



Heimvorteil für Anleger

domicilium 3



hamburgTRUST



Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FINANCIAL TIMES
DEUTSCHLAND

Handelsblatt
.com

DIE WELT

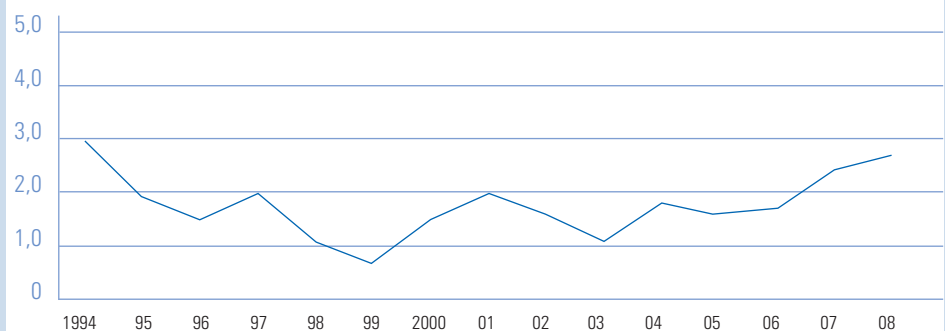
Schützen Sie Ihr Geld vor der Inflation!

Die Inflationsrate in Deutschland ist 2008 auf ein 13-Jahres-Hoch geklettert. Mit 2,6 % lag sie nicht nur deutlich über den Vorjahreswerten, sondern auch oberhalb des für die Geldwertstabilität festgesetzten Ziels der Europäischen Zentralbank von 2 %. Experten wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnen damit, dass die Inflation auch weiterhin über dem bisherigen Trend bleibt. Die Folge: Ihr Geld ist immer weniger wert, weil Sie immer weniger dafür kaufen können.

Inflation steigt auf 13-Jahres-Hoch

Preissteigerungsrate in Prozent

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Genesis Online, 2008



Eine gute Absicherung vor Inflationsgefahren bieten Ihnen Sachwertanlagen, insbesondere Wohnimmobilien in aussichtsreichen Lagen: Der Baupreisindex für Wohngebäude ist 2007 so stark gestiegen wie seit 1992 nicht mehr. Hintergrund sind steigende Rohstoff- und Energiekosten. Die in der Folge steigenden Baukosten dürften voraussichtlich auch zu steigenden Immobilienpreisen führen. Immobilieneigentümer können von der Inflation also sogar profitieren.

**Nutzen Sie den Heimvorteil,
den Wohnimmobilien bieten!**

5 % nach Steuern – Welche Anlage bietet Ihnen das?

Eine Festgeldanlage sieht auf den ersten Blick attraktiv aus. Wenn Sie 10.000 Euro anlegen, bekommen Sie dafür derzeit bis zu 5 % bei einem Anlagezeitraum von einem Jahr. Nach Einführung der Abgeltungssteuer bleiben davon jedoch allenfalls rund 3,7 % übrig*. Bei einer angenommenen Inflationsrate von 2 % schmilzt die reale Rendite auf dann nur noch 1,7 %. Zudem kann der Zinssatz für Festgeld nach Ablauf des Jahres schon wieder deutlich niedriger sein als zurzeit.

Investmentfonds: Sie sind ein wichtiger Bestandteil jedes Portfolios. Viele erwirtschaften gute Renditen, es gibt jedoch große Qualitätsunterschiede. Insbesondere Aktienfonds sind stark volatil und in ihrer Wertentwicklung wenig berechenbar. Laut Bundesverband Investment und Asset Management e. V. erzielten die verschiedenen Fondsgruppen in den vergangenen zehn Jahren folgende Vorsteuer-Ergebnisse:

Durchschnittliche Wertentwicklung

p. a. vor Steuern über 10 Jahre

Aktienfonds Deutschland	0,70 %
Aktienfonds Europa	-0,20 %
Aktienfonds international	1,10 %
Euro-Rentenfonds	3,40 %
Rentenfonds international	2,40 %
Mischfonds international	1,80 %
Euro-Geldmarktfonds	2,66 %
Offene Immobilienfonds	4,00 %

Stichtag: 30. Juni 2008

* Die Höhe der Abgeltungssteuer beträgt 25 %. Zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % liegt sie bei 26,375 %. Für Mitglieder von Kirchen kommt noch eventuell Kirchensteuer hinzu, sodass die endgültige Steuerbelastung bei knapp 28 % liegen kann.

Quelle: Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI), 2008

- Es zeigt sich, dass es langfristig sehr schwer ist, eine Rendite von 5 % jährlich zu erwirtschaften. In der Regel ist dies nur unter Inkaufnahme von hoher Volatilität erreichbar, zum Beispiel mit überdurchschnittlich erfolgreichen Aktienfonds oder Rentenfonds. Durchschnittlich lag die Rendite sämtlicher Arten von Investmentfonds in den vergangenen zehn Jahren teils deutlich unter 5 % – und zwar vor Steuern.
- Mit einem gut konzipierten geschlossenen Wohnimmobilienfonds sind sogar **5 % nach Steuern** solide zu erzielen.
- Ein weiteres Plus für geschlossene Immobilienfonds: Sie sind nicht von der Abgeltungssteuer betroffen.

Heimvorteil deutsche Wohnimmobilien

Idealer Investitionszeitpunkt

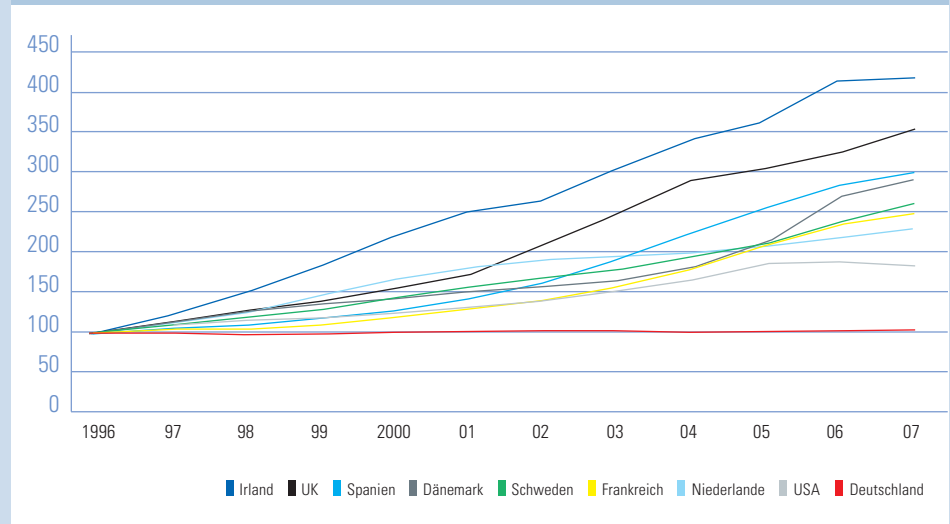
In anderen Ländern wie beispielsweise Spanien, Großbritannien und den USA sind die Hauspreise in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen – und sinken mittlerweile wieder. Zum Teil stürzen sie seit 2008 sogar regelrecht ab, mit allen negativen Folgen für die dortige Wirtschaft.

Anders in Deutschland: Hier sind die Wohnimmobilienpreise in den letzten zehn Jahren kaum gestiegen. Experten erwarten daher, dass die Preise in Deutschland bald anziehen: So sagt der Investment-Spezialist Rolf Elgeti in seinem 2008 erschienenen Buch „Der kommende Immobilienmarkt in Deutschland“ voraus, dass die derzeit noch günstigen Wohnimmobilien in Deutschland bald teurer werden dürften – ein idealer Zeitpunkt für Anleger, um in Immobilien zu investieren.

Deutschland hat Nachholbedarf

Entwicklung der Hauspreise Index: 1996=100

Quellen: BulwienGesa,
Deutsche Bank Research, 2008



Immer knapper: Wohnraum in deutschen Ballungsräumen

Die Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen sind in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. Da gleichzeitig die Zahl der Haushalte in Deutschland steigt – mit besonders hoher Zunahme rechnet das Statistische Bundesamt unter anderem in Hamburg –, wird das Wohnraumangebot in Deutschland immer knapper.

So investieren Sie erfolgreich in Wohnimmobilien

Mit Wohnimmobilien kann man viel Geld verdienen – wenn man es richtig macht. Wichtig ist: Wer sich selbst nicht mit der Materie auskennt, sollte das Management erfahrenen Spezialisten überlassen. Sonst riskiert er, viel Geld zu verlieren: Zu dieser ernüchternden Erkenntnis kam eine wissenschaftliche Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2007. Demnach nahm knapp ein Fünftel aller privaten Vermieter in den vergangenen fünf Jahren weniger ein, als die Immobilien sie kosteten. Bei Vermietern von Immobilien in Ostdeutschland traf das sogar auf über 40 % zu.

Es geht jedoch auch anders. Deutschland bietet viel Potenzial für erfolgreiche Investitionen in Wohnimmobilien. Voraussetzung dafür ist, dass Sie als Anleger auf folgende wichtige Punkte achten:



Checkliste Wohnimmobilien

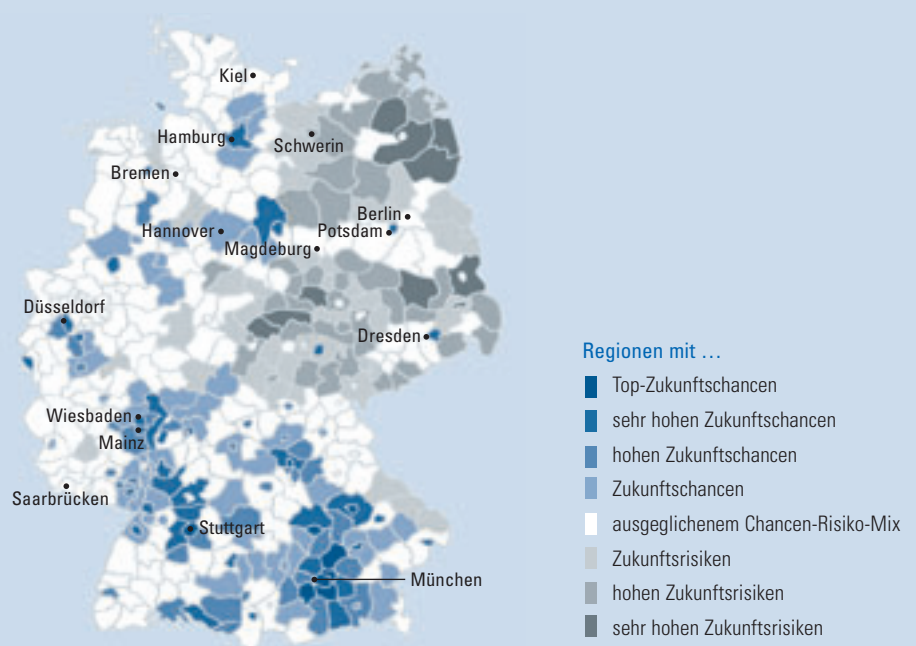
☐	Verzeichnet der Standort, an dem investiert werden soll, ein überdurchschnittliches Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum?
☐	Verzeichnet der örtliche Wohnimmobilienmarkt bereits Miet- und Preissteigerungsraten?
☐	Genügt das Objekt modernen Ansprüchen (z. B. Fahrstuhl, Wohnungszuschnitt, Einbauküche, ansprechender Balkon, energieeffiziente Bauweise, ausreichend Strom- und Telefonanschlüsse, überdachte Pkw-Stellplätze) und befindet es sich in einem guten Zustand?
☐	Passt die Mietkalkulation in der Investitionsrechnung zum ortsüblichen Mietniveau sowie zu der zu erwartenden Entwicklung? (Ein Blick in den Mietspiegel hilft!)
☐	Verfügt der Investitionsstandort über eine gut ausgebaute Infrastruktur (Autobahn- und IC/ICE-Anbindung, Flughafen, U- und S-Bahnnetz)?
☐	Befindet sich das Objekt in einem attraktiven und infrastrukturell gut angebundenen Wohnumfeld (Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen, Spielplätze)?
☐	Handelt es sich um einen Neubau und nicht um eine gebrauchte Immobilie mit Instandhaltungsstau?
☐	Kümmert sich ein professionelles Management um die Immobilie?



Investieren Sie am richtigen Standort

Welches ist der beste Standort für die zukünftige Entwicklung einer Wohnimmobilie? Wer diese Frage richtig beantwortet, hat schon einen großen Schritt in Richtung eines erfolgreichen Investments getan. Ein Blick auf die Karte Deutschlands zeigt: Die Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen und Städten bei der wirtschaftlichen Dynamik und der demografischen Entwicklung sind enorm.

Die Karte ist das Ergebnis einer Analyse, die die Prognos AG regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem Handelsblatt erstellt und in deren Rahmen insgesamt 29 wirtschaftliche und sozioökonomische Indikatoren von 439 Regionen ausgewertet wurden, darunter das Wirtschaftswachstum, die Bevölkerungsentwicklung, die Arbeitslosenquote, das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf sowie die Veränderung der Arbeitsplatzdichte.



Hamburg gehört zu den Regionen mit den besten Zukunftsaussichten.



3

Laut einer Studie der Unternehmensberatung Roland Berger Strategy Consultants und der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung gehört Hamburg zu den drei attraktivsten Städten in Deutschland.

Heimisch in Hamburg – Standort mit besten Perspektiven

Die norddeutsche Hansestadt ist Deutschlands erfolgreichstes Bundesland: Mit einem Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigem von rund 82.000 Euro liegt es rund 34 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die Wirtschaftsstärke der Stadt an der Alster und Elbe erweist sich als ein wahrer Magnet: 41 der 500 umsatzstärksten deutschen Unternehmen aus Dienstleistung, Handel und Industrie haben ihren Sitz in Hamburg – weit mehr als in den übrigen deutschen Städten.

Auch die Zukunftsaussichten Hamburgs sind ausgesprochen gut: Im Ranking aller 439 Stadt- und Landkreise, das die Prognos AG regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem Handelsblatt erstellt, gehört die Hansestadt zu den Städten mit „sehr hohen Zukunftschancen“ und liegt in der Gesamtwertung deutlich vor Städten wie Frankfurt am Main, Köln und Berlin. Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Hamburg durch seine hohe Lebensqualität. Laut einer Studie der Unternehmensberatung Roland Berger Strategy Consultants und der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung zählt Hamburg neben München und Stuttgart zu den drei attraktivsten Städten Deutschlands.

Hinzu kommt: Von 67 deutschen Standorten für Wohnimmobilien, deren Investitionspotenzial das renommierte Research-Institut Feri EuroRating Services AG regelmäßig untersucht, belegt Hamburg den vierten Platz – damit bietet die Hansestadt ein hervorragendes Investitionspotenzial für Wohnimmobilien.



Das Fondsobjekt: Familienfreundliche Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf

Die zentral gelegene, familienfreundliche Neubau-Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf umfasst 155 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 13.000 m², verteilt auf fünf einzelne Gebäude. Die Wohnungen sind im Durchschnitt 84 m² groß, wobei die größten Wohnungen vier Zimmer und 107 m² umfassen. Solche Wohnungen kommen den aktuellen Wohntrends entgegen. Zur Investition gehören zudem 138 Tiefgaragenstellplätze.

In unmittelbarer Nähe der Anlage befindet sich eine Kindertagesstätte. Zudem entstehen im Rahmen des Bebauungsplans in der Nachbarschaft der Wohnungen weitere Eigentumswohnungen sowie Stadt- und Reihenhäuser. Auch eine Seniorenwohnanlage, Büros und Einzelhandelsflächen mit Waren für den täglichen Bedarf werden erstellt. Die S-Bahn ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Die Fahrt in die Hamburger Innenstadt dauert rund 20 Minuten.

Schöne Aussichten...

Bergedorf, gelegen im Südosten von Hamburg, ist der zweitgrößte Bezirk der Hansestadt. Er zeichnet sich durch seit Jahren wachsende Bevölkerungszahlen aus: Allein seit 1996 sind die Einwohnerzahlen um mehr als 10 % gestiegen.

Um den historischen Kern von Bergedorf mit Schloss und Kirche gruppiert sich das pulsierende Zentrum mit überdachten Einkaufspassagen und einer Fußgängerzone mit Altbauhäusern der Jahrhundertwende (Ende des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts), Jugendstilhäusern sowie Fachwerkhäusern und Denkmälern. Mit verschiedenen Investitionen wird das Bergedorfer Zentrum weiter aufgewertet und modernisiert, um die Attraktivität des gesamten Bezirks weiter zu erhöhen.

Eine reizvolle Umgebung sowie großzügige Grün- und Sportanlagen verleihen dem Stadtteil einen hohen Freizeitwert. So liegt das Zentrum von Bergedorf am Fluss Bille, der in die Elbe mündet.

...schönes Innenleben:

Die Inneneinrichtungen sämtlicher Wohnungen entsprechen gehobenen Anforderungen: Sie sind mit Eichenparkett und modernen Einbauküchen inklusive Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet und verfügen über nach Süden ausgerichtete Terrassen, Dachterrassen oder Balkone.

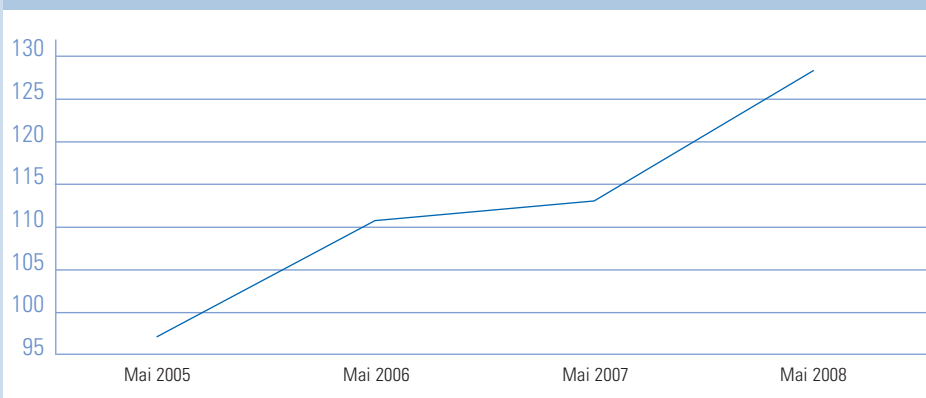


Energieeffiziente Wohnungen haben Zukunft

Bei Investitionen in Immobilien handelt es sich um eine langfristige Anlage. Deshalb ist es wichtig, dass Immobilien zukunftsfähig sind. Das gilt besonders für die Energieeffizienz. Niedrige Mietnebenkosten sind für Mieter ein entscheidendes Argument.

Immer höhere Nebenkosten

Verbraucherpreisindex für Haushaltsenergie (Strom, Gas, andere Brennstoffe) Jahresdurchschnitt 2005=100



Quelle: Statistisches Bundesamt,
Verbraucherpreisindex für Deutschland, 2008

Die Neubau-Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf entspricht modernen Anforderungen an die Nachhaltigkeit einer Wohnimmobilie. So erfolgt der Bau nach dem erhöhten Energiestandard „KfW-60“ – demnach muss der jährliche Energieverbrauch unter 60 kWh pro m² liegen. Der durchschnittliche Baubestand hat in Deutschland einen Verbrauch von jährlich 180 bis 250 kWh pro m².



Auf die Partner kommt es an

Bei Immobilieninvestments ist die Auswahl der richtigen Partner entscheidend.

Bouwfonds Immobilienentwicklung

Bouwfonds Property Development BV, gegründet 1946 in den Niederlanden, plant und entwickelt europaweit neue Wohngebiete einschließlich der notwendigen Infrastruktureinrichtungen sowie Einzelhandelsprojekte und Projekte mit multifunktionaler Nutzung. Seit Ende 2006 ist Bouwfonds Property Development Teil der Rabo Real Estate Group, einem Unternehmen der Rabobank Gruppe, Utrecht.

In Deutschland ist die Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH seit Mitte der 90er-Jahre präsent und entwickelt schwerpunktmäßig Wohnimmobilien. Jährlich werden rund 700 Neubauwohneinheiten an Selbstnutzer und institutionelle Anleger verkauft, realisiert und übergeben.

Hamburg Trust

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ist ein Spezialist für Immobilieninvestments und bietet geschlossene Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren an. Hierbei wird Hamburg Trust von seinem Hauptgesellschafter, der australischen Immobiliengruppe The GPT Group, aktiv unterstützt. Das Team von Hamburg Trust besitzt viele Jahre Erfahrung im Kapitalanlage- und Finanzierungsgeschäft sowie in der Konzeption, der Emission, dem Vertrieb und dem Management geschlossener Immobilienfonds, darunter zahlreiche Wohnimmobilienfonds.

Bei Hamburg Trust ist der Fonds domicilium 3 der dritte Fonds aus einer Reihe mit Wohnanlagen.



Fakten: Das Wichtigste in Kürze

Fondsname:	domicilium 3
Fondsobjekt:	Neubau-Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf (Fertigstellung geplant für Sommer 2010)
Investitionsvolumen:	29,75 Mio. Euro
davon Eigenkapitalanteil:	13,9 Mio. Euro
Mindestbeteiligung:	25.000 Euro zzgl. 3 % Agio
Auszahlungen:	5 % nach Steuern

Konservative Fondskonzeption erhöht Sicherheit für den Anleger

1. Vermeidung Erstvermietungsrisiken

Hamburg Trust erwirbt den Neubau erst, wenn mindestens 90 % der Wohnungen vermietet sind. Gegebenenfalls verbleibende Leerstandsflächen werden nur zu 70 % des regulären Kaufpreises übernommen. Der Anleger entgeht so den typischen Erstvermietungsrisiken und kann sicher sein, in eine gut vermietete Immobilie zu investieren.

2. Kaufpreissicherheit

Der Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer der Immobilie so vereinbart, dass er sich nach der tatsächlich erzielten Miete (sogenannte Ist-Miete) berechnet. Damit ist sichergestellt, dass kein zu hoher Preis für die Immobilie gezahlt wird. Üblicherweise bildet die prognostizierte Miete (sogenannte Soll-Miete) die Basis für den Kaufpreis. In solchen Fällen besteht die Gefahr, die Immobilie zu einem überbewerteten Preis zu kaufen, wenn der Verkäufer unrealistisch hohe Mieten prognostiziert.

3. Zinssicherheit für zehn Jahre

Für den Fonds wurden die Zinsen für zehn Jahre festgeschrieben. Damit besteht für Anleger eine hohe Zinssicherheit. Die mit dem Kredit verbundenen Belastungen sind genau kalkulierbar. Anleger riskieren so innerhalb der Laufzeit der Zinsbindung auch bei steigenden Zinsen keinen unvorhersehbaren Kostenanstieg.

4. Kein Währungsrisiko

Die Finanzierung der Immobilie erfolgt zu 100 % in Euro. Durch den Verzicht auf zinsgünstigere Fremdwährungsdarlehen entfallen Wechselkursrisiken für den Anleger.

5. Hohe Eigenkapitalquote

Unter sonst gleichen Bedingungen steigt die Sicherheit eines Investments mit der Höhe der Eigenkapitalquote. Während private Wohnungskäufer oft nur 10 bis 20 % Eigenkapital mitbringen, beträgt die Eigenkapitalquote bei diesem Fonds rund 46 %.

6. Steuerfreie Einnahmen

Bei dem vorliegenden Angebot sind die Auszahlungen des Fonds in den ersten zehn Jahren nahezu steuerfrei. Beim Verkauf der Immobilie sind die Veräußerungsgewinne der Objekt KG ebenfalls steuerfrei, wenn der Verkauf wie geplant nach frühestens zehn Jahren erfolgt. Zudem ist domicilium 3 als geschlossener Immobilienfonds mit den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nicht von der Abgeltungssteuer betroffen.

Wichtiger Hinweis:

Für den Inhalt dieser Kurzinformation sind nur die bis zum heutigen Datum bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Etwaige Änderungen können insbesondere aus veränderten konjunktur- und marktbedingten Gegebenheiten resultieren. Maßgeblich für eine Beteiligung ist demnach ausschließlich der Verkaufsprospekt, der zu einem späteren Zeitpunkt vorliegen wird.

Diese Kurzinformation ersetzt nicht den Verkaufsprospekt. Sie enthält Hinweise auf wesentliche Merkmale der Vermögensanlagen, die Anlegern zukünftig angeboten werden sollen, und kündigt ein öffentliches Angebot von Vermögensanlagen, das Grundlage für die Zeichnung der Vermögensanlage werden kann, lediglich an.

Die Zeichnung der Vermögensanlagen ist zurzeit noch nicht möglich. Hierfür ist die Veröffentlichung eines Verkaufsprospektes sowie deren Gestattung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Weder die Gestattung noch die Veröffentlichung des Verkaufsprospektes sind bisher erfolgt. Grundlage einer Zeichnung ist ausschließlich der zu veröffentlichende Verkaufsprospekt.

Hamburg Trust
Grundvermögen und Anlage GmbH
Beim Strohause 27
20097 Hamburg

Tel. +49 (0) 40/28 09 52-167
Fax +49 (0) 40/28 09 52-499

vertrieb@hamburgtrust.de
www.hamburgtrust.de