

FHH Real Estate Fonds 2 – Regionalfonds Baden-Württemberg



Investieren Sie in die dynamischste Region
Deutschlands – ein hochwertiges Immobilien-
portfolio in drei attraktiven Städten

Kurzexposé

Baden-Württemberg Die Alternative im deutschen Immobilienmarkt

Starke Regionen für hohe Renditen

“Wir können alles. Außer Hochdeutsch” lautet der Slogan der Werbe- und Sympathiekampagne des Landes Baden-Württemberg. Und trifft damit ins Schwarze. Baden-Württemberg hebt sich in den unterschiedlichsten Bereichen bemerkenswert vom Bundesdurchschnitt ab. Ob in der Wirtschaft oder in der Wissenschaft – das Land im Südwesten Deutschlands verzeichnet im Vergleich – selbst auf internationaler Ebene – zahlreiche Spitzenpositionen für sich. Höchste Exportstärke, eine enorme Dichte an Forschungseinrichtungen und größter Industriestandort Deutschlands sind nur einige Schlagworte, die das erhebliche Potenzial des drittgrößten Bundeslandes ausdrücken.

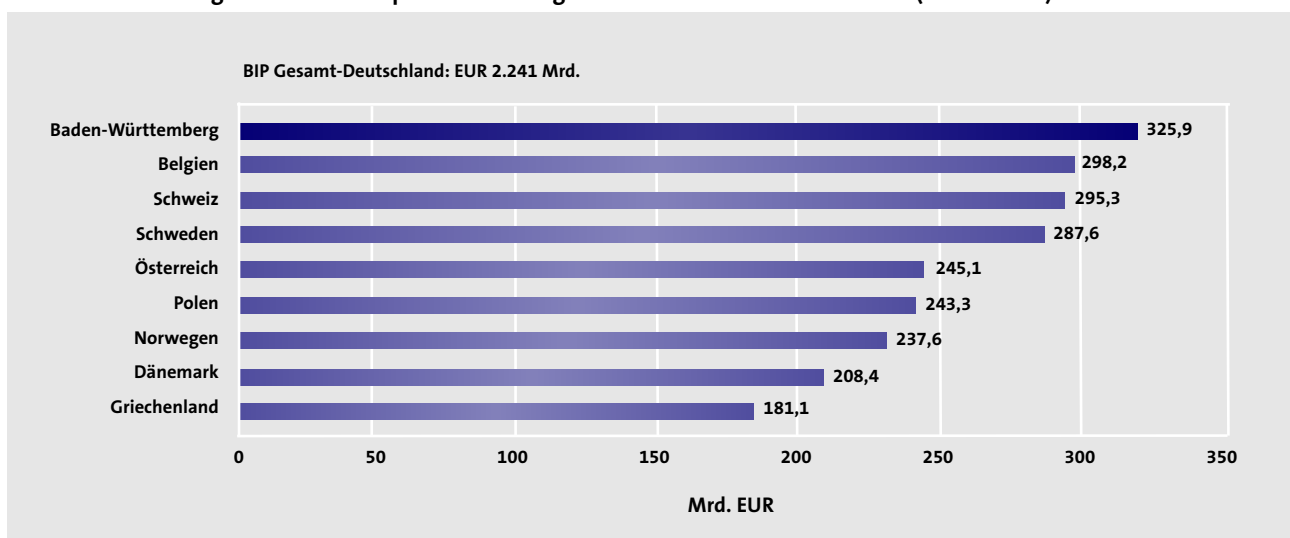
Baden-Württemberg gehört zu den interessantesten Regionen des derzeit bei einheimischen wie ausländischen Investoren sehr gefragten Immobilienmarktes Deutschland. Aufgrund der hohen Nachfrage befinden sich seit einiger Zeit die Preise für Büroimmobilien in den 1a-Lagen großer Städte im Höhenflug. Eine attraktive Alternative: Die Investition in wirtschaftlich interessante Sekundärstandorte. Auf diese Regionen setzt das Fondshaus Hamburg mit seiner neuen Produktlinie “Regionalfonds”.

Damit ermöglichen wir unseren Anlegern attraktive Anfangsrenditen und nehmen gleichzeitig Rücksicht auf das Sicherheitsbedürfnis der Anleger, indem wir gute bis hervorragende Lagen und bonitätsstarke Mieter bieten.

Bei der Fondskonzeption setzen wir aber nicht nur auf eine starke Region, sondern auch auf breite Diversifikation. Unterschiedliche Standorte sowie unterschiedliche Nutzungsarten mit einem interessanten Mietermix sorgen für eine breite Risikostreuung. Zum FHH Real Estate Fonds 2 – Regionalfonds Baden-Württemberg gehören zwei neu zu errichtende und eine vollständig sanierte und modernisierte Büroimmobilie sowie eine im Bau befindliche nach modernsten Ansprüchen konzipierte Pflegeimmobilie in drei der “Top-Ten-Städte” Baden-Württembergs. Auf diese Weise werden Ihre Chancen bei gleichzeitiger Reduzierung von Risiken optimiert.

Schließlich gilt auch bei diesem Fonds unsere Maxime: Wir investieren ausschließlich in Zusammenarbeit mit Partnern, die im jeweiligen Marktsegment über langjährige Erfahrung und profundes Know-how verfügen.

Baden-Württemberg – Bruttoinlandsprodukt: Marktgröße auf internationalem Niveau (in Mrd. EUR)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2005)

Führend in Wirtschaft und Wachstum



Baden-Württemberg zählt zu den führenden Wirtschafts-, Hochschul- und Wissenschaftsstandorten in Deutschland und ist das Exportbundesland Nummer eins. Dank zahlreicher Arbeitsplätze in der Dienstleistungsbranche und der Industrie weist Baden-Württemberg bereits seit 1997 die niedrigste Arbeitslosenquote unter allen Bundesländern auf. In den vergangenen zehn Jahren ist die Erwerbstätigkeit um 7,1% gewachsen. Im Vergleich dazu liegt der Bundesdurchschnitt für diesen Zeitraum bei 2,8%.

Rund 5,4 Mio. Menschen sind in der baden-württembergischen Wirtschaft beschäftigt, ein Drittel von ihnen im produzierenden Gewerbe. Damit ist Baden-Württemberg der größte Industriestandort Deutschlands und einer der wichtigsten in Europa. Als bedeutendstes Standbein gilt neben Maschinenbau, Optik und EDV die Fahrzeugindustrie. Unternehmen wie Audi, DaimlerChrysler, Neoplan und Porsche machen das Bundesland zum Zentrum der deutschen Fahrzeugindustrie und zu einem der führenden Standorte in Europa.

Von besonderer Relevanz für die baden-württembergische Wirtschaft ist auch der Dienstleistungssektor. Mit 3,5 Mio. Erwerbstätigen finden hier rund doppelt so viele Men-

schen Arbeit wie in der Industrie. Die fortschreitende Veränderung der Arbeitsstruktur wird auch künftig für eine zunehmende Bedeutung des Dienstleistungssektors sorgen, denn bereits heute übt rund die Hälfte aller Industriebeschäftigten schwerpunktmäßig eine Dienstleistungstätigkeit aus, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirken wird. Ca. 14,5%, d.h. 325,9 Mrd. des deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) werden allein in Baden-Württemberg erwirtschaftet. Dieser Wert liegt beispielsweise oberhalb des jeweiligen BIPs der Schweiz, Österreichs oder Schwedens (s. Grafik S. 2).

Ihre Vorteile

- Konzentration auf die dynamischste Wirtschaftsregion Deutschlands
- Investition in Immobilien an starken Sekundärstandorten mit attraktiven Anfangsrenditen
- Risikostreuung durch unterschiedliche Standorte und Nutzungsarten
- Vier attraktive Immobilien in Top-Lagen: Voraussetzung für Erfolg
- Interessanter Mietermix über alle Objekte mit bonitätsstarken Mietern

Überzeugende Daten im Überblick

FHH Real Estate Fonds 2 – Regionalfonds Baden-Württemberg

Investitionsobjekte	Vier Immobilien an den drei Top-Standorten Freiburg, Heidelberg und Esslingen
Investitionsvolumen zu platzierendes	ca. EUR 71,33 Mio. (inkl. Agio)
Eigenkapital	ca. EUR 27,8 Mio. (ohne Agio)
Auszahlung	6,0% p. a.
Mindestbeteiligung	EUR 15.000,- zzgl. 5% Agio
Einzahlung	1. August 2007
Laufzeit	ca. 13 Jahre geplant
Kumulierte Rückflüsse vor Steuern	ca. 200%
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung



Innovativ und attraktiv – Die Bürostandorte



Freiburg

Freiburg im Breisgau ist mit rund 216.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Das “Tor zum Schwarzwald” ist ein regionales Wirtschaftszentrum, in dem der private Dienstleistungssektor und der öffentliche Dienst dominieren.

Größter Arbeitgeber der Stadt ist die Universität mit dem Universitätsklinikum. Durch die Nähe zur Universität haben sich kleinere Unternehmen aus den Bereichen Solartechnik, Informations- und Medientechnologie sowie Medizintechnik und Biotechnologie hier angesiedelt. Die Forschung spielt in Freiburg eine wichtige Rolle: Neben Instituten der Max-Planck-Gesellschaft sind verschiedene Institute der Fraunhofer Gesellschaft hier angesiedelt. Bekannt ist Freiburg auch für die Produktion im Bereich Solarenergie. Zudem ist Freiburg mit den zwei Großverlagen Haufe und Herder sowie dem Sitz der “Badische Zeitung” ein deutschlandweit bedeutender Verlags- und Medienstandort.

Als Immobilienstandort für Büros verfügt Freiburg über ein überdurchschnittliches Investitionspotenzial bei einem gleichzeitig unterdurchschnittlichen Investitionsrisiko. Zu diesem Schluss kommt das renommierte Wirtschaftsforschungsinstitut Feri, das Freiburg auf dieser Basis in seinem aktuellen Büroimmobilienmarkt-Rating insgesamt mit “B” bewertet und langfristig von steigenden Büromieten ausgeht. Die Leerstandsrate ist mit 2,3% die niedrigste im ganzen Bundesgebiet.



Heidelberg

Rund 200 Kilometer nordöstlich von Freiburg liegt Heidelberg. Die Stadt zählt zu den interessantesten Standorten für Wissenschaft und Wirtschaft in Deutschland und dank ihrer historischen Altstadt und ihrer landschaftlichen Einbettung auch zu den schönsten Städten Deutschlands. Rund 143.000 Einwohner machen Heidelberg zur fünftgrößten Stadt Baden-Württembergs. In dem im März 2007 veröffentlichten Ranking der Prognos AG aller 439 Stadt- und Landkreise im Hinblick auf ein dynamisches Wachstum zählt Heidelberg zu den Städten, denen das Institut sehr gute Zukunftschancen attestiert.

Das wirtschaftliche Profil der Stadt wird geprägt von internationalen Unternehmen wie ABB, Heidelberger Druckmaschinen, HeidelbergCement, Henkel, Lamy, ProMinent, SAP sowie SAS. In den Lebenswissenschaften, vor allem der Biotechnologie, gehört Heidelberg mit dem Technologiepark Heidelberg und seinen über 60 Unternehmen zu den drei wichtigsten Biotechnologie-Zentren Deutschlands.

Feri hat in seinem aktuellen Büroimmobilienmarkt-Rating die Stadt Heidelberg insgesamt mit “A” geratet und spricht dem Standort ein hohes Investitionspotenzial bei einem nur geringen Investitionsrisiko zu. In Heidelberg werden derzeit die höchsten Büromieten der Region erzielt. Eine Leerstandsrate von unter 4% deutet laut Feri auf weiterhin steigende Mietpreise hin.



Quelle: abstrakt.net.de

Pflegeimmobilienmarkt im Aufwind

Die Tatsache, dass die Zahl an älteren Menschen in Deutschland immer weiter zunimmt, hat einen erheblichen Einfluss auf die Bedeutung von Pflegeimmobilien. Im Jahr 2050 wird sich die Zahl der 80-Jährigen und Älteren von heute nicht ganz vier Millionen auf über zehn Millionen nahezu verdreifachen. Außerdem steigt mit zunehmendem Alter auch die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit sprunghaft an, da besonders Hochbetagte zu chronischen und insbesondere demenziellen Krankheiten neigen.

Aber während heute zwei von drei Pflegebedürftigen von Familienangehörigen gepflegt werden, wird dieses Verhältnis in Zukunft abnehmen. Durch die zunehmende Beschäftigungsquote in den Haushalten, insbesondere bei älteren Arbeitnehmern und Frauen, die steigende Zahl an Single-Haushalten und die geografische Zersplitterung vieler Familien gewinnt die professionelle Pflege an Bedeutung. Bei der Investition in Pflegeimmobilien handelt es sich also um eine Investition in einen wachsenden Markt.

Hohes Potenzial in Esslingen

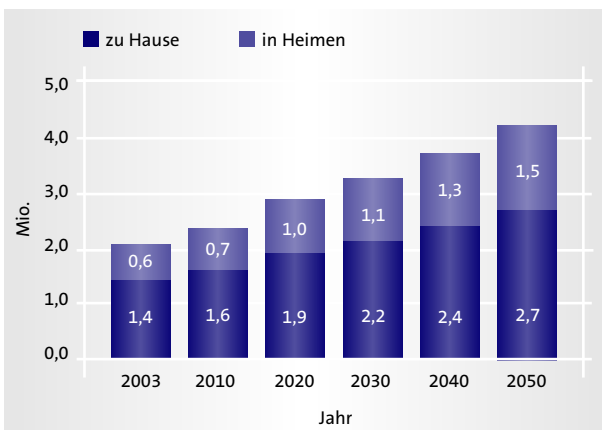
Im Landesdurchschnitt leben in Baden-Württemberg derzeit etwa fünf Prozent der über 65-Jährigen in stationären Pflegeeinrichtungen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der über 65-Jährigen, die auf stationäre Heimversorgung angewiesen sind, bereits bis zum Jahr 2010 auf mindestens sechs Prozent erhöhen wird.

In Esslingen – wo deutlich mehr ältere Menschen als im Landesdurchschnitt Baden-Württembergs leben (19,7% bzw. 17,5% sind älter als 65 Jahre) – fehlen etwa 525 stationäre Pflegebetten, es besteht deutlicher Bedarf an neuen Plätzen.

Die vorhandenen Pflegeheime sind im Durchschnitt 18 Jahre alt und wurden nur zum Teil im Laufe der Betriebszeit modernisiert. Demzufolge sind Neubauten wie die Pflegeimmobilie “Haus Melchior”, die nach modernsten Standards hinsichtlich Wohnkomfort und medizinischer Ausstattung konzipiert sind, im Wettbewerbsvorteil.

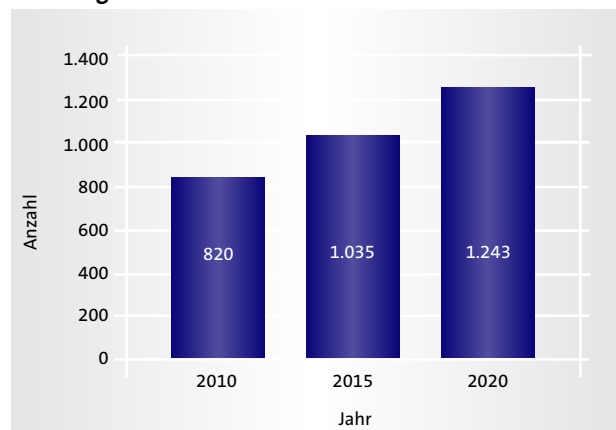
Pflegebedarf steigt kräftig an

Übersicht der betreuten Personen in Mio.



Quelle: DB Research: “Mehr Pflegeimmobilien für eine alternde Gesellschaft”

Voraussichtlicher zukünftiger Fehlbestand an Pflegebetten in Esslingen



Quelle: SamaCare: Bedarfseinschätzung Esslingen/Stat. Landesamt BW

Die Fondsimmobilien: Hochwertige Objekte in attraktiven Städten

Das "X-House" in Heidelberg

Das Bürogebäude "X-House", das seinen Namen dem x-förmigen Grundriss verdankt, befindet sich inmitten der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und ist somit hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der hochwertige Neubau, der voraussichtlich im Dezember 2007 fertig gestellt wird, umfasst ca. 13.160 m² Mietfläche und 197 Tiefgaragenparkplätze.

Die flexible Gebäudestruktur lässt sowohl Einzelbüros als auch Großraumbüros zu und kann individuell an die Bedürfnisse des jeweiligen Nutzers angepasst werden. Die Flächen sind zu 77% an die Heidelberger Druckmaschinen AG vermietet, die einen Mietvertrag mit einer Laufzeit über zehn Jahre abgeschlossen hat. Darüber hinaus besteht eine Option zur Anmietung der verbleibenden Flächen. Für die bei Übergabe unvermieteten Flächen übernimmt der Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie für fünf Jahre. Für das "X-House" liegt ein Kurzgutachten der renommierten europäischen Ratingagentur Feri vor, die das Fondsobjekt mit einem "A" als sehr gut bewertet.



Die "Villa Fuchs" in Heidelberg



Die "Villa Fuchs" liegt südlich der Innenstadt im Stadtteil Rohrbach. Das Gründerzeitgebäude wurde zusammen mit einem Loft-Gebäude unter Beibehaltung der altbautypischen Stilelemente von Grund auf saniert und um einen Büroneubau sowie 20 Außenstellplätze und eine Pkw-Tiefgarage mit 53 Stellplätzen ergänzt. Die Fertigstellung des Bürogebäudes erfolgte im Jahr 2005. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 4.993 m². An den öffentlichen Nahverkehr ist das Bürogebäude mit der nur rund 200 Meter entfernten S-Bahn-Station "Heidelberg-Kirchheim" gut angebunden. Der Hauptbahnhof liegt nur eine Haltestelle entfernt, so dass die Innenstadt vom Standort aus in wenigen Minuten erreicht werden kann.

Die "Villa Fuchs" wurde bereits im Januar 2007 übernommen und ist voll vermietet. Mit dem Kerzenhersteller PartyLite besteht ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Option zur Verlängerung. Der Vertrag mit dem international tätigen Projektentwickler Hochtief läuft noch für weitere fünf Jahre. Mit fünf weiteren Mietern wurden Verträge abgeschlossen. Auch für die "Villa Fuchs" liegt von Feri ein Kurzgutachten vor. Feri bewertet die "Villa Fuchs" mit "B+" im Objektrating als weit überdurchschnittlich.

Der “Wentzinger Hof” in Freiburg

Bei der Fondsimmoblie “Wentzinger Hof” in Freiburg handelt es sich um einen Neubau in bester Freiburger Bürolage, dessen Fertigstellung für September 2007 geplant ist. Die modern ausgestattete Büroimmobilie, die eine Gesamtmietfläche von ca. 5.438 m² umfasst, besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden und besticht in der Außenansicht durch ihr historisches Klinkersichtmauerwerk mit Sandsteingesimsen. Die innerstädtische Lage direkt gegenüber dem Hauptbahnhof gewährleistet einen optimalen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die zum Grundstück gehörenden 46 Pkw-Tiefgaragenplätze sowie drei Außenstellplätze bieten ausreichende Parkmöglichkeiten.

Der derzeitige Vermietungsstand der Immobilie beträgt rund 55%. Bis zur Fertigstellung im September 2007 soll das Fondsobjekt voll vermietet sein.

Hauptmieterin ist derzeit mit 33% der Fläche die Bundesrepublik Deutschland für die Bundespolizei, den


Entwurfsskizze: Wentzinger Hof

ehemaligen Bundesgrenzschutz. Mit ihr wurde ein zehnjähriger Festmietvertrag abgeschlossen. Für die bei Übergabe unvermieteten Flächen übernimmt der Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie für fünf Jahre.

Das Fondsobjekt “Wentzinger Hof” wurde von Feri im Objektrating mit “B+” als weit überdurchschnittlich bewertet.

Das “Haus Melchior” in Esslingen


Entwurfsskizze: Haus Melchior

Das Pflegeheim “Haus Melchior” liegt zentral in der Innenstadt. Es bietet auf ca. 4.375 m² Nutzfläche 129 Pflegeplätze, die auf 67 Einzel- und 31 Zweibettzimmer verteilt sind. Die Fertigstellung der aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen bestehenden Fondsimmoblie ist für Dezember 2007 geplant.

In fußläufiger Entfernung von einigen hundert Metern liegen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken, Banken, Optiker und ein Sanitätshaus. Auch verschiedene Restaurants und Cafés sind in der Nähe vorhanden. Mit der 600 Meter entfernten S-Bahn-Station ist das Pflegeheim gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das “Haus Melchior” ist vollständig an die im Jahr 2005 gegründete WH + P CARE GmbH & Co. KG (WH + P CARE) vermietet. WH + P CARE ist ein Unternehmen für vollstationäre Pflegeeinrichtungen und betreibt vorrangig mittelgroße Pflegeheime. Der Geschäftsführer Hubert Häfner verfügt über mehr als zehn Jahre Berufserfahrung in der Leitung von Pflegeeinrichtungen. Der Mietvertrag läuft ab der Übergabe für 20 Jahre, wobei der Mieter eine Verlängerungsoption von fünf Jahren hat.

Die Pflegeimmobilie „Haus Melchior“ wird von Feri mit “A” sehr gut in Bezug auf die Attraktivität des Objektes bewertet.

Wichtiger Hinweis

Der vorliegende Kurzprospekt stellt kein Beitrittsangebot dar, sondern beinhaltet lediglich eine unverbindliche Kurzinformation des Anbieters. Eine Zeichnung des Angebotes ist ausschließlich nach Vorlage und auf Grundlage des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Verkaufsprospektes zulässig. Sie erhalten diesen Prospekt mit allen wichtigen Angaben zum Fondsobjekt und zur Beteiligung von Ihrem persönlichen Berater oder auf Anfrage per Post.

Stand: Mai 2007

FHH Fonds Haus
Hamburg
Gesellschaft für
Unternehmens-
beteiligungen
mbH & Co. KG

Postfach 11 17 13
D – 20417 Hamburg

Neuer Dovenhof
Brandstwiete 1
D – 20457 Hamburg
Tel. +49 40 31 18 24 0
Fax +49 40 31 18 24 24
info@fondshaus.de
www.fondshaus.de