



# Sicherheit. Rendite. Qualität.

## domicilium 9: Seniorenresidenz Charlottenhof



hamburgTRUST

## Deutsche Wohnimmobilien als attraktives Investment

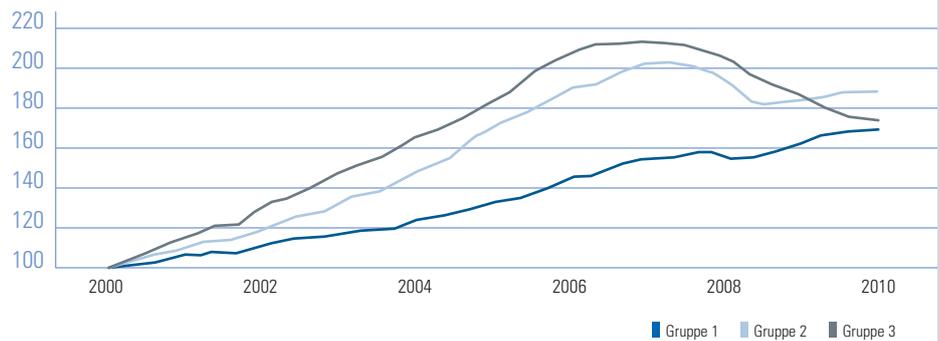
„My home is my castle!“, so heißt es bei den Briten oder auch „Home! Sweet home!“ im Lied aus dem 19. Jahrhundert. In Deutschland denkt man ähnlich, hier sagt man: „Trautes Heim, Glück allein!“ oder auch „Eigener Herd ist Goldes wert“. Darin zeigt sich der hohe emotionale Stellenwert von Wohnimmobilien, nicht nur als eigenes Heim, sondern auch zur Vorsorge und Geldanlage.

Doch ist nicht alles Gold, was glänzt – auch bei Wohnimmobilien. Das wird besonders deutlich, wenn man sich die Preisentwicklung einzelner Länder genauer ansieht. Anders als in vielen anderen europäischen Ländern blieben die deutschen Wohnungsmärkte in den letzten zehn Jahren sehr stabil. Während die Hauspreise in Griechenland, Irland oder Spanien kräftig unter Druck geraten sind und noch immer sinken, ist die Finanz- und Wirtschaftskrise in Deutschland kaum in der Entwicklung der Hauspreise abzulesen. Im Gegenteil: Nach einem leichten Rückgang bis 2006 tendieren die deutschen Hauspreise seit 2007 stetig aufwärts.

Quelle: DB, Research, 2011

### Hauspreisentwicklung in Europa

Hauspreise, ungewichtete Mittelwerte je Gruppe, 2000=100



Gruppe 1: AT, BE, DE, FI, LX, NO, PT, SE, CH; Gruppe 2: DK, FR, IS, IT, NL, UK; Gruppe 3: GR, IE, SP

Gerade in Krisenzeiten erfreuen sich Investitionen in deutsche Wohnungen größerer Beliebtheit. Dies gilt nicht nur für private Investoren, sondern auch für institutionelle – das ergab etwa das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2012 von Ernst & Young: Mit 99 % halten fast alle befragten Investoren Deutschland für einen attraktiven oder sogar sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments. In der Tat gibt es gute Gründe, ein Engagement zu prüfen: Die Finanzierungszinsen sind niedrig, es gab keine Preisblase, die Fertigstellungszahlen waren in den letzten Jahren gering, und die Wirtschaft hat sich rasch von der Rezession erholt. Wohnimmobilien in Deutschland sind also ein attraktives Investment.

## Investments im Vergleich: So investieren Sie erfolgreich

Mit Wohnimmobilien kann man viel Geld verdienen – wenn man es richtig macht.

Wichtig ist: Wer sich selbst nicht mit der Materie auskennt, sollte das Management Experten überlassen. Sonst riskieren Anleger, viel Geld zu verlieren. Das beginnt schon beim Einkauf: So stiegen die Preise laut dem von Hypoport ermittelten Hauspreis-Index (HPX) für Eigentumswohnungen im Dezember 2011 auf ein neues Allzeithoch. Mancher Anleger hat so schnell zu viel bezahlt.

Anders bei einem Fonds: Durch professionelles Management ergibt sich unter dem Strich 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 Preise und haben wenig Rabattmöglichkeiten.	Paketkäufe von Wohnungen ermöglichen deutliche Preisvorteile. <b>Plus:</b> Professionelle Fondsstrukturen können Grunderwerbssteuerbelastungen, 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	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. <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 mehrere Mieter kaum auf die Gesamtrendite aus. <b>Plus:</b> Bei Mieterwechsel besteht häufig sogar Mieterhöhungspotenzial.
Maximalhöhe der Haftung	Private Anleger haften mit ihrem gesamten Vermögen. Zudem besteht gegebenenfalls 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 der Fondslösung ist ein vorteilhaftes Rendite-Risiko-Verhältnis.

## domicilium – ein Erfolgskonzept

Der Hamburger Initiator Hamburg Trust konzentriert sich bewusst auf seine Kernkompetenz: Immobilien. Seit der Gründung im Jahr 2006 ist das Emissionshaus Jahr um Jahr gewachsen und konnte sich mit seiner sicherheitsorientierten domicilium-Reihe in der Spitzengruppe der Initiatoren geschlossener Immobilienfonds etablieren.

Der Fonds domicilium 9 bietet Anlegern nun erstmals die Möglichkeit, sich an einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit integriertem Pflegeheim im Raum Stuttgart zu beteiligen. Der Fonds investiert dazu in eine attraktive Bestandsimmobilie im Mittelzentrum Esslingen. Auch bei diesem Fonds greifen die bewährten Strategien des erfahrenen Teams. Das Erfolgsgeheimnis: Die domicilium-Fonds investieren in Metropolregionen, in Objekte mit nachfragegerechten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Der Initiator achtet zudem auf einen gesicherten, hohen Vermietungsstand. Dazu kooperiert Hamburg Trust mit den marktführenden Unternehmen direkt vor Ort. So werden Vermietungsrisiken minimiert, die Rentabilität optimiert und beste Voraussetzungen für eine spätere Veräußerung geschaffen.

Das erkennen auch Vermittler und Anleger an, wie die guten Platzierungszahlen zeigen. Für sein anlegerfreundliches, überlegenes Konzept wurde Hamburg Trust bereits mehrfach ausgezeichnet, z. B. in den Jahren 2009 und 2010 mit dem 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:

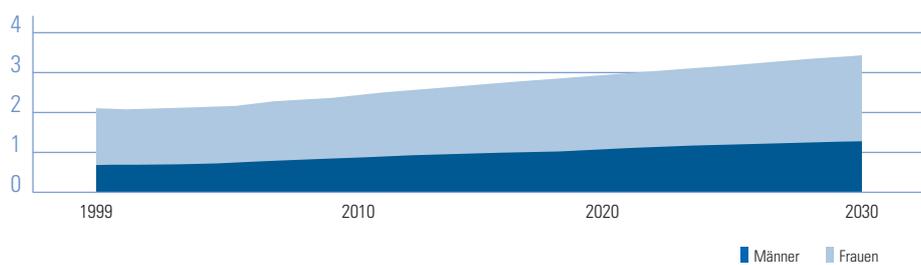
- ✓ Standorte mit positivem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum
- ✓ Investitionsstandort mit gut ausgebauter Infrastruktur (Zugang zur Fernbahn, zum Flughafen, zum öffentlichen Nahverkehr wie Busse und Bahnen)
- ✓ Objekte in einem attraktiven Wohnumfeld (Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen, Spielplätze)
- ✓ Wohneinheiten für moderne Ansprüche (z. B. energieeffiziente Bauweise, Wohnungszuschnitt, Aufzug, Einbauküche, Balkon oder Terrasse, ausreichend Strom- und Telefonanschlüsse, überdachte Pkw-Stellplätze)
- ✓ Marktgerechter Kaufpreis
- ✓ Fälligkeit des Kaufpreises erst mit Übergabe der Immobilie
- ✓ Vermietung durch 100 %ige Tochtergesellschaft des Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. nach Vorgaben von Hamburg Trust
- ✓ Professionelles Immobilien-Management
- ✓ Gesicherte Finanzierung

# Pflegeimmobilien: Ein Wachstumsmarkt

Die Demografie spricht eine deutliche Sprache: Bis zum Jahr 2050 soll die Gesamtbevölkerung in Deutschland auf etwa 75 Millionen Menschen sinken und die Zahl der über 65-Jährigen auf über 21 Millionen ansteigen, so Hochrechnungen des Statistischen Bundesamts. Die wachsende Zahl an Senioren wird in den kommenden Jahren auch zu einer Veränderung bei der Immobiliennachfrage führen. So ist neben einem zunehmenden Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen mit einem gesteigerten Bedarf an Wohnraum in stationären Pflegeimmobilien zu rechnen, denn mit zunehmendem Alter wächst auch die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit: Nach dem 65. Lebensjahr soll sie sich ungefähr alle fünf Jahre verdoppeln.

## Bis 2030 steigt die Zahl der Pflegebedürftigen auf 3,4 Millionen

Pflegebedürftige in Deutschland, in Mio. (ab 2009 Prognose)

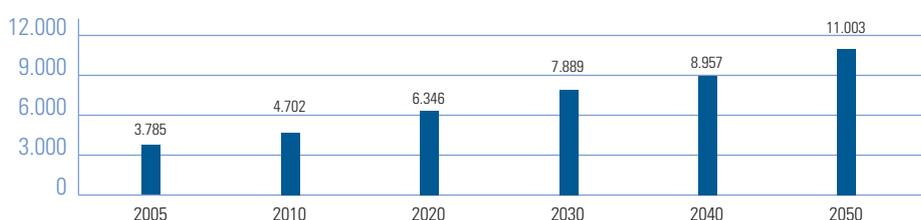


Quelle: FTD.de, 2009

Nach Berechnungen von CBRE Research ist davon auszugehen, dass in Deutschland bis zum Jahr 2030 mehr als 1,2 Millionen Menschen in Pflegeheimen mit Versorgungsvertrag leben werden. Gegenüber dem letzten Erhebungszeitpunkt 2009 ist dies ein Plus von rund 70 %. Das heißt: Pflegeimmobilien sind ein Wachstumsmarkt. Bis 2030 müssen knapp 1.400 weitere marktfähige Pflegeimmobilien mit einer Mindestbettenanzahl von 100 Betten und einem Investmentvolumen von 12,5 Mrd. Euro am Markt entstehen, um die wachsende Nachfrage zu befriedigen. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch der Verband Deutscher Pfandbriefbanken: Laut seiner Prognose wird sich der Bedarf an Wohnflächen in Pflegeimmobilien bis 2050 annähernd verdreifachen. Sein Fazit: Die künftig steigende Nachfrage nach Seniorenwohnungen und Pflegeimmobilien bietet daher eine Chance für die Immobilienwirtschaft, vom demografischen Wandel zu profitieren.

## 2050 hat sich der Bedarf fast verdreifacht

Prognose über den Bedarf an Wohnflächen in Pflegeimmobilien; in 1.000 m<sup>2</sup>



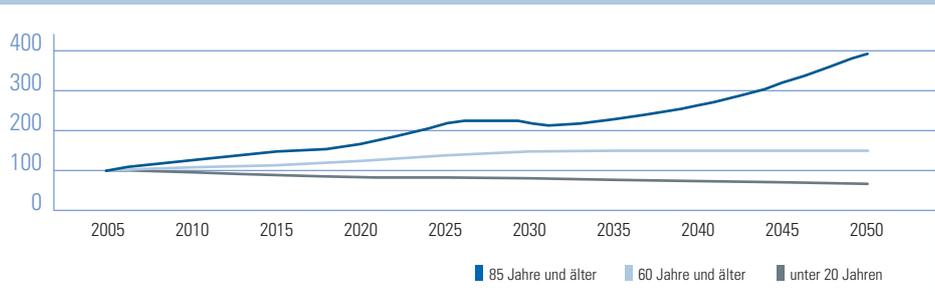
Quelle: VDP, 2009

Doch nicht überall in Deutschland wächst die Gruppe derer, die im Alter auf Hilfe angewiesen sind, gleich stark: Laut CBRE Research entfällt das Gros des Wachstums auf die Flächenstaaten Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. In Baden-Württemberg werden aus heutiger Sicht in etwa 20 Jahren die 60-Jährigen und Älteren doppelt so stark in der Bevölkerung vertreten sein wie die unter 20-Jährigen. Bis 2050 wird sich die Zahl derjenigen, die mindestens 85 Jahre alt sind, im Vergleich zu heute vervierfachen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2009

### Im Jahr 2050 fast viermal so viele 85-Jährige und Ältere wie heute (Prognose)

2005 Ist-Werte, danach Voraussrechnung Basis 2005, Variante 1: Wanderungsgewinne von jährlich 17.000 Personen; 2005=100

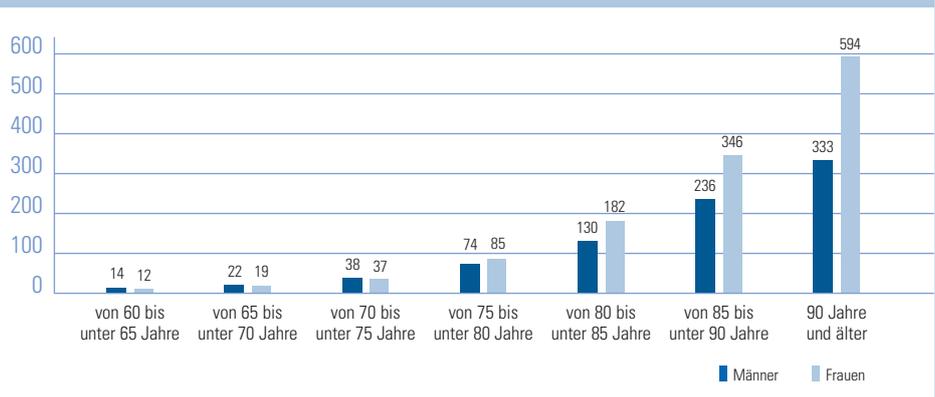


Im bundesweiten Vergleich weist Baden-Württemberg schon seit Beginn der 1970er-Jahre regelmäßig die höchste Lebenserwartung auf. Derzeit haben Frauen hier eine Lebenserwartung von 83,2, Männer von 78,3 Jahren. Im bundesdeutschen Durchschnitt liegt die Lebenserwartung für Frauen bei 82,3, für Männer bei 76,9 Jahren. Auch innerhalb des Bundeslandes zeigen sich merkliche Unterschiede. So können die Bewohner der Kreise Tübingen, Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg und Esslingen mit der im Schnitt höchsten Lebensdauer in Baden-Württemberg rechnen. Da mit zunehmendem Alter auch das Pflegerisiko deutlich ansteigt, ist hier eine hohe Nachfrage nach Angeboten für betreutes Wohnen und Pflegeheim-Plätze zu erwarten.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2009

### Das Pflegerisiko steigt im Alter deutlich an

Pflegestatistik, Ergebnis zum Jahresende 2007; Pflegebedürftige je Tsd. Einwohner gleichen Alters



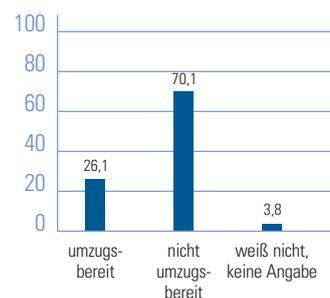
## Einfach zu Hause sein: Wohnen im Alter

Nun wird Wohnen im Alter vielfach wie selbstverständlich mit Sonderwohnformen assoziiert. Die häufigste Wohnform im Alter ist jedoch die normale Wohnung. 93 % der 65-jährigen und älteren Menschen leben in solchen Wohnungen, und auch noch rund zwei Drittel der 90-Jährigen nutzen keine besonderen Wohnformen für das Alter. Die meisten älteren Menschen leben auch dann noch in einer normalen Wohnung, wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Eine Vielzahl von Studien belegt, dass es auch dem Wunsch der meisten älteren Menschen entspricht, möglichst lange selbstständig in normalen Wohnungen und in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu bleiben. Nur rund 30 % der Älteren sind „Umzügler“, die Bereitschaft zeigen, ihre Wohnsituation im Alter zu ändern. Davon suchen etwa 40 % Wohnlagen mit integrierten professionellen Dienstleistungen.

Bei einem Umzug aus Altersgründen haben institutionelle Wohnformen wie das Alten- und Pflegeheim deutlich an Akzeptanz verloren, selbst dann, wenn die Senioren schon auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Gewünscht werden auch dann möglichst selbstständige und selbstbestimmte Wohnmöglichkeiten. Dieser Einstellung tragen die deutschen Wohnungsunternehmen Rechnung: Laut einer Umfrage durch den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen konzentrieren sie sich vor allem auf baulich angepasste Wohnungen sowie betreutes Wohnen in klassischer Form. Als bevorzugte Wohnform der Zukunft sehen 41 % der befragten Wohnungsunternehmen integrierte Einrichtungen, das heißt: betreutes Wohnen inklusive stationärer Pflege. Das klassische Pflegeheim sehen dagegen nur 16 % als Wohnform der Zukunft. So ist das Votum eindeutig: Neben altersgerechten Wohnungen gelten Wohnanlagen mit integrierten Dienstleistungen als bevorzugte Wohnform im Alter.

### Umziehen? Nein, danke!

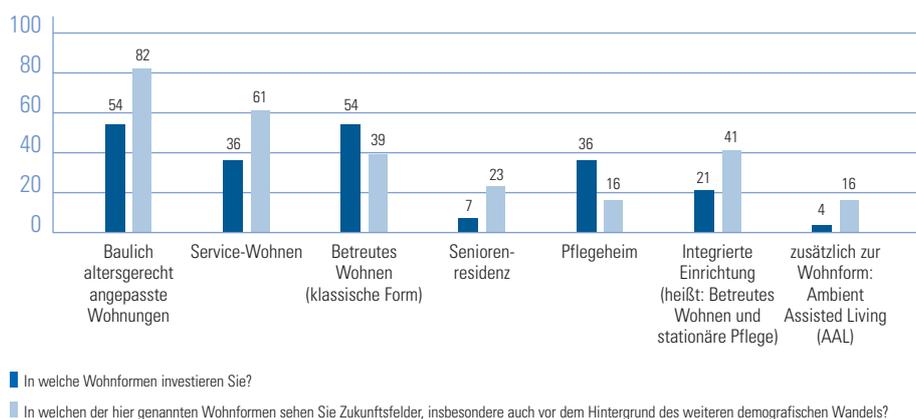
Bereitschaft zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung bei Senioren 65+



Quelle: BMVBS, „Wohnen im Alter“, 2011

### Seniorenimmobilien: Aktuelle Investitionen und Wohnformen der Zukunft

Umfrage „Seniorenimmobilien“, in %



Quelle: BFW, Umfrage „Seniorenimmobilien“, 2010

## Esslingen – Vor den Toren der Landeshauptstadt Stuttgart ...

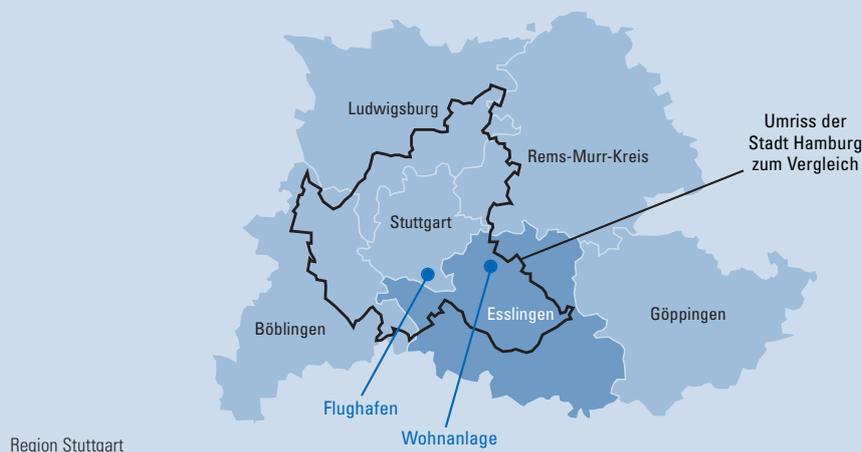
Stuttgart, die Hauptstadt von Baden-Württemberg, ist mit rund 590.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt Deutschlands. Keine Millionenstadt also. Dennoch gehört Stuttgart zu den dicht besiedelten deutschen Städten: Seine Bevölkerungsdichte ist mit 2.848 Menschen pro km<sup>2</sup> höher als die von Hamburg (2.323) und Berlin (2.820). Hinzu kommt: Stuttgart wächst. Wohnraum ist gefragt, neu gebaut wird jedoch selten. Grund ist die geografische Halbhöhenlage: Stuttgart kann im Kessel kaum wachsen – das, was jenseits der Hänge liegt, gilt schon als Speckgürtel. Ein Trugschluss, denn: Legt man den städtischen Umriss von München, Hamburg oder Berlin über den von Stuttgart, gehören die Umlandstandorte Leonberg, Esslingen & Co. dort nicht einmal zu den Randgebieten. Hier findet sich – abseits des Trubels – so manch schönes Plätzchen.

### ... doch mitten im Leben

Eingebettet ins Neckartal, nur 17 km südöstlich von Stuttgart, liegt die Kreisstadt Esslingen – ein architektonisches Juwel inmitten steiler Weinberge. Auf 46 km<sup>2</sup> kommen hier mehr als 800 Baudenkmale aus allen Jahrhunderten zusammen: Die 93.000 Einwohner sind stolz auf ihre gotischen Kirchen, mittelalterlichen Fachwerkbauten, barocken Palais und Deutschlands älteste Fachwerkzeile.

Esslingen ist heute lebendige Einkaufsstadt, bevorzugter Wohnstandort mit sehr hoher Lebensqualität, beliebter Ort für Tagungen und Kongresse und Reiseziel vieler Touristen. Hier kann man sich treiben lassen: durch die Gassen der Altstadt mit ihren Cafés, liebevoll restaurierten Läden, Handwerkerateliers und traditionsreichen Fachgeschäften. Wer sie entdecken will, muss loslassen und eintauchen: Zum Beispiel in die Kellergewölbe des Georg Christian Kessler, der bei der Witwe Clicquot in Reims das Champagnermachen lernte, bevor er 1826 in Esslingen Deutschlands erste Sektmanufaktur gründete. Herrlich abtauchen lässt es sich auch im Merkel'schen Schwimmbad, einem der letzten erhaltenen Jugendstilbäder Deutschlands.

Doch die Seele einer Stadt sind ihre Menschen: So sind auch die Esslinger selbst bemerkenswert. Das ist wohl so, wenn man in einem Ort wohnt, in dem die Weinberge Nachbarn sind, dem es wirtschaftlich gut geht und in dem das kulturelle Leben blüht. Mittelmeer-Schwaben hat sie der „Merian“ genannt. Es hat niemand widersprochen.



Region Stuttgart

## Charlottenhof: Attraktives Wohnen für aktive Senioren

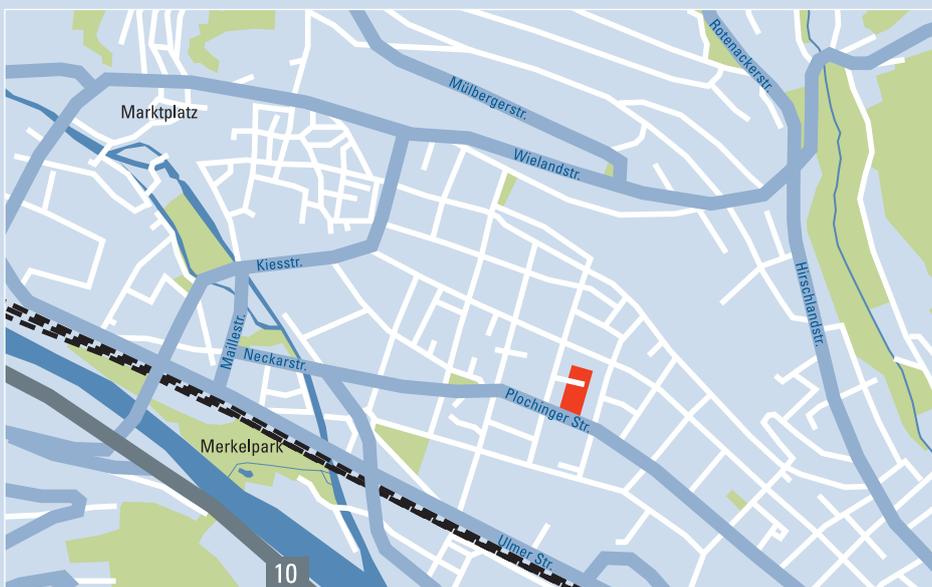
Der Charlottenhof in der Plochinger Straße in Esslingen wurde 1998 errichtet und ist als barrierefreie Wohnanlage für betreutes Wohnen konzipiert. Die Gesamtmietfläche beträgt 10.767 m<sup>2</sup>, die vollvermietete Anlage umfasst acht Gebäude mit 153 Wohnungen und 52 stationären Pflegeplätzen. Ebenfalls zur Investition gehören vier Gewerbeeinheiten mit etwa 593 m<sup>2</sup> Fläche sowie 154 Tiefgaragenplätze.

Die Häuser mit bis zu 27 Wohnungen haben Mehrfamilienhaus-Charakter und sind im Untergeschoss durch einen mit Tageslicht erleuchteten Gang verbunden. In jedem Gebäude befindet sich ein Aufzug, der von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss führt. Vom 1-Zimmer-Apartment bis zur 3,5-Zimmer-Wohnung sind alle Größen vertreten. Der überwiegende Teil der Wohnungen umfasst 1 bis 2,5 Zimmer, entsprechend dem Bedarf der Mieter. Die modern geschnittenen und hellen Wohnungen sind senioren- und behindertengerecht und verfügen über eine ausgesuchte Ausstattung mit Parkettböden, Telefon- und TV-Satellitenanschluss, Einbauküche, Balkon oder Terrasse sowie schwellenfreie Bäder.

Die Bewohner der Seniorenresidenz verfügen außerdem über ein Restaurant, ein Café, eine Bibliothek, Club- und Gymnastikräume sowie einen eigenen Festsaal. Weiterhin befinden sich auch ein Friseursalon und eine Physiotherapiepraxis mit Fußpflege in der Seniorenresidenz, die inmitten einer sehr schönen Grünanlage gelegen ist.

Insgesamt besticht das Wohnensemble Charlottenhof nicht nur durch seine durchdachte Anlage, sondern auch durch seine zentrale Lage. Von der Wohnanlage sind es zu Fuß nur wenige Minuten in die Esslinger Innenstadt. Zum Marktplatz mit der Stadtkirche St. Dionys sind es zu Fuß nur etwa 17 Minuten und das Merkel'sche Bad ist mit 8 Minuten Fußweg nicht einmal halb so weit entfernt. Die städtischen Kliniken Esslingen sind rund 1 km entfernt.

Auch die Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet: Von der Haltestelle in der etwa 200 m entfernten Bismarckstraße verkehren Busse im 10-Minuten-Takt ins Stadtzentrum. Die nächste S-Bahn fährt in der Ulmer Straße, 1.500 m entfernt. Und mit der S1 dauert die Fahrt von der Station Oberesslingen zum Stuttgarter Hauptbahnhof weniger als 20 Minuten. Auch der Flughafen Stuttgart oder das Stuttgarter Bürgerhospital mit seinem Geriatrie-Zentrum sind mit dem Auto in nur 20 Minuten zu erreichen.



■ Standort der Wohnanlage



Die Seniorenresidenz Charlottenhof

## Auf die Partner kommt es an

Bei Immobilieninvestments ist die Auswahl der richtigen Partner entscheidend.

### Arbeiter-Samariter-Bund (ASB)

Seit dem 1. Januar 2012 ist, für zunächst 15 Jahre, der Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. (ASB) Mieter des Pflegeheims. Der ASB ist zugleich Hilfsorganisation, Wohlfahrtsverband sowie auch Dienstleistungsunternehmen und erfüllt sehr unterschiedliche Aufgaben; er engagiert sich unter anderem in der Alten- und Behindertenarbeit. So ist der ASB in Baden-Württemberg laut CARE Invest-Ranking 2011 die Nummer 13 der 25 besten Pflegeanbieter bundesweit. Im Rahmen des betreuten Wohnens, auch Service-Wohnen genannt, ermöglicht er älteren Menschen eine autonome Lebensführung bei gleichzeitigem Angebot ambulanter sozialer Dienstleistungen je nach Bedarf. Das Leistungsangebot umfasst außerdem die häusliche Krankenpflege, den mobilen sozialen Dienst im Rahmen des Freiwilligen Sozialen Jahres, Essen auf Rädern oder die Hausnotrufzentrale. Im Landesverband Baden-Württemberg betreut der ASB derzeit 61 Wohnanlagen mit insgesamt 2.338 Wohneinheiten. Dazu kommen noch 3.773 stationäre Pflegeplätze, auch für die Kurzzeitpflege. Vier weitere stationäre Einrichtungen mit 275 Pflegebetten sind im Bau.

### 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 9
Fondsobjekt:	Seniorenresidenz Charlottenhof in Esslingen
Fondsvolumen:	rund 27,23 Mio. Euro ohne Agio
davon Eigenkapital:	rund 17,75 Mio. Euro ohne Agio
Mindestbeteiligung:	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Angestrebte Auszahlung:	5,25 % p. a. vor Steuern

### Konservative Fondskonzeption erhöht Sicherheit für den Anleger

- Hoher Vermietungsstand**  
Beim Kauf des Objektes durch Hamburg Trust sind mindestens 90 % der Wohnungen vermietet. Anleger können so sicher sein, in eine gut vermietete Immobilie zu investieren.
- Zinssicherheit**  
Für den Fonds wurden die Zinsen für den Großteil des Finanzierungsvolumens langfristig festgeschrieben. Damit besteht weitestgehend Zinssicherheit für die Anleger. Die mit dem Kredit verbundenen Belastungen sind kalkulierbar.
- Kein Währungsrisiko**  
Die Finanzierung der Immobilie erfolgt zu 100 % in Euro. Durch den Verzicht auf zinsgünstigere Fremdwährungsdarlehen entfallen Wechselkursrisiken für den Anleger.
- 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 63 %.
- 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 9 als geschlossener Immobilienfonds mit den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nicht von der Abgeltungssteuer betroffen. Darüber hinaus bietet die Struktur die Möglichkeit, auch beim zukünftigen Verkauf die Grunderwerbsteuer im Zuge eines sog. Share Deals zu vermeiden, was sich positiv auf den Verkaufsprozess bzw. -preis auswirken kann.
- Faire Gebührenstruktur**  
Im laufenden Betrieb verzichtet Hamburg Trust auf Gebühren, bis die prospektierten Zahlungen an die Fondsgesellschaft erreicht sind. Auch im Verkaufsfall erhalten die Anleger zunächst ihr eingesetztes Eigenkapital und ihre Auszahlungen, dann erst fallen Gebühren an. Bei überdurchschnittlicher Performance des Fonds fließen die Zusatz-Erträge im Verhältnis 80 zu 20 an Anleger und Initiator.

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

- Prognostizierter Verkaufserlös kann nicht erzielt werden
- Negative Entwicklung des Esslinger Immobilienmarkts und der Marktmieten
- Liquiditätsprognoseänderungsrisiko
- Eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigen Zweitmarkts. Veräußerung ist von der Zustimmung der Mehrheit der Gesellschafter 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](mailto:vertrieb@hamburgtrust.de)  
[www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de)