



Heimvorteil für Anleger

domicilium 5



hamburgTRUST

Inflation oder Deflation? Solide Sachwerte schützen Ihr Geld in jeder Lage!

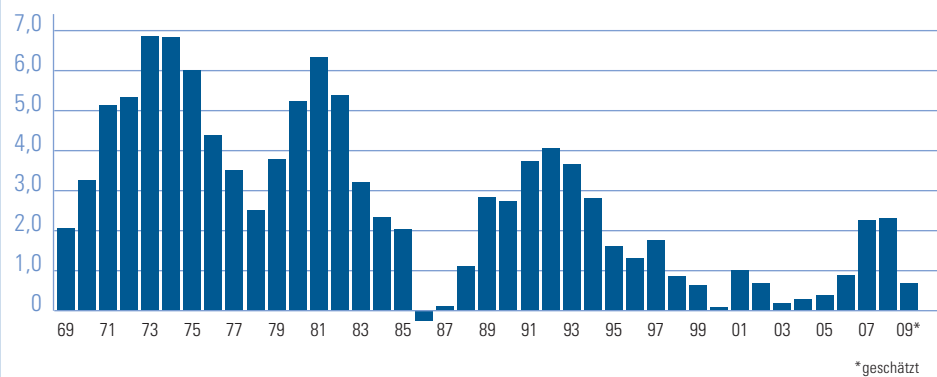
Inflation oder Deflation? Die Auswirkungen der schwachen Konjunkturdaten bei gleichzeitiger Ausweitung der Geldmenge können heute auch Experten nicht zuverlässig vorhersagen.

Tatsächlich ist die Inflationsrate im Euroraum nach einem Rekordhoch von 4,0 % im Sommer 2008 im Juni 2009 zum ersten Mal in ihrer zehnjährigen Geschichte auf -0,1 % gesunken. Ursache ist vor allem das um rund 50 % günstiger gewordene Öl; Verbraucherpreise zum Beispiel für Lebensmittel, Gesundheitspflege oder Restaurants sind dagegen weiter gestiegen.

Für Deutschland rechnen Experten 2009 mit einer moderaten Preissteigerung von nur 0,7 %. Ab 2011 kann die Teuerungsrate aber durchaus auf 5 bis 10 % steigen, prognostiziert das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut.

40 Jahre Preissteigerung in Deutschland Für 2009 rechnen Experten mit einer Inflation von 0,7 %. Für die kommenden Jahre indes erwarten sie eine Geldentwertung auf dem Niveau der frühen 70er- und 80er-Jahre.

Quelle: Statistisches Bundesamt/
Das Investment, Juli 2009



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

Ertragsorientierte Sachwerte bieten Anlegern in jedem Fall einen guten Schutz: Gerade Wohnimmobilien in stark nachgefragten Lagen profitieren von hoher Wertstabilität der Objekte selbst. Gleichzeitig werden die Folgen der Inflation durch Mietverträge mit Anpassungsvereinbarungen sowie Neuvermietungen zum erhöhten Preisniveau abgedeckt und regelmäßige Wertzuwächse bei den Erträgen sichergestellt.



4,75 % nach Steuern – Welche Anlage bietet Ihnen das?

Mit den sinkenden Leitzinsen der Europäischen Zentralbank sind im letzten Jahr auch die Zinsen auf Tages- und Festgeld deutlich zurückgegangen. Wurden im letzten Jahr noch bis zu 5 % Zinsen auf Tagesgeldkonten geboten, liegt der Schnitt für diese sehr sichere Sparvariante derzeit nur noch bei 1,58 %. Zieht man davon die Abgeltungssteuer* von 25 % und eine angenommene Inflationsrate von 1 % ab, bleibt unter dem Strich weniger als 0,2 % Gewinn pro Jahr. Auch wer bereit ist, sein Geld längerfristig anzulegen, steht kaum besser da. Der Marktdurchschnitt für Fünf-Jahres-Festgeld liegt aktuell bei nur 2,92 %.

* Auf Zinserträge fallen 25 % Abgeltungssteuer an. Zusätzlich Solidaritätszuschlag von 5,5 % liegt die Steuerbelastung bei 26,375 %. Für Mitglieder von Kirchen kommt Kirchensteuer hinzu, sodass die endgültige Belastung bei knapp 28 % liegen kann.

Aktuelle Sparzinsen im Überblick

Anlage		Marktdurchschnitt
Tagesgeld	5.000 Euro	1,33 %
Tagesgeld	50.000 Euro	1,40 %
Festgeld	6 Monate	1,19 %
Festgeld	12 Monate	1,46 %
Sparbriefe	4 Jahre	2,71 %
Sparbriefe	5 Jahre	3,01 %

Stichtag: 2. Oktober 2009

Quelle: FMH-Finanzberatung

Wer höhere Renditen sucht, hat derzeit nur wenig Alternativen. Anleger, die die hohe Volatilität von Aktienfonds scheuen, finden in geschlossenen Immobilienfonds eine attraktive Alternative, ihr Vermögen solide und dennoch ertragreich zu investieren. Vermietete Wohnimmobilien erwirtschaften ihren Ertrag weitgehend unabhängig von der aktuellen Konjunktur, denn Wohnen ist ein Existenzbedürfnis. Ein gut gemanagtes Portfolio attraktiver Wohnungen in gesuchten Lagen bietet selbst in einer konservativen Musterrechnung die Chance auf kontinuierliche Erträge von 4,75 % pro Jahr nach Steuern.

Heimvorteil deutsche Wohnimmobilien

Sachinvestition mit hoher Wertstabilität

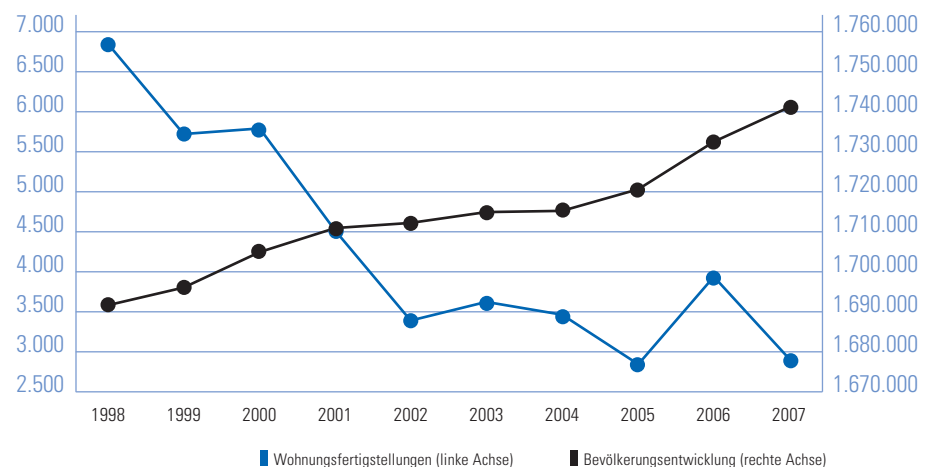
In anderen Ländern wie beispielsweise Spanien, Großbritannien und den USA haben die Hauspreise in den vergangenen zehn Jahren sehr angezogen – und sind seit 2008 stark eingebrochen, mit allen Folgen für die dortige Wirtschaft. Anders in Deutschland: Hier sind die Wohnimmobilienpreise bereits seit Jahren 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 Hauspreise in Deutschland entwickeln sich weitgehend unabhängig von der Konjunktur. Zum anderen lässt sich die wirtschaftliche Entwicklung eines Immobilienfonds mit Wohnungen mit einer hohen Sicherheit prognostizieren, da eine breite Mieterstreuung und niedrige Leerstände stabile Erträge ermöglichen.

Wohnungsfertigstellungen und Bevölkerungsentwicklung in Hamburg

pro Jahr

Quelle: Statistikamt Nord



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 der richtigen Lage und dem richtigen Management sind Wohnimmobilien einer der sichersten Bausteine im Vermögen.

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

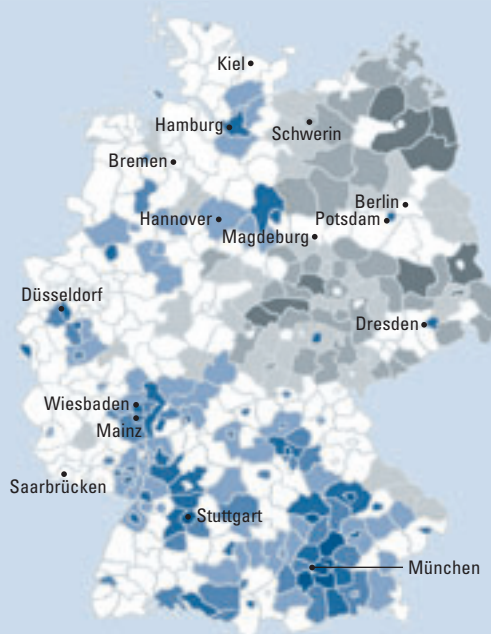
- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Verzeichnet der Standort, an dem investiert werden soll, ein überdurchschnittliches Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum? |
| <input type="checkbox"/> | Verzeichnet der örtliche Wohnimmobilienmarkt bereits Miet- und Preissteigerungsraten? |
| <input type="checkbox"/> | 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? |
| <input type="checkbox"/> | Passt die Mietkalkulation in der Investitionsrechnung zum ortsüblichen Mietniveau sowie zu der zu erwartenden Entwicklung? (Ein Blick in den Mietspiegel hilft!) |
| <input type="checkbox"/> | Verfügt der Investitionsstandort über eine gut ausgebaute Infrastruktur (Zugang zur Fernbahn, zum Flughafen, öffentlicher Nahverkehr wie Busse und Bahnen)? |
| <input type="checkbox"/> | Befindet sich das Objekt in einem attraktiven und infrastrukturell gut angebotenen Wohnumfeld (Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen, Spielplätze)? |
| <input type="checkbox"/> | Handelt es sich um einen Neubau und nicht um eine gebrauchte Immobilie mit Instandhaltungsstau? |
| <input type="checkbox"/> | 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.



Regionen mit ...

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



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

Hamburg ist eine wirtschaftlich überdurchschnittlich erfolgreiche Stadt: Das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigem liegt rund 30 % über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die Wirtschaftsstärke zieht zahlreiche Unternehmen und damit Arbeitnehmer an: 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 Städte-Ranking des Feri-Wirtschaftsforschungsinstituts belegt Hamburg unter den 60 wichtigsten Kommunen Platz 1. Die Stadt profitiert vor allem von ihrer Wettbewerbsfähigkeit im internationalen Handel und ist so gut für die Globalisierung aufgestellt wie kein anderer Standort der Republik. Das Institut prognostiziert für die Stadt Hamburg bis 2015 ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um knapp 14 %, die Zahl der Arbeitsplätze soll auf 1,1 Millionen steigen. 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 Feri-Institut regelmäßig untersucht, belegt Hamburg den dritten Platz – damit bietet die Hansestadt ein hervorragendes Investitionspotenzial für Wohnimmobilien.

Das Fondsobjekt: Exklusives Wohnen in Hamburg-Winterhude

Das zentral gelegene Wohnquartier in Hamburg-Winterhude entsteht zwischen der Barmbeker Straße und der Geibelstraße. 181 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 14.400 m² verteilen sich auf drei Gebäude. Der überwiegende Teil der Wohnungen umfasst 2, 3 und 4 Zimmer mit durchschnittlich 60, 86 und 114 m² Wohnraum und Blick in die begrünten Innenhöfe. Ebenfalls zur Investition gehören ca. 3.400 m² langfristig vermietete Gewerbefläche mit einem Aldi- und einem Sky-Markt (ein Unternehmen der coop eG), einer Apotheke, einem Zeitschriften- und Lottogeschäft sowie 284 Stellplätze.

Viele Attraktionen Winterhudes sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt: die lebhaften Flanier- und Einkaufsstraßen wie die Gertigstraße und der Mühlencamp bieten eine große Auswahl trendiger Boutiquen, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Bars. Ein umfangreiches kulturelles Angebot – von der Kulturfabrik Kampnagel bis zum Komödientheater Winterhuder Fährhaus – und eine ausgezeichnete soziale Infrastruktur aus Kindergärten, Schulen, Ärzten und Vereinen sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt in die Innenstadt rund 14 Minuten, zum Flughafen eine knappe halbe Stunde.

Gefragtes Viertel zwischen Alster und Stadtpark

Winterhude ist mit 50.417 Einwohnern einer der sechs bevölkerungsreichsten Stadtteile der Hansestadt und umfasst mit Alster und Stadtpark gleich zwei der schönsten Oasen Hamburgs. Zahlreiche Fleete und Kanäle durchziehen das Gebiet, verbinden die Alster mit dem Stadtparksee und bieten Sportbegeisterten Gelegenheit zum Segeln, Paddeln oder Joggen.

Mit einem Einkommen von 33.000 bis 45.000 Euro pro Jahr liegt Winterhude deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von 29.903 Euro. Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Einwohner liegt mit 41 m² über dem Hamburger Mittel von 36,5 m². Die Nachfrage nach Wohnraum überschreitet das Angebot deutlich; das Hamburger Maklerhaus Engel & Völkers bewertet Winterhude daher als einen der wertstabilsten Immobilienmärkte in ganz Deutschland.





Mehrwert durch Management

Wohnen bedeutet für viele Menschen viel mehr als nur ein Platz zum Schlafen. Daher stellen Mieter besonders in exklusiven Vierteln wie Winterhude hohe Ansprüche an die Qualität, den Zustand und die Ausstattung der angebotenen Neubauten. Aber auch weiche Faktoren wie eine professionelle Betreuung sind wichtig für eine gute Nachbarschaft und ein attraktives Wohnumfeld. Letztlich dient beides dem Erfolg des Investments, denn gute Verträge mit zuverlässigen Mietern sorgen für stabile Erträge und nachhaltigen Werterhalt.

Gehobene Ansprüche ...

Die Inneneinrichtungen sämtlicher Wohnungen entsprechen gehobenen Anforderungen: Sie sind mit Fußbodenheizung, Eichenparkett und modernen Einbauküchen inklusive Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Nach Südwesten ausgerichtete Terrassen, Dachterrassen oder Balkone eröffnen den Blick in die begrünten Innenhöfe.

... und Liebe zum Detail

Schon in der frühen Planung des Objekts und aller Grundrisse bringt Hamburg Trust sich ein und sorgt während der gesamten Bauphase für ein professionelles Baucontrolling. Mit seiner langjährigen Erfahrung im Management von Wohnimmobilien kennt das Emissionshaus aktuelle Wohntrends wie z. B. offene Küchen und sorgt dafür, dass diese so berücksichtigt werden, dass gegebenenfalls auch ein späterer Rückbau möglich bleibt. Von der Bemusterung aller sichtbaren Teile von der Fassade bis zu den hochwertigen Fliesen, von der Installation formschöner Handtuchhalter über die Ausgestaltung der Mietverträge bis zur Einzelprüfung der Erstmieter achtet der Initiator darauf, dem Fondsobjekt den bestmöglichen Start zu geben.



Ambiente des geplanten Objektes (links) im gehobenem Wohnumfeld (rechts).

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 BV Teil der Rabo Bouwfonds, 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 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.



Fakten: Das Wichtigste in Kürze

Fondsname:	domicilium 5
Fondsobjekt:	schlüsselfertige Neubau-Wohnanlage mit Einzelhandelsfläche in Hamburg-Winterhude (Fertigstellung geplant für Herbst 2011)
Investitionsvolumen:	ca. 63,1 Mio. Euro
davon Eigenkapitalanteil:	ca. 34,6 Mio. Euro inkl. Agio
Mindestbeteiligung:	25.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Auszahlungen:	anfänglich 4,75 % nach Steuern

Konservative Fondskonzeption erhöht Sicherheit für den Anleger

1. Vermeidung von Erstvermietungsrisiken

Hamburg Trust erwirbt den Neubau erst, wenn mindestens 70 % 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 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.

3. Zinssicherheit

Für den Fonds wurden die Zinsen langfristig festgeschrieben. Damit besteht Zinssicherheit für die Anleger. 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 20 bis 30 % Eigenkapital mitbringen, beträgt die Eigenkapitalquote bei diesem Fonds rund 55 %.

6. Geringe Steuerbelastung

Bei dem vorliegenden Angebot sind die Auszahlungen des Fonds in den ersten Jahren steuerfrei. Beim Verkauf der Immobilie sind die Veräußerungsgewinne der Objekt KG ebenfalls steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt. Zudem ist domicilium 5 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. 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