

Fotos: Rainer Ruffer (S. 1 unten, S. 3, S. 7, S. 10 rechts),  
Bernd Wittelsbach (S. 1 oben, S. 6)

Kurzinformation



#### 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 konjunkturellen 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.

# Heimvorteil für Anleger

## domicilium 6

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  
www.hamburgtrust.de

 hamburgTRUST

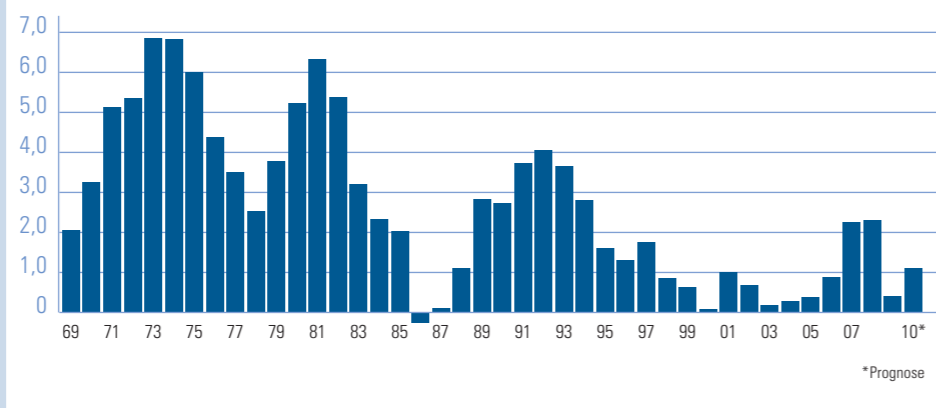
## Solide Sachwerte schützen Ihr Geld!

Die Auswirkungen der Finanzkrise können heute auch Experten nicht zuverlässig vorhersagen. Nachdem die Inflationsrate im Euroraum im Juli 2009 auf  $-0,7\%$  p. a. gefallen war, stieg sie bis auf  $1,6\%$  p. a. im Mai 2010. Grund dafür sind vor allem die höheren Kosten für Energie. Wegen steigender Benzin- und Heizölpreise legte die jährliche Inflationsrate im Frühjahr 2010 binnen eines Monats um 0,1 Prozentpunkt zu. Für Deutschland rechnen Experten 2010 mit einer moderaten Preissteigerung von  $1,1\%$ .

Was bedeutet das für Anleger? Kurzfristige Folgen sind die aktuell niedrigen Zinsen auf angelegtes Barvermögen. Mittelfristig droht ein schleichender Vermögensverlust durch Inflation.

40 Jahre Preissteigerung in Deutschland Für 2010 rechnen Experten mit einer Inflation von  $1,1\%$ .

Quelle: Das Investment, 2009/  
Statistisches Bundesamt, 2010



Ertragsorientierte Sachwerte bieten Anlegern in jedem Fall einen guten Schutz: Gerade Wohnimmobilien in Deutschland profitieren von der hohen Wertstabilität der Objekte selbst. Gleichzeitig werden die Folgen der Inflation durch Mietverträge mit Anpassungsvereinbarungen sowie Neuvermietungen zum erhöhten Preisniveau abgedeckt.



## Langfristig mehr Rendite – nach Steuern

Anleger brauchen heute einen langen Atem. Die Nettorendite\* für 10-jährige Bundesanleihen liegt aktuell bei nur  $1,58\%$  p. a.. Zieht man davon eine angenommene Inflationsrate von  $1,1\%$  p. a. ab, bleibt unter dem Strich rund  $0,5\%$  Ertrag pro Jahr. Auch bei einem Anlagezeitraum von 30 Jahren erhalten Anleger mit einer Nettorendite von  $2,05\%$  p. a. nur rund 0,5 Prozentpunkte mehr Rendite. (Alle Renditeangaben: Bundesbank vom 24.08.2010)

\*Nettorendite nach Abzug der Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag (insgesamt  $26,375\%$ ). Für Mitglieder von Kirchen kommt Kirchensteuer hinzu, sodass die endgültige Belastung bei rund  $28\%$  liegen kann.

Mit Wohnimmobilien in Deutschland erzielten Institutionelle Investoren 2009 dagegen eine durchschnittliche Rendite von  $5,3\%$  vor Steuern (Quelle: IPD Investment Property Databank, 2010). Und Wohnimmobilien erwirtschaften ihren Ertrag weitgehend unabhängig von der aktuellen Konjunktur, denn wohnen müssen die Menschen immer. Immobilienbeteiligungen sind deshalb eine attraktive Möglichkeit für Anleger, ihr Vermögen solide und dennoch ertragreich zu investieren.

Immobilieninvestitionen sind ein langfristiges Engagement. Doch die Geduld der Anleger wird belohnt: beim Fonds domicilium 6 mit einer prognostizierten jährlichen Auszahlung von  $5\%$  p. a. steigend auf  $6,0\%$  p. a. Das entspricht durchschnittlich  $4,5\%$  p. a. nach Steuern (bei einem Steuersatz von  $45\%$  zzgl. Solidaritätszuschlag). Ein attraktives Angebot.

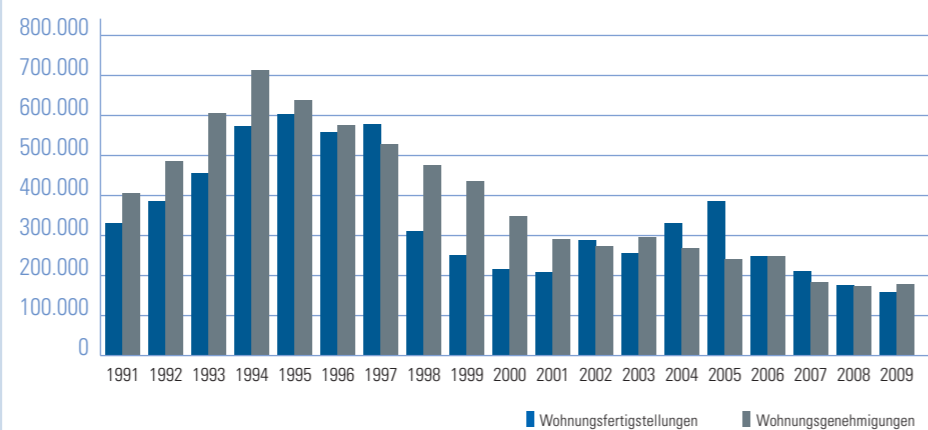
## Heimvorteil deutsche Wohnimmobilien

### Sachinvestition mit hoher Wertstabilität

In anderen Ländern wie beispielsweise Spanien, Großbritannien und den USA haben die Hauspreise in den vergangenen zehn Jahren stark angezogen – und sind seit 2008 zum Teil stark eingebrochen, mit negativen Folgen für die dortige Wirtschaft. Anders in Deutschland: Hier sind die Wohnimmobilienpreise bereits seit Jahren überaus stabil – ohne spekulative Ausschläge nach oben oder nach unten.

Die hohe Wertstabilität von Wohnimmobilien hat gerade für sicherheitsorientierte Anleger zwei große Vorteile: Zum einen entfällt die Sorge um den richtigen Zeitpunkt zum An- und Verkauf des Objektes, denn die Häuserpreise entwickeln sich weitgehend unabhängig von der Konjunktur. Zum anderen lässt sich die wirtschaftliche Entwicklung eines Wohnimmobilienfonds mit einer höheren Verlässlichkeit prognostizieren, da eine breite Mieterstreuung und niedrige Leerstände in Wachstumsregionen stabile Erträge ermöglichen.

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen  
pro Jahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2010

### Immer knapper: Wohnraum in deutschen Ballungsräumen

2009 gab es erstmals seit 2006 wieder mehr Baugenehmigungen für Wohnungen als im Vorjahr, es waren bundesweit jedoch nur 1,9 % oder 3.300 Wohnungen mehr als noch 2008. Die Baufertigstellungen in Deutschland gehen dagegen immer weiter zurück. 2009 erreichte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen den niedrigsten Wert seit der deutschen Wiedervereinigung. Da gleichzeitig die Zahl der Haushalte in Deutschland steigt, wird das Wohnraumangebot in Deutschland immer knapper.

## So investieren Sie erfolgreich in Wohnimmobilien

Mit Wohnimmobilien kann man 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 Anleger auf folgende wichtige Punkte achten:

### Checkliste Wohnimmobilien

- Verzeichnet der Standort, an dem investiert werden soll, ein positives 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?
- Verfügt der Investitionsstandort über eine gut ausgebaute Infrastruktur (Zugang zur Fernbahn, zum Flughafen, zum öffentlichen Nahverkehr wie Busse und Bahnen)?
- 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?

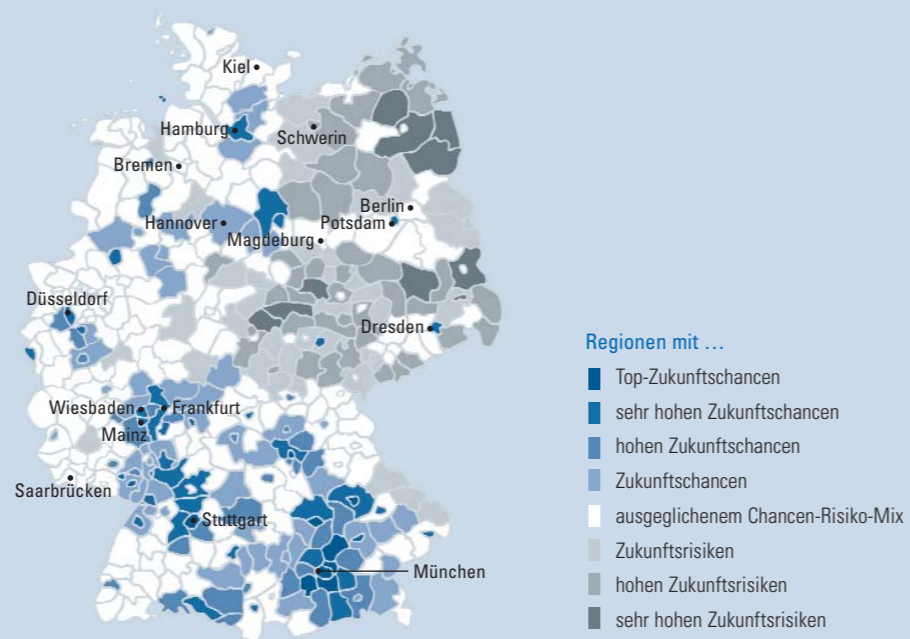


## Investieren Sie am richtigen Standort

## Frankfurt – Standort mit besten Perspektiven

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 im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Wachstumsperspektiven sind enorm.

Die Karte ist das Ergebnis einer Analyse, die die Prognos AG regelmäßig in Zusammenarbeit mit dem Handelsblatt erstellt und in deren Rahmen die langfristig zukunftsfähigen Wachstumsbranchen der deutschen Wirtschaft identifiziert wurden. Sie zeigt, welche der 413 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands zu den führenden Standorten dieser Branchen gehören.



Quelle: Prognos AG, Zukunftsatlas 2009

Frankfurt ist eine Weltstadt im Kleinen – gerade das macht die Stadt am Main so lebenswert! Rund 680.000 Einwohner leben in der fünftgrößten Stadt Deutschlands am Fuße des Mittelgebirges Taunus inmitten eines ausgeprägten Grüngürtels. Keine Millionenstadt also. Und doch ist Frankfurt eine echte Metropole – lebendig und schnell.

Für Dynamik und Internationalität sorgen etwa der Hauptbahnhof, das Frankfurter Kreuz und der Frankfurter Airport: Er ist mit jährlich über 50 Millionen Passagieren und etwa 480.000 Starts und Landungen eine der wichtigsten Drehscheiben des internationalen Luftverkehrs. Davon profitiert auch die Stadt: 2008 besuchten sie mehr als drei Millionen Gäste, allein das Messezentrum lockte mehr als 1,5 Millionen Besucher an. Sie beleben die Einkaufsstraßen, wie z. B. die Goethestraße, die sich mit Europas Top-Adressen misst.

Frankfurt ist aufgrund seiner guten Lebensqualität und seiner hohen Arbeitsplatzdichte ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten. Die Stadt ist vor allem als deutsches Finanzzentrum bekannt – mehr als 200 Kreditinstitute haben hier ihren Sitz. Ein starkes Standbein hat die Mainmetropole aber auch im Dienstleistungsbereich, der rund 84 % der Wirtschaftsleistung erbringt. Und die ist, gemessen je Einwohner, bundesweit spitze: 2009 lag Frankfurt im Vergleich der Initiative Soziale Marktwirtschaft und des Magazins Wirtschaftswoche in dieser Kategorie auf Platz 1. Laut einer Umfrage der Immobilienberatung Cushman & Wakefield gehört Frankfurt, nach London und Paris, sogar zu den drei wichtigsten Wirtschaftsstandorten Europas.

Doch nicht nur wirtschaftlich ist Frankfurt gut aufgestellt. Auch die Zukunftsaussichten Frankfurts sind ausgesprochen gut: Im Städte-Ranking des Foreign Direct Investment Magazine (Februar/März 2010) belegt Frankfurt unter den Städten mit einer halben bis einer Million Einwohnern als Großstadt der Zukunft Platz 1. Und bei den Top 5 der Großstädte mit der höchsten Lebensqualität liegt Frankfurt auf dem zweiten Platz.

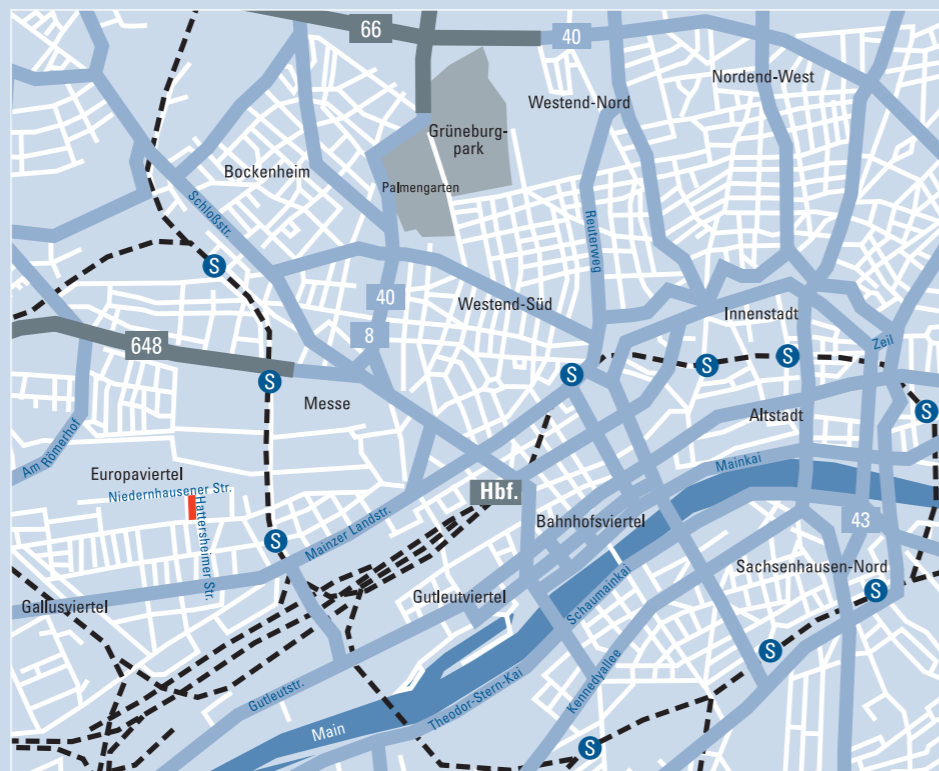
## Das Fondsobjekt: Neu gebaut mit grünem Herzen

In Frankfurt entsteht derzeit durch Auflassung und Abriss des über 100 Hektar großen Gebiets des alten Güter- und Rangierbahnhofs ein vollkommen neuer Stadtteil – das Europaviertel. Im Herzen der Stadt wird hier ein modernes Cityquartier mit Wohnungen, Büros, Hotels sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten errichtet. Die neu gebaute Wohnanlage „Am Europagarten“ liegt im Westen dieses Areals, in unmittelbarer Nähe des Pocketparks und der Parkanlage Europagarten. Sie umfasst sechs Gebäude mit 160 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 11.950 m<sup>2</sup>, errichtet nach dem KfW-Standard Energieeffizienzhaus 55 (EnEV 2007). Der überwiegende Teil der Wohnungen umfasst zwei und drei Zimmer mit durchschnittlich 60 und 84 m<sup>2</sup> Wohnraum. Ebenfalls zur Investition gehören 160 Tiefgaragenstellplätze.

### Mittendrin – das Frankfurter Europaviertel

Das Europaviertel hat einiges zu bieten: Neben rund 3.800 Wohnungen sollen hier auch bis zu 32.000 hochwertige Arbeitsplätze entstehen. Das Mövenpick Hotel ist schon eröffnet. Der Büroturm „Tower 185“ wird gegen Ende 2011 fertiggestellt, 75 % seiner Fläche sind bereits vermietet. Rückgrat des Viertels wird die Europa-Allee. Die Verkehrsader und Flaniermeile führt in östlicher Richtung zur Skyline Plaza, einem großzügigen Einkaufs- und Kongresszentrum mit 38.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Wer auf dem breiten Boulevard in westlicher Richtung schlendert, den lockt der Europapark ins Grüne. Nordwestlich des Parks ist eine neue Grundschule geplant, rund um die Parkanlage entstehen vier Wohnquartiere. In jedem der vier Bauabschnitte ist ein Standort für eine neue Kindertagesstätte vorgesehen.

Der neue Stadtteil in ruhiger Innenstadtlage könnte bald eine bevorzugte Wohngegend in Frankfurt werden. Er grenzt im Norden an das Trendviertel Bockenheim, im Osten an das schicke Westend und im Süden an das Gallusviertel – mit der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, der Frankfurter Neuen Presse, dem Deutschen Fachverlag und dem Frankfurter Societätsverlag ein wichtiger Medienstandort. Den Hauptbahnhof und den Frankfurter Römer erreicht man in nur zehn bis 15 Minuten Autofahrt.



Standort der Neubau-Wohnanlage



## domicilium – ein Erfolgskonzept

Das Hamburger Emissionshaus Hamburg Trust startet mit der Immobilienbeteiligung domicilium 6 schon den fünften Fonds mit hochwertigen Wohnimmobilien in attraktiven Wachstumsmärkten. Der Clou: Der Initiator erwirbt Neubauten direkt vom Bauträger und übernimmt sie erst, wenn bereits ein hoher Vermietungsstand erreicht ist. Das bedeutet mehr Sicherheit für die Anleger, denn die Verantwortung etwa für eine spätere Fertigstellung liegt allein beim Bauträger. Tatsächlich konnte das Objekt des Vorgängerfonds domicilium 3 sogar früher als geplant voll vermietet werden. Neben der stabilen Einnahmesituation durch den hohen Vermietungsstand ist die niedrigere Fremdkapitalquote ein weiterer Sicherheitsaspekt des Fonds konzepts.

Und dies wird honoriert: 2008 erhielt Hamburg Trust den Scope Investment Award in der Kategorie „Newcomer“. 2009 wurde das Emissionshaus erneut ausgezeichnet, diesmal in der Kategorie „Geschlossene Immobilienfonds Deutschland“. Die ausgeprägte Professionalität, die strategische Kontinuität und die hohe Sicherheitsorientierung des Initiators überzeugten die Jury. Auch die Anleger und Vertriebspartner schätzen dies: So war der Fonds domicilium 3 bereits innerhalb von zwei Monaten ausplatziert.

Um den Anlegern auch weiterhin höchste Qualität zu bieten, arbeitet Hamburg Trust mit renommierten Partnern zusammen: Für die Fonds domicilium 3 und 5 konnte mit Bouwfonds ein großer europäischer Immobilienentwickler mit mehr als 60 Jahren Erfahrung gewonnen werden. Beim aktuellen Immobilieninvestment kooperiert das Emissionshaus mit der GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Hamburg Trust setzt die Fondsreihe mit Wohnungen an wachstumsstarken Standorten weiter fort.



Die geplante Neubau-Wohnanlage im Europaviertel (Illustration)



## Auf die Partner kommt es an

Bei Immobilieninvestments ist die Auswahl der richtigen Partner entscheidend.

### GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

Die Frankfurter Wohnungsgesellschaft GWH ist ein Immobilienmanager, spezialisiert auf Wohnimmobilien. Unter dem Dach der Landesbank Hessen-Thüringen baut, vermietet und bewirtschaftet die GWH Wohngebäude in Hessen und in den Wachstumsmärkten Rhein-Main, Rhein-Neckar und des Rheinlands. Insgesamt managt das Unternehmen derzeit mehr als 47.000 Wohnungen, sowohl aus eigenem Bestand als auch im Auftrag Dritter. Die GWH hat in den letzten Jahren kontinuierlich in die Instandhaltung ihrer Wohnungen investiert und stärkt so langfristig die Werthaltigkeit und Ertragskraft der Immobilien. Das Unternehmen verfügt über mehr als 80 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft.

### 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 die EU, 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.

Bei Hamburg Trust ist der Fonds domicilium 6 der fünfte Fonds aus einer Reihe mit Neubau-Wohnentwicklungen.



## Fakten: Das Wichtigste in Kürze

Fondsname:	domicilium 6
Fondsobjekt:	Neubau-Wohnanlage in Frankfurt-Europaviertel (Fertigstellung geplant für Sommer 2011)
Fondsvolumen:	rd. 44 Mio. Euro inkl. Agio
davon Eigenkapitalanteil:	rd. 24 Mio. Euro inkl. Agio
Mindestbeteiligung:	25.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Prognostizierte Auszahlungen:	5 % p. a. steigend auf 6,0 % p. a. vor Steuern, durchschnittlich 4,5 % p. a. <b>nach Steuern*</b>

\* bei Spitzensteuersatz

### Konservative Fondskonzeption erhöht Sicherheit für den Anleger

#### 1. Vermeidung von Erstvermietungsrisiken

Hamburg Trust erwirbt den Neubau erst, wenn mindestens 80 % der Wohnungen vermietet sind. Gegebenenfalls verbleibende Leerstandsflächen werden – nach einer Zeit der Nachvermietung – 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 berechnet. Damit ist sichergestellt, dass kein zu hoher Preis für die Immobilie gezahlt wird. Üblicherweise bildet die prognostizierte Miete die Basis für den Kaufpreis. In solchen Fällen besteht die Gefahr, die Immobilie zu einem überbewerteten Preis zu kaufen: etwa wenn der Verkäufer unrealistisch hohe Mieten prognostiziert, die dann in der Praxis nicht erzielt werden können.

#### 3. Zinssicherheit

Für den Fonds wurden die Zinsen langfristig festgeschrieben (mindestens bis März 2020). 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 54 %.

#### 6. Vorteilhaftes Steuerkonzept

Beim Verkauf der Immobilie sind die Veräußerungsgewinne der Objekt KG steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt.

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

- Prognostizierter Verkaufserlös kann nicht erzielt werden
- Negative Entwicklung des Frankfurter Immobilienmarkts und der Marktmieten
- Zinsänderungsrisiko bei Anschlussfinanzierung
- Eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigen Zweitmarkts
- Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes
- Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption und Steueränderungsrisiko

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