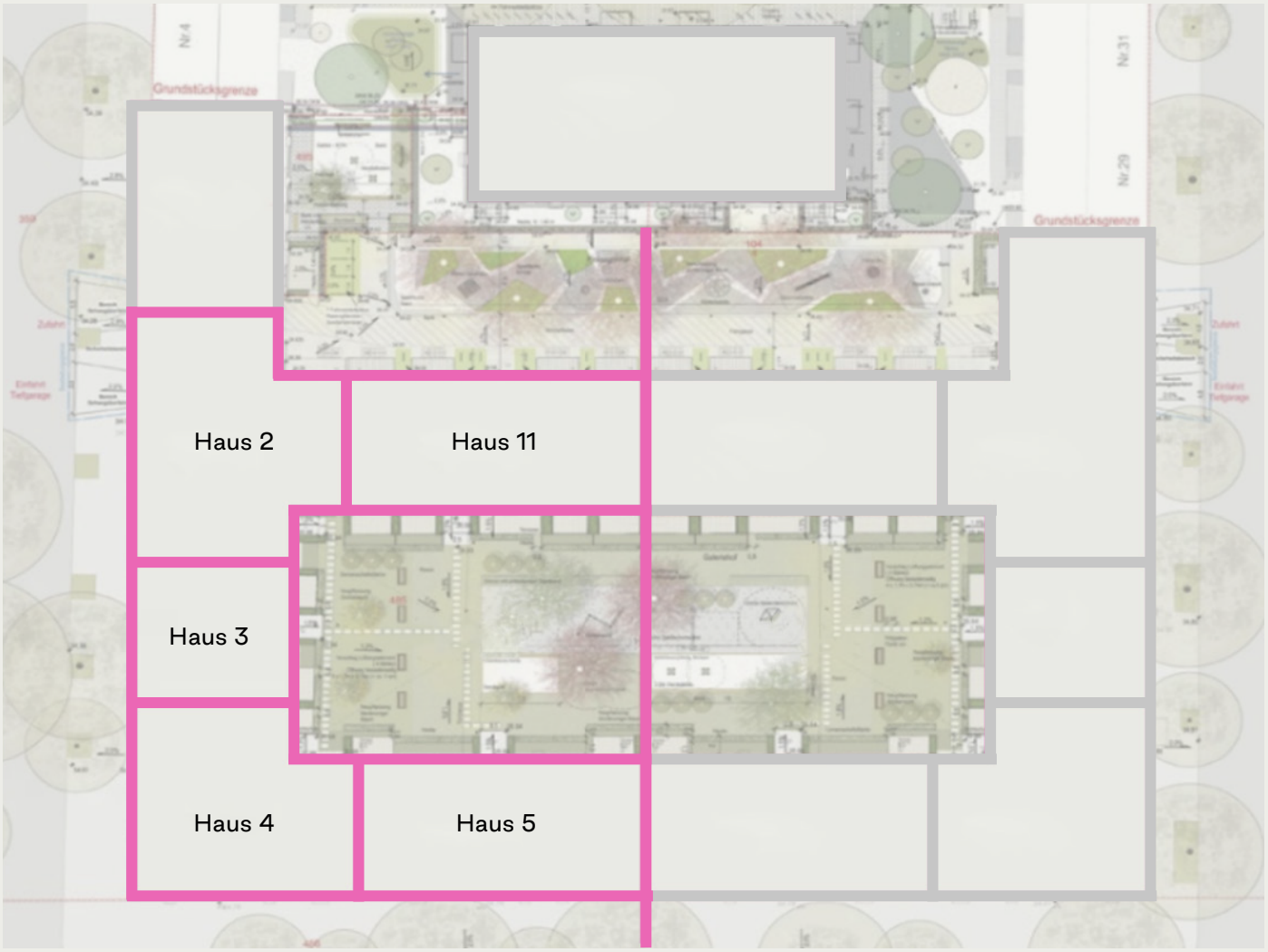
In dieses Wohnungsbauprojekt werden die beiden Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft rund EUR 13,3 Mio. als Eigenmittel einbringen. Die weitere Finanzierung des Wohnungsbauprojektes erfolgt durch einen Kreditrahmen der Hamburger Sparkasse in Höhe von insgesamt EUR 42.000.000,—.



Der Projektträger muss anteilige Mittel in Höhe von EUR 6.517.000,— an die Grundstücksgesellschaft bereitstellen.

Der Projektträger Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH beabsichtigt, den Finanzbedarf in Höhe von rund EUR 6.517.000,— über die Kreditaufnahme aus dem Schwarmfinanzierungsangebot in Höhe von EUR 2.700.000,— abzüglich Kosten zu realisieren und die Kreditmittel als Einlage in die Grundstücksgesellschaft einzubringen. Den verbleibenden Betrag wird der Projektträger als Eigenmittel in die Grundstücksgesellschaft einbringen. Diese wird der Projektträger wiederum durch Gesellschafterdarlehen seines Gesellschafters HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH (Amtsgericht Hamburg HRB 55804) erhalten.

Die Grundstücksgesellschaft beabsichtigt, alle entstehenden Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser zu veräußern und aus den Verkaufserlösen Gewinne zu erzielen.



Wohnungsbauprojekt	Hey Charlottenburg
Grundstücksfläche gem. Grundbuch	3.235 m²
Wohn- und Nutzfläche	9.190 m²
Fertigstellung geplant bis	Q3 2027
Wohneinheiten	126
Stellplätze	17

03 Lage

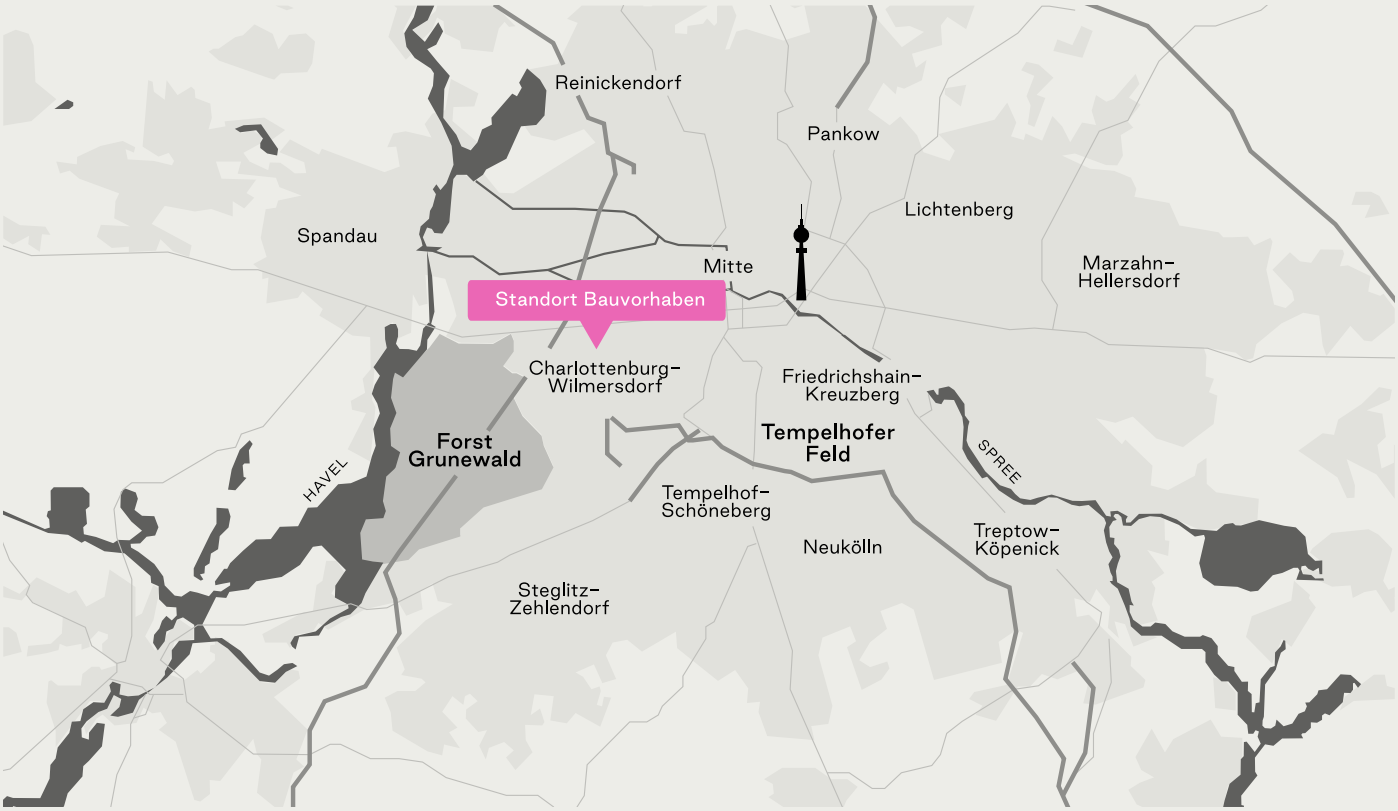
Makrolage Berlin

Die deutsche Hauptstadt ist seit Jahren Ziel von Zuzüglern aus aller Welt – aktuell leben hier rund 3,9 Millionen Menschen und Berlin steuert auf die 4 Millionen zu.[4]

Es ist ein Ort, an dem Geschichte, Moderne, Kunst, Kultur und Politik auf eindrucksvolle Weise zusammenfinden: monumentale historische Gebäude treffen auf zeitgenössische Architektur. Vom Museumsensemble auf der Museumsinsel über weltbekannte Ausstellungen und Galerien bis hin zu Brandenburger Tor, Reichstag und Kanzleramt. Doch Berlin bietet auch viel Grün, Wasser, Ruhe und Raum. Mit über 2.500 öffentlichen Parks und Grünanlagen auf mehr als 5.500 Hektar, ist Berlin eine der grünsten Metropolen Europas – ein urbanes Erholungsparadies.[5] Nimmt man alle Flächen, die das Wasser innerhalb der Stadt bildet, zusammen, dann sind es immerhin 6,6 % der Berliner Gesamtfläche mit beachtlichen 58,9 km².[6]

Diese grünen Freiräume machen Berlin sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer attraktiv und ermöglichen eine hohe Lebensqualität in dichter Stadtstruktur. Denn auch bei Wohnimmobilien gilt: Je verkehrsgünstiger und strategisch gut positioniert, umso größer die Nachfrage nach Wohneigentum.

Der Stadtstaat schneidet somit als A-Standort in allen Bereichen der Lage und Demografie positiv ab.



4 https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2025/03/berlin-einwohnerzahl-bevoelkerungszuwachs-statistik.html.
5 https://entdecke-deutschland.de/bundeslaender/berlin/raus-in-die-natur-mitten-in-berlin/.
6 https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/oberflaechengewaesser/.

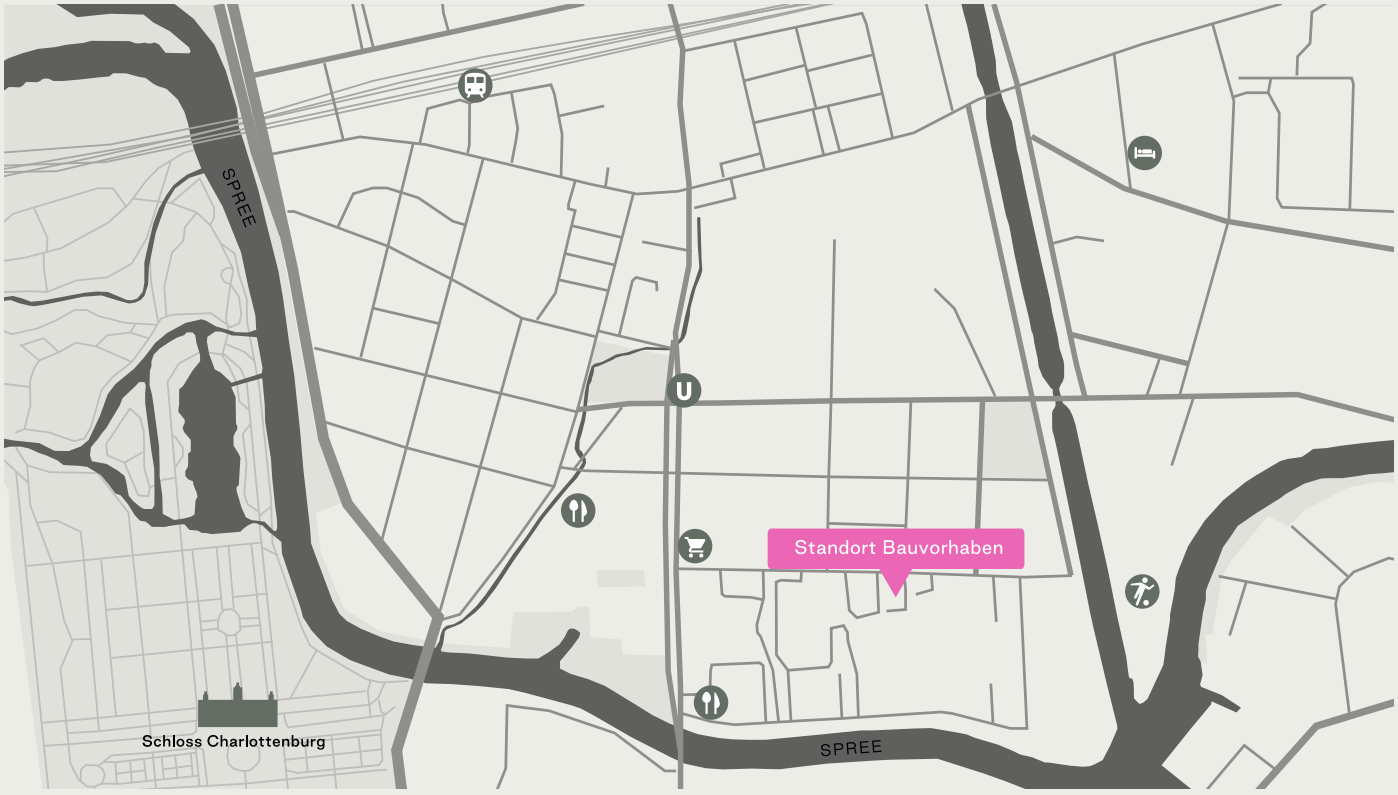
Mikrolage – Charlottenburg

Insellage mitten in Berlin – Die Mierendorffinsel
Die Mierendorffinsel im Stadtteil Charlottenburg ist ein lebendiges Wohn- und Geschäftsgebiet mit einer vielfältigen Mischung aus Wohnhäusern, Bürogebäuden, Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Insel hat sich zu einem beliebten Wohnort entwickelt, der eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Eine gute ÖPNV-Anbindung besteht über die fußläufig zu erreichenden Stationen. Für die Autofahrer ist das Autobahndreieck Charlottenburg in wenigen Minuten erreichbar. Kitas, Grundschulen sowie ein Gymnasium befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe und ergänzen das breite Nahversorgungsangebot im Stadtteil. Ein klarer Vorteil für potenzielle Bewohnerinnen und Bewohner.

Neben Wohn- und Geschäftsgebieten verfügt die Mierendorffinsel auch über eine Vielzahl von kulturellen Attraktionen, Sehenswürdigkeiten und Freizeitaktivitäten. Spaziergänge entlang der Uferpromenaden, Bootsfahrten auf den Kanälen, Fahrradtouren durch die grünen Parks und Gärten sowie der Besuch verschiedenster Restaurants, Cafés und Bars – in dieser speziellen Lage ist all das möglich. Das Highlight der näheren Umgebung ist das Schloss Charlottenburg.
Ein insgesamt lebendiges und vielfältiges Stadtviertel – mitten in Berlin-Charlottenburg.

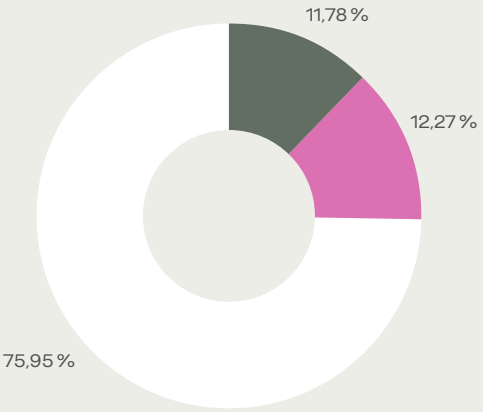
Charlottenburg wird in nahezu allen Lagen stark nachgefragt. Mittlerweile sind die Kaufpreise und Mieten an das Preisniveau der Top-Lagen in Berlin-Mitte herangewachsen. Nach wie vor üben der Kurfürstendamm und die angrenzenden Quartiere als zweitwichtigstes Einzelhandelszentrum in Berlin eine hohe Anziehungskraft aus.

So sind Dynamik und Investitionsklima auch unter aktuell schwierigeren Marktverhältnissen als gut zu beurteilen. Große Arbeitgeber sind hier angesiedelt und die produzierende Industrie im Norden zieht noch heute viele Arbeitnehmer an, was sich auch in den Binnenbewegungen ausdrückt.[7]



7 https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/charlottenburg/.

04 Finanzierungsstruktur *(geplant)*



Eigenmittel der Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH *(hierin sind Mittel aus der Schwarmfinanzierung enthalten)*	rd. EUR	6.517.000,—
Eigenmittel der HTKOS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	rd. EUR	6.783.000,—
Kreditrahmen der Hamburger Sparkasse	EUR	42.000.000,—
Gesamtvolumen	**rd. EUR**	**55.300.000,—**

Das in der Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR zu realisierende Wohnungsbauprojekt wird durch die Hamburger Sparkasse („Haspa") bereits seit 2015 begleitet. Die Sparkasse hatte bereits den seinerzeitigen Grundstücksankauf sowie die Entwicklung des Grundstückes finanziert. Mit einer (auch grundbuchlich) besicherten Rahmenkreditlinie in Höhe von insgesamt EUR 42.000.000,— begleitet die Hamburger Sparkasse auch den Hochbau des Projektes. Das Darlehen wird variabel verzinst. Der variable Sollzinssatz basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR (Referenz-Zinssatz), zuzüglich eines Aufschlages von 2,60 %-Punkten. Die Rahmenkreditlinie sowie die darunter abgerufenen Kredite haben eine Laufzeit bis zum 30.06.2028.

Weiterhin wird die Grundstücksgesellschaft durch einzubringende Eigenmittel der beiden Gesellschafter in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. finanziert.

Projektgewinn des Wohnungsbauprojektes *(geplant)*

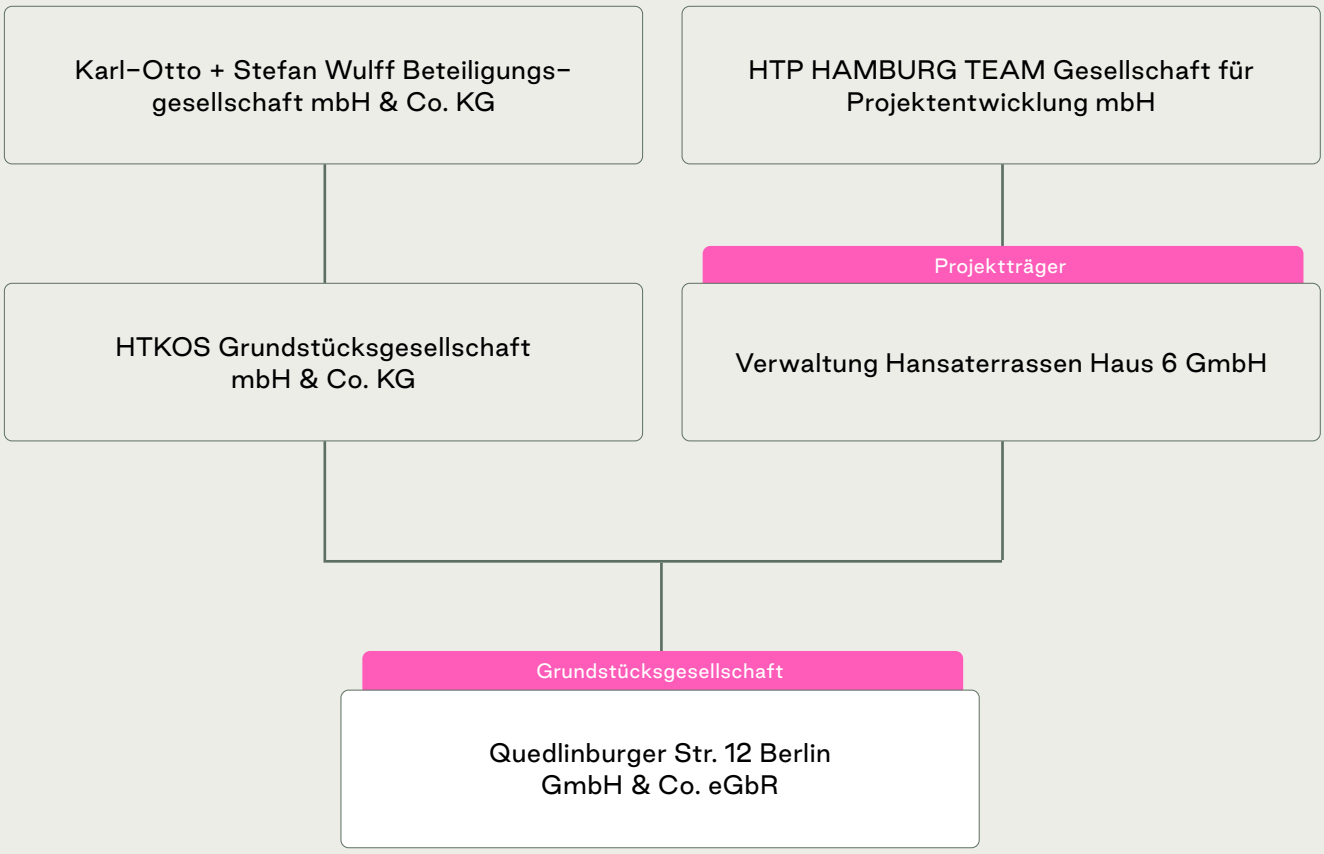
Gesamtinvestitionskosten	rd. EUR	55.300.000,—
Verkaufserlös	rd. EUR	70.600.000,—
Überschuss	**rd. EUR**	**15.300.000,—**

05 Gesellschaftsstruktur & Geschäftsführung

Gesellschaftsstruktur

Die Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH hat ihren Sitz am Millerntorplatz 1 in 20359 Hamburg, Deutschland. Sie ist unter der Nummer HRB 124779 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens, von Beteiligungen an anderen Unternehmen, der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien nur im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie der Erwerb und Veräußerung solcher Beteiligungen bzw. Objekte. Unternehmensgegenstand sind ferner erlaubnispflichtige Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a Gewerbeordnung. Geschäftsführer der Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH sind Herr Nikolas Jorzick und Herr Bastian Humbach. Die Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH gehört zu 100 % der HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH.

Die Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH wurde 2012 für ein Projekt in Hamburg gegründet und ist nach Abschluss dieses Vorhabens nun 49 %-iger Gesellschafter an der Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 GmbH & Co. eGbR, die das in dieser Unterlage beschriebene Wohnungsbauprojekt in Berlin-Charlottenburg entwickelt und realisiert. Weiterer 51 %-iger Gesellschafter an der Grundstücksgesellschaft ist die HTKOS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, welche eine Tochtergesellschaft der Karl-Otto + Stefan Wulff Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG ist.



Geschäftsführung

Nikolas Jorzick ist geschäftsführender Gesellschafter der 1997 gegründeten HAMBURG TEAM Gruppe. Mit seinem Eintritt 2015 gründete Herr Jorzick die HAMBURG TEAM Investment Management GmbH sowie 2017 die HAMBURG TEAM Property Management GmbH. Zuvor war Nikolas Jorzick seit 2006 bei zwei namhaften Hamburger Immobilien- und Fondsunternehmen in leitender Funktion tätig.

Seit 2023 ist Herr Jorzick im Vorstand des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW Landesverband Nord) und unter anderem verantwortlich für die Themen Quartiere und geförderter Wohnraum. HAMBURG TEAM gehört zu den langjährigen Bündnispartnern für Quartiere und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Nikolas Jorzick

Bastian Humbach

Bastian Humbach ist studierter Diplom-Ingenieur (Architektur) und gelernter Immobilienkaufmann. Herr Humbach ist Geschäftsführer und Leiter der Projektentwicklung der HAMBURG TEAM Gruppe. In den zehn Jahren davor war er Niederlassungsleiter des Berliner Büros von HAMBURG TEAM sowie Projektleiter bei der Quartiersentwicklung „Quartier 21", mit insgesamt rd. 120.000 m² Bruttogrundfläche in Hamburg-Barmbek.

06 Markt

Eine aktuelle Kompaktanalyse, durchgeführt im November Q4 2024 vom Research-Unternehmen bulwiengesa, bestätigt die ausgezeichnete Qualität des Standortes. Die sorgfältige Auswahl des Wohnungsmixes und der Wohnungsgrößen wurde als ideal nachfragegerecht eingestuft, was eine starke Fundierung für das Projekt darstellt. Entsprechend ist die Leerstandsquote sehr niedrig, was auf eine kontinuierliche Nachfrage hinweist. Schätzungen gehen davon aus, dass der Leerstand von Wohnungen in Berlin zwischen 0,8 und 2,0 % liegt – deutlich unter der normalen Vergleichsgrenze von ca. 3,0 %.[8]

Bis zum geplanten Vermietungsstart Anfang 2027 prognostiziert bulwiengesa eine Durchschnittsmiete von 25,60 EUR/m². Diese Erwartung wird durch den anhaltenden Wohnungsmangel gestärkt. Derzeit liegt die erzielbare Durchschnittsmiete gemäß dem aktuellen Guthmann Estate Marktreport für Charlottenburg bei Wohnflächen im Median bei 20 EUR/m² für Bestand und etwa bei 25 EUR/m² für Neubau. Es ist durchaus realistisch, dass insbesondere bei neuen und gut angebundenen Objekten die Preise kurz- bis mittelfristig noch weiter steigen.[9]

In der Gesamtbetrachtung für Berlin zeigt der Wohnmarktreport 2025 von CBRE, dass die Angebotsmieten im Durchschnitt um etwa 12 % zulegten und etwa 16 EUR/m² erreichen. Damit liegt die Hauptstadt hinter München und Frankfurt auf Rang drei der höchsten Angebotsmieten unter den deutschen Großstädten.

Im oberen Marktsegment liegen die Angebotsmieten laut CBRE zum Ende 2024 bei 29,41 EUR/m². Die Differenz ist auf deutliche Unterschiede bei Lage und Ausstattung zurückzuführen.[10]

Gemäß bulwiengesa liegt der nachfragegerechte Kaufpreis aktuell am Projektstandort für freifinanzierte Wohnungen unter Beachtung der Produktmenge bei aktuell 8.500 bis 9.500 EUR/m². Wohnungen in Charlottenburg sind entsprechend hochpreisig. Eine Neubauwohnung kostet laut dem aktuellen Guthmann Estate Marktreport für Charlottenburg im Mittel 840.000 Euro. Im Neubausegment lag der mittlere Listenpreis für Wohnungen in Charlottenburg auf Grundlage der letzten 12 Monate derzeit bei rund 10.890 EUR/m².[11]

Im zweiten Quartal 2025 steigen die Preise für Wohneigentum in allen Regionstypen – sowohl im Jahres- als auch im Quartalsvergleich. Damit setzt sich der seit einigen Quartalen beobachtbare Erholungstrend fort.[12]

Laut dem Guthmann Estate Berlin Report Q1/Q2 wurden die meisten Transaktionen im ersten Halbjahr 2025 in Charlottenburg-Wilmersdorf beurkundet.[13] Die langfristig höchsten Wohnungsbedarfe hat gemäß der IW-Köln Studie unter anderem die Stadt Berlin, wo bezogen auf ihre aktuelle Bevölkerung im Zeitraum 2026 bis 2040 jährlich etwa 7 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden müssten.[14]

---

8 https://www.berlin.de/zuhause/berlin-braucht-wohnungen/.
9 https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/charlottenburg/.
10 https://www.cbre.de/insights/reports/cbre-berlin-hyp-wohnmarktreport-berlin-2025.
11 https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/charlottenburg/.
12 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2025/IW-Report_2025-Wohnindex-Q2.pdf.
13 https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/.
14 https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-zunehmende-marktanspannung-in-vielen-grossstaedten.html.

07 Chancen und Risiken

Disclaimer

In der nachfolgenden Darstellung der Chancen und Risiken des hier gegenständlichen Schwarmfinanzierungsprojektes wird lediglich ein Auszug der potenziellen Faktoren benannt. Es ist wichtig zu betonen, dass diese Auflistung nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Weitere Chancen und Risiken können Sie den Risiko- und wichtigen Hinweisen entnehmen, die als Dokument hier abrufbar sind.

Chancen

- Festverzinsung von 9,00 % p.a. (endfällig zahlbar).
- Als Sicherheit wird der Projektträger eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Muttergesellschaft des Projektträgers, der HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, in Kreditbetragshöhe zugunsten des vom Anleger gewährten Kredites bereitstellen.
- Das Grundstück befindet sich in guter Lage mit hoher Nachfrage und Investmentpotential.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Anleger.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Anleger an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten

Risiken

- Beim variabel verzinsten Kreditrahmen mit der Hamburger Sparkasse könnte es aufgrund von Marktentwicklungen zu Zinserhöhungen kommen. Dies könnte dann dazu führen, dass die Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR wiederum nicht die Verpflichtungen gegenüber der Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH ganz oder teilweise erfüllen könnte. Somit könnte der Projektträger nicht mehr in der Lage sein, seine Verpflichtungen aus den jeweiligen Kreditverträgen gegenüber den Anlegern ganz oder teilweise zu erfüllen.
- Aufgrund von Kostenerhöhungen bei der Realisierung des Wohnungsbauprojektes der Grundstücksgesellschaft kann es sein, dass die geplanten Verkaufspreise nicht ausreichen, um die bereitgestellten Eigenmittel an den Projektträger ganz oder teilweise zurückzuführen. Somit könnte der Projektträger nicht mehr in der Lage sein, seine Verpflichtungen aus den jeweiligen Kreditverträgen gegenüber den Anlegern ganz oder teilweise zu erfüllen.
- Der geplante Verkauf der Immobilien durch die Grundstücksgesellschaft Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR bis zum geplanten Laufzeitende kann sich verzögern, nicht zustande kommen bzw. nicht zu den geplanten Verkaufspreisen durchgeführt werden. Aufgrund dieser Stockungen bei der Grundstücksgesellschaft könnte der Projektträger nicht mehr in der Lage sein, seine Verpflichtungen aus den jeweiligen Kreditverträgen gegenüber den Anlegern ganz oder teilweise zu erfüllen.
- Falls der Stand der Verbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaft bis zum geplanten Laufzeitende den eingehenden Verkaufserlös übersteigt, könnte dies dann dazu führen, dass die Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR als Grundstücksgesellschaft nicht die Verpflichtungen gegenüber dem Projektträger ganz oder

teilweise erfüllen kann, und das hier angebote-
ne Schwarmfinanzierungsangebot ggf. nicht (voll-
ständig) zurückgezahlt werden könnte. Somit könnte
der Projektträger nicht mehr in der Lage sein, seine
Verpflichtungen aus dem Schwarmfinanzierungsprojekt
gegenüber den Anlegern ganz oder teilweise zu erfüllen.

- Die Bonität des Bürgschaftsgebers HTP HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH könnte zum Zeitpunkt des Eintritts eines Verwertungsfalles für eine teilweise oder vollständige Befriedigung der Forderungen nicht ausreichen oder nicht einklagbar sein. Dies könnte dann dazu führen, dass es keine Verwertungserlöse aus der Bürgschaft gibt und es somit zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen kann.

08 Referenzen

Im Rahmen des Projekts Schreibfederhöfe entstanden mitten im Boxhagener Kiez in Berlin–Friedrichshain 104 Eigentumswohnungen und 112 Mietwohnungen.

Die Ein– bis Vier–Zimmer–Wohnungen verfügen über ganz eigene Lagequalitäten, die einen reizvollen Innen–stadt–Mix entstehen lassen. Prominent zur Boxhagener Straße und zur Weserstraße ausgerichtet, bieten die Wohnungen unterschiedliche Blickachsen in den Stadt–teil an. Andere Wohnungen öffnen sich gänzlich zum Innenhof und stellen gleichzeitig den Sichtbezug zur historischen Schreibfederfabrik her.

Der grüne Innenhof schafft einen neuen Begegnungs–raum und ist mit ausgesuchten Spielgeräten ausgestattet.

Standort	Boxhagener Str. 76, Weserstraße 44–45 – Berlin–Friedrichshain
Grundstück	ca. 5.400 m²
Nutzfläche	ca. 14.600 m² Wohnen
Zeitplan	2017–2022
Projektvolumen	ca. EUR 71 Mio.

Im Sartorius Quartier in der Göttinger Nordstadt wurden 170 Miet– und 53 Eigentumswohnungen in vier– bis fünfgeschossigen Wohngebäuden realisiert.

Das Sartorius Quartier entstand auf dem ca. 2,3 ha großen geschichtsträchtigen früheren Werksgelände der Sartorius AG. Mit einer breiten Funktionsmischung setzt die Quartiersentwicklung von HAMBURG TEAM neue Impulse und bietet unmittelbare Nähe zu univer–sitären Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen.

In die Erdgeschossfläche des Mietwohnungsteils ist eine Kindertagesstätte mit einem vielfältig gestalteten Spiel–platz eingezogen. Zu den Eigentumswohnungen in den Erdgeschossen gehören Terrassen sowie Sondernut–zungsrechte am Garten.

Standort	Daimlerstraße 4–8, Annastraße 19–32, 38–42 44–46 – Göttingen
Grundstück	ca. 10.400 m²
Nutzfläche	ca. 17.900 m² Wohnen
Zeitplan	2018–2022
Projektvolumen	ca. EUR 58 Mio.

In direkter Nähe zur U–Bahnstation Dehnhaide sind auf den Flächen eines ehemaligen P+R–Parkplatzes 147 neue Wohnungen entstanden, darunter rund 30 Prozent geförderter Wohnungsbau.

Die Neubauten, die als zusammenhängender Baukörper entwickelt wurden, schaffen begrünte Gartenhöfe für die Nutzer. Der Baumbestand wurde in die Außenraum–planung integriert.

Die Vogelweide ist ein echtes HAMBURG TEAM–Gruppen–Projekt. Geplant und realisiert von der Projekt–entwicklung, wurden die Mietwohnungen später in den Investmentfonds HAMBURG TEAM Urbane Wohn–Werte eingebracht. Das Property Management liegt in Händen der unternehmenseigenen Wohnungs–verwaltung.

Standort	Vogelweide 33–37 – Hamburg–Barmbek
Grundstück	ca. 5.600 m²
Nutzfläche	ca. 10.400 m² Wohnen
Zeitplan	2011–2020
Projektvolumen	ca. EUR 43 Mio.

09 Impressum

Projektträger des Schwarmfinanzierungsprojektes:
Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
Deutschland
Registergericht: Amtsgericht Hamburg
Handelsregisternummer: HRB 124779
Geschäftsführer: Nikolas Jorzick, Bastian Humbach

Grundstücksgesellschaft:
Quedlinburger Straße 12 Berlin GmbH & Co. eGbR
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
Deutschland
Registergericht: Gesellschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg
Gesellschaftsregisternummer: GsR 269

Vertretungsberechtigte Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft:

HTKOS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
Registergericht: Amtsgericht Hamburg
Handelsregisternummer: HRA 103125

Verwaltung Hansaterrassen Haus 6 GmbH
Registergericht: Amtsgericht Hamburg
Handelsregisternummer: HRB 124779

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zum Schwarmfinanzierungsangebot „Berlin – Charlottenburg“ ist allein der vorgenannte Projektträger verantwortlich.