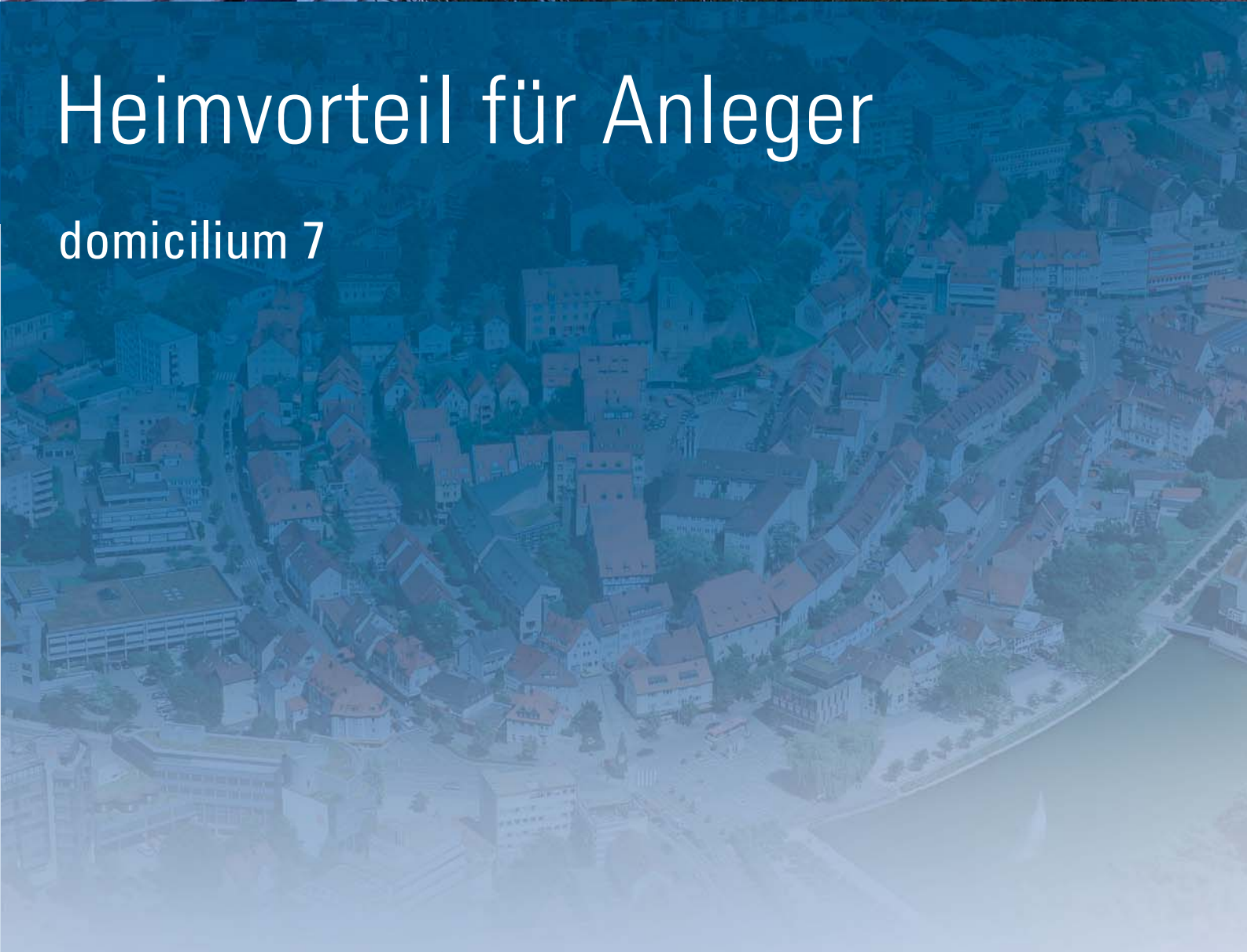




Heimvorteil für Anleger

domicilium 7



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.

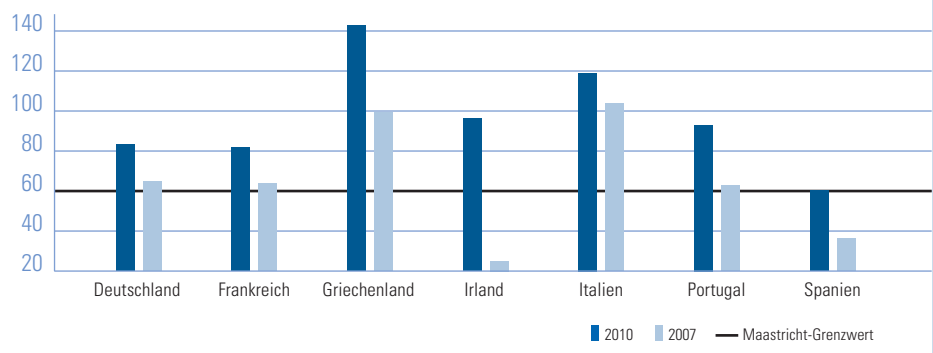
So besagt der Maastricht-Vertrag unter anderem, dass die Gesamtverschuldung jedes EU-Landes in der Regel unter 60 % des Bruttoinlandsprodukts liegen müsse. Wie die Mehrheit der EU-Länder verstieß auch Deutschland 2010 gegen diese Vorgabe. Laut Statistischem Bundesamt waren die öffentlichen Haushalte 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.

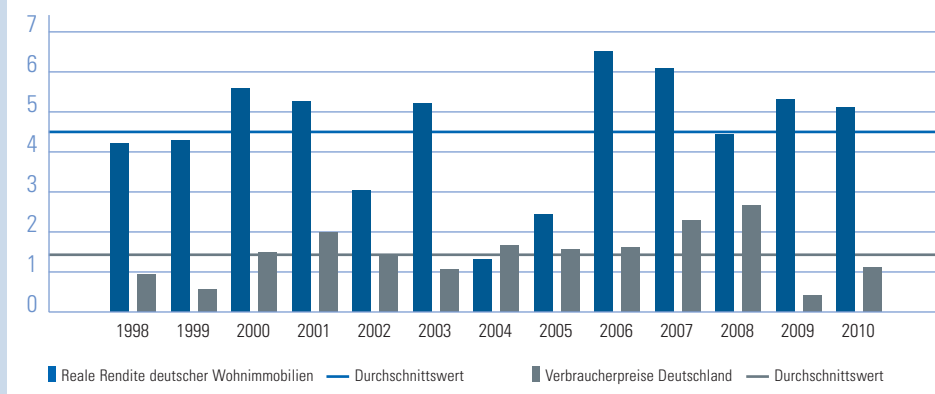
Eine gute Wahl – Wohnimmobilieninvestments in Deutschland

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	Die Fondsinvestition
Gestaltungsmöglichkeiten und Kosten des Objekts	Private Investoren kaufen meist nach Fertigstellung. Ihr Einfluss auf die Gestaltung des Objekts ist nur gering. Sie zahlen in der Regel höhere Preise und haben wenig Rabattmöglichkeiten.	Die Investitionsentscheidung wird bereits in der Planungsphase getroffen. So kann das Objekt optimal gestaltet werden. Paketkäufe von mehr als 100 Wohnungen ermöglichen deutliche Preisvorteile. Plus: Professionelle Fondsstrukturen können Grunderwerbsteuerbelastungen, Finanzierungs-, Makler- und Nebenkosten reduzieren oder ganz vermeiden.
Know-how und Marktkennntnis 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. Plus: Anleger können mit Fonds in erstklassige Standorte investieren.
Verhandlungsstärke der Investoren	Durch geringeres Eigenkapital und daher kleineren Einkauf haben private Anleger in gefragten Märkten meistens keine gute Verhandlungsposition.	Spezialisten kennen Märkte, Rechte und Gepflogenheiten, etwa bei Bau-Controlling, Abnahme oder Gewährleistungen. Plus: 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.
Mierrisiko	Einzelne beziehungsweise wenige vermietete Wohnungen im Eigentum 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 mehr als 100 Mieter kaum auf die Gesamtrendite aus. Plus: Bei einer moderaten Fluktuation besteht sogar Mieterhöhungspotenzial.
Maximalhöhe der Haftung	Private Anleger haften üblicherweise mit ihrem gesamten Vermögen gegenüber den Banken. Zudem besteht eine hohe Bonitätsbelastung.	Die Haftung des Fondsanlegers ist auf die Höhe der Einlage beschränkt. Plus: 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 Fondsinvestition.

domicilium – ein Erfolgskonzept

Der Hamburger Initiator Hamburg Trust konzentriert sich bewusst auf seine Kernkompetenz: Immobilien. Seit der Gründung 2006 ist das Emissionshaus Jahr um Jahr gewachsen und konnte sich mit seinen sicherheitsorientierten domicilium-Fonds in der Spitzengruppe der Initiatoren geschlossener Immobilienfonds etablieren. Das Erfolgsgeheimnis: Die Fonds investieren nur in Metropolregionen, in energieeffiziente Neubauten mit nachfragegerechten Grundrissen und hochwertiger, moderner Ausstattung. Der Initiator kauft dabei direkt vom Bauträger und übernimmt die Objekte erst, wenn bereits ein sehr hoher Vermietungsstand erreicht ist. Dazu kooperiert Hamburg Trust mit den marktführenden Unternehmen direkt vor Ort und bringt sich schon früh bei der Projektentwicklung ein. So werden Projektentwicklungs- und Erstvermietungsrisiken minimiert, die Rentabilität optimiert und beste Voraussetzungen für eine spätere Veräußerung geschaffen. Das erkennen auch Vermögensberater und Anleger an, wie die guten Platzierungszahlen zeigen. Zudem erhielt Hamburg Trust 2010 erneut den Scope Award als bestes Emissionshaus in der Kategorie „Geschlossene Fonds: Immobilien Deutschland“.

Checkliste: Vorteile des domicilium-Konzepts

Für einen optimalen Anlage-Erfolg achten Sie darauf, dass Ihr Wunschinvestment die folgenden Kriterien möglichst vollständig erfüllt:

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Standorte mit positivem Wirtschafts-, Bevölkerungs- bzw. Haushaltswachstum |
| <input type="checkbox"/> | Investitionsstandort mit gut ausgebauter Infrastruktur (Zugang zur Fernbahn, zum Flughafen, zum öffentlichen Nahverkehr wie Busse und Bahnen) |
| <input type="checkbox"/> | Objekte in einem attraktiven Wohnumfeld (Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen, Spielplätze) |
| <input type="checkbox"/> | Neubau-Objekte für moderne Ansprüche (z. B. energieeffiziente Bauweise, Wohnungszuschnitt, Fahrstuhl, Einbauküche, Balkon oder Terrasse, ausreichend Strom- und Telefonanschlüsse, überdachte Pkw-Stellplätze) |
| <input type="checkbox"/> | Laufendes Bau-Controlling |
| <input type="checkbox"/> | Marktgerechter Kaufpreis auf Basis der IST-Mieten |
| <input type="checkbox"/> | Fälligkeit des Kaufpreises erst zur Übergabe der fertig gestellten und zum Großteil vermieteten Immobilie |
| <input type="checkbox"/> | Vermietung durch den Projektentwickler nach Vorgaben von Hamburg Trust |
| <input type="checkbox"/> | Professionelles Immobilien-Management |
| <input type="checkbox"/> | Gesicherte Finanzierung |



Investieren Sie am richtigen Standort

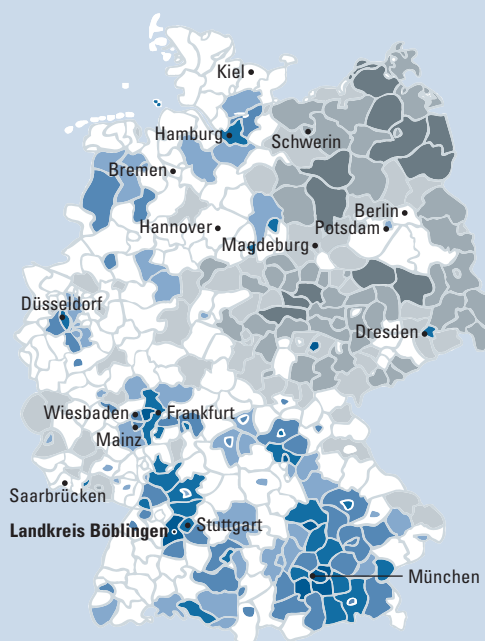
Welches ist der beste Standort für die zukünftige Entwicklung einer Wohnimmobilie? Wer diese Frage richtig beantwortet, hat schon einen großen Schritt in Richtung eines erfolgreichen Investments getan. Ein Blick auf die Karte Deutschlands zeigt: Die Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen und Städten 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 Regionen identifiziert wurden. Sie zeigt, welche der 412 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands zu den Zukunfts-Standorten gehören.

Die 5-Top-Regionen mit den besten Zukunftschancen

1. München, Landkreis
2. München, Landeshauptstadt
3. Erlangen, Stadt
4. Starnberg, Landkreis
5. Böblingen, Landkreis

Quelle: Prognos AG, Zukunftsatlas 2010



Regionen mit ...

- Top-Zukunftschancen
- sehr hohen Zukunftschancen
- hohen Zukunftschancen
- Zukunftschancen
- ausgeglichenem Chancen-Risiko-Mix
- Zukunftsrisiken
- hohen Zukunftsrisiken
- sehr hohen Zukunftsrisiken

Der Landkreis Böblingen gehört zu den Top-5-Regionen mit den besten Zukunftsaussichten.

Region Stuttgart – Standort mit besten Aussichten ...

Stuttgart ist die Hauptstadt des Bundeslands Baden-Württemberg und liegt in dessen Mitte am Ufer des Neckars. Rund 590.000 Einwohner leben in der sechstgrößten Stadt Deutschlands. Keine Millionenstadt also. Und doch gehört Stuttgart zu den dicht besiedelten deutschen Städten: Seine Bevölkerungsdichte liegt mit 2.848 Menschen pro Quadratmeter zwischen jener von Hamburg (2.323) und Berlin (3.820). Und die demografischen Trends stehen auf Wachstum: Für Stuttgart wird auch in Zukunft – trotz generell sinkender Bevölkerungszahlen in Deutschland – eine Zunahme der Bevölkerung prognostiziert.

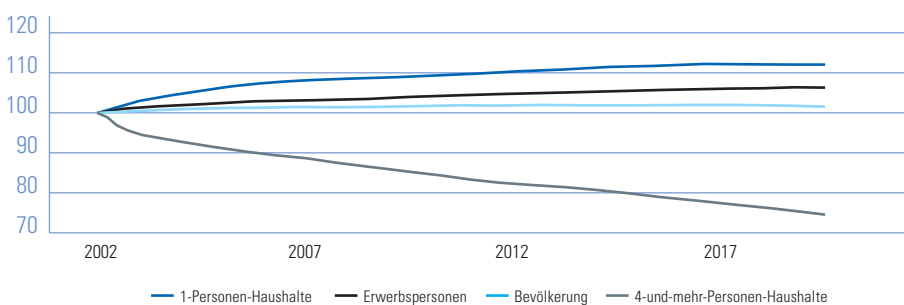
Die Region ist mit ihrer guten Lebensqualität und ihrem hohen Wirtschaftspotenzial ein attraktives Ziel für Zuwanderer aus Deutschland und der Welt: In der im Jahr 2010 erstellten Studie der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und des Magazins Wirtschaftswoche belegt die Region Stuttgart im Niveau-Ranking Platz 2. Ausschlaggebend dafür war unter anderem das gute Abschneiden bei der Arbeitslosenquote: Sie lag 2009 bei nur 5,1 %. Doch nicht nur harte Fakten sprechen für die Region, sondern auch ihr Erholungswert. In die Schwäbische Alb kann man vom Großraum Stuttgart aus radeln. Der Schwarzwald liegt vor der Haustür, die 150 Kilometer bis zum Bodensee sind über die A81 in gut eineinhalb Stunden zurückgelegt.

... doch großen Platzproblemen

Das Problem: Stuttgart wächst aus sich heraus. Wohnraum ist gefragt, neu gebaut wird jedoch selten. Gerade kleinere Wohnungen sind gesucht, werden doch die Stuttgarter Haushalte im Schnitt immer kleiner. Überdies ist die Stadt schon jetzt ein teures Pflaster. Grund ist die Halbhöhenlage: Die Stadt kann im Kessel kaum wachsen, daher gilt alles das, was jenseits der Hänge liegt, schon als Speckgürtel. Ein Trugschluss, denn: Würde man den städtischen Umriss von München, Hamburg oder Berlin über den von Stuttgart legen, gehörten die Umlandstandorte Leonberg, Esslingen & Co. dort zum Stadtgebiet. Auch preislich liegen die guten und sehr guten Lagen der benachbarten Landkreise zum Teil deutlich unter denen von Stuttgart. Hier gilt es, ruhendes Potenzial zu nutzen.

Stuttgart: Immer mehr kleine Haushalte

Bevölkerungs-, Erwerbspersonen- und Haushaltsprognose, 2002 bis 2020 (Index 2002=100)



Quelle: HWWI/Berenberg Bank, Städteranking 2008

Abseits der Landeshauptstadt ...

Die Toplagen im Stuttgarter Umland findet man entlang der S-Bahn-Strecke. Überaus begehrt sind die Standorte südwestlich der Stadt, im Landkreis Böblingen. Vom Stuttgarter Flughafen fährt man mit dem Auto oder der S-Bahn nur etwa 20 Minuten. Von der Universität sind es mit der S-Bahn 14 Minuten, vom Hauptbahnhof mit Auto oder S-Bahn nur 24 Minuten.

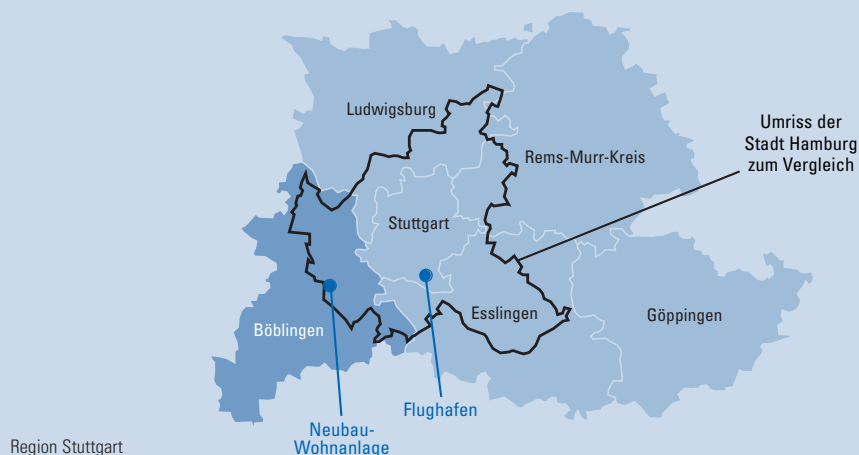
... doch am Puls der Zeit

Böblingen profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt, ist aber auch selbst attraktiv: Der Landkreis gilt als Hochtechnologie-Standort und Hochburg schwäbischen Einfallsreichtums; kein Kreis beschäftigt mehr Menschen im Bereich Forschung und Entwicklung. 14 % aller Böblinger Kreisbürger haben einen Hochschulabschluss – ein willkommenes Potenzial für Unternehmer.

Das haben viele Firmen längst erkannt: Nicht nur der US-Computerkonzern Hewlett-Packard und das kalifornische Messtechnik-Unternehmen Agilent haben hier ihren Deutschland-Sitz. Auch das weltgrößte Daimler-Werk Sindelfingen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und der Computerkonzern IBM hat seine Europa-Zentrale im benachbarten Ehningen, nur rund acht Kilometer von Böblingen entfernt. Und erst im Dezember 2010 hat die Landesregierung die Ansiedlung eines Technologie- und Innovationszentrum Umwelttechnik und Ressourceneffizienz im Kreis Böblingen beschlossen. Ausschlaggebende Gründe waren die guten räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen des Geländes sowie die örtliche Nähe zu international führenden Unternehmen im Bereich fortschrittlicher Produktionstechniken und innovativer Umwelttechnologien. Die starke Wirtschaftsstruktur des Landkreises zeigt sich auch im Vergleich: Im bundesweit angelegten Ranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft belegt der Landkreis Böblingen den sechsten Platz – als bester in Baden-Württemberg. Auch im Bundesranking der Prognos AG zu den Zukunftschancen der Regionen besetzt der Kreis Böblingen einen Spitzenplatz: Nr. 5 von mehr als 400.

Böblingen besticht nicht nur durch eine gesunde Wirtschaft – die kreisweite Arbeitslosenquote lag im April 2011 bei 3,9 % –, sondern auch durch eine hohe Lebensqualität: Die Stadt selbst liegt idyllisch zwischen sanften Hügeln, fünf Seen und einem weitläufigen Stadtgarten. Naturliebhaber genießen den Waldreichtum des Kreises – mehr als 45 % der Gemeindefläche sind Waldfläche – oder besuchen den Naturpark Schönbuch, den ältesten Naturpark Deutschlands.

Kinder lernen in Böblingen an acht Grund- und acht weiterführenden Schulen sowie einer Förderschule. Für das gesundheitliche Wohl aller Anwohner steht die volle medizinische Grundversorgung vor der Haustür zur Verfügung und darüber hinaus eine ganze Reihe medizinischer Hochleistungszentren, wie das Perinatalzentrum, das Schlaganfallzentrum, Bauch-, Brust- und Gefäß- oder Traumazentrum.



Attraktives Wohnen in der Parkstadt

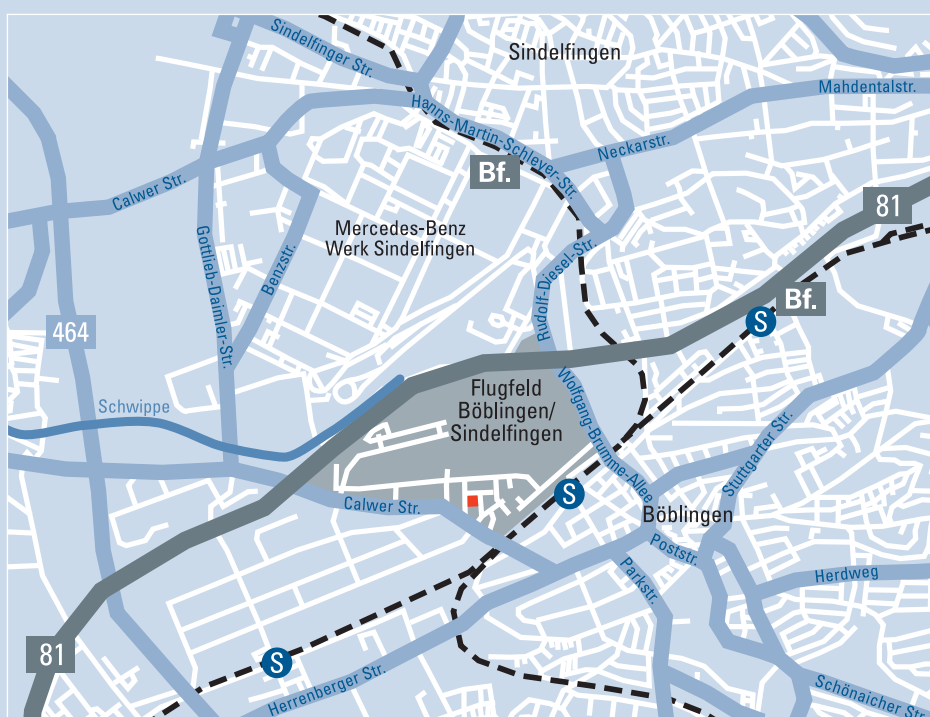
Auf dem ehemaligen Flugfeld Böblingen/Sindelfingen entsteht derzeit die zentral gelegene Wohnanlage südlich des Leonardo-da-Vinci-Platzes. Der Gebäudekomplex umfasst 121 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 10.272 m². Die Wohnungen werden errichtet nach dem KfW-Standard Energieeffizienzhaus 70 (nach Energieeinsparverordnung, EnEV 2009). Das heißt, der Jahres-Primärenergiebedarf darf nur 70 % des Energiebedarfs eines vergleichbaren Neubaus sein. Mit anderen Worten: Die Gebäude verbrauchen 30 % weniger Wärmeenergie, als der aktuelle Neubau-Standard verlangt. Von der 2-Zimmer-Wohnung bis zum 5-Zimmer-Penthouse sind alle Größen vertreten. Ebenfalls zur Investition gehören 181 Tiefgaragenplätze.

Angesiedelt im ruhigen Wohnquartier Parkstadt liegt die Wohnanlage unweit von Schule und Kindergarten sowie mehrerer Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die nahegelegene Freiraumachse, eine autofreie und begrünte Zone, lädt die Großen zum Flanieren und die Kleinen zum Spielen unter Bäumen ein. Wer mehr Platz braucht, nutzt den Spiel- und Sportpark in der grünen Mitte des Areals, direkt am neu angelegten „Langer See“.

Neues Zentrum zwischen Böblingen und Sindelfingen

Das junge Viertel liegt in guter Nachbarschaft zwischen Böblingen und Sindelfingen. Es ist ein Gemeinschaftsprojekt beider Mittelstädte und schafft Räume, die dort nicht vorhanden sind. Schon jetzt bietet das Areal viele Anziehungspunkte der besonderen Art: Die denkmalgeschützten Gebäude des früheren Landesflughafens sind heute ein Mekka für alle Oldtimer-Freunde und junge wie jung gebliebene Besucher nutzen die Stadt der 1.000 Abenteuer, den Indoor-Erlebnispark SENSAPOLIS.

Das Zentrum Böblings ist zu Fuß durch eine Unterführung in nur wenigen Minuten direkt erreichbar: Eine verkehrsberuhigte Flanier- und Einkaufsstraße schließt sich an, sie beherbergt diverse Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten. Ein umfangreiches kulturelles Angebot – vom historischen Zentrum mit Schlossberg und Dionysiuskirche bis hin zur Mineraltherme Böblingen – und eine ausgefeilte soziale Infrastruktur aus Schulen, Kirchen und rund 240 Vereinen sind ebenfalls gut zu erreichen.



■ Standort der Neubau-Wohnanlage



Die geplante Neubau-Wohnanlage (Illustration links)



Auf die Partner kommt es an

Bei Immobilieninvestments ist die Auswahl der richtigen Partner entscheidend.

Mörk Projektträger + Immobilien GmbH

1902 von Georg Mörk in Leonberg gegründet, ist die heute in vierter Generation im Familienbesitz befindliche Firmengruppe Mörk aus kleinen Anfängen zu einem bundesweit tätigen Anbieter für schlüsselfertiges Bauen gewachsen. Die Mörk Bau GmbH & Co. KG fungiert als Generalunter- und -übernehmer im Gewerbe-, Wohnungs- und Industriebau. Die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH ist eine 100%ige Tochter und tätig als Bauträger und Projektentwickler in Baden-Württemberg, insbesondere im Stuttgarter Großraum. Das Unternehmen entwickelt und baut moderne Wohnungen und Häuser erfolgreich seit mehr als 27 Jahren für private Kunden und institutionelle Investoren.

Der Firmensitz der Mörk-Gruppe befindet sich seit Gründung vor 109 Jahren in Leonberg.

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.

Bei Hamburg Trust ist der Fonds domicilium 7 der sechste Fonds aus einer Reihe mit Neubau-Wohnentwicklungen in Deutschland.



Fakten: Das Wichtigste in Kürze

Fondsname:	domicilium 7
Fondsobjekt:	Neubau-Wohnanlage auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen (Fertigstellung geplant für Sommer 2012)
Fondsvolumen:	rd. 31 Mio. Euro inkl. Agio
davon Eigenkapital:	rd. 18 Mio. Euro inkl. Agio
Mindestbeteiligung:	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Auszahlung:	5 % p. a. vor Steuern
Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Konservative Fondskonzeption erhöht Sicherheit für den Anleger

1. Vermeidung von Erstvermietungsrisiken

Der Fonds erwirbt den Neubau erst, wenn mindestens 90 % 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: 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. 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 dieser Fondsinvestition rund 59 %.

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 Böblinger Immobilienmarkts und der Marktmieten
- Zinsänderungsrisiko bei Anschlussfinanzierung
- Eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigen Zweitmarkts. Veräußerung ist von der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin abhängig
- 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.

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.

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