



## 442 | Duggingen bei Basel

**10 Minuten von Basel entfernt** | Duggingen ist eine Gemeinde in **landschaftlich reizvoller Lage in direkter Umgebung von Basel-Stadt**. Hier profitiert man nicht nur von der grünen Idylle, sondern auch den **guten Anbindungen in die Stadt** und deren **wirtschaftlichen Bedeutung!**

Die **Römer Immobilien AG** hat sich auf das Gebiet der Entwicklung und Realisierung von **Wohnüberbauungen, gemischten Überbauungen sowie hochwertigen, aber erschwinglichen Eigentumswohnungen** spezialisiert. In diesem Kontext können die Römer Immobilien AG einen **Service entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette** anbieten: vom **Kauf des unbebauten Grundstücks oder der sanierungsbedürftigen Liegenschaft** über die **Projektentwicklung** bis hin zur **Baubewilligung** und dem **Bauabschluss** durch eine Generalunternehmung.

Die Römer Immobilien AG blickt auf einen **beachtlichen Track Record** zurück, so wurden bereits Projekte **beträchtlicher Größe** abgewickelt, wie beispielsweise jenes Projekt in **Oberentfelden mit 340 Eigentums- und Mietwohnungen auf einer Grundstücksfläche von 44.000 m<sup>2</sup>**.

### Projektbeschreibung

Die kleine und überschaubare Gemeinde Duggingen mitten im **Grünen** liegt nur ca. **10 Autominuten von Basel** entfernt, und bietet somit zahlreiche **Vorteile** durch die Nähe zur Stadt und der landschaftlich reizvollen Lage im Grünen.

Hier in Duggingen ist ein Projekt mit **6 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 42 Wohneinheiten** geplant. Die einzelnen Gebäude erstrecken sich über **drei bis vier Geschoße**.

Die Gebäude A-C sind grundrisstechnisch gleich aufgebaut und haben alle acht Wohneinheiten vorzuweisen. Auch die Gebäude D-F verfügen über ähnliche Grundrisse. Die 42 Wohnungen sind unterteilt in **3,5-, 4,5- und 5,5-Zimmerwohnungen**. Alle Wohneinheiten verfügen über einen **Wohn- und Essbereich mit offener Küche** und einem **Badezimmer** mit Badewanne oder Dusche. Sämtliche Wohnungen können zusätzlich Freiflächen in Form von **Balkonen oder großzügigen Terrassen** vorweisen.



Die Gebäude A-C sind grundrisstechnisch gleich aufgebaut und haben alle acht Wohneinheiten vorzuweisen. Auch die Gebäude D-F verfügen über ähnliche Grundrisse. Die 42 Wohnungen sind unterteilt in **3,5-, 4,5- und 5,5-Zimmerwohnungen**. Alle Wohneinheiten verfügen über einen **Wohn- und Essbereich mit offener Küche** und einem **Badezimmer** mit Badewanne oder Dusche. Sämtliche Wohnungen können zusätzlich Freiflächen in Form von **Balkonen oder großzügigen Terrassen** vorweisen.

Insgesamt verfügen die Mehrfamilienhäuser über **gut nutzbare Grundrisse**. Eine **IFTanlage** sorgt für eine bessere Zugänglichkeit und erleichtert den künftigen Bewohner:innen den Alltag.

Zusätzlich werden für die Bewohner **54 Stellplätze in einer Einstellhalle** realisiert, damit die Bewohner sich nicht um ihr Auto sorgen müssen und somit ebenfalls eine Erleichterung im Alltag erleben.

**FAZIT:** Gut geschnittene Wohnungen in grüner Lage mit Top-Anbindungen in die Stadt

## Das Investment-Angebot

<b>Darlehensnehmer/Vertragspartner:</b>	Römer Immobilien AG
<b>Vertragsart:</b>	qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Mittelverwendung:</b>	Errichtung Mehrfamilienhäuser
<b>Rückzahlung:</b>	erfolgt durch Verkauf der 42 Wohneinheiten

## Die Funding-Parameter

<b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b>	EUR 100.000,-
<b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>	EUR 950.000,-
<b>Crowdfunding-Zeichnungsfrist:</b>	11.04.2023
<b>Darlehens-Laufzeit:</b>	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
<b>Standard-Verzinsung:</b>	9,75% 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 in diesem Fall bis zu 12 Monaten werden Bonuszinsen von +2% p.a. gewährt, für einen etwaigen Verspätungszeitraum darüber hinaus Verzugszinsen von +4,75% 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 haftet der Vertretungsbefugte persönlich
- **Persönliche Bürgschaft** vom wirtschaftlichen Eigentümer
- **Kaufangebote über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von der Gesellschafterin

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel 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 Liegenschaften für das Projekt wurden angekauft, die **Planungsarbeiten** sind abgeschlossen. Das Projekt hat den **Quartiersplan** erfolgreich durchlaufen, was mit Vorteilen hinsichtlich der Ausnutzung einhergeht. Nun wird die Baugenehmigung im **2. Quartal 2023** erwartet. Der Baustart soll dann im 4. Quartal 2023 stattfinden. Ein Jahr später im **4. Quartal 2024** ist mit der Rohbaufertigstellung zu rechnen. Im **2. Quartal 2025** folgt die Gebäudefertigstellung. Mit der gesamten Übergabe endet das Projekt in **Q3 2025**.

## Mikrostandort Duggingen

Duggingen ist eine kleine Gemeinde mitten in einer **ansprechenden, reizvollen Landschaft** gelegen, die insbesondere von der Nähe zu **Basel-Stadt** profitiert und an Attraktivität gewinnt. Da hier die Landpreise im Vergleich zu benachbarten Gemeinden noch **moderat** sind, ist Duggingen auch ein **beliebter Ort für Zuzügler**.

Wer nach Basel-Stadt pendelt, ist in Duggingen sowohl mit dem **Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr** bestens angebunden. In nur **ca. 15 Minuten schafft man es mit dem Zug** (Regionallinie S3) in die Stadt. Über die Autobahn braucht man sogar nur **ca. 10 Fahrminuten**.

Besonders bekannt ist Duggingen für das **Schloss Angenstein**, eine mittelalterliche Burg, die sich als markantes Gebäude oberhalb einer engen **Schlucht** erhebt.

Die Liegenschaft, auf der das Projekt umgesetzt wird, ist fußläufig vom **Dorfgasthaus** sowie vom **Bahnhof Duggingen** entfernt. Ein **Aldi Suisse** ist in ca. 20 Minuten zu Fuß erreichbar. In die **Basler Altstadt** braucht man mit dem Auto sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nur **ca. 20 Minuten**. **Bern** ist mit dem Auto in ca. **1,5 Stunden** erreichbar, nach **Zürich** braucht man etwas über **eine Stunde**.

## Makrostandort Basel

**Basel** ist weit über die **Landesgrenzen** hinaus bekannt. Nicht nur für **kulturell wertvolle Altstadt und Museenvielfalt**. Auch als **Wirtschaftsstandort** hat Basel von sich reden gemacht. Die drittgrößte Stadt der Schweiz ist ein weltweit führendes **Zentrum der Chemie- und Pharmaindustrie** aber auch ein weltbekanntes **Messezentrum** sowie ein bedeutsamer **Standort als Bankenplatz**, gerade wenn es um den Internationalen Zahlungsausgleich geht.

Bedeutsame Unternehmen wie die beiden Pharmaunternehmen **Novartis und Hoffmann-La Roche** sowie das Versicherungsunternehmen **Baloise Holding** haben in Basel ihren Sitz.

Neben der wirtschaftlichen Stärke darf man Basels Status als **Kulturstadt** nicht missachten. Innerhalb der Schweiz gilt Basel als **Kulturhauptstadt**, aber auch auf Europaebene stellt Basel eine der **größten Kulturzentren** dar. Mit nahezu **40 Museen und einem breiten Kulturangebot** hat sich Basel für seine **Kunst- und Kulturinstitutionen** weltweit einen Namen gemacht.

Besonders bekannt ist Basel auch für sein **3-Ländereck (Schweiz-Deutschland-Frankreich)**. Die einzigartige Lage bietet zahlreiche Vorteile für die Einheimischen. Von Basel gelangt man in **kürzester Zeit in namhafte Städte in Deutschland und Frankreich**, wie beispielsweise Mülhausen, Colmar, Straßburg oder Karlsruhe.

## Zusammenfassung

<b>Objekt:</b>	Duggingen
<b>Adresse:</b>	Anna-Zipper-Weg-Duggingen, Duggingen
<b>Standort:</b>	400 m vom Zentrum Duggingen und ca. 500 m vom Bahnhof Duggingen
<b>Grundstücksfläche:</b>	8.293 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42 Wohneinheiten mit 4.590 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
<b>Projektvolumen:</b>	rund EUR 31,6 Mio.
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Objekt:</b>	Mehrfamilienhäuser
<b>Verwertungsstatus:</b>	Vermarktung startet mit Erhalt der Baugenehmigung
<b>Aktueller Status:</b>	vor Erhalt Baugenehmigung
<b>Baugenehmigung:</b>	nicht vorhanden
<b>Finanzierung:</b>	vorhanden
<b>Emittent:</b>	Römer Immobilien AG
<b>Gesellschaftsform:</b>	AG
<b>Gründungsjahr:</b>	1962
<b>Firmensitz:</b>	4102 Binningen
<b>Mitglied Verwaltungsrat:</b>	Zobrist, Beat
<b>Branchenerfahrung:</b>	> 30 Jahre
<b>Wichtigste Angebotsparameter:</b>	
<b>Vertragsform:</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Schwelle:</b>	EUR 100.000
<b>Limit:</b>	EUR 950.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	bis 11.04.2023
<b>Laufzeit:</b>	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
<b>Verzinsung:</b>	Standard-Verzinsung: 9,75% p.a.
<b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b>	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
<b>Typus:</b>	Unternehmensfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen