



Heimvorteil für Anleger

domicilium 10 universitas:
Studierendenwohnanlage Mainz



hamburgTRUST

Studentenapartments – solventer Mieter und ein überzeugendes Objekt

Über den geschlossenen Fonds „domicilium 10 universitas“ können sich Anleger mittelbar an einer Neubau-Studierendenwohnanlage in der Landeshauptstadt Mainz beteiligen. Der Anleger beteiligt sich an der Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG („Fonds KG“), die wiederum 94,9 % an der Studierendenwohnanlage Kesselberg GmbH & Co. KG („Objekt KG“) hält.

Die Investition auf einen Blick

1. Eckdaten des Mietvertrages

Staatlicher Mieter sowie langfristige Kosten- und Ertragssicherheit

- Mieter der gesamten Studierendenwohnanlage Kesselberg ist das Studierendenwerk Mainz, eine Anstalt des öffentlichen Rechts und somit eine staatliche Einrichtung. Das Studierendenwerk Mainz ist als Anstalt des öffentlichen Rechts nicht insolvenzfähig.
- Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 30 Jahre. Des Weiteren hat das Studierendenwerk Mainz die Möglichkeit, den Mietvertrag zweimal um fünf Jahre zu verlängern.
- Die Miete wird jährlich um 1,98 % erhöht.
- Sämtliche Nebenkosten mit Ausnahme der Instandhaltung an Dach und Fach trägt der Mieter. Instandhaltungen an Fenstern, Türen, Glas werden ebenfalls vom Mieter übernommen („Double-Net-Vertrag“).
- Der Beginn des Mietverhältnisses ist an die vollständige Übergabe der Immobilie gekoppelt.
- Das Studierendenwerk Mainz hat eine Ankaufsoption sowie ein dingliches Vorkaufsrecht für die Studierendenwohnanlage. Die Ankaufsoption gilt für einen Kauf nach Ablauf von 14 Jahren ab Mietvertragsbeginn und in Höhe des Verkehrswertes (weitere Informationen siehe Verkaufsprospekt).

Mietvertrag

Mieter	Studierendenwerk Mainz, Anstalt des öffentlichen Rechts
Laufzeit	30 Jahre
Nebenkosten	Sämtliche Nebenkosten mit Ausnahme der Instandhaltung an Dach und Fach trägt der Mieter. Instandhaltungen an Fenstern, Türen, Glas werden ebenfalls vom Mieter übernommen.
Jahresnettokaltmiete	1,88 Mio. Euro
Anpassung der Miete	1,98 % p. a.



Visualisierung der Studierendenwohnanlage Kesselberg

2. Fondsobjekt Studierendenwohnanlage Kesselberg Modernes Wohnen direkt vor Ort in einer attraktiven Universitätsstadt mit großem Einzugsgebiet

- Mainz ist mit rund 195.000 Einwohnern¹ Hauptstadt und größte Stadt in Rheinland-Pfalz.
- Das Objekt liegt im direkten Umfeld der Johannes Gutenberg-Universität Mainz sowie des Max-Planck-Instituts für Chemie.
- Die Johannes Gutenberg-Universität (JGU) ist mit mehr als 35.000 Studierenden² die größte Hochschule in Rheinland-Pfalz. Hinzu kommen weitere Institutionen wie die Fachhochschule Mainz mit 4.300 Studenten³ und die Katholische Hochschule Mainz mit rund 1.000 Studierenden⁴.
- Die Fertigstellung der Neubauwohnanlage wird voraussichtlich im September 2013 erfolgen. Die Übernahme der Anteile an der Objekt KG von der Fonds KG und damit mittelbar an der Immobilie erfolgt erst nach Fertigstellung, Abnahme und vorbehaltloser Zahlung einer Monatsmiete voraussichtlich im Dezember 2013.
- Die Bauqualität unterliegt modernen Standards und bietet Energieeffizienz gemäß EnEV 2009.
- Die Feri EuroRating Services AG ermittelt einen Marktwert in Höhe von 36,1 Mio. Euro und bestätigt damit den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 35,4 Mio. Euro.⁵

¹ Vgl. „Mainz Compact“, 2007, Seite 5

² Vgl. Homepage der Johannes Gutenberg-Universität Mainz

³ Vgl. „Mainz Compact“, 2007, Seite 5

⁴ Vgl. Flyer der Katholischen Hochschule Mainz „studieren, forschen, weiterbilden“

⁵ Vgl. Gutachten der Feri EuroRating vom 10. September 2012

Objektdaten

Fertigstellung	Voraussichtlich September 2013
Gesamtfläche	ca. 16.873 m ²
Zimmer	795
Stellplätze Pkw	91
Stellplätze Fahrrad	400



Visualisierungen eines beispielhaften Zimmers in der Studierendenwohnanlage

3. Studentisches Wohnen Studentenwohnungen in Mainz – ein knappes Gut in einem engen Markt

¹Vgl. Die Welt, Schlüsselwort: „Studentenbuden: Investments für helle Köpfe“ vom 9. Oktober 2011

²Vgl. Deutsches Studentenwerk, Jahresbericht 2010, Seite 70

³Vgl. Deutsches Studentenwerk, „Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht“, 10.2011, Seite 16

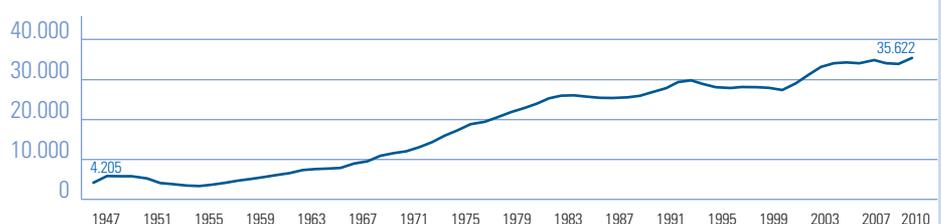
⁴Vgl. Allgemeine Zeitung, „Studieren in Mainz: Wissenschaftler untersuchen, wie und wo Studenten leben“, 19. Juli 2011

⁵Vgl. Wohnungsboerse.net: „Mietspiegel Mainz 2012“, Zugriff vom 14. Februar 2012

⁶Vgl. Allgemeine Zeitung, „Studieren in Mainz: Wissenschaftler untersuchen, wie und wo Studenten leben“, 19. Juli 2011

- Bildung ist Zukunft: Derzeit studieren in Deutschland 2,21 Millionen Menschen und damit so viele wie nie zuvor.¹
- Gerade zu Beginn des Wintersemesters herrscht an vielen Universitätsstandorten eine erhebliche Wohnungsknappheit.²
- In der Landeshauptstadt Mainz ist die Situation besonders angespannt: Im Wintersemester 2010/2011 standen für 38.989 Studierende gerade 4.229 Wohnheimplätze zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von nur 10,85 %.³
- Die wenigsten Studierenden ergattern einen der begehrten Plätze in den 14 Wohnanlagen. Fast drei Viertel weichen darum auf private Mietwohnungen aus.⁴
- Mainz ist ein teures Pflaster: Der Durchschnittsmietpreis für eine 30-Quadratmeter-Wohnung in Mainz beträgt aktuell 11,51 Euro/m², im bundesdeutschen Durchschnitt liegt er mit 7,90 Euro/m² deutlich niedriger.⁵
- Der Mainzer Wohnungsmarkt ist darum hart umkämpft. Jeder fünfte Studierende hier ist auf Wohnungssuche, Hauptgründe sind zu hohe Mieten oder zu kleine Wohnflächen.⁶
- Und wenn die Zuwachsraten bei den Studentenzahlen an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz weiter steigen, wird Wohnraum immer knapper.
- Das heißt: **An mehr Wohnheimplätzen kommt Mainz nicht vorbei.**

Johannes Gutenberg-Universität: Entwicklung der Studierendenzahlen 1947–2010



Quelle: JGU Mainz, Zahlenspiegel 2010, Grafik: „Entwicklung der Studierendenzahlen seit 1947“, 11.2011, Seite 36

Erfahrener Initiator: Hamburg Trust

- **Immobilienkompetenz:**

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH („Hamburg Trust“) übernimmt die Konzeption und den Vertrieb geschlossener Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren sowie das Fondsmanagement, die Investorenbetreuung und das Asset Management.

- **Kontinuität:**

Der Initiator hat bereits 13 Publikumsfonds aufgelegt.

- **Erfolg:**

Hamburg Trust ist bereits mehrfach ausgezeichnet.



Quelle: Scope Analysis

Solventer Mieter: Studierendenwerk Mainz

- Das Studierendenwerk Mainz ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts und als diese nicht insolvenzfähig.
- Es steht unter der Rechtsaufsicht des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur des Landes Rheinland-Pfalz und ist damit ein staatliches Unternehmen mit gesellschaftlichem Auftrag.
- Es bewirtschaftet derzeit 3.051 Wohnheimplätze in zehn Wohnanlagen.¹

¹ Vgl. Homepage der Johannes Gutenberg-Universität Mainz

Qualifiziertes Projektentwickler Joint Venture: MAG und J. Molitor Immobilien GmbH

- Projektentwickler und Verkäufer ist die Aufbaugesellschaft Taubertsberg GmbH & Co. KG, ein Joint Venture aus der Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (50 % der Anteile) und der J. Molitor Immobilien GmbH (50 % der Anteile).
- Die Mainzer Aufbaugesellschaft mbH („MAG“) ist eine Bau- und Immobilien-Holding, an der die Stadt Mainz und die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mit insgesamt 49,9 % beteiligt sind. Die weiteren Anteile in Höhe von 50,1 % werden von vier Banken und einem privaten Projektentwickler gehalten.
- Die J. Molitor Immobilien GmbH ist ein regional agierender Projektentwickler und Investor. Als Schwesterunternehmen der Bauunternehmung Karl Gemünden GmbH & Co. KG gehört das Unternehmen seit 1989 zur Gemünden Gruppe.
- Zur Besicherung der Gewährleistungsansprüche des Käufers hat der Projektentwickler eine Gewährleistungsversicherung bei der VHV Allgemeine Versicherung AG abgeschlossen.



Blick auf die Christuskirche in Mainz



Johannes Gutenberg-Universität Mainz

Fakten: Das Wichtigste in Kürze

Fondsname	domicilium 10 universitas
Investitionsobjekt	Neubau-Studierendenwohnanlage in Mainz
Investitionsvolumen	Rund 39,8 Mio. Euro zzgl. Agio
Eigenkapital	27,5 Mio. Euro zzgl. Agio
Prognostizierte Auszahlungen	Durchschnittlich 5,3 % p. a. vor Steuern
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss	201,6 % vor Steuern nach 15,1 Jahren
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio, höhere Beteiligungen in 1.000-Euro-Schritten
Einkunftsart	Im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Laufzeit	Langfristig (prognostiziert 15,1 Jahre), über den Verkauf entscheiden die Kommanditisten

Risiken der Beteiligung für den Anleger (Auszug und Auswahl)

Ausführliche Risikohinweise siehe Kapitel „Risiken“ des Verkaufsprospekts

- Unternehmerische Beteiligung, die bis hin zu einem Totalverlust der Vermögensanlage führen kann
- Negative Entwicklung des Mainzer Immobilienmarktes oder negative Entwicklung des Standortes der Immobilie
- Niedrigerer Verkehrswert bei Ausübung der Ankaufsoption als prognostiziert
- Höhere Zinsen bei Anschlussfinanzierung
- Höherer Aufwand für Betriebskosten/Instandhaltung/Modernisierung
- Prognostizierter Verkaufserlös kann nicht erzielt werden
- Mangels funktionsfähigen Zweitmarkts und Abhängigkeit von der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin bei einer Veräußerung besteht eine eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung
- Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption und Steueränderungsrisiko



Campus der Johannes Gutenberg-Universität Mainz



Café auf dem Marktplatz in Mainz

Investitionsplan konsolidiert Fonds KG und Objekt KG (Prognose)

Mittelverwendung	in Euro	in % der Summe
Anschaffungskosten für den Erwerb und die Herstellung der Anlageobjekte*	35.169.813	85,34
Fondsabhängige Kosten		
Vergütungen	3.849.550	9,34
Nebenkosten der Vermögensanlage	435.278	1,06
Finanzierungskosten	1.469.740	3,56
Liquiditätsreserve	287.370	0,70
Summe	41.211.750	100,00

* In den Anschaffungskosten ist die gestundete Einlage enthalten.

Mittelherkunft	in Euro	in % der Summe
Eigenkapital		
Gründungsgesellschafter	5.000	0,01
einzuwerbendes Eigenkapital	27.495.000	66,72
Kapitalrücklage (Agio)	1.374.750	3,33
Fremdkapital	12.337.000	29,94
Summe	41.211.750	100,00

Der dargestellte konsolidierte Investitionsplan enthält alle Positionen in der Höhe, in der sie wirtschaftlich auf die Fonds KG entfallen. Das heißt, alle Investitionen der Objekt KG sowie das Fremdkapital der Objekt KG sind in Höhe des Anteils der Fonds KG an der Objekt KG berücksichtigt. Der Anteil an der Objekt KG beträgt 94,9 %. Es besteht die Möglichkeit, das Fremdkapital um 6,5 Mio. Euro auf 19,5 Mio. Euro zu erhöhen. Die Darlehensoption wird in Anspruch genommen, wenn zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung nicht ausreichend Eigenkapital eingeworben wurde.

Wichtiger Hinweis:

Für den Inhalt dieser Kurzinformation sind nur die bis zum heutigen Datum bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Diese Kurzinformation ist kein Verkaufsprospekt. Sie dient der Information über die darin beschriebene unternehmerische Beteiligung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung kann auf Basis dieser Information nicht begründet werden. Maßgeblich ist allein der veröffentlichte Verkaufsprospekt, welcher auch ausführliche Informationen zu den Risiken der Beteiligung enthält. Den veröffentlichten Verkaufsprospekt stellt Ihnen Ihr Berater gern nach Billigung durch die BaFin zur Verfügung. Zeichnungen können nur in Verbindung mit dem veröffentlichten Verkaufsprospekt erfolgen. Interessierten Anlegern wird unbedingt empfohlen, vor einer Beteiligung die steuerlichen Folgen mit ihren Steuerberatern zu erörtern. Aussagen und Angaben dieser Kurzinformation enthalten Risiken und Unsicherheiten, auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist möglich. Annahmen können nicht als Garantie verstanden werden, dass die tatsächliche Entwicklung den Planungen entspricht.

Der veröffentlichte Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag sowie alle weiteren Informationen betreffend die Hamburg Trust HTG Deutschland 11 GmbH & Co. KG stehen einen Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes gemäß § 9 Vermögensanlagengesetz bei der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg oder im Internet unter www.hamburgtrust.de zur kostenlosen Ausgabe bereit.

Hamburg Trust
Grundvermögen und Anlage GmbH
Beim Strohhouse 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