



# Heimvorteil für Anleger

domicilium 8 stabilis



hamburgTRUST

## Sachwerte bieten Schutz bei Staatsverschuldung und Inflation

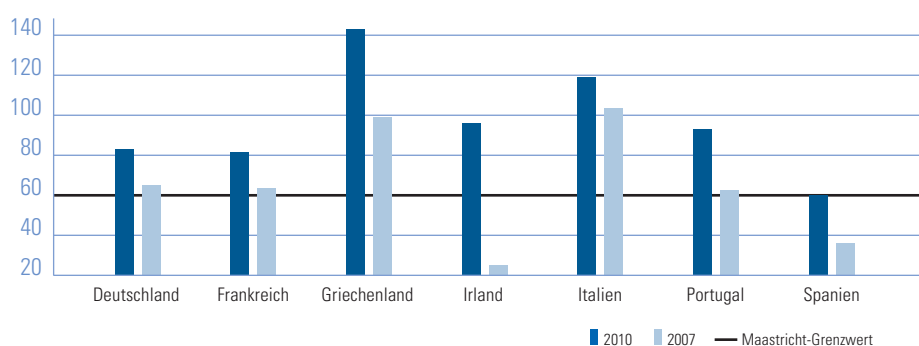
Bankenkrise, Griechenland- und Staatsschulden-Misere trafen viele Anleger zuletzt mit voller Wucht – höhere Schwankungen an den Aktien- und vor allem den Devisenmärkten sowie eine drohende höhere Inflation stellen neue Anforderungen an den Investitionsmix.

So besagt der Maastricht-Vertrag unter anderem, dass die Gesamtverschuldung jedes EU-Landes in der Regel unter 60 % des Bruttoinlandsprodukts liegen müsse. Wie die Mehrheit der EU-Länder verstieß auch Deutschland 2010 gegen diese Vorgabe. Laut Statistischem Bundesamt waren die öffentlichen Haushalte am 31. Dezember 2010 mit insgesamt 1.998,8 Mrd. Euro verschuldet. Gegenüber dem 31. Dezember 2009 hat sich der Schuldenstand um 18 % beziehungsweise 304,4 Mrd. Euro erhöht. Das ist der höchste absolute Zuwachs des Schuldenstandes in einem Jahr seit Bestehen der Statistik.

Experten halten aufgrund der stark ansteigenden Staatsschulden eine deutlich höhere Inflation für unausweichlich. Zwar haben die EU-Finanzminister einen Euro-Rettungsschirm aufgespannt, das Ergebnis steht aber noch aus. Anleger sollten deshalb ihr Depot auf die aktuellen Gegebenheiten einstellen.

### Die Gesamtverschuldung der EU-Staaten

in % des BIP



Quelle: EU-Kommission/Eurostat, 2011

Dazu können Anleger auf Sachwerte wie beispielsweise Aktien, Gold und Immobilien setzen. Letztere behalten in schwierigen Zeiten neben ihrem Materialwert auch einen Gebrauchswert. Folglich wird ihr Gebrauch auch bezahlt, denn wohnen, heizen und arbeiten muss der Mensch immer. Anleger tun gut daran, sich an solchen Substanzwerten zu beteiligen.

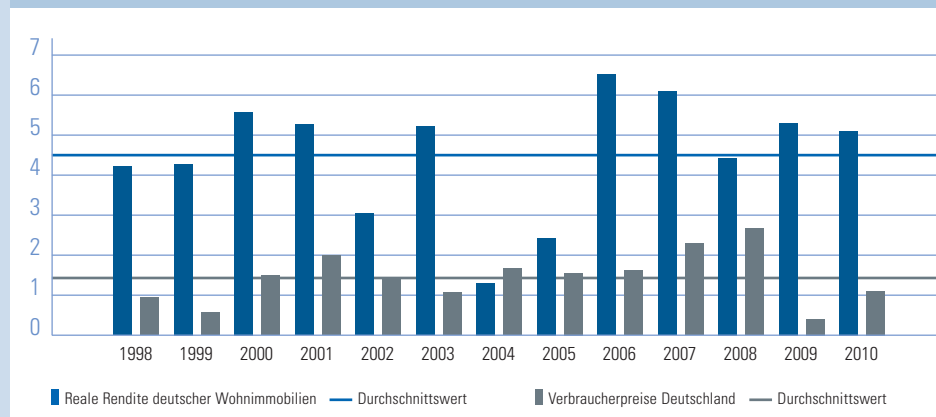
## Eine gute Wahl – Wohnimmobilieninvestments in Deutschland

Immobilien sind für viele der Inbegriff eines Sachwerts. Als sogenanntes „Betongold“ gelten sie als sichere Bastion zum Schutz vor Währungsverlusten und Geldentwertung. Das gilt insbesondere für Wohnimmobilien, denn: Wohnen ist ein Grundbedürfnis!

Gerade in Deutschland blieben die Wohnimmobilienpreise auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise stabil. Und durch geringe Fertigstellungszahlen, niedrige Zinsen und die Suche vieler Anleger nach sicheren Investmentprodukten steigen die Preise gerade in den Innenstadtlagen der Ballungsräume. Die Experten der Deutschen Bank rechnen damit, dass die Wohnungspreise in Deutschland in den kommenden zwei Jahren im Durchschnitt um rund 1,5 % pro Jahr zulegen.

### Deutsche Wohnimmobilien liefern verlässliche Erträge

in % gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Postbank Research, IPD, Destatis

Deutsche Wohnimmobilien erwirtschaften zuverlässig ihren Ertrag: sowohl bei Inflation als auch bei Deflation und somit weitgehend unabhängig von der aktuellen Konjunktur. So schreibt das Fachmagazin Capital in der Ausgabe 12/2010: Betrachtet man die sechs inflationären und die zwei deflationären Phasen seit dem Jahr 1900, gibt es nur eine Assetklasse, die in beiden Perioden Gewinne erzielte – Immobilien.

Ertragsorientierte Sachwerte, wie Wohnimmobilien, bieten Anlegern in jedem Fall einen guten Schutz. Die Folgen der Inflation werden durch Mietverträge mit Anpassungsvereinbarungen sowie Neuvermietungen zum erhöhten Preisniveau abgedeckt.

Und nicht zuletzt: Die Investitionsobjekte liegen zugänglich im eigenen Land. Für die Investoren ist die Rechtslage klar, die Märkte sind transparent und die Steuerpflichten bekannt.

## Investments im Vergleich: So investieren Sie erfolgreich

Wohnimmobilien können ein lukratives Investment sein – wenn man es richtig macht.

Wichtig ist: Wer sich selbst nicht mit der Materie auskennt, sollte das Management Experten überlassen. Sonst riskieren Anleger, Geld zu verlieren. Zu dieser ernüchternden Erkenntnis kam eine wissenschaftliche Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2007. Demnach verzeichnete knapp ein Fünftel aller privaten Vermieter Verluste bei der Bewirtschaftung ihrer Wohnungen, d. h., die laufenden Kosten waren höher als die Einnahmen aus der Vermietung. Bei Vermietern von Immobilien in Ostdeutschland traf das sogar auf 43 % zu.

Das ist bei einem Fonds anders. Ein professionelles Management ermöglicht eine attraktive Rendite. Im folgenden beispielhaften Vergleich sind beide Anlageformen im Hinblick auf professionelles Management gegenübergestellt:

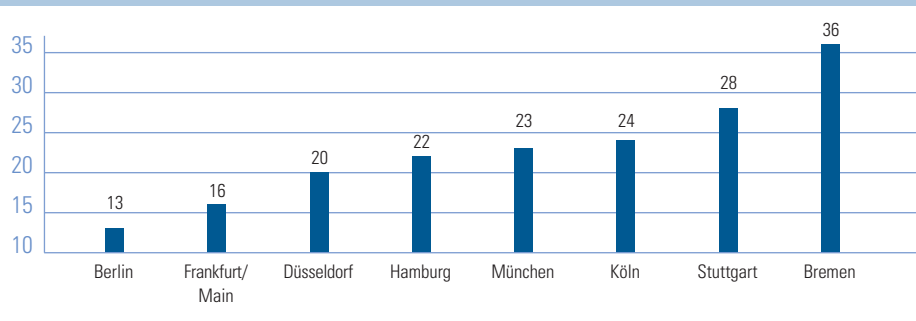
	Die vermietete Eigentumswohnung	Der geschlossene Immobilienfonds
Kosten des Objekts	Private Investoren zahlen in der Regel höhere Kaufpreise und haben wenig Rabattmöglichkeiten.	Käufe von Mehrfamilienhäusern ermöglichen deutliche Preisvorteile. <b>Plus:</b> Professionelle Fondsstrukturen können Grunderwerbsteuerbelastungen, Finanzierungs-, Makler- und Nebenkosten reduzieren.
Know-how und Marktkenntnis beim Management	Einzelinvestoren kaufen in der Regel unabhängig von der aktuellen Marktsituation, meist dort, wo sie den Markt kennen – vor der eigenen Haustür.	Fachleute kaufen in Ballungszentren mit positiven Rahmendaten, wie Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum sowie steigenden Mieten. <b>Plus:</b> Anleger können mit Fonds in erstklassige Standorte investieren.
Verhandlungsstärke der Investoren	Private Anleger mit geringem Eigenkapital haben in gefragten Märkten meistens keine gute Verhandlungsposition.	Spezialisten kennen Märkte, Rechte und Gepflogenheiten, etwa bei Preisverhandlungen, Bau-Controlling, Abnahme oder Gewährleistungen. <b>Plus:</b> Sie verfügen über ein breites Netzwerk und finden so ideale Lösungen.
Zeitaufwand für das Investment	Ein Investment erfordert viel Aufwand bei der Objektsuche, bei Verhandlungen, Finanzierung, Verwaltung, Vermietung und Pflege.	Die Fondslösung erfordert in der Investitions- wie in der Bewirtschaftungsphase nur geringen Zeitaufwand für den Anleger.
Mieterisiko	Einzelne beziehungsweise wenige vermietete Wohnungen führen bei Zahlungsverzug oder Umzugsleerstand zu Ertragsausfällen. Selbst solvente Langzeitmieter können die Rendite schmälern, wenn Mietsteigerungen nicht konsequent durchgesetzt werden.	Zahlungsrückstände oder Ausfälle wirken sich durch die Streuung auf eine Vielzahl von Mietern kaum auf die Gesamtrendite aus. <b>Plus:</b> Bei einer moderaten Fluktuation besteht sogar Mieterhöhungspotenzial.
Maximalhöhe der Haftung	Private Anleger haften mit ihrem gesamten Vermögen. Zudem besteht eine hohe Bonitätsbelastung.	Die Haftung des Fondsanlegers ist auf die Höhe der Einlage beschränkt. <b>Plus:</b> Die persönliche Bonität wird kaum belastet.
Fazit	Einzelinvestoren erzielen trotz eines hohen Zeitaufwands oft nicht die möglichen Renditen.	Durch professionelles Management werden nachhaltige Renditen erreicht. Fondsgebühren können durch diese Vorteile eingespielt werden. Das Ergebnis ist ein vorteilhaftes Rendite-Risiko-Verhältnis der Fondslösung.

## Investieren Sie am richtigen Standort

Die knapp 82 Millionen Menschen in Deutschland leben in etwa 40 Millionen Haushalten. Insgesamt ist Deutschland ein Land der Mieter: Die Eigenheimquote ist mit gut 42 % deutlich niedriger als im europäischen Durchschnitt. Und wie die folgende Grafik zeigt, hat Berlin unter allen deutschen Großstädten mit 13 % die geringste Wohneigentumsquote und dementsprechend die höchste Anzahl an Mietern. Die Nachfrage konzentriert sich auf interessante Zukunftslagen wie zum Beispiel Prenzlauer Berg, Lichtenberg, Köpenick, Friedrichshain, Weißensee und Kreuzberg. Hier stehen kaum noch Wohnungen leer.

### Wohneigentumsquote in ausgewählten deutschen Städten

in %



Quelle: LBS, Markt für Wohnimmobilien 2010

### Mehr Haushalte, höhere Nachfrage

Eine Studie des Eduard Pestel Instituts zum Wohnungsbedarf in Deutschland zeigt, dass die Zahl der Haushalte bis 2025 trotz Bevölkerungsrückgang um 1,5 Millionen zunehmen wird. Daher ist die Entwicklung der Haushalte für die Zukunft der Ballungsräume wichtiger als die Bevölkerungsentwicklung selbst. Das betrifft insbesondere die deutschen Stadtstaaten. Bereits im Jahr 2009 lebte dort in jedem zweiten Haushalt nur eine Person. Bis zum Jahr 2030 steigt voraussichtlich der Anteil der Einpersonenhaushalte in Bremen auf 54 %, in Hamburg auf 55 % und in Berlin sogar auf 58 %.

### Zuzug zahlungskräftiger Mieter

Die beruflichen Chancen und viele Freizeitangebote ziehen gerade besser verdienende Bevölkerungsschichten und junge Akademiker in die Innenstädte. Dieser Zustrom jüngerer Gutverdiener und ein Anstieg der Anzahl der Haushalte lassen die Nachfrage nach Wohnungen steigen. Die logische Folge sind daher Miet- und Kaufpreissteigerungen. Als Metropole profitiert auch Berlin von diesem Trend, das macht die Hauptstadt zu einem der interessantesten Investitionsstandorte der Republik.

So bescheinigt die o. g. Studie des Eduard Pestel Instituts der jungen Hauptstadt eine ähnliche Sogwirkung wie den Städten Hamburg oder München; deshalb werden in Berlin bis 2025 voraussichtlich mehr als 40.000 Wohnungen zusätzlich benötigt.

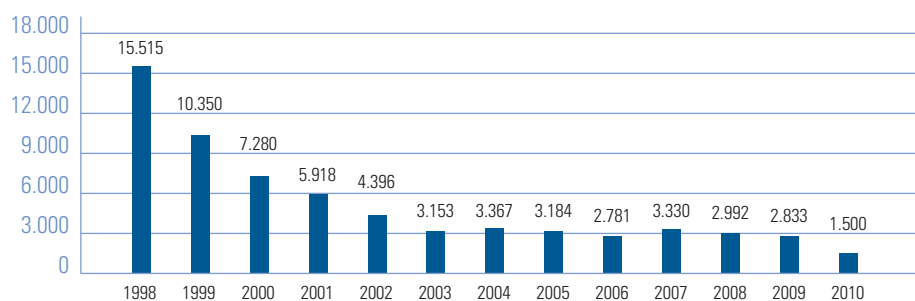
## Berlin – die große Unbekannte

Berlin und Immobilieninvestments – das liegt nicht immer auf der Hand: Als interessante Investitionsstandorte gelten eher Hamburg oder München, zunehmend aber auch kleinere Universitätsstädte wie etwa Heidelberg, Würzburg oder Münster. Die Bundeshauptstadt spielt oft die Rolle der hässlichen Schwester unter den großen deutschen Immobilienmärkten. Doch diese Einschätzung ist in vielerlei Hinsicht ungerechtfertigt. Dazu ein paar Fakten:

1. „Arm, aber sexy.“ Dieser Ausspruch des regierenden Bürgermeisters Klaus Wowereit gilt nur bedingt. Die Einkommen der Berliner sind im Krisenjahr 2009 sogar überdurchschnittlich stark gestiegen: Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stieg das durchschnittliche Entgelt je Arbeitnehmer in Berlin um 1 %, im Bundesdurchschnitt lag der Anstieg bei nur 0,2 %. Berlin holt auf!
2. Auch das „Berliner Milljöh“, das Arme-Leute-Berlin, geprägt durch Hinterhöfe und hohen Ausländeranteil, ist passé. Berliner Zuwanderer kommen heute vielfach aus Westdeutschland, sind jung und oft hoch qualifiziert. Die Stadt gilt als beliebter Wohnstandort und weist seit 2005 einen positiven Wanderungssaldo auf.
3. „Berlin ist groß und unübersichtlich!“: Als größte Stadt Deutschlands verfügt Berlin über den größten Wohnimmobilienmarkt. Insgesamt zwölf Bezirke bilden die Bundeshauptstadt. Und selbst der kleinste Stadtbezirk Spandau zählt mehr Einwohner (223.724) als die gesamte Stadt Mainz (201.415). Alle Stadtteile sind zum Teil sehr unterschiedlich geprägt, deshalb ist der Standort für den Erfolg eines Investments ganz entscheidend. Daraus ergeben sich vielfältige Investitionsmöglichkeiten.
4. „Ganz Berlin ist eine Baustelle!“ – Weit gefehlt: Das Wohnungsangebot entwickelt sich durch geringe Neubautätigkeit kaum weiter (siehe Grafik unten). 2010 wurden nur 1.500 Wohnungen fertiggestellt, 80 % davon im Eigentum. In Charlottenburg-Wilmersdorf oder Pankow liegt die Leerstandsquote derzeit bei 1,8 bzw. 2 %, in Treptow bei nur 2,3 %. Das entspricht Vollvermietung.
5. Nicht nur „Mietskasernen und Plattenbauten“: Mit einem Anteil von etwa 42 % am gesamten Wohnungsbestand verfügt Berlin über einen außerordentlich hohen Anteil an Altbauwohnungen. Insgesamt 516.000 Wohnungen wurden bereits vor 1918 erbaut, sie stehen für Qualität und Geschichte. Die meisten Altbauwohnungen befinden sich in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Berlin ist also attraktiv, auch abseits von Kurfürstendamm und Potsdamer Platz.

### Berlin – anhaltend geringe Neubautätigkeit

Wohnungsbaufertigstellungen in Berlin 1998 bis 2010



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,  
Der Immobilien Brief, März 2011

# Berlin – mehr als gute Luft

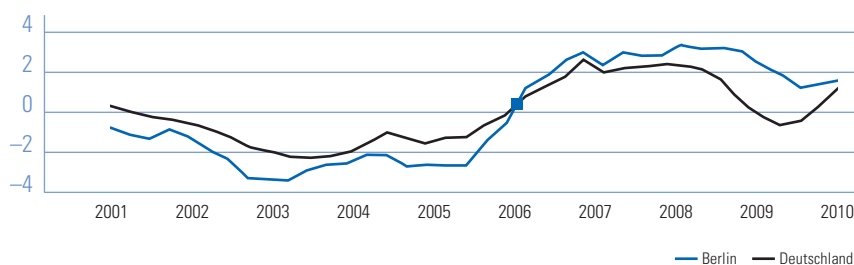
Berlin hat viel mehr zu bieten als die viel besungene Luft. Im Bundesländerranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und der WirtschaftsWoche belegte Berlin 2010 bei fünf Standortfaktoren Platz 1 (Gesamtplatzierung Platz 3) und schlug damit alle anderen Bundesländer:

1. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 6,2 % (deutscher Durchschnitt 3 %)\*
2. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,9 % (deutscher Durchschnitt –1,4 %)\*
3. Der Anteil der Hochqualifizierten im Vergleich zu allen Beschäftigten lag bei 14,4 % (deutscher Durchschnitt 10,4 %)\*
4. Der Anteil der privat Verschuldeten an der Bevölkerung sank um 3 Prozentpunkte (deutscher Durchschnitt –1,6 Prozentpunkte)\*
5. Der Anteil der Erholungsflächen betrug 2010 11,3 % (vgl. 2. Platz Hamburg mit 8,2 %, 3. Platz Bremen mit 8,1 %)

\*jeweils Zeitraum 2006 bis 2009

## Beschäftigung im Vergleich

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 15. März 2011

Ökonomisch erfolgreiche Städte ziehen Arbeitskräfte an, was wiederum für weiteres Wachstum sorgen kann, denn demografische und ökonomische Entwicklungen gehen häufig Hand in Hand. Berlin ist dafür ein gutes Beispiel, denn hier steigen das Bruttoinlandsprodukt, die Arbeitsproduktivität, die Löhne, die Investitionsquote und das verfügbare Einkommen. Mit einem BIP von über 94 Mrd. Euro (2010) schlägt Berlin sogar das erfolgsverwöhnte Hamburg.

### „Völker der Welt, schaut auf Berlin!“ – Ernst Reuter 1948

Großprojekte zur Aufwertung Berlins können den Aufstieg der deutschen Hauptstadt zur Weltmetropole weiter befeuern, zum Beispiel die Sanierung der Museumsinsel (1,5 Mrd. Euro), des Humboldt-Forum/Stadtschloss (550 Mio. Euro) und der Neubau der Zentrale des Bundesnachrichtendienstes (1,2 Mrd. Euro). Bis zu 4.000 Mitarbeiter werden für den BND in Berlin ab Bezug des Gebäudes tätig sein.

Auch ein großer Flughafen wie der in Schönefeld ist für Unternehmenszentralen ein wichtiger Standortaspekt. Allein dadurch sollen rund 40.000 neue Arbeitsplätze in der Region entstehen. Berlin verfügt durch den neuen Hauptbahnhof sowie das Zusammentreffen von zehn internationalen und nationalen Eisenbahn-Hauptstrecken über einen der modernsten Eisenbahnknoten Europas.

Experten der Immobilienbranche sind sich einig: Dank der in den letzten Jahren überproportional gewachsenen Wirtschaftskraft sowie dem Interesse am Wohnimmobilienmarkt der jungen Hauptstadt sind Investitionen in Berliner Mietwohnungen so attraktiv wie schon lange nicht mehr.

## Investieren in Berlin

### **Knight Frank**

„The Wealth Report 2010“:  
Platz 8 insgesamt,  
Platz 2 für Lebensqualität

### **Cushman & Wakefield**

„European Cities Monitor 2010“:  
Platz 1 als Stadt, die am meisten  
für ihre Entwicklung tut

### **PricewaterhouseCoopers/ Urban Land Institute**

„Emerging Trends in Real Estate  
Europe 2010“:  
Platz 1 als attraktivster Wohn-  
immobilienmarkt unter den  
27 größten Städten Europas

### **Hamburgisches WeltWirt- schaftsInstitut/Berenberg**

„Städteranking 2010“:  
Platz 8, rasanter Aufstieg  
von Platz 24 (2008)

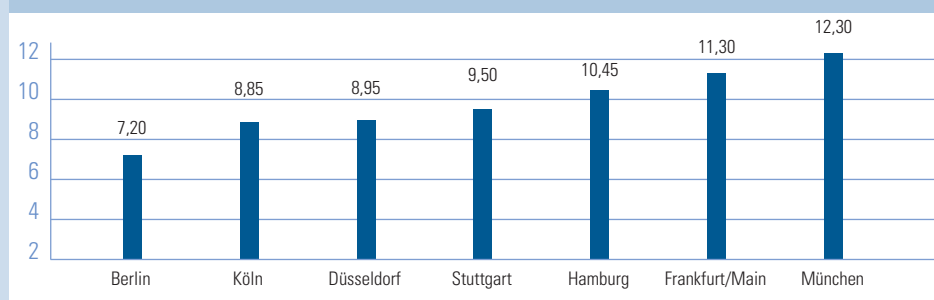
Berlin ist die größte Stadt Deutschlands, fast dreieinhalb Millionen Menschen leben hier. Als Stadtstaat ist sie das Zentrum der Metropolregion Berlin-Brandenburg und als Hauptstadt Regierungssitz. Ihre Bedeutung geht aber über die Hauptstadtfunktion weit hinaus: Berlin ist eines der interessantesten Wissens-, Kultur-, Politik- und Kunstzentren Europas – ein hochattraktiver Ort also zum Leben und Arbeiten. Diese Einschätzung wird auch in internationalen Studien bestätigt. So belegt Berlin im „The Wealth Report 2010“ des weltweit tätigen Maklerhauses Knight Frank den 8. Rang vor den deutschen Städten Frankfurt am Main (Rang 15) und München (Rang 26) sowie Washington (Rang 12), Hongkong (Rang 14) und Sydney (Rang 16).

### Der günstigste Einstiegszeitpunkt

Die konjunkturelle Verbesserung wird zu einem Anstieg der verfügbaren Einkommen führen, was auch eine positive Preis- und Mietentwicklung erwarten lässt. Noch sind die Berliner Mieten im Bestand vergleichsweise niedrig, wie auch die Grafik des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle belegt. Berlin zeigt in seiner Entwicklung jedoch enormes Aufholpotenzial. Das wird sich auch in den nächsten Jahren in weiter steigenden Mieten äußern, ein Ende ist laut Jones Lang LaSalle nicht abzusehen.

### Angebotsmieten im Durchschnitt

in Euro/m<sup>2</sup>/Monat; 2. Halbjahr 2010



Quelle: Jones Lang LaSalle, 16. Februar 2011

Ein Indikator für die große Nachfrage ist die rapide gefallene Leerstandsquote. Insgesamt sank diese im Zeitraum 2001 bis 2009 von knapp 6 % auf nur noch 3,5 %. In den besonders gefragten Vierteln wie etwa Berlin-Mitte stehen inzwischen nur noch 1,9 % aller Wohnungen frei, was einem Rückgang von 76 % gegenüber 2001 entspricht. Ähnlich entwickelt sich der Leerstand in den Stadtteilen Prenzlauer Berg, Lichtenberg, Köpenick, Friedrichshain, Weißensee und Kreuzberg.

Ebenfalls stark gesunken ist die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen. Waren es im Jahr 1998 noch rund 15.500, lag die Zahl in 2009 bei nur noch rund 2.800. Demzufolge trifft in Berlin eine steigende Nachfrage auf ein zunehmend stark begrenztes Angebot. Diese Entwicklung ist für renditeorientierte Anleger ein gutes Argument für eine Investitionsentscheidung, weil Mietsteigerungen auch weiter zu erwarten sind.

## Perfekt auf den Markt zugeschnitten

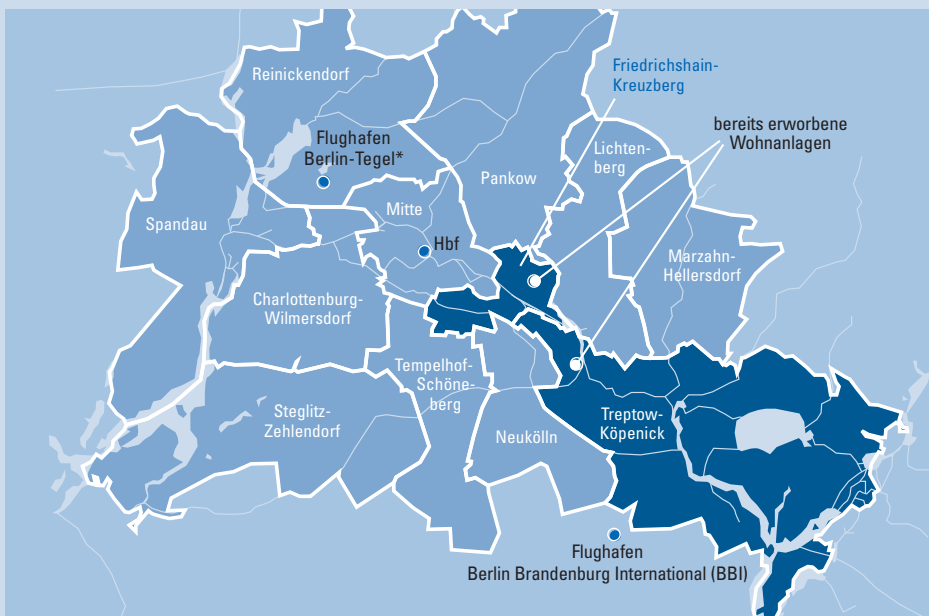
Alle Objekte des Fonds werden intensiv rechtlich und technisch geprüft. Auch eine gute Kenntnis des Marktes ist von wesentlicher Bedeutung. Mitunter kann sogar die richtige Straße und die richtige Nachbarschaft ausschlaggebend für den Erfolg der Immobilie sein. Die professionelle Auswahl der richtigen Lage bietet dem Anleger gute Chancen. Um die geeignetsten Kaufgelegenheiten wahrnehmen zu können, wird dieses Fondskonzept durch klare Investitionskriterien bei gleichzeitig hoher Flexibilität ausgezeichnet. Idealerweise gelingt es dort sogar, Objekte unter Wiederherstellungskosten zu erwerben. Berlin bietet dazu gute Voraussetzungen, hier kauft man gegenüber anderen deutschen Städten, wie beispielsweise Hamburg, vergleichsweise günstig. Dies stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der Objekte und erhöht das Potenzial für Miet- und Wertsteigerungen.

### Die Investitionskriterien des Fonds

Der domicilium 8 bietet den Anlegern die Chance, in diesen attraktiven Markt einzusteigen. Der Fonds sucht die besten Investitionsmöglichkeiten in Mikrolagen vorzugsweise am oder im inneren S-Bahn-Ring. Investiert werden soll in hochwertige Mehrfamilienhäuser mit 20 bis 80 Wohneinheiten. Für domicilium 8 sind unterbewertete Gründerzeitviertel in prosperierenden und zukunftsweisenden Stadtteillagen anvisiert. Dazu gehören beispielsweise: Prenzlauer Berg, Pankow, Kreuzberg, Neukölln, Friedrichshain, Mitte, nördlicher Tiergarten und Tempelhof. Beachtung wird auch den städtebaulichen Strukturen geschenkt. Diese sollen weitere Aufwertungen zulassen. Nicht investiert wird in: Sanierungsobjekte, Hochhäuser, Objekte in Plattenbausiedlungen und Großwohnsiedlungen.

Der Leerstand bei Objektankauf darf nicht höher als 10 % sein. Der Fonds investiert hauptsächlich in Wohngebäude, daher wird der wohnwirtschaftliche Anteil auf Fondsebene mehr als 80 % betragen.

Die Anlagestrategie setzt auf langfristige Investments sowie eine laufende jährliche Auszahlung von durchschnittlich rund 5 % p. a. Es wird konzeptionell kein Objektverkauf vor Ablauf der steuerlich relevanten Zehn-Jahres-Frist und keine systematische Wohnprivatisierung angestrebt.



Berlins Bezirke

\*wird ab vollständiger Inbetriebnahme des BBI geschlossen



Für den Fonds bereits erworbene Wohn- und Geschäftshäuser Baumschulenstraße (links) und Straßmannstraße (rechts)

## Auf die Partner kommt es an

### BulwienGesa

Die BulwienGesa AG ist mit rund 60 Mitarbeitern an vier Standorten eines der größten unabhängigen Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Deutschlands in den Themenfeldern Immobilien, Kommunen und Regionalökonomie. Hierbei bietet das Unternehmen Kompetenz in allen Immobiliensegmenten: Büro und Gewerbe, Einzelhandel, Wohnungsmarkt, Spezial- und Sonderimmobilien, Betreiberimmobilien sowie Industrie- und Logistikimmobilien. Das Leistungsangebot umfasst u. a. die laufende Beratung von Entwicklern, Investoren und Kommunen sowie Verträglichkeitsstudien, Marktanalysen, Nachnutzungskonzepte und die Marktdatenbereitstellung. Die Analysen, Wettbewerbsbeobachtungen, Bewertungen sowie das Datenbankmanagement bilden bei Einzelprüfungen und Portfolioanalysen die Grundlagen für nachhaltige Handlungsentscheidungen.

### Hamburg Trust

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH bietet Immobilienkompetenz „aus einer Hand“: Neben der Konzeption und dem Vertrieb geschlossener Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren umfasst das Leistungsangebot auch die Bereiche Fondsmanagement, Investorenbetreuung sowie Asset Management.

Die gegenwärtige Situation auf den Immobilienmärkten zeigt, wie wichtig eine sorgfältige Auswahl und Bewertung der Märkte bzw. Immobilien ist. Grundsätzliche Investitionskriterien von Hamburg Trust sind: **Politisch-rechtliche Stabilität:** Die jeweilige Investitionsregion ist dauerhaft von politisch und rechtlich stabilen Rahmenbedingungen geprägt. Dies gilt beispielsweise für Europa, die USA und Australien.

**Makroökonomische Wachstumskomponenten:** Die Standorte, an denen investiert wird, weisen eindeutige demografische und wirtschaftliche Wachstumsperspektiven auf.

**Hohe Markteintrittsbarrieren für Dritte:** Idealerweise sind die Rahmenbedingungen für einen Markteintritt Dritter schwierig bzw. nicht sinnvoll.

### Investmentkomitee

Die Entscheidung zum Ankauf der Fondsobjekte trifft ein Investmentkomitee bestehend aus Vertretern von BulwienGesa, Hamburg Trust und Berenberg Private Capital.



## Fakten: Das Wichtigste in Kürze

Fondsname:	domicilium 8 stabilis
Fondsobjekt:	Wohngebäude in Berlin (Zwei Objekte sind bei Prospekterstellung bereits angekauft. Nähere Informationen bietet der Fondsprospekt.)
Geplantes Fondsvolumen:	rd. 24,2 Mio. Euro inkl. Agio
davon geplantes Eigenkapital:	rd. 13,4 Mio. Euro inkl. Agio
Mindestbeteiligung:	50.000 Euro zzgl. 3 % Agio
Angestrebte Auszahlung:	durchschnittlich rd. 5 % p. a. vor Steuern
Gründe für Berlin:	<ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Berlin wächst stetig und hat hervorragende Wirtschaftsdaten.</b></li><li><b>2. Die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> sind noch günstig, und die Mieten haben hohes Aufholpotenzial.</b></li><li><b>3. Die Nachfrage übersteigt das Angebot aufgrund geringer Neubautätigkeit.</b></li></ol>

### Konservative Fondskonzeption erhöht Sicherheit für den Anleger

- 1. Vermeidung von Vermietungsrisiken**  
Hamburg Trust erwirbt die Objekte nur, wenn mindestens 90 % der Wohnungen vermietet sind. Der Anleger entgeht so den typischen Vermietungsrisiken und kann sicher sein, in eine gut vermietete Immobilie zu investieren.
- 2. Kaufpreissicherheit**  
Klare Investitionskriterien und derzeit gute Einstiegschancen unter Wiederbeschaffungswert. Ein Teil des Investitionsvolumens ist bereits im Rahmen der Investitionskriterien angekauft.
- 3. Zinssicherheit**  
Für den Fonds werden die Zinsen jeweils mit dem Objekterwerb langfristig festgeschrieben. Damit besteht weitestgehend Zinssicherheit für die Anleger. Die mit dem Kredit verbundenen Belastungen sind kalkulierbar.
- 4. 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 geplante Eigenkapitalquote bei diesem Fonds rund 55 %.
- 5. Vorteilhaftes Steuerkonzept**  
Beim Verkauf der Immobilie sind die Veräußerungsgewinne der Objekt KG ebenfalls steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt. Zudem ist domicilium 8 als geschlossener Immobilienfonds mit den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nicht von der Abgeltungssteuer betroffen.

### Risiken\* dieses Beteiligungsangebots sind unter anderem:

- Prognostizierter Verkaufserlös kann nicht erzielt werden
- Negative Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts und der Marktmieten
- Liquiditätsprognoseänderungsrisiko
- Instandhaltungskosten fallen höher als kalkuliert an
- Eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigen Zweitmarkts
- Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes der Einlage

\* Bitte beachten Sie hierzu die ausführliche Darstellung im Kapitel „Wesentliche Risiken der Beteiligung“ im Verkaufsprospekt.

**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. Das vorliegende Informationsblatt stellt nur einen ersten Überblick über die Vermögensanlage in Form einer Vorabinformation dar. Maßgeblich für eine Beteiligung ist ausschließlich der Verkaufsprospekt.

Überreicht durch:

**Berenberg Bank**

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG  
Neuer Jungfernstieg 20  
20354 Hamburg



**Hamburg Trust**  
**Grundvermögen und Anlage GmbH**  
Beim Strohhause 27  
20097 Hamburg

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

[vertrieb@hamburgtrust.de](mailto:vertrieb@hamburgtrust.de)  
[www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de)