FONDSHAUS HAMBURG

Member of the Ahrenkiel Group

Jahr | Fondshaus Hamburg

11

Leistungsbilanz 2011 – Immobilien

Inhaltsverzeichnis

04 Vorwort

06 Das Fondshaus
06 Das Geschäftsjahr 2011
18 Die Geschäftsführung
18 Das Fondshaus im Überblick
20 Wichtige Vertragspartner im Immobilienbereich

24 Der Immobilienmarkt
24 Investmentmarkt Deutschland
28 Büromarkt
30 Einzelhandelsmarkt
32 Hotelmarkt
34 Wohnungsmarkt

38 Das Fondshaus-Immobilienfonds-Portfolio
40 Das Fondshaus-Immobilienfonds-Portfolio im Überblick
42 Ermittlungsgrundsätze
44 Immobilienbeteiligungen – Einzeldarstellungen
64 FHH-Musterdepot
66 Bildnachweis
67 Prüfungsbescheinigung

Stand: 28. September 2012

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

2011 war geprägt von Licht und Schatten. Während es in der Branche der geschlossenen Fonds insgesamt kriselte, zählten Immobilienfonds vertrieblich zu den Gewinnern des Jahres. Wer in geschlossene Fonds investierte, setzte zunehmend auf das bewährte Betongold. Immobilienfonds, die bereits im Vorjahr die beliebteste Assetklasse waren, konnten ihren Anteil am Gesamtmarkt 2011 noch einmal deutlich steigern. Innerhalb dieses Segments sind Deutschland-Fonds mit Abstand am beliebtesten bei den Anlegern. Die Entscheidung von Fondshaus Hamburg, sich seit 2006 neben den traditionellen Schiffsfonds zunehmend auf Immobilien als Anlageklasse zu konzentrieren und dabei vor allem auf Deutschland-Fonds zu setzen, wird durch diese Entwicklung bestätigt. 2011 konnte Fondshaus Hamburg im Immobilienbereich insgesamt rund EUR 46 Mio. Emissionskapital platzieren.

Das Unternehmen hat den Fokus bisher klar auf Fonds mit deutschen Objekten gelegt. Dabei konzentriert sich Fondshaus Hamburg auch auf Investitionsmöglichkeiten abseits der klassischen Core-Objekte, das heißt auf gezielt ausgewählte Nischen-Objekte. Mit einer diversifizierten Nischenanlagestrategie, die sich auf Investitionen in Büro-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien in B-Städten und Wachstumsregionen konzentriert, wurde auch die Jury des Immobilien Manager Awards 2012, die Fondshaus Hamburg zum Sieger der Kategorie „Investment 2012“ kürte, überzeugt.

Bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2011 hat Fondshaus Hamburg neben den zwei (Auslands-) Private Placement Immobilienfonds insgesamt neun geschlossene Publikums-Immobilienfonds aufgelegt. Von diesen neun Fonds handelt es sich bei zweien um Projektentwicklungsfonds, die als Semi-Blind-Pool beziehungsweise als Blind-Pool einen klassischen Soll-Ist-Vergleich einer Leistungsbilanz nicht ermöglichen. Die übrigen sieben Fonds entwickelten sich in einem Soll-Ist-Vergleich alle positiv. Sämtliche Tilgungszahlungen wurden planmäßig geleistet und die kumulierten Auszahlungen wurden wie prognostiziert bei sechs Fonds erreicht, ein Fonds konnte sein „Soll“ sogar übertreffen.

Die Büroneubauten in Bonn („FHH Immobilien 8 – Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern“) und Weiterstadt („FHH Immobilien 9 – Automobilzentrale Rhein-Main“) konnten im April 2011 durch Fondshaus Hamburg erfolgreich übernommen werden, wobei die prospektierten Fertigstellungs- und Übernahmetermine nahezu eingehalten wurden. Bereits Anfang Januar 2011 wurde der Hotelneubau am Frankfurter Flughafen („FHH Immobilien 6 – Hotel Flughafen Frankfurt“) an den Fonds übergeben. Die zeitliche Verzögerung um rund sechs Monate gegenüber dem ursprünglich prospektierten Übergabedatum hat für die Anleger keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der prospektierten Auszahlungen und des Liquiditätsflusses nach Steuern zur Folge. Damit verwaltete das Fondshaus Management Ende 2011 insgesamt zehn Immobilienobjekte in sieben deutschen Städten (davon ein Objekt noch im Bau) mit rund 125.000 m² Mietfläche und einem Investitionsvolumen von rund EUR 375 Mio.

Das Ziel für die kommenden Jahre ist, auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten den Ansprüchen der Anleger weiterhin gerecht werden und attraktive Investitionsmöglichkeiten schaffen – auch abseits des Mainstreams. Der Schwerpunkt von Fondshaus Hamburg wird zukünftig bei Immobilienfonds mit Fokus weiterhin auf Deutschland liegen. Um den unterschiedlichen Risiko-Rendite-Ansprüchen der Anleger entgegen zu kommen, wird dabei auch weiterhin auf zwei verschiedene Produkt-Profile gesetzt:

Klassischen Immobilienfonds, die in zuvor bekannte Objekte investieren und sich am gestiegenen Sicherheitsbedürfnis vieler Investoren orientieren. Das besondere Augenmerk von Fondshaus Hamburg liegt bei diesen Produkten vor allem auf einer hohen Mieter- beziehungsweise Nutzerstreuung wie sie beispielsweise in Studentenwohnanlagen, Hotels oder in Stadtquartieren vorzufinden ist. Denn verteilt sich der Mietertrag auf zahlreiche Mieter oder Nutzer, wird die Gefahr eines empfindlichen Mietausfalls deutlich reduziert. Für chancenorientierte Anleger hält Fondshaus Hamburg auch weiterhin Fonds mit höherem Chancen-Risiko-Potenzial bereit.

Im Schiffsbereich war das Jahr 2011 – wie auch schon in den Vorjahren – von den Auswirkungen der Schifffahrtskrise geprägt. Die Fondshaus Hamburg Containerschiff- und Produktentankerfonds sind wegen der weltweiten Überkapazität an Schiffen weiterhin mit viel zu geringen Einnahmen konfrontiert. Gemeinsam mit den Anlegern und in Zusammenarbeit mit den finanzierenden Banken wurden auch in 2011 wieder Betriebsfortführungskonzepte entwickelt und umgesetzt. Rund EUR 14 Mio. haben Fondshaus Anleger im Jahr 2011 als Sanierungskapital zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen bei verschiedenen Schiffsfonds eingezahlt. Bis zum Leistungsbilanzstichtag konnten so Insolvenzen oder Notverkäufe verhindert werden. Leider ergab sich im Sommer 2012 für drei Schiffsfonds auf Grund der fortgesetzten äußerst schwachen Charterraten keine Möglichkeit mehr, die Zahlungsunfähigkeit und damit Insolvenz zu verhindern.

Auf Grund des krisenbedingt sehr hohen Arbeitsaufwandes für viele der Schiffsfonds im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Fortführungsmaßnahmen war es leider nicht möglich, alle notwendigen Daten für einen umfassenden Soll-Ist-Vergleich des Schiffsportfolios rechtzeitig in gewohnter Qualität bereitstellen zu können. Um dem zeitlichen Branchenstandard dennoch entsprechen zu können, hat sich Fondshaus Hamburg dazu entschlossen, die Leistungsbilanz in zwei Teilen zu veröffentlichen (Teil 1 – Immobilien; Teil 2 – Schiffe). Eine Zusammenfassung zur Entwicklung der Schiffsfonds auf der Basis vorläufiger Ergebnisse ist in dieser Leistungsbilanz im Kapitel „Das Fondshaus“ enthalten.

An dieser Stelle bedankt sich Fondshaus Hamburg bei seinen Anlegern und Geschäftspartnern für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen in diesen anhaltend schwierigen Zeiten.

Wie sich die Immobilienfonds im vergangenen Jahr im Detail entwickelt haben, lesen Sie in der Ihnen vorliegenden, nach den Branchenstandards des VGF (Verband Geschlossener Fonds) erstellten Leistungsbilanz 2011 – Immobilien.

Fondshaus Hamburg freut sich auf ein weiterhin vertrauensvolles Miteinander,

Ihre

Angelika Kunath

Olaf Staats

06 Das Fondshaus

Das Geschäftsjahr 2011

Geschäftsentwicklung von Fondshaus Hamburg

Seit mehr als einem Jahrzehnt konzipiert, vermarktet und betreut FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG geschlossene Beteiligungsmodelle. Rund 15.700 Anleger haben bis einschließlich 31. Dezember 2011 rund EUR 694 Mio. (ohne Agio, ohne Private Placements) in Beteiligungen des Fondshauses Hamburg investiert.

Insgesamt hat Fondshaus Hamburg bis zum Leistungsbilanzstichtag 46 geschlossene Fonds aufgelegt – elf Immobilienfonds und 35 Schiffsbeteiligungen. Zu Beginn ausschließlich Anbieter von Schiffsfonds, hat das Emissionshaus das Angebotsspektrum 2006 um geschlossene Immobilienfonds erweitert und diesen Bereich erfolgreich etabliert.

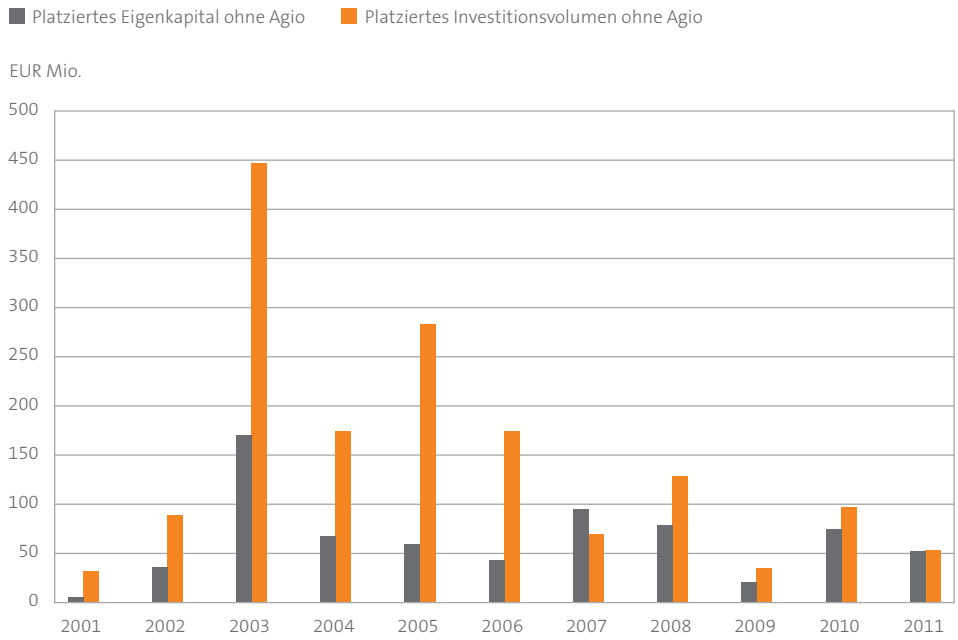
Bereits im März 2011 konnte Fondshaus Hamburg zwei Immobilienfonds platzieren. Der „FHH Immobilien 8 – Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern“ investiert in einen sechsgeschossigen Büroneubau in Bonn, der zu rund 90 % an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet ist. Beim „FHH Immobilien 9 – Automobilzentrale Rhein-Main“ beteiligen sich Anleger an einem fünfgeschossigen Büroneubau nach DGNB-Standard in Weiterstadt nahe Darmstadt, der langfristig an die Škoda Auto Deutschland GmbH sowie die SEAT Deutschland GmbH vermietet ist. 2011 hat Fondshaus Hamburg darüber hinaus zwei neue Beteiligungsangebote auf den Markt gebracht: Den „FHH Immo-

bilien 10 – Stadtquartier Freiburg“ sowie den mittlerweile zweiten Projektentwicklungsfonds „FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II“. Beide Fonds befanden sich zum Bilanzstichtag noch im Vertrieb.

Für den Projektentwicklungsfonds „FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II“ und für den Geschwisterfonds „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland“ gelten folgende Grundsätze: Auf Grund der konzeptionellen Besonderheiten kann kein Vergleich der Soll-/Ist-Zahlen erfolgen. Die Fonds wurden als Blind-Pool beziehungsweise als Semi-Blind-Pool konzipiert. Bei Prospektierung standen demnach sowohl die zu tätigenden Investitionen als auch die sich daraus ergebenden Rückflüsse nicht oder nicht vollständig fest. Daher erfolgte keine Prospektprognose der Liquiditäts- und Ergebnisrechnung über die gesamte Fondslaufzeit. Näheres zur Performance der Fonds lesen Sie auf den Seiten 50 bis 51 und 62 bis 63 in den Einzeldarstellungen.

Unter den 46 bis Ende 2011 aufgelegten Fonds befinden sich außerdem drei Schiffsfonds, die bereits im Jahr 2007 aufgelöst wurden sowie drei Private Placements, die nur nachrichtlich erwähnt werden. Der im Jahr 2007 aufgelegte Private Placement Fonds „FHH Real Estate 3 – Institutional Asia“ wurde im Jahr 2011 aufgelöst. Die Liquidation wurde Anfang 2012 mit Auskehrung des Liquidationsüberschusses beendet.

INVESTITIONSVOLUMEN SOWIE EIGENKAPITAL (OHNE AGIO UND OHNE PRIVATE PLACEMENTS)



ÜBERSICHT FHH-IMMOBILIEN (STAND: 31. DEZEMBER 2011)

Mietfläche im Management*	Rund 125.000 m²
Anzahl Objekte*/* **	**10**
davon Büro	7
davon Hotel	1
davon Wohnen/Pflege	1
davon Mischnutzung	1
Gesamtes Investitionsvolumen**	Rund EUR 375 Mio.
Anzahl Gesellschafter	Rund 6.000

* Bestand und im Bau.
** Ohne Agio, ohne Private Placements und ohne Projektentwicklungsfonds.
*** Ohne stille Beteiligungen/partiarische Darlehen der Projektentwicklungsfonds an Objektgesellschaften.

FHH Immobilien 7
FHH Immobilien 8
FHH Real Estate 4
FHH Immobilien 6
Köln
Bonn
Frankfurt
am Main
Weiterstadt
FHH Real Estate Fonds 2
FHH Real Estate Fonds 2
FHH Immobilien 9
Heidelberg
FHH Real Estate Fonds 2
Esslingen
Freiburg
FHH Real Estate Fonds 2
FHH Immobilien 10

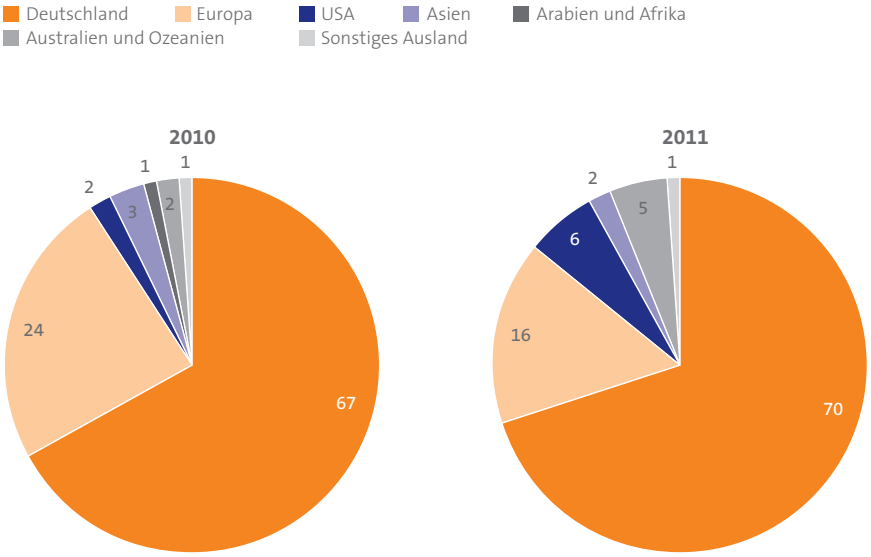
Entwicklung der Immobilienfonds

Immobilienfonds konnten ihre dominierende Stellung auf dem Gesamtmarkt geschlossener Fonds 2011 deutlich ausbauen. Nach Angaben von Feri EuroRating Services steigerte sich ihr Platzierungsanteil im Vergleich zu 2010 um 12 %-Punkte von 36,9 % auf 49 % – ein Wachstum von EUR 518 Mio. auf EUR 2,8 Mrd.

Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Steigerung leisteten Immobilienfonds mit deutschen Objekten. Angesichts eines nach wie vor krisengeschüttelten Europas und weltweit verunsicherter Finanzmärkte galt Deutschland auch 2011 als Stabilitätsanker und ist in der Anlegergunst abermals gestiegen: Auf Immobilienfonds mit deutschen Objekten entfielen 2011 69,9 % des von geschlossenen Immobilienfonds eingeworbenen Eigenkapitals. Damit lag allein der Anteil der Fonds mit deutschen Immobilien bei 34,2 % des Gesamtmarktes.

Nach wie vor ganz oben auf der Beliebtheitsskala standen 2011 neben Core-Objekten vor allem Immobilien in den sieben A-Standorten. Knapp EUR 12 Mrd. – rund die Hälfte des gesamten Investmentumsatzes – investierten Käufer in Immobilien in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Mit dem starken Wettbewerb um die begehrten Objekte sank das Renditeniveau. Dies hat bereits einige Investoren dazu veranlasst, ihren Fokus auf Märkte und Immobilien abseits des Core-Segments zu verlagern. So konnten beispielsweise Gewerbeimmobilien an sogenannten B-Standorten 2011 mit einem Umsatz von EUR 4,1 Mrd. ein Plus von 66 % gegenüber dem Vorjahr verbuchen.

Platziertes Eigenkapital geschlossener Immobilienfonds in %



Quelle: Feri Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle; Ergebnisse gerundet.

Angebote für unterschiedliche Risiko-Rendite-Ansprüche

Schon in der Vergangenheit hat Fondshaus Hamburg auf die eher risikoaverse Ausrichtung vieler Anleger reagiert. So investieren die 2010 emittierten Fonds „FHH Immobilien 7 – Bezirksrathaus Köln", „FHH Immobilien 8 – Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern" und „FHH Immobilien 9 – Automobilzentrale Rhein-Main" sowie der bereits 2009 aufgelegte „FHH Immobilien 6 – Hotel Flughafen Frankfurt" ausschließlich in hochwertige Objekte an ausgewählten deutschen Standorten. 2011 wurde mit dem „FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg" an diese Reihe angeknüpft. Der Fonds investiert in ein zentrales Wohn- und Einzelhandelsensemble in Freiburg und vereint die Vorteile beider Assetklassen: Wohnimmobilien mit geringem Mietausfallrisiko und einer relativen Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Einzelhandelsflächen mit höheren Mieterträgen, längeren Mietvertragslaufzeiten und höheren Renditen. Beides zusammen ergibt ein minimiertes Ausfallrisiko gepaart mit höheren Erträgen als etwa bei einer reinen Wohnimmobilie.

Auch für Anleger, die Beteiligungsmodelle mit höherem Chancen-Risiko-Profil bevorzugen, gab es 2011 ein neues, opportunistisch geprägtes Angebot. Beim „FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II" handelt es sich um den zweiten Projektentwicklungsfonds von Fondshaus Hamburg, der die Erfolgsgeschichte seines Vorgängers, des 2010 platzierten „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland", fortsetzen soll. Beide Fonds investieren als Semi-Blind-Pool beziehungsweise Blind-Pool in Projektentwicklungen an zukunftsfähigen Standorten in Deutschland. Da sich die Anleger bereits zu einem frühen Zeitpunkt an Immobilienprojekten beteiligen können, zeichnen sich diese Fonds vor allem durch verhältnismäßig höhere Renditechancen aus. Um die mit den steigenden Chancen einhergehenden größeren Risiken zu begrenzen, hat Fondshaus Hamburg ein Konzept mit klar definierten Investitionskriterien entwickelt, das diese begrenzt. So kommen für die Fonds nur Objekte in deutschen Metropolregionen in Frage, für die Baurecht und Finanzierung bereits abgesichert sind. Die Erfolgsbilanz des „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland" kann sich sehen lassen: Die ersten drei Objekte des Fonds konnten erfolgreich mit Renditen über der Prognose veräußert werden. Der „FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II" hat im Jahr 2012 erstmals Eigenkapital in ein Objekt investiert.

Ergebnisse der Immobilienfonds

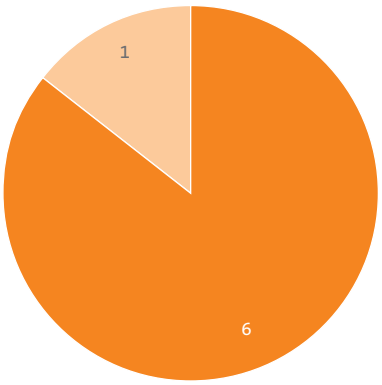
Bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2011 hat Fondshaus Hamburg insgesamt elf geschlossene Immobilienfonds aufgelegt. Hiervon wurden der „FHH Real Estate 1 – Private Placement Großbritannien" und der „FHH Real Estate 3 – Institutional Asia" als Private Placements konzipiert und werden daher in dieser Leistungsbilanz nur nachrichtlich erwähnt. Letztgenannter Fonds wurde im Jahr 2011 aufgelöst. Die Liquidation wurde Anfang 2012 mit Auskehrung des Liquidationsüberschusses beendet.

Die Projektentwicklungsfonds „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland" und „FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II" werden auf Grund ihrer Konzeption als Semi-Blind-Pool beziehungsweise als Blind-Pool nicht einem direkten Soll-Ist-Vergleich unterzogen, da sie konzeptionsgemäß keine Prognoserechnungen mit Darstellung jährlich genau bezifferter Rückflüsse aufweisen (vgl. Erläuterungen auf Seite 51).

Die 2011 aufgelegten Fonds „FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg" und „FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II" waren bis Ende 2011 noch nicht vollständig platziert.

Die somit sieben Publikums-Immobilienfonds, die sich Ende 2011 im Portfolio von Fondshaus Hamburg befanden, haben sich durchgehend positiv entwickelt. Unter Berücksichtigung einer Toleranz von +/- 5 % für im Plan liegende Werte erreichten die Fonds folgende Ergebnisse:

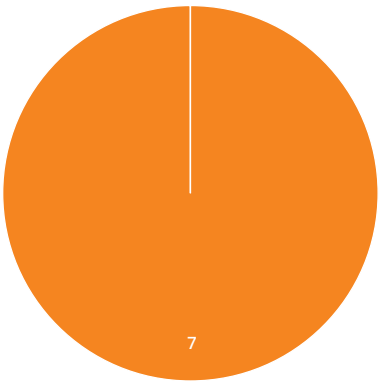
AUSZAHLUNGEN



im Plan über Plan unter Plan

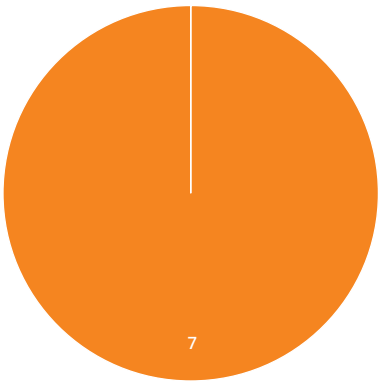
Sechs der sieben Fonds leisteten die kumulierten Auszahlungen prognosegemäß. Der „FHH Real Estate Fonds 2 – Regionalfonds Baden-Württemberg“ konnte die prognostizierten Auszahlungen sogar um 3,5 %-Punkte übertreffen. Darüber hinaus leistete der Projektentwicklungsfonds „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland“ schon Auszahlungen in Höhe von insgesamt 11,0 % des eingelegten Kapitals.

TILGUNGEN



Bis Ende 2011 tilgten alle sieben Publikums-Immobilienfonds planmäßig. Bei den Fonds „FHH Immobilien 6 – Hotel Flughafen Frankfurt“, „FHH Immobilien 7 – Bezirksrathaus Köln“, „FHH Immobilien 9 – Automobilzentrale Rhein-Main“ und „FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg“ waren gemäß Prospekt bis 2011 keine Tilgungen vorgesehen. Die beiden Projektentwicklungsfonds haben kein Fremdkapital aufgenommen.

KAPITALBINDUNG



Der Stand der Kapitalbindung entsprach bei allen sieben Immobilienfonds der Prognose.

Die geplanten kumulierten Liquiditätsüberschüsse vor Tilgungen/Auszahlungen wurden insgesamt für alle sieben Fonds in Summe mit rund 100,0 % erreicht. Hierbei war ein Fonds über Plan, drei Fonds im Plan sowie drei Fonds unter Plan.

Die kumulierten steuerlichen Ergebnisse waren bei drei Fonds über Plan sowie bei vier Fonds unter Plan.

AUSBLICK – ALLES AUSSER MAINSTREAM

Die Attraktivität und die damit einhergehende Beliebtheit des deutschen Immobilieninvestmentmarkts werden auch in Zukunft anhalten. Dabei wird sich der langsame Trend hin zu chancenorientierteren Immobilienanlagen weiter fortsetzen. Seitens der vielfach risikoaversen Ausrichtung der Anleger wird aber auch die Nachfrage nach konservativ konzipierten Produkten weiterhin groß sein.

Um auch letzterer Anlegergruppe angesichts stark gestiegener Preise für Core-Immobilien weiterhin aussichtsreiche Anlagemöglichkeiten zu bieten, hat Fondshaus Hamburg den Fokus neu ausgerichtet: Neben reinen Core-Investments gilt die Aufmerksamkeit den sogenannten B-Standorten, Quartiersentwicklungen und erweiterten Wohnimmobilien-Themen.

Unter dem Leitmotiv „Alles außer Mainstream“ hat Fondshaus Hamburg seit dem Stichtag der Leistungsbilanz dementsprechend mit dem „FHH Immobilien 12 – Studieren & Wohnen“ einen neuen Fonds aufgelegt, der in zwei Studentenapartment-Neubauten in den Universitätsstädten Hamburg und Frankfurt am Main investiert. Der Fonds bietet Investoren die Möglichkeit, sich am zukunftsträchtigen Nischensegment „Studentenwohnen“ zu beteiligen. Anleger profitieren dabei von der Nachfrage

nach studentischem Wohnraum in zentraler Großstadtlage. Langfristige Mietverträge sorgen für ein hohes Maß an Einnahmesicherheit. Der ebenfalls 2012 aufgelegte Fonds „FHH Immobilien 14 – Aparthotel Köln“ investiert in den Neubau eines „Adagio City Aparthotel“ im Quartier am Waidmarkt der Domstadt. Auch hier bietet sich die Gelegenheit für ein attraktives Investment abseits des Mainstreams: Aparthotels sind für Personengruppen konzipiert, die sich – beruflich oder privat – für längere Zeit in einer Stadt aufhalten und schließen damit die Lücke zwischen Hotel und Zweitwohnung. Auch das Adagio ist langfristig vermietet. Mieter ist der Hotelbetreiber Adagio. Der Mietvertrag wird durch eine Patronatserklärung seiner beiden Mutterkonzerne Accor und Pierre & Vacances Center Parcs abgesichert.

Entwicklung der Schiffsfonds

Die allgemeinen Rahmendaten der weltweiten konjunkturelle Entwicklung waren in 2011 insgesamt über das ganze Jahr gesehen moderat positiv. Die Weltwirtschaft wuchs um insgesamt 3,9 % (2010: + 5,3 %). Dieses globale Wachstum basierte auf den hohen Wachstumsraten der Schwellenländer – allen voran China –, die im Verlauf der letzten Jahre einen immer höheren Anteil an der Weltwirtschaft ausmachen konnten. Der Welthandel expandierte in 2011 um 5,9 % (2010: + 12,8 %). Dennoch war das Jahr 2011 für die internationale Schifffahrt im wesentlichen ein weiteres sehr schwieriges Jahr. Der bedeutendste Störfaktor für eine nachhaltige Erholung der Charterraten und Schiffswerte war und ist das Vorhandensein von Überkapazitäten.

In der Containerschifffahrt setzte sich in der ersten Jahreshälfte 2011 zunächst die ab Sommer 2010 begonnene Charterratenerholung – ausgehend von dem zuvor desaströs niedrigen Niveau – fort. Es bestand die berechtigte Erwartung, dass in naher Zukunft wieder das durchschnittliche (auskömmliche) Ratenniveau der langjährigen Vergangenheit erreicht würde. Doch kam es ab Sommer 2011 zu einer drastischen Verschlechterung in Folge eines Zusammenwirkens von Marktanteilskämpfen der großen Linienreedereien und damit verbundenen Senkungen deren Frachtraten, einem hohen Preis für Treibstoff und den Turbulenzen auf den Finanzmärkten. Ende 2011 waren die Indices der für Fondshaus Hamburg relevanten Schiffsgrößen der Container-Feederschiffe wieder auf den (sehr niedrigen) Stand zu Beginn des zweiten Halbjahres 2010 gefallen. Obwohl sich das globale Containertransportvolumen im Jahr 2011 um 7,2 % gegenüber dem Vorjahr erhöhte, verbesserte sich die Struktur zwischen Angebot und Nachfrage von Containertransporten nicht. Die globale Containerschiffsflotte vergrößerte sich ebenfalls um 6,8 % gegenüber dem Vorjahr. Damit blieben die Überkapazitäten an Containerschiffen grundsätzlich bestehen. Allerdings enttäuschte insbesondere die Entwicklung in den für Fondshaus Hamburg relevanten kleineren Schiffsgrößen. Große Post-Panamax-Containerschiffe waren auf Grund ihrer Kostendegression (weniger Treibstoffverbrauch pro transportiertem Container) stärker gefragt.

Auf dem Markt für Tankschiffe war die Entwicklung der Charterraten im Jahr 2011 ebenfalls von (steigenden) Überkapazitäten geprägt. Im Gegensatz zum Containerschiffsmarkt kam hier jedoch eine insgesamt nur schwach wachsende Transportnachfrage hinzu. Demgegenüber lag das Flottenwachstum bei 5,3 %. Bereits im ersten Halbjahr 2011 waren die Zeitcharterraten für Tankschiffe auf breiter Front gefallen, wobei es bei den regional verschiedenen Fahrtgebieten durchaus auch unterschiedliche Entwicklungen gab. Diese Tendenz setzte sich in der zweiten Jahreshälfte fort. Bei den kleineren Produktentankern verlief die Ratenentwicklung in 2011 nahezu unverändert zum Vorjahr. Obwohl die Neubautätigkeit geringer und die Verschrottungszahlen höher als in den größeren Schiffsklassen ausfiel, waren auch hier die Charterraten nicht kostendeckend.

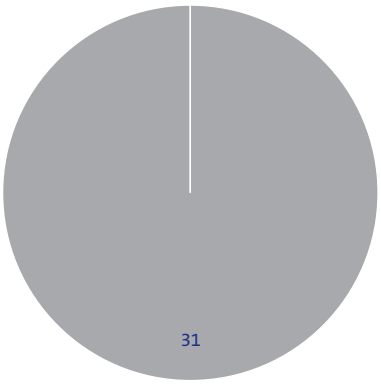
BETRIEBSFORTFÜHRUNGSKONZEPTE

Von den Entwicklungen der Weltwirtschaft und der Krise in den Schifffahrtsmärkten sind auch die Schiffsfonds von Fondshaus Hamburg betroffen. Bereits im Jahr 2009 hat das Emissionshaus daher für die Schiffsfonds, die in Schieflage geraten waren, Betriebsfortführungskonzepte zur Sicherstellung der Liquidität entwickelt. Da die Banken überwiegend nicht mehr bereit waren, Betriebsmittelkredite allein zur Verfügung zu stellen, erhielten die Anleger das Angebot, einen Teil der benötigten Liquidität

einzubringen – beispielsweise durch die Rückzahlung von Auszahlungen der Vorjahre. Für diese Investition von Sanierungskapital wird den Anlegern eine erhöhte Vergütung sowie ein Bonus im Erfolgsfall gezahlt. Zudem wurden die Einlagen der Gesellschafter als Rückzahlung erhaltener Auszahlungen verbucht und somit der Haftungsumfang für die Anleger verringert. Auch auf die in den Jahren 2010 und 2011 entwickelten und umgesetzten Betriebsfortführungskonzepte mit Kapitaleinzahlungen, die in Absprache mit den finanzierenden Banken für einen begrenzten Zeitraum auch Tilgungsstundungen vorsehen, reagierten die Anleger überwiegend positiv. 2011 brachten sie rund EUR 14 Mio. auf (2010: rund EUR 12 Mio.), um die Liquiditätsengpässe der betroffenen Schiffsfonds zu überbrücken und einen Verkauf des jeweiligen Schiffes zu niedrigen Marktpreisen zu verhindern. Bis zum Leistungsbilanzstichtag Ende 2011 wurden für insgesamt 16 Schiffsfonds Konzepte umgesetzt. Damit konnte verhindert werden, dass ein Schiff zu niedrigsten Preisen verkauft oder eine Schiffsgesellschaft Insolvenz anmelden musste. Gleichwohl verlief bei einer Reihe von Schiffsfonds auf Grund der fortgesetzt sehr niedrigen Charterraten die Entwicklung der Einnahmen für 2011 unter dem in den Konzepten vorgesehenen Niveau. Letztendlich ist es für das Gelingen dieser Konzepte entscheidend, dass sich die Charterraten schnellstmöglich wieder erholen und damit auch die Verkaufspreise für Gebrauchtschiffe steigen.

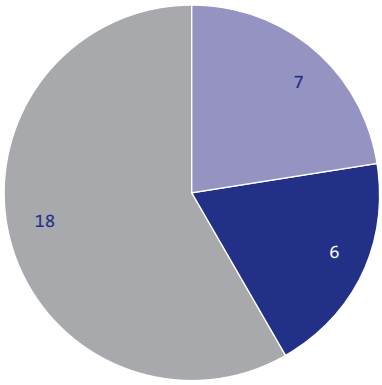
Entwicklung der Schiffsfonds – kumuliert

AUSZAHLUNGEN



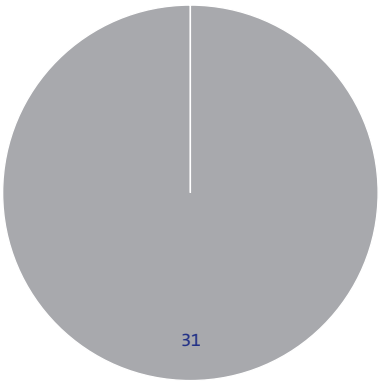
Kumuliert konnten die Schiffsfonds insgesamt die bis 2011 prospektierten Auszahlungen nicht leisten. Erreicht wurde für die gesamte Flotte im Durchschnitt Auszahlungen von rund 48 % der bis Ende 2011 insgesamt geplanten Auszahlungen. Für das Jahr 2011 wurden bei keinem Fonds Auszahlungen geleistet. Soweit Gewinne erwirtschaftet werden konnten, wurden sie zugunsten der Liquiditätsreserve oder als Bestandteil von Betriebsfortführungskonzepten einbehalten.

TILGUNGEN



Kumuliert haben bis Ende 2011 sechs Schiffsfonds überplanmäßig getilgt. Der Tilgungsvorsprung beträgt hierbei bis zu einer Jahresrate. Sieben der insgesamt 31 Fonds tilgten gemäß Prospekt. Die restlichen 18 Fonds konnten die Prognose nicht erfüllen. Trotz der fortgesetzt schwierigen Marktlage wurden unter Anrechnung von geleisteten Sondertilgungen aus Vorjahren die Planwerte bei der Tilgung kumuliert nur um rund 13 % verfehlt.

KAPITALBINDUNG



Bis Ende 2011 konnte keiner der 31 Fonds den jeweiligen Prognosewert für das gebundene Kapital erreichen. Das gebundene Eigenkapital ist für die Gesamtflotte um durchschnittlich rund 30 % höher als prospektiert.

im Plan | über Plan | unter Plan

ERGEBNISSE DER SCHIFFSFONDS

Bis Ende des Jahres 2011 hat Fondshaus Hamburg insgesamt 35 geschlossene Schiffsfonds aufgelegt. Hiervon wurde der FHH Fonds Nr. 25 MS „Vega Topas“ als Private-Placement konzipiert und wird daher in der Leistungsbilanz nur nachrichtlich erwähnt. Drei der 34 Publikums-Schiffsfonds wurden bereits im Jahr 2007 aufgelöst. Die zum Leistungsbilanzstichtag 31. Dezember 2011 in Fahrt befindliche Flotte umfasste 39 Schiffe. Das restliche noch einzuwerbende Emissionskapital für den FHH Fonds Nr. 40 MS „Antofagasta“ konnte Ende 2011 bei einem institutionellen Investor platziert werden.

Die 31 Publikums-Schiffsfonds, die sich Ende 2011 im Portfolio von Fondshaus Hamburg befanden, haben sich auch in 2011 – bedingt durch die beispiellose Krise in der Schifffahrt – weitgehend negativ entwickelt. Unter Berücksichtigung einer Toleranz von +/- 5 % für im Plan liegende Werte erreichten die Fonds seit Auflegung bis zum Leistungsbilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Ergebnisse. **Bei den nachfolgend aufgeführten Soll-Ist-Angaben handelt es sich um vorläufige Ergebnisse, die noch nicht einer Prüfung durch einen externen Leistungsbilanzprüfer unterlegen haben. Sie können sich daher im Ergebnis einer solchen Prüfung und nachfolgender Einzelkorrektur noch verändern.**

Kumuliert für alle 31 Fonds wurden die prospektierten Betriebsergebnisse in Summe zu 61 % erreicht. Ein Fonds liegt über Plan, drei Fonds liegen im Plan und 27 Fonds liegen unter Plan.

Bis 2011 wurden für 22 der hier abgebildeten Schiffsfonds kumuliert negative steuerliche Ergebnisse prospektiert. Die restlichen neun Fonds werden nicht steuerlich betrachtet, da sie unter die pauschale Tonnagebesteuerung fallen. Von den 22 Fonds konnten zehn Fonds die Prognosen übererfüllen, das negative steuerliche Ergebnis fiel demnach höher aus als im Prospekt angenommen. Vier weitere Fonds erreichten prognosegemäße Ergebnisse und acht Fonds konnten nur ein niedrigeres negatives Steuerergebnis ausweisen.

ERGEBNISSE DER AUFGELÖSTEN SCHIFFSFONDS

Drei Schiffe, die in den Emissionsjahren 2003 bis 2005 jeweils über einen Schiffsfonds als Beteiligungsangebote aufgelegt worden sind, wurden im Verlauf des Jahres 2007 verkauft. Die Beteiligungen stellten sich für die Anleger jeweils als erfolgreiche Investments dar. Die Anleger konnten Nettoüberschüsse (nach Steuern, bezogen auf ihre Beteiligungssummen) in Höhe von rund 43 % (FHH Fonds Nr. 6 MT „St. Petri“ aus dem Jahr 2003), in Höhe von rund 58 % (FHH Fonds Nr. 28 MS „Dover Strait“ aus dem Jahr 2004) beziehungsweise in Höhe von rund 20 % (FHH Fonds Nr. 30 MS „Carelia“ aus dem Jahr 2005) realisieren. Die Fondslaufzeiten waren bis 2014, 2016 beziehungsweise bis 2022 konzipiert.

AUSBLICK – ANHALTEND SCHWIERIGE MARKTLAGE

Im Jahr 2012 setzte sich im Bereich der von Fondshaus emittierten Containerschiffsfonds mit Schiffen bis 2.800 TEU die überaus schlechte Marktentwicklung fort. Das für 2012 geschätzte Wachstum des weltweiten Containertransportvolumens von 5,5 % wird durch das Wachstum der Containerflotte von geschätzten 6,6 % mehr als kompensiert, so dass die bestehenden Überkapazitäten bestehen bleiben. Die für Neuabschlüsse gezahlten Charterraten decken die operativen Betriebskosten, jedoch nicht die Kosten des Kapitaldienstes. Einige Schiffe fanden bzw. finden zeitweise erst gar keine Beschäftigung. Die nunmehr seit 2008 anhaltende Krise bei den Containerschiffen ist beispiellos. Für eine Reihe von Containerschiffsfonds von Fondshaus Hamburg, die auf Grund vorheriger umfangreicher Sondertilgungen oder langjähriger Erstchartern bisher trotz Krise in relativ guter wirtschaftlicher Verfassung waren, mussten nunmehr zur Liquiditätssicherung ebenfalls Betriebsfortführungskonzepte mit Kapitaleinzahlungen vorbereitet werden. Weiterhin besteht für einige Containerschiffsfonds, für die in den Jahren 2009/2010 bereits ein erstes Betriebsfortführungskonzept mit Kapitaleinzahlungen umgesetzt wurde, auf Grund der anhaltend schlechten Charterraten und damit der Verfehlung des im ersten Konzept prognostizierten Einnahmeniveaus die Notwendigkeit der Umsetzung weiterer liquiditätssichernder Maßnahmen durch Anleger und finanzierender Bank (zweites Betriebsfortführungskonzept).

Auch im Bereich der von Fondshaus emittierten Produktentankerfonds mittlerer Größe setzte sich die überwiegend schlechte Marktentwicklung im Jahr 2012 fort. Auch hier decken die für Neuabschlüsse gezahlten Charterraten nicht die Kosten des Kapitaldienstes gegenüber den finanzierenden Banken. Der Markt leidet an einem Überangebot an Tonnage gemessen an der weltweit verfügbaren Ladungsmenge. Hierdurch verschärft sich das Überangebot. Für die meisten Produktentankerfonds, für die in den Vorjahren jeweils bereits ein erstes Betriebsfortführungskonzept mit Kapitaleinzahlungen umgesetzt wurde, entstand auf Grund der anhaltend schlechten Charterraten im Verlauf des Jahres 2012 und damit der Verfehlung des im ersten Konzept prognostizierten Einnahmeniveaus die Notwendigkeit der Umsetzung weiterer Betriebsfortführungskonzepte mit Kapitaleinzahlungen durch die Anleger.

Insolvenz von drei Schiffsfonds von Fondshaus Hamburg

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 führten die weiterhin schwachen Schifffahrtsmärkte in den Bereichen der Container-Feederschiffe und Produktentanker im Sommer 2012 zu Insolvenzen von drei Schiffsfonds, die von Fondshaus Hamburg in den Jahren 2003 bis 2005 initiiert wurden. Für diese Fonds fuhren vier Containerschiffe und ein Produktentanker. Der Weiterbetrieb oder der geordnete Verkauf dieser Schiffe waren nicht mehr möglich. Für die geleisteten Kommanditeinlagen der Anleger wie auch für die Beteiligungen von Fondshaus Hamburg an diesen Fonds bedeutet dies jeweils den weitgehenden bis vollständigen Verlust dieser Einlagen.

Der FHH Fonds Nr. 27 MS „Silver Bay“ – MS „Sunset Bay“ mit zwei Containerschiffen (jeweils rund 1.500 TEU, Baujahr 1998, Reederei NSC) wurde 2004 aufgelegt. Das Eigenkapital von rund EUR 12,0 Mio. haben 240 Investoren gezeichnet. Nach dem Auslaufen ihrer mehrjährigen Erstbeschäftigungen zu guten Charterraten, die nach planmäßiger Leistung des Kapitaldienstes auch die Zahlung der prospektierten Auszahlungen ermöglichten, konnten die ab 2010 notwendigen Anschlussbeschäftigungen überwiegend nur auf sehr niedrigem Niveau und für kurze Perioden realisiert werden. Die quartalsweise zu erbringenden Darlehenstilgungen konnten daher nicht mehr geleistet werden. Diese Tilgungsaussetzungen wurden zunächst von der Bank geduldet. Seit Anfang 2012 konnten nur noch Charterraten erzielt werden, die lediglich die operativen Kosten des Schiffsbetriebs abdeckten. Ein Schiff fand ab März 2012 überhaupt keine Beschäftigung mehr. Die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft verschärfte sich stetig. Die Marktwerte beider Schiffe sanken, sodass eine Überschuldung der Gesellschaft bestand. Die Entwicklung eines entsprechenden Sanierungskonzeptes mit einer positiven Betriebsfortführung hätte eine Verlängerung der Darlehenslaufzeit vorausgesetzt (planmäßig bis Mai 2013). Dies konnte die Bank jedoch nicht in Aussicht stellen. Eine Umfinanzierung durch eine andere Bank oder zusätzliche Kredite waren aussichtslos. Nach dem auch das zweite Schiff im Juli 2012 ohne Beschäftigung war und damit keine Einnahmen mehr wenigstens zur teilweisen Deckung der Kosten erzielt werden konnten, war die Insolvenz im Juli 2012 unvermeidlich. Der ursprüngliche Prognosezeitraum der Fondsgesellschaft umfasste 2004 bis 2014. Von den 2004 bis 2011 prospektierten Auszahlungen in Höhe von insgesamt 65 % (bezogen auf das Kommanditkapital) wurden tatsächlich 30 % geleistet.

Der FHH Fonds Nr. 15 MT „Oceania“ mit einem Öl-/Ölproduktentanker (rund 44.000 tdw, Baujahr 1999, Reederei Ahrenkiel) wurde 2003 aufgelegt. Das Eigenkapital von EUR 10,5 Mio. haben 252 Investoren gezeichnet. Nach dem Auslaufen der Erstbeschäftigung (2010) konnten zwar durchgehend Anschlussbeschäftigungen gefunden werden, jedoch nicht zu auskömmlichen Charterraten. Mitte 2011 wurde zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft ein Betriebsfortführungskonzept mit Einzahlung von Sanierungskapital beschlossen und umgesetzt. Das Konzept beinhaltete auch Tilgungsstundungen. Nach dem Ablauf der mit der Bank vereinbarten Stundungen war die Bank in 2012 zu weiteren Stundungen nicht mehr bereit. Da kurzfristig Beschäftigungen nicht zu Raten geschlossen werden konnten, die neben der Deckung der überplanmäßigen Schiffsbetriebskosten auch die erforderlichen Darlehenstilgungen ermöglichen und auch eine Umfinanzierung nicht möglich war, musste im August 2012 trotz laufender Beschäftigung die Insolvenz angemeldet werden. Der ursprüngliche Prognosezeitraum der Fondsgesellschaft umfasste 2003 bis 2015. Von den 2003 bis 2011 prospektierten Auszahlungen in Höhe von insgesamt 70 % (bezogen auf das Kommanditkapital) wurden tatsächlich 17 % geleistet.

Der FHH Fonds Nr. 29 MS „Tampa Bay“ – MS „Turtle Bay“ mit zwei Containerschiffen (jeweils rund 1.100 TEU, Baujahr 2006, Reederei NSC) wurde 2005 aufgelegt. Der ursprüngliche Prognosezeitraum der Fondsgesellschaft umfasste 2005 bis 2022. Das Eigenkapital von rund USD 21,6 Mio. haben 862 Investoren gezeichnet. Der Fonds war als sogenannter „Turbotilgungsfonds“ konzipiert. In den ersten Jahren sollten alle liquiden Überschüsse in die Tilgung der Schiffshypothekendarlehen fließen, Auszahlungen waren zunächst nicht geplant. Das Konzept basierte auf den beiden abgeschlossenen Charterverträgen mit einer (staatlichen) chinesischen Reederei für die Dauer von fünf Jahren ab Infahrtsetzung. Nach knapp zwei Jahren erfüllte der Charterer seine Zahlungsverpflichtungen jedoch nicht mehr. Angesichts der Schifffahrtskrise konnten jeweils nur neue Charterer zu kurzen Perioden und überwiegend nur zu Raten gefunden werden, die deutlich unterhalb der Prospektwerte lagen. Bereits Mitte 2009 wurde ein Betriebsfortführungskonzept mit Einzahlung von Sanierungskapital umgesetzt. Hierbei wurde mit der finanzierenden Bank auch die Aussetzung der Tilgungszahlungen bis Ende 2011 vereinbart. Angefallene Zinsen wurden teilweise gestundet. Nachdem beide Schiffe im Frühjahr 2011 im Rahmen der Erholung der Containerschiffsmärkte zunächst wieder relativ gut verchartert werden konnten und zwischenzeitlich das Betriebsfortführungskonzept bis Ende 2011 im Plan lag, führten die wieder drastisch gesunkenen Charterraten bei den anstehenden Abschlussbeschäftigungen 2012 angesichts der hohen Schuldenstände, der niedrigen Schiffswerte, anstehender hoher Kosten für notwendige Dockungen und der nicht mehr vorhandenen Bereitschaft der finanzierenden Bank hinsichtlich weiterer Zugeständnisse beim Kapitaldienst zu einer wirtschaftlich aussichtlosen Situation. Ende August 2012 musste die Insolvenz angemeldet werden. Die ab 2009 bis 2011 prospektierten Auszahlungen in Höhe von insgesamt 19 % (bezogen auf das Kommanditkapital) konnten nicht geleistet werden. Für die beteiligten Kommanditisten bedeutet dies den Totalverlust ihres investierten Kapitals.

Die Geschäftsführung

Angelika Kunath - Immobilien

Seit dem 1. Januar 2006 ist Angelika Kunath Geschäftsführerin von Fondshaus Hamburg. Sie verantwortet den Bereich Immobilien, der seit 2006 als zweite Säule des Unternehmens kontinuierlich ausgebaut wird. Zu ihren Aufgaben gehören die Akquisition und Konzeption sowie der Vertrieb und das Management geschlossener Immobilienfonds in Deutschland und im Ausland. Zuvor war Kunath zehn Jahre lang als Geschäftsführerin eines renommierten, international tätigen Hamburger Initiators tätig. Bis 1995 betreute die Diplom-Juristin bei der Behne Immobilien GmbH in Hamburg als Prokuristin und Mitglied der Geschäftsleitung die Objektakquisition der Gruppe.

Das Fondshaus im Überblick

Die 2001 gegründete FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG hat sich auf geschlossene Immobilienfonds und Schiffsfonds spezialisiert und verfügt daher über langjährige Erfahrung in der Konzeption, Vermarktung und Verwaltung geschlossener Beteiligungsmodelle. Ende 2011 zählte das Unternehmen insgesamt 41 Mitarbeiter. Hauptgesellschafterin von Fondshaus Hamburg ist die Traditionsreederei Ahrenkiel in Hamburg.

Bis September 2012 hat Fondshaus Hamburg 13 Immobilienfonds und 35 Schiffsfonds aufgelegt, hiervon drei Fonds als Private Placements.

2012 wurde das Emissionshaus mit dem immobilienmanager AWARD in der Kategorie „Investment“ ausgezeichnet. Bereits 2010 erhielt Fondshaus Hamburg für die deutschen Immobilienfonds den Feri EuroRating Award und setzte sich damit gegen 80 in Deutschland aktive Mitbewerber durch. Der Preis wird nach einem unabhängigen und nachprüfbaren Bewertungsverfahren vergeben, bei dem unter anderem die bisherigen Erfolge der Initiatoren, ihre Assetmanagement-Kompetenz sowie ihre Qualität und Kontinuität auf den Prüfstand gestellt werden.

Gesellschaftsdaten

Firma	FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG
Hauptsitz des Unternehmens	An der Alster 45, 20099 Hamburg
Telefon	+49.40.31 18 24-0
Fax	+49.40.31 18 24-24
Internet und E-Mail	www.fondshaus.de info@fondshaus.de
Unternehmensgegenstand	Initiatorin geschlossener Schiffs- und Immobilienfonds
Gründungsjahr	2001
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Kommanditkapital	EUR 500.000,–
Handelsregisternummer	HR A 95687
Gesellschafter	Christian F. Ahrenkiel GmbH & Co. KG (90 %) Angelika Kunath (10 %)
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Amtsgericht	Handelsregister A des Amtsgerichtes Hamburg
Anzahl der Mitarbeiter	41 (per 31. Dezember 2011)
Geschäftsführung	Angelika Kunath, wohnhaft in Hamburg Jens Brandis, wohnhaft in Hamburg (ausgeschieden zum 31. Dezember 2011)

FONDSHAUS TREUHAND

Die FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft von Fondshaus Hamburg. Sie ist für die Betreuung der Investoren von der Investitions- bis zur Veräußerungsphase zuständig. Die Gesellschaft stellt den Anlegern Informationen zu ihren Beteiligungsangeboten zur Verfügung und betreut sie in allen Belangen der Beteiligung. Darüber hinaus setzt sie sich gegenüber den Gesellschaften für die Interessen der Anleger ein.

FONDSHAUS MANAGEMENT UND IMMOBILIENVERWALTUNG

Die FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH und die FHH Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH sind ebenfalls 100 %-ige Töchter von Fondshaus Hamburg. Sie fungieren als Geschäftsführende Kommanditistin beziehungsweise als Fonds- und Assetmanager der Immobilienbeteiligungen des Emissionshauses.

Wichtige Vertragspartner im Immobilienbereich

DC RESIDENTIAL GMBH & CO. KG (DCR)

DC RESIDENTIAL GmbH & Co. KG (DCR) wurde im Jahr 2007 als Teil der Dahler & Company Group gegründet. Kerngeschäftsfelder der DC RESIDENTIAL GmbH & Co. KG sind die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung hochwertiger, innerstädtischer Wohnimmobilien in Deutschland und Ferienresorts in ausgesuchten ausländischen Märkten. Geschäftsführer ist Dietrich E. Rogge.

ELLWANGER & GEIGER IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

Die E&G Immobilienmanagement GmbH gehört seit Anfang des Jahres 2012 zur IC Immobilien Gruppe. Durch das „Regionalprinzip" der IC Immobilien Gruppe und eine überregionale Aufstellung wird gewährleistet, dass die Mitarbeiter immer in der Nähe des zu betreuenden Objektes sitzen. An neun Standorten in Deutschland (München, Berlin, Düsseldorf, Dortmund, Stuttgart, Chemnitz, Frankfurt a. M., Hamburg, Rostock) sind derzeit rund 280 Mitarbeiter beschäftigt, die ein Investitionsvolumen von über EUR 12 Mrd. für über 50 geschlossene Immobilienfonds mit ca. 15.000 privaten Anlegern sowie für eine Vielzahl institutioneller und privater Kunden betreuen.

FAY PROJECTS GMBH

Die Fay Projects GmbH ist Spezialist für die Entwicklung anspruchsvoller innerstädtischer Bauprojekte. Sie steht für die Schaffung nachhaltiger Immobilienwerte mit überdurchschnittlich hoher Wettbewerbsfähigkeit. Das Unternehmen verfügt über die Expertise und das Knowhow aus mehr als fünfzig Jahren Arbeit als Projektentwickler. Weit über 100 Immobilienprojekte wurden erfolgreich fertig gestellt. Besondere Bedeutung hat das Thema Nachhaltigkeit. Dies belegen unter anderem Auszeichnungen mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold für die Büroprojekte Waidmarkt in Köln, E.ON-Neubau in Regensburg und ²BAC am Flughafen Berlin-Brandenburg International.

FRANKONIA EUROBAU AG

Die FRANKONIA Eurobau AG wurde 1992 gegründet und deckt als Full-Service Immobilien-Dienstleister und Immobilieninvestment-Haus die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Reaktivierung, Revitalisierung, Sanierung und Modernisierung kompletter städtebaulicher Kernbereiche gehören zu den Kernkompetenzen des Unternehmens. Das Spektrum reicht dabei vom klassischen Wohnungs- und Gewerbebau über Büroprojekte bis hin zu stadtbildprägenden Quartiersentwicklungen im Premiumsektor.

Das Team der Frankonia Eurobau verfügt über ein breit angelegtes Fachwissen, langjährige, spezifische Erfahrungen und aktuelle Marktkenntnisse .

GBI AG GESELLSCHAFT FÜR BETEILIGUNGEN UND IMMOBILIENENTWICKLUNGEN

4.541 Zimmer, knapp 210.000 m² und ein Investitionsvolumen von EUR 463 Mio.: In einem Jahrzehnt hat sich die GBI AG als eines der führenden deutschen Unternehmen im Bereich Hotelentwicklung und -investment positioniert. 2001 als GmbH & Co. KG gegründet, im Sommer 2007 zur AG umstrukturiert, hat die GBI 21 Hotels fertiggestellt – allesamt verkauft von Budget bis Superior; Businesshäuser wie auch Ferienhotels. Qualität, Kostensicherheit und Vertriebsfähigkeit bilden das Fundament jedes Projektes.

Daneben hat sich das Unternehmen auf das Development von serviced und student apartments spezialisiert. Diese werden sowohl für internationale Gruppen entwickelt, als auch durch eine gemeinnützige Tochtergesellschaft der Stiftung betrieben, die darin über eine 40-jährige Erfahrung verfügt. Seit 2011 tritt die GBI mit ihrer neuen Marke SMARTments am Markt auf.

Derzeit sind über 1.000 Studentenapartments im Bau beziehungsweise in der konkreten Planung. Mit dem Albrecht Mendelssohn Bartholdy-Haus in Hamburg wurde das erste Haus der neuen Generation am 1. September 2012 eröffnet und an das Fondshaus Hamburg übergeben.

GGM GESELLSCHAFT FÜR GEBÄUDE-MANAGEMENT MBH

Die GGM ist ein Tochterunternehmen der Landesbank Hessen-Thüringen und innerhalb der Immobiliengruppe das Kompetenzzentrum für Property-/Asset- und Facility-Management.

Die GGM betreut derzeit bundesweit 110 Liegenschaften mit ca. 1,2 Mio m² Mietfläche und verfügt über Bürostandorte in Frankfurt am Main, Erfurt, Kassel und Berlin. Die GGM hat jahrelange Erfahrung im Management anspruchsvoller Gewerbeimmobilien, wie dem MAIN TOWER, WESTHAFEN TOWER und dem MesseTurm in Frankfurt am Main sowie komplexer Immobilien-Portfolien.

HOCHTIEF SOLUTIONS AG

HTP ist die Projektentwicklersparte im Segment Real Estate von HOCHTIEF Solutions. Die Geschäftseinheit entwickelt, realisiert und vermarktet seit 1991 Immobilienprojekte im In- und Ausland und gilt in Deutschland als führender Innenstadtentwickler. Büroimmobilien in Innenstadt- und citynahen Lagen bilden das Kerngeschäft. Weitere Schwerpunkte sind Einzelhandelsimmobilien sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. Auch Hotels, Logistik- und Spezialimmobilien zählen zu den Produktmarktsegmenten. HTP baut kein eigenes Immobilienportfolio auf, sondern agiert als „Investor auf Zeit“ mit dem Ziel, die Projekte frühestmöglich an einen Endinvestor zu verkaufen.

HSG ZANDER GMBH

Die HSG Zander GmbH mit ihren Regional-, Key-Account- und Fachgesellschaften ist ein Systemanbieter für integrierte Facility Management-Dienstleistungen innerhalb des Bilfinger Berger Facility Services Teilkonzerns. Gemeinsam mit ihren Fachgesellschaften und dem Know-how der Bilfinger Berger Multi Service Group entwickelt die HSG Zander maßgeschneiderte Facility Management-Konzepte und garantiert die Ausführung der Leistungen über eine flächendeckende GmbH-Struktur.

KAI VESER GMBH

„Gut, schnell und professionell" lautet das Motto, mit dem die Gesellschaft ihren Kunden seit Gründung im Jahr 1998 zur Verfügung steht. Das Unternehmen hat sich mittlerweile zu einem der führenden Anbieter für Hausmeister- und Gebäudereinigungsdienste in Freiburg und Südbaden entwickelt. Mit seinen qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie einem umfangreichen Fahrzeug- und Gerätepark ist das Unternehmen in der Lage, einen umfassenden Service für folgende Bereiche anzubieten: Hausmeisterdienst, Technische Betreuung, Kontrolldienste, Grünanlagenpflege, Grundstücksreinigung, Gehwegreinigung, Doppelparkerreinigung, Tiefgaragenreinigung, Winterdienst, 24-Stunden-Notdienst, Reparaturdienste, Gravurdienste, Gebäudereinigung, Treppenhausreinigung, Büroreinigung, Unterhaltsreinigung, Glasreinigung, Fassadenreinigung, Hubsteigervermietung, Brandschutz (Rauchmelder).

LANG & CIE.

Die Lang & Cie. Real Estate AG ist spezialisiert auf die Projektentwicklung von Bürogebäuden, Hotels, Parkhäusern, Hightech-Lagern und Einzelhandelsflächen. Der inhabergeführte Projektentwickler entwickelte bisher Projekte mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 500 Mio. Hierzu zählen neben dem Neubau der Deutschen Börse in Eschborn, z. B. das Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern in Bonn, das Hotel Park Inn am Flughafen Frankfurt Rhein-Main, das Eastgate für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO und der Neubau für die Allianz Global Investors in Frankfurt am Main sowie das HOLM-House of Logistics and Mobility am Flughafen Frankfurt Rhein-Main.

MKM MUNDORF GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG MBH

Seit langen Jahren befasst sich die Gesellschaft als mittelständisches Unternehmen mit der Entwicklung, Realisierung und Betreuung bis hin zum Facility Management von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Objekten jeder Größe. Besonderer Wert legen wird dabei auf die ganzheitliche Betreuung der Kunden sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich gelegt. Die Vermarktung und Verwaltung der Objekte gehören dazu wie ein aktives Nebenkostenmanagement zur Einsparung der Verbrauchskosten. Privatkunden werden ebenso wie institutionelle Anleger vertreten. Zahlreiche Objekte in ganz Deutschland werden zum Teil seit Jahrzehnten zur vollsten Zufriedenheit von Eigentümern und Mietern betreut.

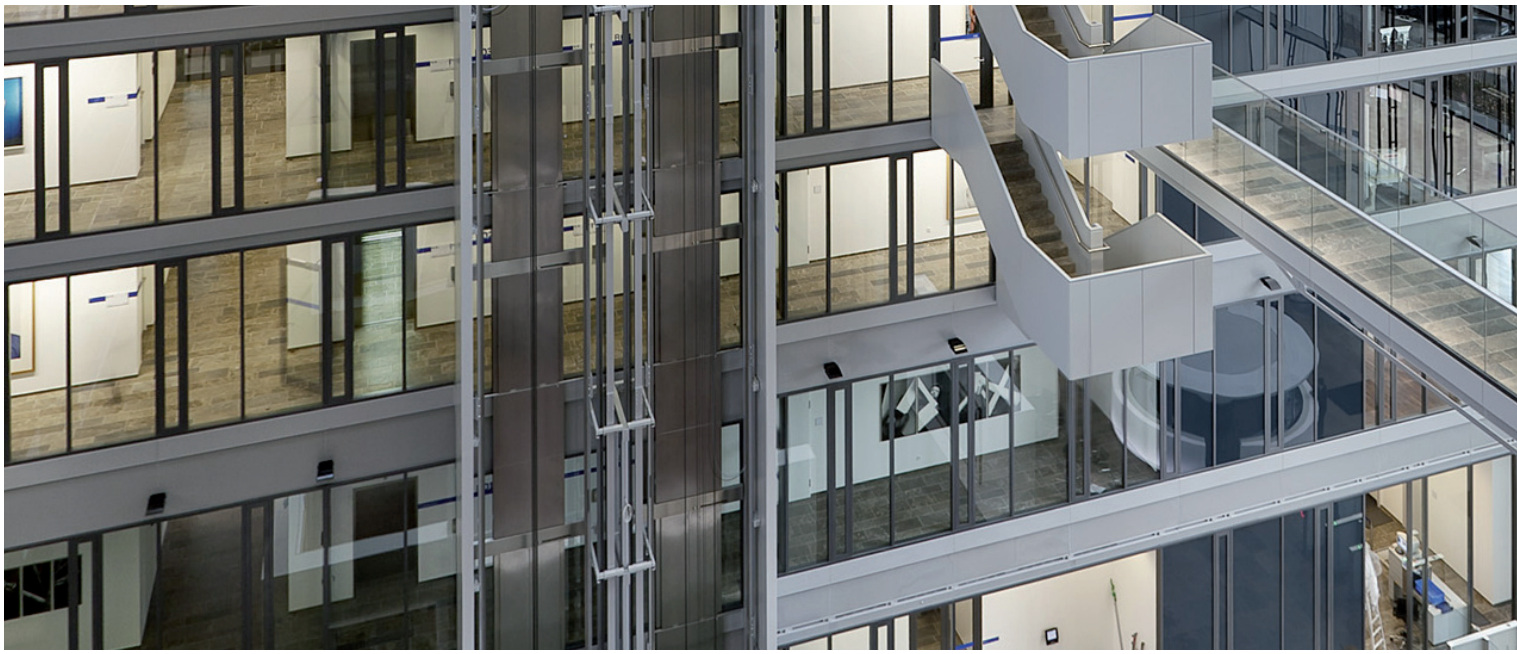
UNMÜSSIG BAUTRÄGERGESELLSCHAFT BADEN MBH

Die Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe Unmüssig wurde 1978 gegründet. Unternehmenszweck sind die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr für eigene oder fremde Rechnung sowie Vermittlungsgeschäfte im Rahmen der Projektentwicklungen und Baubetreuungen. Die Unternehmensgruppe hat seit 1978 rund 800.000 m² Nutzfläche mit einem realisierten Investitionsvolumen von rund EUR 1,8 Mrd. in den Bereichen Einzelhandel, Büro und Dienstleistungen, Freizeit, Hotel und Wohnen erstellt.

WISAG FACILITY SERVICE HOLDING GMBH & CO. KG

Das Kerngeschäft der WISAG Facility Service Holding sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Gewerbe-, Infrastruktur- und Wohnimmobilien, die das Unternehmen überwiegend mit eigenen Mitarbeitern erbringt. Die einzelnen Dienstleistungsbereiche des Unternehmens zählen zu den jeweils wichtigsten Anbietern ihrer Branche. Im Einzelnen sind dies Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management. Die WISAG Facility-Management-Spezialisten analysieren und optimieren sämtliche kostenrelevanten Vorgänge und Abläufe in Immobilien, um so die Rendite, den Werterhalt und die Wertsteigerung der Gebäude langfristig zu sichern. 2011 machte die WISAG Facility Service Holding mit rund 12.300 Kunden einen Umsatz von EUR 657 Mio. und beschäftigte 24.655 Mitarbeiter in 120 Niederlassungen in Deutschland.

24 Der Immobilienmarkt



Investmentmarkt Deutschland

Sicherheit und Stabilität des Investmentmarktes führen zu Umsatzplus

Die Turbulenzen auf den Finanzmärkten sowie die ungelöste europäische Banken- und Staatsschuldenkrise tangierten den deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2011 kaum. Das Transaktionsvolumen legte gegenüber dem Jahr 2010 um rund 20 % auf insgesamt EUR 23,5 Mrd. zu. Die Sicherheit und Stabilität des deutschen Marktes trug dazu bei, dass ausländische Investoren sich stark engagierten und 2011 rund ein Drittel des Investmentvolumens verantworteten. Handels- und Büroimmobilien waren 2011 mit einem Anteil von gut 75 % am Investmentvolumen erneut die gefragtesten Nutzungsarten. Für EUR 17,76 Mrd. wurde in diese beiden Segmente investiert. Die übrigen EUR 5,76 Mrd. entfielen auf Logistik- und Hotelobjekte sowie sonstige Gewerbeimmobilien.

In Wohnimmobilienportfolios investierten Anleger im Jahr 2011 BulwienGesa zufolge knapp EUR 5 Mrd. – das höchste Transaktionsvolumen in diesem Segment seit 2008. Immobilien-AGs waren dabei die stärkste Investorengruppe, gefolgt von Versicherungen und Pensionskassen.

Investorenfokus Core lässt Renditen sinken

Die gestiegene Nachfrage nach deutschen Immobilien spiegelt sich in der Preisentwicklung wider. Vor allem der starke Wettbewerb um die gefragten Core-Büroobjekte führte dazu, dass in diesem Segment die Renditen nachgaben. Laut Jones Lang LaSalle sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien in den

sieben Top-Standorten auf durchschnittlich 4,95 %. Im Einzelhandelssegment gaben die Renditen im ersten Halbjahr 2011 leicht nach, stabilisierten sich jedoch zum Jahresende hin. Sie lagen im vierten Quartal 2011 bei 5,00 % für Shoppingcenter und 5,90 % für Fachmarktzentren. Im Fokus der Investoren standen neben Core-Objekten vor allem Immobilien in den sieben A-Standorten. Käufer investierten 2011 knapp EUR 12 Mrd. beziehungsweise rund die Hälfte des Investmentumsatzes in Immobilien in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Gewerbeimmobilien an B-Standorten konnten 2011 mit einem Umsatz von EUR 4,1 Mrd. ein Plus von 66 % gegenüber dem Vorjahr verbuchen.

Deutscher Immobilienmarkt für Investoren attraktiv

Eine vergleichsweise niedrige Staatsverschuldung, stabiles Wachstum, große und liquide Immobilienmärkte, lange Mietvertragslaufzeiten, politische Stabilität und Rechtssicherheit – dank dieser guten Rahmenbedingungen konnte sich der deutsche Immobilienmarkt auch 2011 als sicherer Hafen für Investments positionieren. Im europäischen Vergleich gilt Deutschland nach Angaben von Ernst & Young für mehr als 50 % der befragten Investoren als sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments. Die von der Beratungsgesellschaft PwC und dem Urban Land Institute befragten Immobilienexperten erwarten in den Städten München, Hamburg und Berlin 2012 ein reges Transaktionsgeschehen.

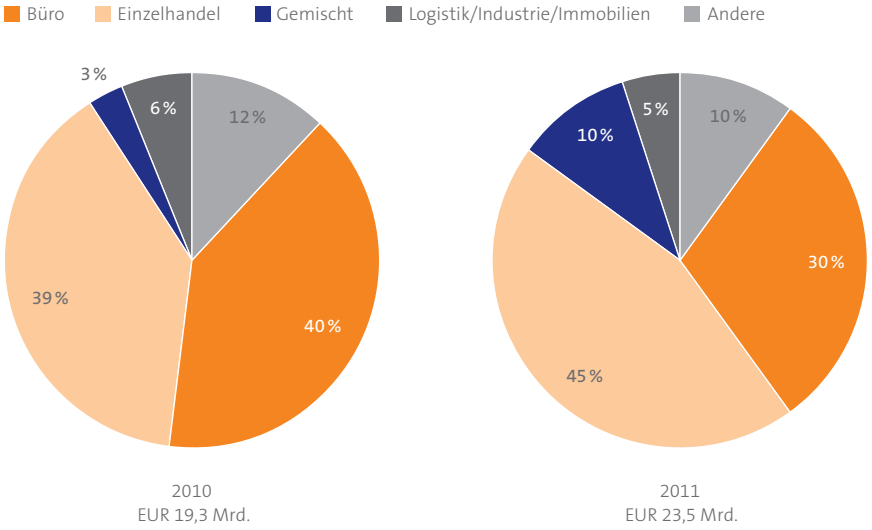
AUSBLICK: TROTZ EUROKRISE HOHES TRANSAKTIONSVOLUMEN ERWARTET

Die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2012 zeigen, dass die Stimmung auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt auf Grund der sich zuspitzenden europäischen Banken- und Staatsschuldenkrise angespannt ist. Das Transaktionsvolumen lag mit rund EUR 9,7 Mrd. knapp 14 % unter dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums. Core-Objekte blieben auch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 der Liebling der Investoren, auch wenn das Interesse an Objekten mit Wertsteigerungspotenzial gestiegen ist. Trotz der noch immer anhaltenden Krise im Euroraum erwarten DTZ Research und BNP Paribas Real Estate auch 2012 ein Transaktionsvolumen über EUR 20 Mrd. Die Experten gehen davon aus, dass die Unsicherheit über die weitere finanzpolitische Entwicklung die Nachfrage nach Immobilien im sicheren Hafen Deutschland auch 2012 beleben wird. Eine große Herausforderung für Investoren wird 2012 die Kapitalbeschaffung sein, so dass Ankaufsprozesse deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen werden.

Innenansicht Deutsche Börse, Eschborn

BÜRO- UND HANDELSIMMOBILIEN STEHEN BEI DEN INVESTOREN IM FOKUS

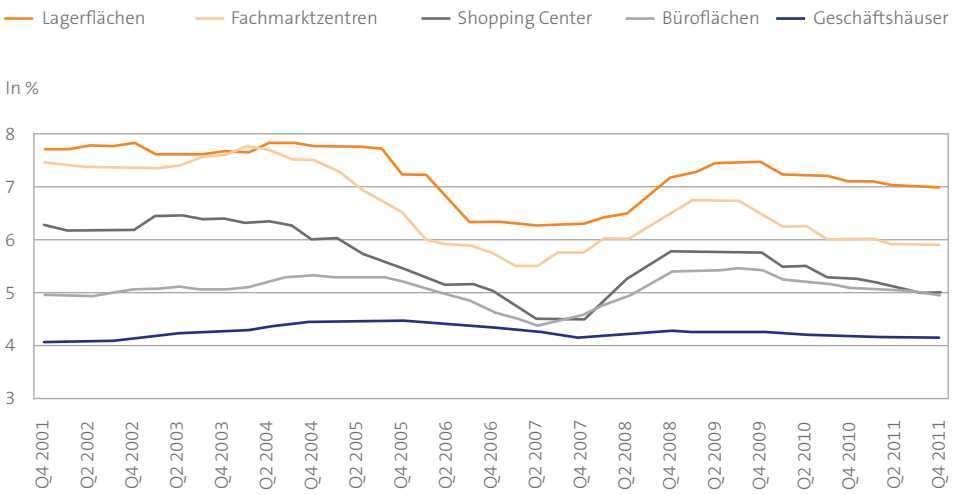
TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH ASSETKLASSEN



Quelle: Jones Lang LaSalle

RENDITEN STABILISIEREN SICH ZUM JAHRESENDE 2011

ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN



Quelle: Jones Lang LaSalle

Büromarkt

Büromärkte profitieren vom gesamtwirtschaftlichen Aufschwung

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2011 als sehr robust. Trotz der europäischen Banken- und Staatsschuldenkrise stieg das Bruttoinlandsprodukt bis zum Jahresende um 3,0 % im Vergleich zum Vorjahr an. Die Wirtschaftsleistung erbrachten im Jahresdurchschnitt rund 29 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte – so viele wie zuletzt 1992. Die guten Beschäftigungszahlen spiegelten sich in der Arbeitslosenquote wieder, die mit 6,6 % 2011 einen neuen Tiefstand erreichte.

Deutliches Umsatz-Plus an den Top-9-Bürostandorten

Die deutschen Büromärkte profitierten 2011 von der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Beschäftigungsentwicklung. Die deutschen Top-9-Bürostandorte erzielten laut BNP Paribas Real Estate 2011 einen Vermietungsumsatz von rund 3,7 Mio. m². Damit wurde nicht nur das Ergebnis aus dem Vorjahr um 18 % übertroffen, sondern auch der drittbeste, jemals registrierte Büroflächenumsatz erzielt. Die Zahl der fertig gestellten Büroflächen lag 2011 mit 880.000 m² deutlich unter dem Wert von 2010 (-25 %). Die gute Nachfrage und niedrigen Fertigstellungszahlen trugen dazu bei, dass sich der Leerstand spürbar reduzierte. Jones Lang LaSalle bezifferte die Leerstandsquote für die sieben wichtigsten Bürostandorte mit 9,5 %. Ende 2010 lag die Quote noch bei 10,4 %. Da der Fokus der Mieter auf hochwertigen Büroflächen lag, verringerte sich der Leerstand in diesem Segment besonders deutlich und führte gleichzeitig dazu, dass die Spitzenmieten im Jahresverlauf anstiegen. Die Spanne der Höchstmieten reichte laut BNP Paribas Real Estate von EUR 11,50/m² in Leipzig bis EUR 36,00/m² in Frankfurt am Main. Über alle Standorte hinweg betrug der Anstieg der Spitzenmieten im Verlauf des Jahres 2011 durchschnittlich 3 %.

Regionale Büromärkte mit solider Entwicklung

Den Researchanalysten der DG HYP zufolge lohnen sich jedoch nicht nur die Top-Standorte Deutschlands. Die zentralen Bürolagen in den regionalen Immobilienoberzentren entwickelten sich im Vergleich zu den Top-Standorten deutlich stabiler. Dies zeigt beispielsweise die Entwicklung der Mieten. Zwischen 2007 und 2011 schwankten die Mieten in den Top-Standorten zwischen -6,5 % und +5,8 %. Im gleichen Zeitraum lag der Mietzuwachs in den regionalen Bürozentren zwischen 1,2 % und 2,5 %. Trotz der europäischen Banken- und Staatsschuldenkrise nutzten Unternehmen in den regionalen Oberzentren als auch an den Top-Standorten 2011 den wirtschaftlichen Aufschwung, um zu expandieren und zusätzliches Personal einzustellen. Die im Jahresverlauf hinzugekommenen 40.000 Bürobeschäftigten benötigen nach Berechnungen der DG HYP 1,2 Mio. m² Bürofläche. Die daraus resultierende, gestiegene Nachfrage führte zu geringeren Leerständen und schlug sich infolge dessen auch in steigenden Mieten nieder. Diese stiegen in den regionalen Immobilienoberzentren und den Top-Standorten 2011 im Vergleich zum Vorjahr um rund 2 % an.

AUSBLICK: TROTZ EUROKRISE WENIGER LEERSTAND UND HOHES MIETNIVEAU

Vor dem Hintergrund der europäischen Banken- und Staatsschuldenkrise und leicht nach unten korrigierten Konjunkturprognosen hat sich die Stimmung bei den deutschen Unternehmen eingetrübt. Die Rahmenbedingungen auf den deutschen Büromärkten sind 2012 dadurch schwieriger geworden. Laut BNP Paribas Real Estate wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres an den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten 1,54 Mio. m² umgesetzt – 10 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Da auch 2012 Fertigstellungszahlen auf niedrigem Niveau erwartet werden, rechnet Savills Research weder mit einer Zunahme des Leerstandes noch mit einem Rückgang der Mieten. Jones Lang LaSalle erwartet zum Jahresende einen Gesamtvermietungsumsatz von 3 Mio. m². Dieses Ergebnis liegt zwar rund 19 % unter dem Vermietungsumsatz von 2011, jedoch noch immer über dem langjährigen Durchschnitt.

TOP-BÜROSTANDORTE IN DEUTSCHLAND

Top-5	Top-7	Top-9
Berlin	Berlin	Berlin
Hamburg	Hamburg	Hamburg
München	München	München
Frankfurt a. M.	Frankfurt a. M.	Frankfurt a. M.
Düsseldorf	Düsseldorf	Düsseldorf
	Köln	Köln
	Stuttgart	Stuttgart
		Essen
		Leipzig

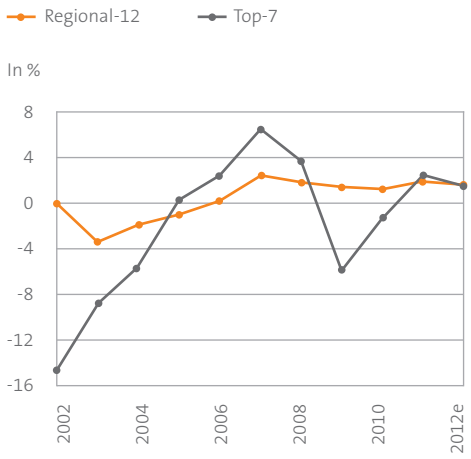
DEUTSCHE TOP-5-BÜROSTANDORTE: MEHR FLÄCHENUMSATZ WENIGER LEERSTAND

FLÄCHENUMSATZ IN M², LEERSTANDSRATE IN %

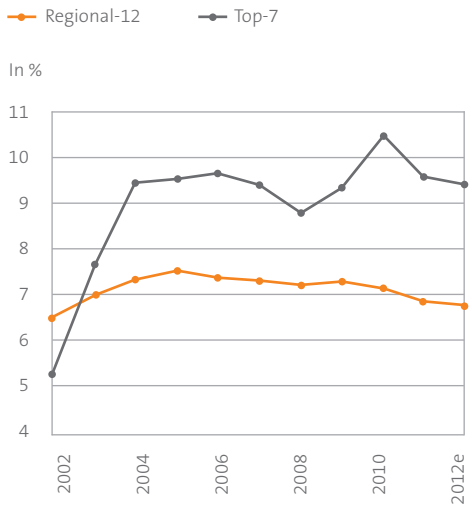
Quelle: Savills Research

OBERZENTREN BIETEN STABILITÄT UND STEIGENDE MIETEN

SPITZENMIETE IN % GEGENÜBER VORJAHR



LEERSTANDSQUOTE IN %



Quelle: DG HYP

Einzelhandelsmarkt

Konsumlaune der Deutschen weiterhin gut

Nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ist die Konsumlaune der Deutschen dank der positiven Lage am Arbeitsmarkt deutlich besser als bei den europäischen Nachbarn. 2011 stiegen die privaten Konsumausgaben im Vergleich zu 2010 real um 1,5 %. Obwohl die europäische Banken- und Staatsschuldenkrise in der EU auch in Deutschland die Konjunkturerwartungen trübte, sind die Aussichten im Vergleich zu anderen EU-Ländern hierzulande noch sehr gut: Im Jahresdurchschnitt lag der GfK-Index der Konjunkturerwartungen in Deutschland bei +30 Punkten, während es in Frankreich -30 Punkte, in Italien -34 sowie in Portugal und Griechenland -49 Punkte waren. Die gestiegene Konsumneigung des Jahres 2011 ist außerdem darauf zurückzuführen, dass die Konsumenten wegen der niedrigen Zinsen nur geringe Anreize zum Sparen haben. Ein weiterer Grund ist der starke Vertrauensverlust in den Finanzmarkt.

Handelsflächen in Shoppingcentern und 1A-Lagen besonders gefragt

Einzelhändler suchten 2011 unverändert stark nach modernen Handelsflächen an 1A-Standorten, die jedoch zunehmend knapp sind. Wegen des begrenzten Angebots und der steigenden Mieten sank im vergangenen Jahr das Vermietungsvolumen: Die Zahl der Mietvertragsabschlüsse im deutschen Einzelhandel lag laut den Marktbeobachtern von CB Richard Ellis bei 2.041 und verringerte sich damit um 7,7 % gegenüber dem Vorjahr. Damit wurden 2011 immerhin wieder die Abschlusszahlen von 2009 erzielt. Vorrangig suchen die Händler weiterhin nach Flächen in Shoppingcentern, die im vergangenen Jahr fast die Hälfte der Vertragsabschlüsse auf sich vereinigen konnten. Größte Nachfragergruppe waren wieder die Modeeinzelhändler mit 37 % der gemeldeten Abschlüsse (2010: 31 %). Unter den deutschen Einzelhandelsstädten blieb 2011 Berlin mit insgesamt 180 Neuanmietungen führend, mit deutlichem Abstand vor München (129) und Frankfurt am Main (121).

Spitzenmieten im Einzelhandel legen weiter zu

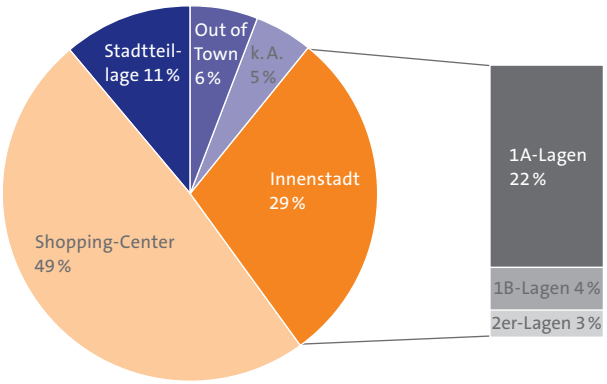
2011 legten die Spitzenmieten im deutschen Einzelhandel an neun der zehn wichtigsten Standorten weiter zu. Nach Zahlen des Maklerhauses Jones Lang LaSalle (JLL) führte dabei die Toplage Hamburgs (Spitalerstraße) mit einem relativen Anstieg von 8,7 % gegenüber dem Vorjahr (in absoluten Zahlen von EUR 230 auf EUR 250 pro m² und Monat). In Nürnberg (Ludwigsplatz/Hefnersplatz/Karolinenstraße) konnte mit EUR 150 eine um 7,1 % höhere Spitzenmiete erzielt werden als 2010. Der dritthöchste relative Anstieg wurde mit 4,3 % in der Berliner Tauentzienstraße erreicht (von EUR 230 auf EUR 240 pro m²), dicht gefolgt von der Düsseldorfer Königsallee (plus 4,2 %, von EUR 240 auf EUR 250 pro m²). Anstiege zwischen 3,7 % und 2,2 % meldete JLL jeweils für die Toplagen von Frankfurt am Main (Zeil), München (Kaufingerstraße/Neuhauser Straße), Hannover (Georgstraße), Dortmund (Westenhellweg) und Stuttgart (Königstraße). Allein in der Kölner Schildergasse blieben die Spitzenmieten 2011 konstant bei EUR 230 pro m².

AUSBLICK: PRIVATER KONSUM 2012 WEITER STARK

Wie die GfK prognostiziert, wird der private Konsum 2012 um real 1,0 % zulegen. Dank der anhaltend guten Arbeitsmarktlage und wegen erwarteter Einkommenssteigerungen haben die deutschen Verbraucher Planungssicherheit für größere Anschaffungen, so das Institut. Auch der Vertrauensverlust in das Finanzsystem fördert nach Ansicht der Marktforscher den Trend zu werthaltigen Anschaffungen. Vor diesem Hintergrund dürfte weiterhin mit einer starken Nachfrage nach modernen Einzelhandelsflächen in guter Lage zu rechnen sein. Dementsprechend rechnete JLL Ende 2011 in einer Prognose mit einem weiteren Anstieg der Einzelhandels-Spitzenmieten in der Hälfte der deutschen Top-10-Großstädte. Für die übrigen Städte wurden konstant hohe Mieten erwartet.

SHOPPINGCENTER AM MEISTEN GEFRAGT

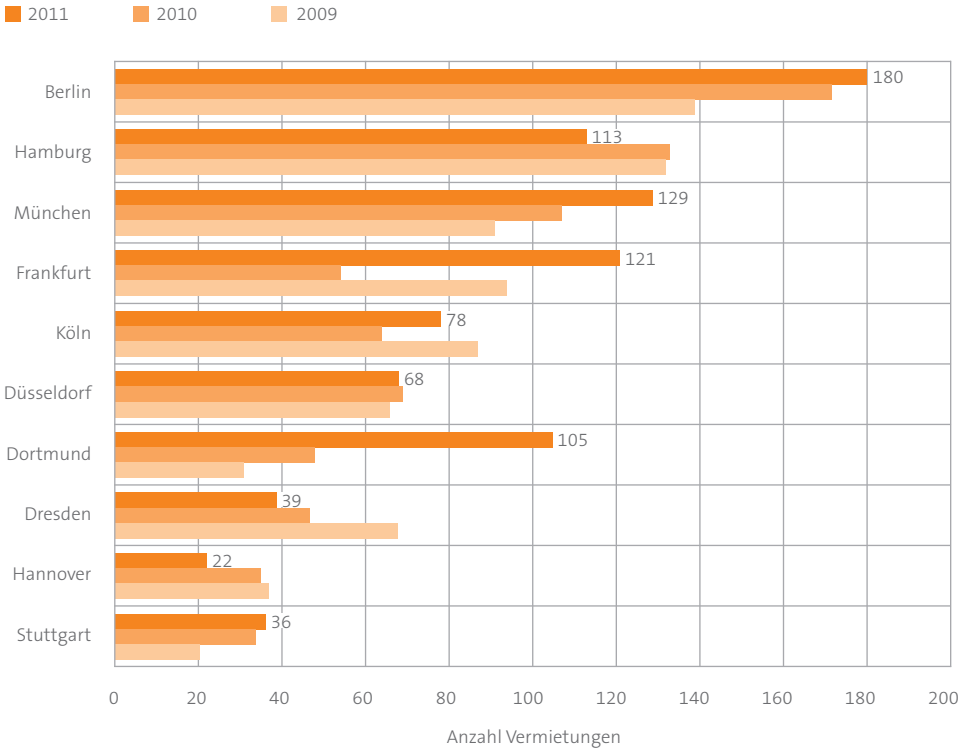
REGISTRIERTE VERMIETUNGEN 2011 NACH GEMELDETER LAGE



Quelle: CBRE 2012

BERLIN DEUTLICH VORN

TOP-10-STÄDTE NACH ANZAHL DER VERMIETUNGEN IM DEUTSCHEN EINZELHANDEL 2011



Quelle: CBRE 2012

Hotelmarkt

Deutscher Hotelmarkt auf Rekordkurs

Der Tourismus in Deutschland erzielte 2011 sowohl bei den Ankünften wie auch bei den Übernachtungszahlen in- und ausländischer Gäste neue Bestmarken. Damit blieb das Land auch 2011 eines der beliebtesten Reiseziele der Europäer. Laut dem Statistischen Bundesamt verzeichnete Deutschland 2011 mit 394,0 Mio. Gästeübernachtungen ein Plus von 3,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders stark stieg der Zuspruch aus dem Ausland: 2011 wurden insgesamt 63,8 Mio. Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland registriert – ein Plus von 5,7 % gegenüber 2010. Eine Untersuchung der Hotelberatung Hotour ergab, dass sich die Übernachtungszahl ausländischer Gäste in den deutschen Top-Hotelmärkten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Dresden seit 2002 mehr als verdoppelt hat. Zur positiven Entwicklung des deutschen Hotelmarktes trug 2011 auch der Geschäftsreiseverkehr bei. Europäische Geschäftsreisen nach Deutschland legten im Jahresverlauf um 6,7 % zu.

Umsatzplus in der Hotellerie über dem Branchendurchschnitt

Von den Übernachtungen in- und ausländischer Gäste entfiel mit 240,8 Mio. allein ein Anteil von 61,1 % auf die deutsche Hotellerie, die damit gegenüber 2010 ein Plus von 5,5 % verbuchte. Dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA Bundesverband) zufolge konnte die deutsche Hotellerie vor diesem Hintergrund ein Umsatzplus von nominal 3,9 % verbuchen. Mit diesem Ergebnis schnitt das Hotelsegment leicht besser ab als das deutsche Beherbergungsgewerbe insgesamt.

Steigerungen bei Auslastung, Preisen und Erträgen

Die deutsche Hotellerie setzte 2011 ihren Erholungsprozess seit Beginn der Finanzkrise fort. Sie verzeichnete nicht nur gestiegene Übernachtungszahlen und damit eine bessere Auslastung, sondern auch Zuwächse bei Zimmerpreisen und Zimmererträgen. Nach Angaben des Branchenbeobachters STR Global stieg die Auslastung deutscher Hotels 2011 um 2,7 % auf 65,1 %. Bei durchschnittlich 1,4 % höheren Zimmerpreisen habe sich ein um 4,2 % höherer Zimmerertrag ergeben.

Die Entwicklung von Auslastung, Preisen und Erträgen in den deutschen Top 5 Metropolen Berlin, Düsseldorf, München, Frankfurt am Main und Hamburg verlief 2011 unterschiedlich. Die Auslastung stieg 2011 gegenüber 2010 von 0,62 % in Berlin bis 3,0 % in Hamburg in allen Städten leicht an. Den stärksten Zuwachs bei den Zimmererträgen verbuchte Hamburg mit 6,8 %. Berlin hingegen verzeichnete 2011 im Vergleich zum Vorjahr als einzige der fünf Städte einen Rückgang von 1,1 %.

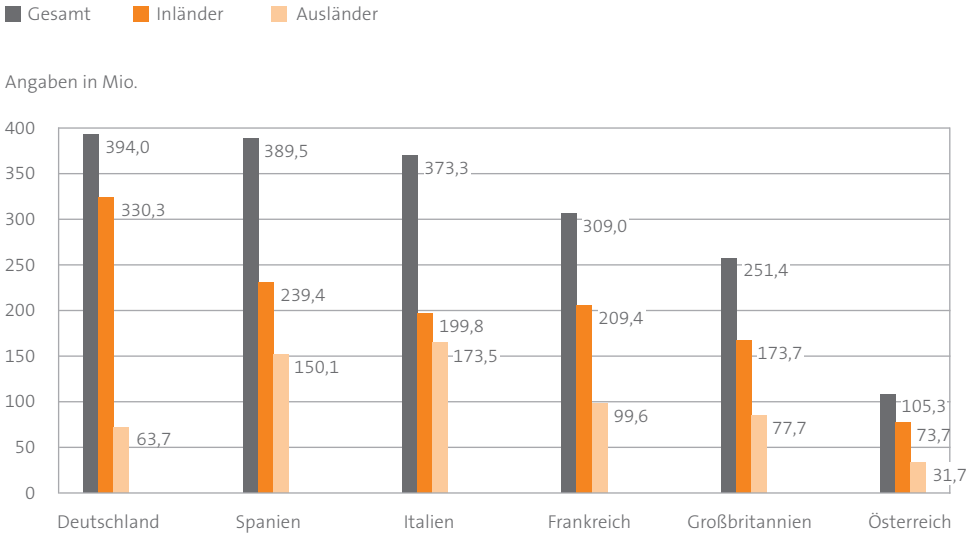
AUSBLICK: WACHSTUMSKURVE ZEIGT WEITER NACH OBEN

Ernst Burgbacher, Beauftragter der Bundesregierung für Mittelstand und Tourismus, zeigte sich angesichts eines positiven Jahresauftakts überzeugt, dass sich das Reiseland Deutschland auf einem stabilen Wachstumskurs befindet und seine Position als eines der beliebtesten internationalen Reiseziele auch 2012 bestätigen wird. Dafür sprechen die Zuwächse in den ersten drei Monaten des Jahres 2012. So stieg die Zahl der Übernachtungen in- und ausländischer Gäste in diesem Zeitraum im Vergleich zum ersten Quartal 2011 um 6 % auf 96,2 Mio. an. Beim Umsatz verbuchte das Beherbergungsgewerbe im ersten Quartal 2012 ein Plus von nominal 4,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hotels, Gasthöfe und Pensionen erzielten im gleichen Zeitraum ein Umsatzwachstum von 4,2 %.

Ausländische Gäste tragen auch 2012 erheblich zu den steigenden Übernachtungs- und Umsatzzahlen bei. In den ersten drei Monaten registrierte das Statistische Bundesamt 13,0 Mio. Gästeübernachtungen aus dem Ausland – ein Plus von 9 % im Vergleich zum ersten Quartal 2011. Nach Angaben des Finanzdienstleisters Global Blue legten die Tax-Free-Ausgaben ausländischer Gäste im gleichen Zeitraum um 50 % zu. Somit tragen Besucher aus dem Ausland erheblich zum touristischen Gesamtkonsum bei.

DEUTSCHLAND IST EINES DER BELIEBTESTEN REISEZIELE EUROPAS

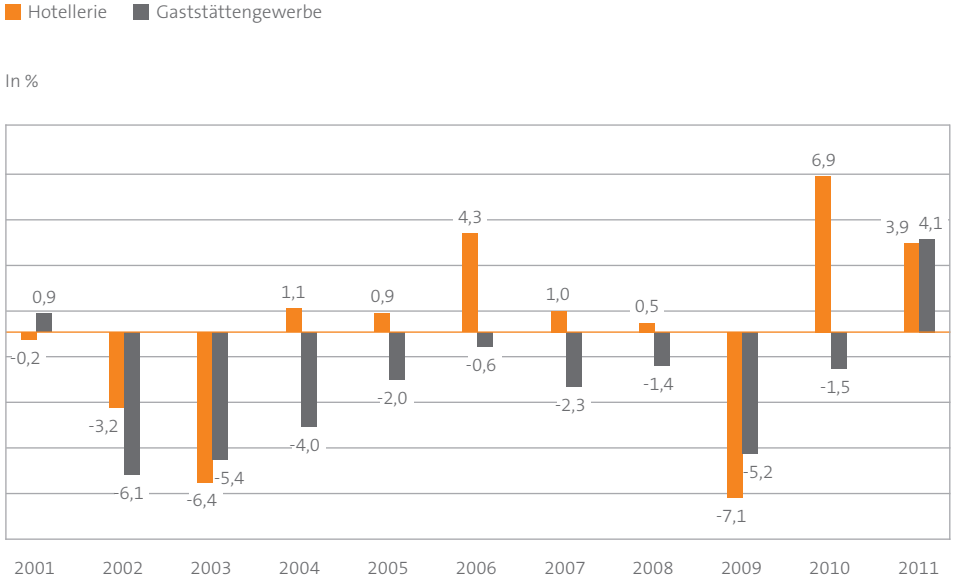
ÜBERNACHTUNGEN 2011 IN GEWERBLICHEN BETRIEBEN EINSCHLIESSLICH TOURISTIK-CAMPING



Quelle: Deutscher Tourismusverband e. V.

HOTELLERIE LEGT ERNEUT KRÄFTIG ZU

NOMINALE UMSATZENTWICKLUNG IN HOTELLERIE UND GASTRONOMIE IN DEUTSCHLAND, IN %



Quelle: Deutscher Hotel- und Gaststättenverband

Wohnungsmarkt

Wohnimmobilien-Preisaufschwung gewinnt an Breite

Die positive Entwicklung der Mieten und Preise auf dem deutschen Wohnungsmarkt verteilt sich auf immer mehr Städte und Landkreise.

Der Preisaufschwung resultiert aus der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation. Seit mehreren Jahren lässt die zunehmende Zahl der Privathaushalte durch die Versingelung der Gesellschaft die Wohnraumnachfrage steigen, obwohl die Einwohnerzahl stetig sinkt. Dieser Trend soll sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Harald Simons vom Researchinstitut empirica zufolge steht dem Nachfragezuwachs seit längerem kein angemessenes Wohnraumangebot gegenüber. Seit einigen Jahren legen die Wohnungsfertigstellungen in geringerem Maße zu, als die Zahl der Haushalte wächst.

Neubau kommt nicht nach

Zwar hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Angaben des Statistischen Bundesamts im vergangenen Jahr gegenüber 2010 erhöht. Jedoch befindet sich die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zu der neubaustarken Phase zu Beginn der 1990er Jahre auf einem niedrigen Niveau – 2009 erreichte der Wohnungsbau den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Der Anstieg der Genehmigungszahlen seit 2009 setzte sich 2010 mit einem Anstieg um 21,7 % fort. Dem Rat der Immobilienweisen zufolge wird dies nicht so schnell zu einer Entlastung der Wohnungsmärkte führen. Durch die höhere Anzahl fertiggestellter Wohnungen ist zwar der reine Ersatzbedarf wieder gedeckt. Sie reicht aber nicht aus, um die aktuelle Nachfrage zu befriedigen. Wie auch 2010 verzeichneten die Marktbeobachter von RICS Research, dem weltweit tätigen Berufsverband von Immobilienfachleuten, 2011 einen deutlichen Anstieg des realen Preisniveaus am deutschen Wohnungsmarkt gegenüber dem Vorjahr. Mit einem Zuwachs um 4,5 % gehört Deutschland zu den wenigen europäischen Ländern, in denen die Marktexperten einen Zuwachs bei den Wohnimmobilienpreisen beobachten konnten.

Anstieg der Mieten bleibt hinter Kaufpreiswachstum zurück

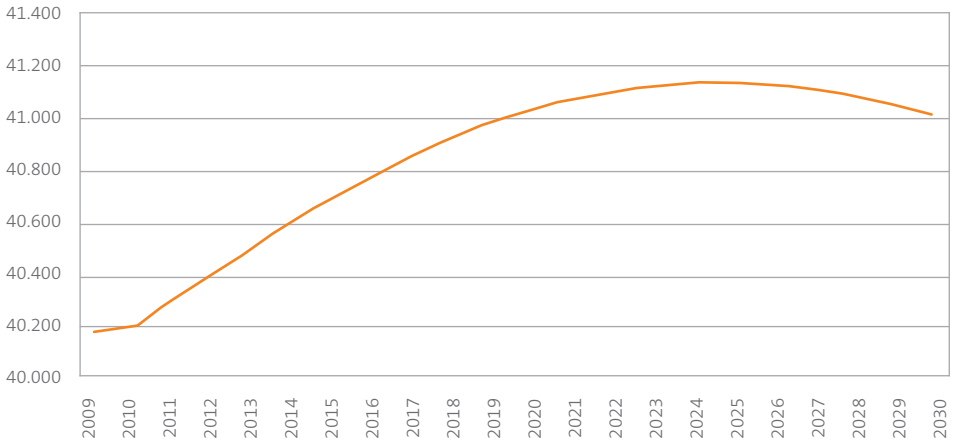
Die inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich nach Angaben von empirica auf Jahressicht im vierten Quartal 2011 deutschlandweit um 3,4 %. Damit befinden sie sich auf dem Niveau des Jahres 2004. Im selben Zeitraum stiegen die Kaufpreise in den kreisfreien Städten um 5,6 % und liegen somit rund 6 % über den Werten für Eigentumswohnungen des Jahres 2004. In den Landkreisen wuchsen die Kaufpreise im letzten Quartal 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,8 %. Die Mieten zeigten zum Jahresende 2011 erneut Steigerungen – wenn auch gedämpfter als im Vorjahr. Bundesweit legten sie laut empirica im Vergleich zum vierten Quartal 2010 um 1,4 % zu. Im Ranking der teuersten Wohnungsmärkte gab es gegenüber 2010 kaum Veränderungen: München bleibt Spitzenreiter, Flensburg schafft es erstmals in die Top-10 des Kaufpreis-Rankings und Ulm gehört erneut zu den teuersten Städten Deutschlands. Die Zusammensetzung des Mietpreis-Rankings hat sich 2011 im Vorjahresvergleich nicht verändert.

AUSBLICK: STEIGENDER WOHNRAUMBEDARF ERFORDERT VIELE NEUE WOHNUNGEN

Die Wohnimmobilienpreise legen zu Beginn des Jahres 2012 im bundesweiten Durchschnitt spürbar zu. Das Preiswachstum wird vor allem von den steigenden Preisen für Eigentumswohnungen und den Wohnungsmieten getragen. Während das Wohnungsbauvolumen hinter dem tatsächlichen Neubaubedarf zurückliegt, rechnen Wohnimmobilienmarkt-Experten im Bundesdurchschnitt mit einer weiter steigenden Wohnraumnachfrage auf allen Teilmärkten: Zum einen nehmen die Ansprüche der Menschen an ihre Wohnung mit dem wachsenden materiellen Wohlstand zu. Deshalb soll sich die Wohnfläche je Einwohner von 2010 bis 2030 nach Angaben des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica in Westdeutschland um rund 17 % und in Ostdeutschland um fast 26 % vergrößern. Zugleich prognostizieren die statistischen Ämter des Bundes und der Länder, dass die Zahl der Privathaushalte in Deutschland weiter steigen wird – bis 2030 um 2 % auf 41 Mio. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung berechnete, dass vor dem Hintergrund der noch wachsenden Wohnungsnachfrage bis 2025 insgesamt 2,9 Mio. zusätzliche Wohnungen benötigt werden – im Durchschnitt 183.000 pro Jahr.

ANZAHL DER HAUSHALTE STEIGT BIS 2025 KONTINUIERLICH

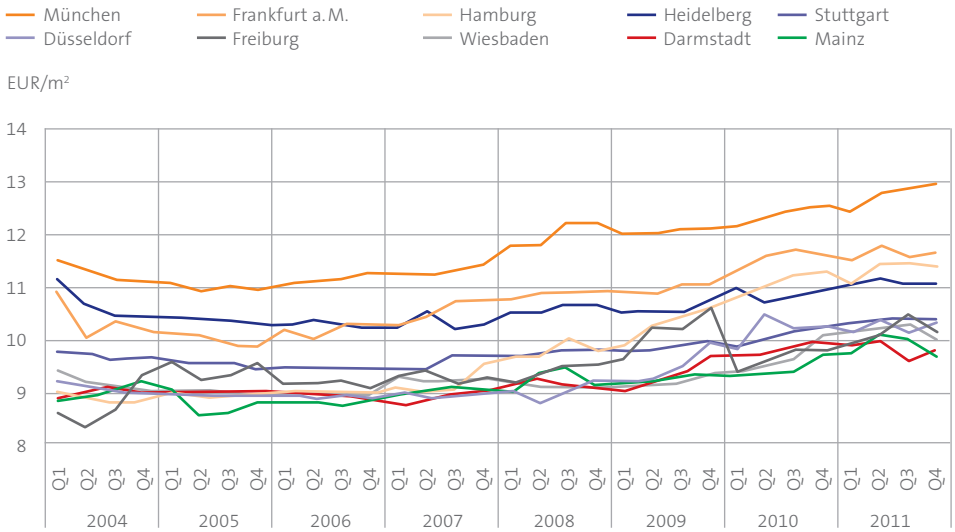
ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE – TRENDVARIANTE BIS 2030



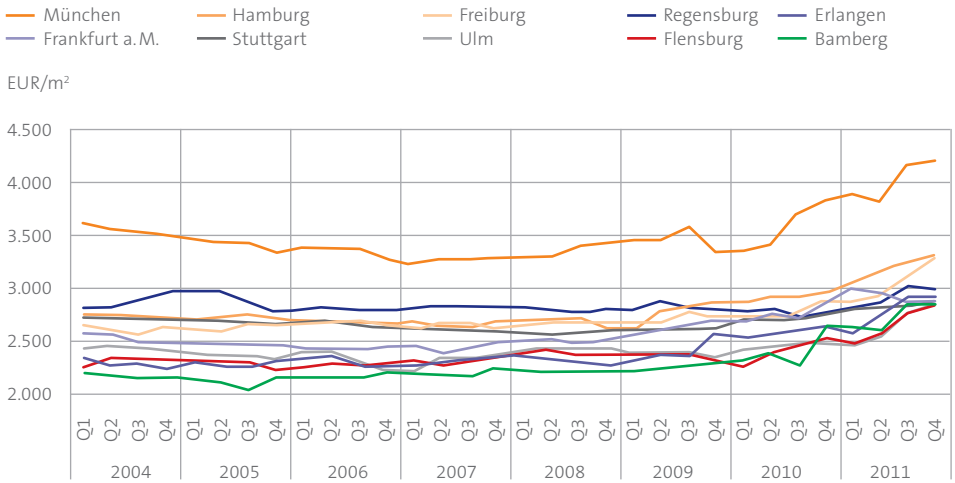
Quelle: Statistisches Bundesamt

KAUM VERÄNDERUNGEN BEIM RANKING DER TEUERSTEN WOHNUNGSMÄRKTE VON 2010 ZU 2011

TOP-10-STÄDTE MIT MIETPREISEN



TOP-10-STÄDTE MIT KAUFPREISEN



Quelle: empirica AG

Illustration Lakeside Living, Tutzing am Starnberger See

38 Das Fondshaus-Immobilienfonds-Portfolio

Das Immobilienfonds-Portfolio von Fondshaus Hamburg umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2011 insgesamt neun Publikums-Immobilienfonds. Die beiden Private Placement Immobilienfonds wurden nicht berücksichtigt. Für sieben Publikums-Immobilienfonds erfolgt ein Vergleich der Soll-/Ist-Zahlen.

Für den Projektentwicklungsfonds „FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II“ und für den Geschwisterfonds „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland“ kann auf Grund der konzeptionellen Besonderheiten kein Vergleich der Soll-/Ist-Zahlen erfolgen. Die Fonds wurden als Blind-Pool beziehungsweise als Semi-Blind-Pool konzipiert. Bei Prospektierung standen demnach sowohl die zu tätigenden Investitionen als auch die sich daraus ergebenden Rückflüsse nicht oder nicht vollständig fest. Eine Darstellung der jährlichen Tilgungen, Auszahlungen und steuerlichen Ergebnisse erfolgte somit im Prospekt nicht.

Die sich danach anschließenden Grafiken stellen die Leistungsperformance der Immobilienfonds von Fondshaus Hamburg, basierend auf den sieben Publikumsfonds, zusammengefasst dar.

Die Einzeldarstellung der Fonds gibt im Detail Auskunft über die jeweilige Immobilie und den wirtschaftlichen Verlauf der jeweiligen Fondsgesellschaft seit Auflegung und ermöglicht einen Vergleich mit den im Prospekt dargestellten Planzahlen.

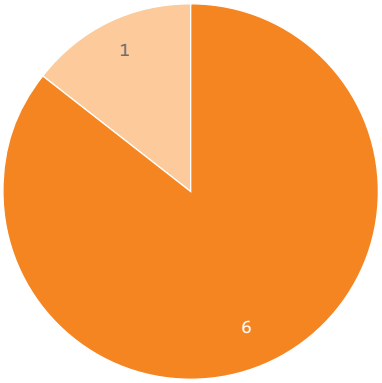
Das Musterdepot gibt Auskunft über die Leistungsperformance aller Publikums-Immobilienfonds bezogen auf eine Musterkommanditeinlage von EUR 100.000,– zuzüglich Agio an jedem Fonds.

Das Fondshaus-Immobilienfonds-Portfolio im Überblick

Fonds-Nr.	Beteiligungsobjekt	Emissionsjahr	Investitionsvolumen (mit Agio) T-EUR	Tilgungen (kumuliert) Prospekt T-EUR	Tilgungen (kumuliert) Ist T-EUR
02	Baden-Württemberg	2007	71.221	921	921
04	Ordnungsamt Frankfurt	2008	100.919	313	313
06	Hotel Flughafen Frankfurt	2009	35.435	0	0
07	Bezirksrathaus Köln	2010	43.936	0	0
08	Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern	2010	26.825	44	44
09	Automobilzentrale Rhein-Main	2010	28.725	0	0
10	Stadtquartier Freiburg*	2011	77.117	0	0
05	Aktiv Select Deutschland**	2009	25.121	-	-
11	Aktiv Select Deutschland II*/**	2011	30.900	-	-

* Prognostiziertes Investitionsvolumen, da die Investitionsphase noch nicht abgeschlossen ist.
** Auf Grund der Investition in Projektentwicklungen enthält der Prospekt keine genauen Prognosen. Daher ist ein Soll-/Ist-Vergleich nicht möglich.

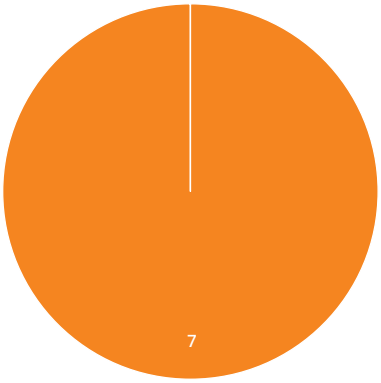
AUSZAHLUNGEN



im Plan über Plan unter Plan

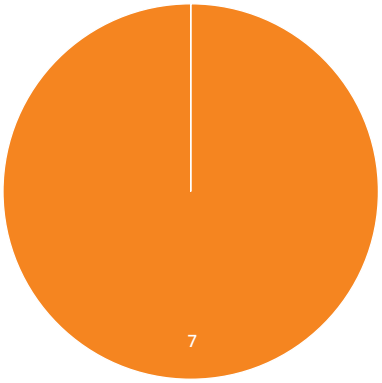
Sechs der sieben Fonds leisteten die kumulierten Auszahlungen prognosegemäß. Der „FHH Real Estate Fonds 2 – Regionalfonds Baden-Württemberg“ konnte die prognostizierten Auszahlungen sogar um 3,5 %-Punkte übertreffen. Darüber hinaus leistete der Projektentwicklungsfonds „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland“ schon Auszahlungen in Höhe von insgesamt 11,0 % des eingelegten Kapitals.

TILGUNGEN



Bis Ende 2011 tilgten alle sieben Publikums-Immobilienfonds planmäßig. Bei den Fonds „FHH Immobilien 6 – Hotel Flughafen Frankfurt“, „FHH Immobilien 7 – Bezirksrathaus Köln“, „FHH Immobilien 9 – Automobilzentrale Rhein-Main“ und „FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg“ waren gemäß Prospekt bis 2011 keine Tilgungen vorgesehen. Die beiden Projektentwicklungsfonds haben kein Fremdkapital aufgenommen.

KAPITALBINDUNG



Der Stand der Kapitalbindung entsprach bei allen sieben Immobilienfonds der Prognose.

Auszahlungen (kumuliert)		Steuerliches Ergebnis (kumuliert)		Kapitalbindung (kumuliert)	
Prospekt in %	Ist in %	Prospekt in %	Ist in %	Prospekt in %	Ist in %
30,00	33,50	6,30	5,63	-83,91	-82,17
16,50	16,50	-9,36	-7,96	-91,71	-91,71
12,00	12,25	-4,50	-6,89	-89,40	-88,08
10,50	10,50	1,32	1,75	-93,10	-93,29
5,50	5,50	1,35	2,26	-96,68	-97,09
6,25	6,25	2,48	3,96	-96,37	-97,33
2,50	2,50	0,28	-0,42	-99,78	-99,46
-	11,00	-	1,91	-	-87,41
-	-	-	0,00	-	-100,00

Die geplanten kumulierten Liquiditätsüberschüsse vor Tilgungen/Auszahlungen wurden insgesamt für alle sieben Fonds in Summe mit rund 100,0 % erreicht. Hierbei war ein Fonds über Plan, drei Fonds im Plan sowie drei Fonds unter Plan.

Die kumulierten steuerlichen Ergebnisse waren bei drei Fonds über Plan sowie bei vier Fonds unter Plan.

Ermittlungsgrundsätze

Nachstehend werden die Ermittlungsgrundsätze zur Leistungsbilanz der FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg, aufgeführt.

Grundsätze und Stichtag

Fondshaus Hamburg ist zum 31. März 2010 aus dem VGF Verband Geschlossene Fonds ausgetreten. Die vorliegende Leistungsbilanz wurde jedoch nach den Branchenstandards erstellt und durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Es handelt sich um eine Leistungsbilanz nach VGF-Leitlinien in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. April 2009.

Einzeldarstellungen - Begrifflichkeiten

Alle Angaben beziehen sich auf das Standardkommanditkapital.

Das Emissionsjahr ist das Jahr, in dem der Fonds emittiert wurde.

Das Investitionsvolumen setzt sich aus dem Agio, dem Emissionskapital, den Einlagen der Gründungsgesellschafter und dem Fremdkapital zusammen.

Das Investitionsvolumen bei Immobilienfonds mit einem Doppelstockmodell (Ordnungsamt Frankfurt am Main und Bezirksrathaus Köln) setzt sich aus dem Fondsinvestitionsvolumen und dem anteiligen Investitionsvolumen auf Objektebene zusammen.

Das Eigenkapital wird definiert als die Summe der Kommanditeinlagen der Gründungsgesellschafter und Kommanditisten/Treugeber zuzüglich Agio.

Die Liquidität wird nach Abzug der geleisteten Tilgungen und vor Auszahlungen ausgewiesen.

Auszahlungen sind dem Jahr zugerechnet, zu dem die Auszahlung wirtschaftlich gehört, auch wenn die Auszahlung erst im Folgejahr geleistet wurde. Der Prozentsatz bei Auszahlungen ist bei zeitanteiliger Auszahlung für das gesamte Jahr angegeben und mit einer entsprechenden Fußnote versehen.

Nach Abzug der geleisteten Auszahlungen und der Berücksichtigung weiterer liquiditätsrelevanter Positionen wird der Cashflow der Beteiligungsgesellschaft ermittelt. Dieser ergibt nach Hinzurechnung des Liquiditätsvortrages die kumulierte Liquidität.

Steuerliche Werte werden als steuerliche Verluste und Gewinne des Jahres 2011 sowie als kumulierte Werte in % dargestellt. Die Werte werden mit den Prognosen aus den Verkaufsprospekten verglichen.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Einkünfte aus Kapitalvermögen bei den Immobilienfonds werden diese Einkünfte den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugeführt und ergeben zusammen das steuerliche Ergebnis aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

In der Leistungsbilanz 2011 werden Ergebnisse auch kumuliert aufgeführt. Da in dieser Darstellung nicht alle Einflussgrößen (Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten) aufgezeigt werden, lässt sich die Liquidität teilweise nicht rechnerisch aus der Tabelle herleiten.

Die Steuerent- und belastungen werden unter Heranziehung des Höchststeuersatzes der jeweiligen Jahre zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer dargestellt. Gemäß IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer) Standard S 4 bleibt die Kirchensteuer bei Fonds, die ab dem Jahr 2006 emittiert wurden, in der Steuerberechnung unberücksichtigt.

Die Kapitalbindung ist das Resultat aus Einzahlungen abzüglich Steuerentlastungen beziehungsweise zuzüglich Steuerbelastungen und abzüglich Auszahlungen.

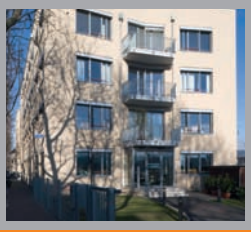
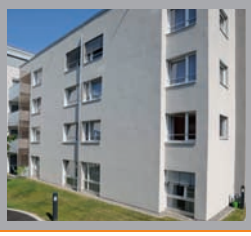
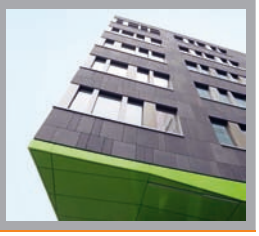
Abweichungen sind auf Grund der gerundeten Ergebnisse möglich.

Private Placements

Auf detaillierte Angaben zu den Jahresergebnissen der Private Placements wurde verzichtet.

Illustration Stadtquartier Freiburg

FHH Real Estate Fonds 2 — Regionalfonds Baden-Württemberg

Objekt	Freiburg, Wentzinger Hof	Esslingen, Haus Melchior	Heidelberg, Villa Fuchs	Heidelberg, X-House
				
Objektart	Bürogebäude	Pflegeheim	Bürogebäude	Bürogebäude
Objektstandort	Wentzingerstraße 15/17	Schelztorstraße 37	Heinrich-Fuchs-Straße 94 – 96	Mittermaierstraße 31
Baujahr	2007	2007	1900 und 1920/Sanierung/ Umbau 2005	2008
Grundstücksgröße	2.165 m²	2.027 m²	4.005 m²	4.489 m²
Vermietbare Fläche	5.385 m²	4.375 m²	5.020 m²	13.281 m²
Mieter	u. a. Bundespolizei	Compassio GmbH & Co. KG	u. a. PartyLite GmbH	Heidelberger Druckmaschinen AG
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %	100 %
Miete p. a.	T-EUR 734	T-EUR 795	T-EUR 714	T-EUR 1.910
Kaufpreis inkl Nebenkosten	T-EUR 11.324	T-EUR 11.388	T-EUR 9.999	T-EUR 30.526

Platzierungszeitraum	04/2007 – 06/2009	**Treuhänderin**	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Firma	FHH Immobilienfonds Nr. 1 GmbH & Co. KG, Hamburg	**Anzahl der Investoren**	462
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Immobilien Beteiligungs-GmbH, Hamburg	**Prognosezeitraum**	2007 – 2020
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg	**Objektmanagement**	Ellwanger & Geiger Immobilien-management GmbH

Investition und Finanzierung 2007 – 2009

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	71.326	71.221	-105	-0,15
Agio	T-EUR	1.391	1.386	-5	-0,36
Kommanditkapital	T-EUR	29.443	29.343	-100	-0,34
Emissionskapital	T-EUR	27.823	27.723	-100	-0,36
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	1.620	1.620	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	40.492	40.492	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Standardkommanditisten 2007	EUR	-88.102	-86.274	1.828	2,07

Betriebsverlauf 2011

		Prospekt 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Prospekt kumuliert bis 2011	Ist kumuliert bis 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Mieten	T-EUR	4.173	4.134	-39	-0,93	17.306	17.045	-261	-1,51
Zinsen	T-EUR	12	35	23	191,67	53	246	193	363,04
Sonstige	T-EUR	0	0	0	0,00	0	301	301	100,00
Summe der Erträge	**T-EUR**	**4.185**	**4.169**	**-16**	**-0,38**	**17.360**	**17.592**	**232**	**1,34**
Zinsen FK	T-EUR	1.735	1.735	0	0,00	7.481	7.641	160	2,14
Mietausfallwagnis	T-EUR	24	52	28	116,67	89	112	23	25,49
Anschlussvermietung	T-EUR	0	34	34	100,00	0	34	34	100,00
Instandhaltung	T-EUR	25	44	19	76,00	104	127	23	22,04
Betriebskosten	T-EUR	143	37	-106	-74,13	591	165	-426	-72,08
Gesellschaftskosten	T-EUR	146	146	0	0,00	575	573	-2	-0,38
Sonstige	T-EUR	58	54	-4	-6,90	271	280	8	2,89
Summe der Aufwendungen	**T-EUR**	**2.131**	**2.101**	**-30**	**-1,41**	**9.112**	**8.932**	**-180**	**-1,97**
Tilgungen	T-EUR	283	283	0	0,00	921	921	0	0,00
Liquidität vor Auszahlungen	**T-EUR**	**1.771**	**1.784**	**13**	**0,73**	**7.326**	**7.739**	**413**	**5,63**
Auszahlung 2011	in %	6,00	6,00	0	0,00	-	-	-	-
Auszahlung 2011	T-EUR	1.767	1.761	-6	-0,34	-	-	-	-
Liquiditätsvortrag	T-EUR	588	1.514	926	157,48	-	-	-	-
Liquidität kumuliert	**T-EUR**	**593**	**1.537**	**944**	**159,19**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszahlungen 2007 – 2011 kumuliert	in %	30,00	33,50	3,5	11,67	-	-	-	-
Auszahlungen 2007 – 2011 kumuliert	T-EUR	7.214	6.682	-532	-7,37	-	-	-	-
Sondertilgungen	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Sondertilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Tilgungen kumuliert	T-EUR	921	921	0	0,00	-	-	-	-
Hypothek Stand zum 31.12.2011	T-EUR	39.571	39.571	0	0,00	-	-	-	-

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Die einzelnen Objekte des Fonds entwickelten sich 2011 weiter positiv. Indexbedingte Mieterhöhungen konnten unter anderem bei dem Mieter Bundespolizei in Freiburg vorgenommen werden. Die Mieter sind ihren Zahlungsverpflichtungen weitgehend vertragsgemäß nachgekommen. Lediglich beim Objekt Villa Fuchs in Heidelberg und beim Objekt in Freiburg waren durch zwei Insolvenzen Mietausfälle für kleinere Mietflächen zu verzeichnen. Für beide Flächen konnten kurzfristig neue Mieter gefunden werden. Dadurch waren die Mieteinnahmen der Objekte in 2011 etwas geringer als prospektiert.

Vor allem die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind in 2011 abermals deutlich unterhalb der prospektierten Kosten geblieben. Die Instandhaltungsaufwendungen waren hingegen höher als kalkuliert. Bedingt durch die beiden oben genannten Insolvenzen sowie durch frühzeitige Vertragsverlängerungen, insbesondere im Objekt Freiburg, fielen zusätzliche Vermietungskosten an, die planmäßig erst für das Jahr 2012 kalkuliert waren. Die Zahlung der Fremdkapitalzinsen und Tilgungsleistungen erfolgte planmäßig.

Im Gesamtergebnis ist der Liquiditätsüberschuss des Jahres 2011 damit weitgehend im prospektierten Rahmen. Eine erste Auszahlung für 2011 in Höhe von 3,0 % p.a. wurde erneut vorzeitig Ende September 2011 an die Anleger geleistet. Die zweite Rate in Höhe von ebenfalls 3,0 % p.a. wurde Ende März 2012 ausgezahlt. Damit wurde die prospektierte Auszahlung von insgesamt 6,0 % für das Jahr 2011 erreicht.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	2,80	2,50	-0,30
Kumuliert 2007 – 2011	in %	6,30	5,63	-0,67
Veranlagungsstand	Jahr	-	2008	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Real Estate Fonds 1 — Private Placement Großbritannien

Emissionsjahr	2006
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Immobilien Beteiligungs-GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	vertraulich
Prognosezeitraum	bis 2014
Investment Manager	LaSalle Investment Management
Zielfonds	LaSalle UK Ventures, L.P.
Beteiligungshöhe am Zielfonds	GBP 15 Mio., davon abgerufen rund GBP 11,7 Mio.

FHH Immobilienfonds Nr. 2 GmbH & Co. KG

Mit diesem Fonds-in-Fonds-Konzept wurde deutschen Anlegern über die Investition in die Fondsgesellschaft die Gelegenheit geboten, über eine mittelbare Beteiligung an der LaSalle UK Ventures, L.P. in den britischen Immobilienmarkt zu investieren. Die Investmentstrategie der LaSalle UK Ventures, L.P. sieht vor, sowohl in bestehende Objekte als auch in Beteiligungen an Portfolien oder Projektentwicklungen zu investieren.

Der Zielfonds hat in den Jahren 2007 bis 2009 54 Objekte, teilweise in Joint Ventures, erworben. Bis Ende 2011 wurden hiervon 23 verkauft. Das verbleibende Portfolio (Büro- Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie Entwicklungsprojekte) soll bis Ende 2013 veräußert werden.

FHH Real Estate 3 — Institutional Asia

Emissionsjahr	2007
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Immobilien Beteiligungs-GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	vertraulich

FHH Immobilienfonds Nr. 5 GmbH & Co. KG

Mit diesem Fonds-in-Fonds-Konzept wurde deutschen Anlegern über die Investition in die Fondsgesellschaft die Gelegenheit geboten, über eine mittelbare Beteiligung an der LaSalle Asia Opportunity Fund III L.P. in ausgewählte asiatische Immobilienmärkte zu investieren.

Auf Grund der seit der Finanzkrise 2008 verschlechterten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Platzierung, insbesondere von geschlossenen Immobilienfonds mit ausländischen Objekten, wurde in 2010 mit dem Management der LaSalle Asia Opportunity Fund III L.P. eine Vereinbarung zur Beendigung der Beteiligung getroffen.

Die Fondsgesellschaft wurde in 2011 aufgelöst. Die Liquidation wurde Anfang 2012 mit Auskehrung des Liquidationsüberschusses beendet.

FHH Real Estate 4 – Ordnungsamt Frankfurt am Main

Platzierungszeitraum	2008
Firma	FHH Immobilienfonds Frankfurt am Main GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Immobilien Beteiligungs-GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	1.410
Prognosezeitraum	2008 – 2023
Objektmanagement	FHH Immobilienfondsverwaltungs-gesellschaft mbH

Objekt	Ordnungsamt Frankfurt am Main
Objektstandort	Rebstöcker Straße/Krifteler Straße
Objektart	Bürogebäude
Baujahr	2009
Grundstücksgröße	9.328 m²
Vermietbare Fläche	25.887 m² prospektiert, nach Aufmaß 26.512 m² zzgl. 269 TG-Stellplätze
Mieter	Stadt Frankfurt am Main – Ordnungsamt 22.873 m² prospektiert, nach Aufmaß 23.498 m² zzgl. 238 TG-Stellplätze, ursprüngliche 10 Stellplätze werden als Lagerfläche (Fundbüro) genutzt AVECO Holding AG 3.014 m², zzgl. 31 TG-Stellplätze

Vermietungsstand	100 %
Miete p. a.	rund EUR 5.123.940,– p.a.
Kaufpreis der Gesellschaftsanteile inkl. Nebenkosten	rund EUR 85.173.867,–

Investition und Finanzierung 2008 – 2010

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	50.424	50.408	-16	-0,03
Agio	T-EUR	1.924	1.923	-1	-0,05
Kommanditkapital	T-EUR	38.500	38.485	-15	-0,04
Emissionskapital	T-EUR	38.480	38.465	-15	-0,04
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	20	20	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	10.000	10.000	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

	Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
EUR	-96.292	-96.292	0	0,00

Betriebsverlauf 2011

		Prospekt 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Prospekt kumuliert bis 2011	Ist kumuliert bis 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Beteiligungseinnahmen	T-EUR	569	474	-95	-16,70	1.467	1.373	-94	-6,41
Zinseinnahmen Gesellschafterdarlehen	T-EUR	2.176	2.279	103	4,73	5.620	5.822	201	3,58
Guthabenzinsen	T-EUR	62	31	-31	-50,00	219	185	-34	-15,36
Summe der Erträge	**T-EUR**	**2.807**	**2.785**	**-22**	**-0,78**	**7.306**	**7.380**	**74**	**1,01**
Gesellschaftsverwaltung	T-EUR	102	102	0	0,00	263	268	5	1,71
Zinsen Bankdarlehen	T-EUR	424	424	0	0,00	1.108	1.107	-1	-0,11
Tilgung Darlehen	T-EUR	160	160	0	0,00	313	313	0	0,00
Gesellschaftskosten	T-EUR	50	50	0	0,00	141	141	0	0,00
Sonstige Kosten	T-EUR	28	19	-9	-32,14	110	74	-36	-32,62
Summe der Aufwendungen	**T-EUR**	**764**	**755**	**-9**	**-1,18**	**1.936**	**1.903**	**-33**	**-1,69**
Liquidität vor Auszahlungen	**T-EUR**	**2.043**	**2.030**	**-13**	**-0,64**	**5.370**	**5.477**	**106**	**1,98**
Auszahlung 2011	%	5,50	5,50	0	0,00	-	-	-	-
Auszahlung 2011	T-EUR	2.118	2.117	-1	-0,05	-	-	-	-
Liquiditätsvortrag	T-EUR	624	102	-522	-83,65	-	-	-	-
Liquidität kumuliert*	**T-EUR**	**549**	**15**	**-534**	**-97,27**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszahlungen 2008 – 2011 kumuliert	%	16,50	16,50	0	0,00	-	-	-	-
Auszahlungen 2008 – 2011 kumuliert	T-EUR	5.470	5.468	-2	-0,04	-	-	-	-
Sondertilgungen	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Sondertilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Tilgungen kumuliert	T-EUR	313	313	0	0,00	-	-	-	-
Hypothek Stand zum 31.12.2011	T-EUR	9.687	9.687	0	0,00	-	-	-	-

* Die kumulierte Liquidität ergibt sich als Summe des Liquiditätsvortrags des Vorjahres und der Liquidität nach Auszahlung, bereinigt um liquiditätsnahe Posten der handelsrechtlichen Bilanz.

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Im Geschäftsjahr 2011 erzielte die Fondsgesellschaft mittelbar Einkünfte aus der Vermietung der Immobilie Ordnungsamt Frankfurt am Main. Im Wesentlichen erzielte die Gesellschaft Einnahmen aus dem Gesellschafterdarlehen der Fondsgesellschaft an die Objektgesellschaft.

Die Einnahmen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft Rebstöcker Straße waren geringer als prospektiert.

Im Gegenzug waren die Einnahmen aus dem Gesellschafterdarlehen entsprechend der erhöhten Inanspruchnahme wie im Vorjahr um rund EUR 104.000,– höher als prospektiert. Die laufenden Zinseinnahmen waren bedingt durch das unverändert niedrige Zinsniveau geringer.

Bei den Ausgaben waren die Finanzierungszinsen der wesentlichste Aufwandposten. Darüber hinaus fielen gesellschaftsspezifische Kosten, unter anderem für die Gesellschaftsverwaltung und für die Prüfung des Jahresabschlusses an.

Im kumulierten Ergebnis ist der Liquiditätsüberschuss als Saldo der laufenden Einnahmen und Ausgaben etwas höher, so dass das Gesamtergebnis der Fondsgesellschaft insgesamt erneut positiv ausfällt und weitgehend der Prospektprognose entspricht.

Die Liquiditätsreserve ist bedingt durch die Kaufpreisanpassung weiterhin geringer als prospektiert.

Für 2011 wurde eine Auszahlung an die Kommanditisten in prospektierter Höhe von 5,5 % vorgenommen. Diese erfolgte Ende März 2012.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	1,71	1,22	-0,49
Kumuliert 2008 – 2011	in %	-9,36	-7,96	1,40
Veranlagungsstand	Jahr	-	2008	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Real Estate 5 — Aktiv Select Deutschland

Platzierungszeitraum	2009 – 2010
Firma	FHH Immobilienfonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Immobilien Beteiligungs-GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	750
Prognosezeitraum	2016
Objektmanagement	-

Objekte	u. a. Berlin Brandenburg Airport Center, Westarkaden in Freiburg, Palais Theising in Berlin
Objektart	Projektentwicklungen
Baujahr	ab 2010
Grundstücksgröße	diverse
Vermietbare Fläche	diverse
Mieter	u. a. Lufthansa, Vivantes, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Vermietungsstand	diverse
Miete p. a.	diverse
Einlagen in Projektentwicklungen	EUR 19,146 Mio. (Stand Dezember 2011)

Erläuterungen

Der Aktiv Select Deutschland investiert nach festgelegten Investitionskriterien in Immobilien-Projektentwicklungen an ausgesuchten Standorten und partizipiert durch den Verkauf der Projekte nach Fertigstellung am Projektentwicklungsgewinn. Die Rechnung stellt die Gesamtinvestition nach Schließung des Fonds zum 31. Dezember 2010 dar.

Investition und Finanzierung 2009 – 2010

		Prospekt*	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	25.121	25.121	0	0,00
Agio	T-EUR	731	731	0	0,00
Kommanditkapital	T-EUR	24.390	24.390	0	0,00
Emissionskapital	T-EUR	24.360	24.360	0	0,00
Davon ausstehend	T-EUR	0	0	0	0,00
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	30	30	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	0	0	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

* Angepasster Prospektwert. Im Prospekt wurde bespielhaft ein Kommanditkapital von T-EUR 29.100 bei einem Investitionsvolumen von T-EUR 29.972 aufgeführt.

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

	Prospekt	Ist*	Abweichung
EUR	keine prospektiert	-90.031	-

* Beispielhaft für einen Anleger, der einen Frühzeichnerbonus in Höhe von 6 % p. a. der Einlage erhalten hat. Je nach Beittritts- und Einzahlungsdatum beträgt der Frühzeichnerbonus von 6 % p. a. zwischen 0 % und 9,4 % bezogen auf das gezeichnete Kapital.

Betriebsverlauf 2011

		Prognose 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	T-EUR	-75	754	829	1.105,09
Einlagen und Agioeinzahlungen	T-EUR	246	246	0	0,00
Zugang Finanzanlagen	T-EUR	-14.516	-15.516	-1.000	-6,89
Abgang Finanzanlagen	T-EUR	4.500	7.020	2.520	56,00
Entnahmen	T-EUR	-972	-1.107	-135	-13,87
Liquiditätsänderung	**T-EUR**	**-10.817**	**-8.603**	**2.214**	**20,47**
Liquiditätsvortrag	T-EUR	11.207	11.207	0	0,00
Liquiditätssaldo	**T-EUR**	**390**	**2.604**	**2.214**	**567,69**
Bankguthaben	T-EUR	403	2.700	2.297	569,93
Unterwegs befindliche Gelder	T-EUR	0	0	0	0,00
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	T-EUR	0	0	0	0,00
Sonstige Forderungen	T-EUR	0	0	0	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	T-EUR	0	1	1	100,00
Rückstellungen	T-EUR	-13	-22	-9	-67,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	T-EUR	0	-75	-75	-100,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	T-EUR	0	0	0	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	T-EUR	0	0	0	0,00
Liquidität per 31.12.	**T-EUR**	**390**	**2.604**	**2.214**	**567,69**
Finanzanlagen Stand 1.1.	T-EUR	10.650	10.650	0	0,00
Zugang Finanzanlagen	T-EUR	14.516	15.516	1.000	6,89
Abgang Finanzanlagen	T-EUR	-4.500	-7.020	-2.520	-56,00
Finanzanlagen zum 31.12.	**T-EUR**	**20.666**	**19.146**	**-1.520**	**-7,36**
Kapitalanteile der Kommanditisten	T-EUR	24.390	24.390	0	0,00
Kapitalrücklage der Kommanditisten	T-EUR	731	731	0	0,00
Entnahmekonten der Kommanditisten	T-EUR	-1.260	-1.395	-135	-10,70
Ausstehende Einlagen	T-EUR	0	0	0	0,00

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Eine konzeptionelle Besonderheit der Fondsgesellschaft ist die Beteiligung für Anleger an einem Semi-Blind-Pool. Zum Zeitpunkt der Prospektierung gab es erst ein feststehendes Projekt: Der Büroneubau für die Deutsche Börse Aktiengesellschaft in Eschborn. Weitere Investitionen in Projektentwicklungen sind durchgeführt worden und sollen noch unter Berücksichtigung der jeweiligen Projektdauer laufend während der geplanten Fondslaufzeit bis Ende 2016 erfolgen. Auf Grund des Semi-Blind Pool Konzeptes standen bei Prospektierung sowohl die zu tätigenden Investitionen als auch die sich daraus ergebenden Rückflüsse nicht vollständig fest. Daher erfolgte keine Prognose der Liquiditäts- und Ergebnisrechnung über die gesamte Fondslaufzeit.

Zum Jahreswechsel 2010/2011 erfolgte eine Beteiligung an dem Projekt Berlin Brandenburg Airport Center in Höhe von EUR 6,15 Mio. In 2011 beteiligte sich die Fondsgesellschaft an fünf weiteren Projekten in Berlin (Wohngebäude Palais Theising), Frankfurt (Bürogebäude Eastgate), Freiburg (Projekt Westarkaden), Hamburg (Wohnprojekt Warnstedtstraße) und Tutzing (Wohnprojekt Lakeside Living) mit einem Volumen von insgesamt EUR 15,516 Mio.

Im Geschäftsjahr 2011 realisierte die Fondgesellschaft Erträge aus dem abgeschlossenen Projekt Bundesbeschaffungsamt in Bonn sowie den erfolgreich beendeten Investitionen Triton-Haus und Eastgate in Frankfurt. Damit ging ein Abgang der Finanzanlagen in Höhe von EUR 7,02 Mio. einher. Darüber hinaus wurde ein Restgewinnanspruch für das Projekt Deutsche Börse vereinnahmt.

Anfang 2011 wurde aus dem erzielten Gewinn Deutsche Börse eine Auszahlung in Höhe von rund EUR 770.000,– bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital an die Gesellschafter geleistet. Aus den im Geschäftsjahr 2011 realisierten Gewinnen wurde Anfang 2012 eine weitere Auszahlung an die Gesellschafter finanziert.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	keine prospektiert	0,31	-
Kumuliert 2009 – 2011	in %	keine prospektiert	1,91	-
Veranlagungsstand	Jahr	-	2009	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Immobilien 6 – Hotel Flughafen Frankfurt

Platzierungszeitraum	2009 – 2010
Firma	FHH Immobilienfonds Nr. 7 GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Immobilien Beteiligung Hotel Flughafen Frankfurt GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	622
Prognosezeitraum	2009 – 2020
Objektmanagement	FHH Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH

Objektart	Hotelgebäude
Objektstandort	Frankfurt am Main, Amelia-Mary-Earhart-Str. 10, Gateway Gardens
Baujahr	2010
Grundstücksgröße	2.240 m²
Vermietbare Fläche	8.225 m² oberirdisch, 4.471 m² unterirdisch

Mieter	REZIDOR Hotel Frankfurt Airport GmbH, mittelbares Tochterunternehmen der Rezidor Hotel Group
Vermietungsstand	100 %
Miete p. a.	Übernahme des Objekts zum 1. Januar 2011, Festmiete 2011 EUR 1.221.370,–
Kaufpreis der Immobilie inklusive Nebenkosten	EUR 28.314.707,–

Investition und Finanzierung 2009 – 2010

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	35.172	35.435	263	0,75
Agio	T-EUR	972	984	12	1,23
Kommanditkapital	T-EUR	20.500	20.750	250	1,22
Emissionskapital	T-EUR	19.440	19.690	250	1,29
Davon ausstehend	T-EUR	0	0	0	0,00
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	1.060	1.060	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	13.700	13.700	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

	Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
EUR	-93.868	-92.479	1.389	1,48

Betriebsverlauf 2011

		Prospekt 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Prospekt kumuliert bis 2011	Ist kumuliert bis 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Nettomieteinnahmen	T-EUR	1.221	1.221	0	0,00	1.773	1.221	-552	-31,12
Umsatzmieteinnahmen	T-EUR	0	31	31	100,00	0	31	31	0,00
Darlehenseinnahmen	T-EUR	116	116	0	0,00	138	144	6	4,16
Guthabenzinsen	T-EUR	54	23	-31	-57,41	177	57	-120	-67,84
Summe der Erträge	**T-EUR**	**1.391**	**1.391**	**0**	**0,00**	**2.088**	**1.453**	**-635**	**-30,42**
Objektverwaltung und Bewirtschaftung	T-EUR	24	23	-1	-4,17	35	23	-12	-35,13
Instandhaltungsaufwand	T-EUR	12	0	-12	-100,00	18	0	-18	-100,00
Gesellschaftskosten	T-EUR	44	44	0	0,00	78	44	-34	-43,92
Sonstige Kosten	T-EUR	18	41	23	127,78	53	68	15	28,63
Zinsaufwand	T-EUR	569	553	-16	-2,81	859	561	-298	-34,72
Tilgung Bankdarlehen	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Summe der Aufwendungen	**T-EUR**	**667**	**661**	**-6**	**-0,90**	**1.044**	**697**	**-347**	**-33,23**
Auflösung der Staffelmietreserve	T-EUR	589	589	0	0,00	942	1.001	59	6,23
Liquidität vor Auszahlungen	**T-EUR**	**1.312**	**1.319**	**7**	**0,53**	**1.987**	**1.757**	**-230**	**-11,56**
Auszahlung 2011	in %	6,00	6,25	0,25	4,17	-	-	-	-
Auszahlung 2011	T-EUR	1.230	1.297	67	5,45	-	-	-	-
Liquiditätsvortrag	T-EUR	513	786	273	53,22	-	-	-	-
Liquidität kumuliert	**T-EUR**	**596**	**808**	**212**	**35,57**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszahlungen 2010 – 2011 kumuliert*	in %	12,00	12,25	0,25	2,08	-	-	-	-
Auszahlungen 2010 – 2011 kumuliert*	T-EUR	1.845	1.709	-136	-7,37	-	-	-	-
Sondertilgungen 2011	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Sondertilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Tilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Hypothek Stand zum 31.12.2011	T-EUR	13.700	13.700	0	0,00	-	-	-	-

* Für 2010 zeitanteilig.

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Im Jahr 2011 verzeichnete die Fondsgesellschaft insgesamt höhere Mieteinnahmen als geplant. Dies war bedingt durch die bereits im ersten Mietjahr (1. Juli 2010 bis 30. Juni 2011) zusätzlich fällige Umsatzmiete von rund EUR 31.000,–. Demgegenüber fielen die Zinseinnahmen etwas geringer aus. Dies war trotz der hohen Liquidität vor allem durch das weiter sehr niedrige Zinsniveau bedingt.

Objektspezifische Kosten, wie Bewirtschaftung und Instandhaltung, fielen geringer als prospektiert an. Die Kosten der Gesellschaftsverwaltung entsprechen den kalkulierten Werten. Die sonstigen Kosten sind höher als vorgesehen. Darin enthalten sind noch einmalige Notar- und Gerichtskosten die im Rahmen der Eigentumsumschreibung anfielen. Die Zinszahlungen wurden planmäßig erbracht. Eine Tilgung war für 2011 noch nicht vorgesehen.

Im Ergebnis entspricht der Liquiditätsüberschuss weitgehend den prospektierten Annahmen. Die Liquidität der Fondsgesellschaft ist insbesondere bedingt durch die Einwerbung des zusätzlichen Eigenkapitals höher als ursprünglich vorgesehen. Bei den Auszahlungen konnten die prospektierten 6,00 % p.a. zuzüglich einer Sonderauszahlung von 0,25 % an die Anleger geleistet werden. Die Auszahlungen erfolgten quartalsweise während des Geschäftsjahres, beziehungsweise die Restzahlung sowie die Sonderauszahlung Ende März 2012. Für das Jahr 2012 wird eine Fortsetzung der positiven Entwicklung erwartet. Die Anleger können daher die prospektgemäßen vierteljährlichen Auszahlungen erwarten.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	-0,54	0,41	0,95
Kumuliert 2009 – 2011	in %	-4,50	-6,89	-2,39
Veranlagungsstand	Jahr	-	2009	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Immobilien 7 – Bezirksrathaus Köln

Platzierungszeitraum	2010
Firma	FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Fondsbeteiligung Immobilien GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	870
Prognosezeitraum	2010 – 2020
Objektmanagement	FHH Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH

Objektart	Büro- und Verwaltungsgebäude
Objektstandort	Köln-Nippes, Neusser Straße 450
Baujahr	1999
Grundstücksgröße	7.773 m²
Vermietbare Fläche	Büroflächen 14.279,81 m², Archivflächen 664,77 m², 156 Tiefgaragenplätze
Mieter	Stadt Köln, Nutzung als Bezirksrathaus
Vermietungsstand	90 %, unter Berücksichtigung der Mietgarantie 100 %
Miete p. a.	Übernahme des Objekts zum 13. April 2011, Miete zeitanteilig für 2011 EUR 1.002.288,–
Kaufpreis der Immobilie, Kaufpreis der Gesellschaftsanteile inklusive Nebenkosten	Immobilienwert gemäß Anteilskaufvertrag EUR 37.600.000,–, Gesellschaftsanteile EUR 35.533.810,–

Erläuterungen

Die Angaben beziehen sich auf die Fondsgesellschaft. Das Objekt Bezirksrathaus Köln wird von der Objektgesellschaft gehalten, von der die Fondsgesellschaft zum 1. Juli 2010 94,8 % der Gesellschaftsanteile erworben hat.

Investition und Finanzierung 2010

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	41.980	41.980	0	0,00
Agio	T-EUR	1.380	1.380	0	0,00
Kommanditkapital	T-EUR	27.600	27.600	0	0,00
Emissionskapital	T-EUR	27.590	27.590	0	0,00
Davon ausstehend	T-EUR	0	0	0	0,00
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	10	10	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	13.000	13.000	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

	Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
EUR	-97.755	-97.956	-201	-0,21

Betriebsverlauf 2011

		Prospekt 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Prospekt kumuliert bis 2011	Ist kumuliert bis 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Beteiligungseinnahmen	T-EUR	2.087	2.087	0	0,00	3.119	3.119	0	0,00
Guthabenzinsen	T-EUR	22	15	-7	-31,82	46	21	-25	-54,35
Summe der Erträge	**T-EUR**	**2.109**	**2.102**	**-7**	**-0,33**	**3.165**	**3.140**	**-25**	**-0,79**
Gesellschaftskosten	T-EUR	107	242	135	126,17	153	293	140	91,50
Zinsen Bankdarlehen	T-EUR	591	544	-47	-7,95	818	747	-71	-8,68
Tilgung Bankdarlehen	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Summe der Aufwendungen	**T-EUR**	**698**	**786**	**88**	**12,61**	**971**	**1.040**	**69**	**7,11**
Liquidität vor Auszahlungen	**T-EUR**	**1.411**	**1.316**	**-95**	**-6,73**	**2.194**	**2.100**	**-94**	**-4,28**
Auszahlung 2011	%	5,25	5,25	0	0,00	-	-	-	-
Auszahlung 2011	T-EUR	1.449	1.449	0	0,00	-	-	-	-
Liquiditätsvortrag	T-EUR	564	840	276	48,94	-	-	-	-
Liquidität kumuliert	**T-EUR**	**526**	**707**	**181**	**34,41**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszahlungen 2010 – 2011 kumuliert	%	10,50	10,50	0,00	0,00	-	-	-	-
Auszahlungen 2010 – 2011 kumuliert	T-EUR	2.174	2.141	-33	-1,50	-	-	-	-
Sondertilgungen 2011	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Sondertilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Tilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Hypothek Stand zum 31.12.2011	T-EUR	13.000	13.000	0	0,00	-	-	-	-

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Gegenüber dem Prospekt konnten günstigere Darlehenskonditionen vereinbart werden, da die Zinsmarge ab dem 1. Juli 2011 um 0,68 %-Punkte gesenkt werden konnte, was in der Folge zu einer Ersparnis während der Darlehenslaufzeit in Höhe von insgesamt rund T-EUR 816 führt.

Vereinbarungsgemäß erhielt die geschäftsführende Kommanditistin eine Vergütung in Höhe von 13 % der Zinsersparnis über die Laufzeit der Festzinsvereinbarung (T-EUR 106 zuzüglich Umsatzsteuer). Die Gesellschaftskosten fielen im Jahr 2011 daher entsprechend höher aus, sie blieben im Übrigen im geplanten Rahmen.

Infolge der Zinsersparnis wird für das Jahr 2012 ein den Prospektwert überschreitender Liquiditätsüberschuss prognostiziert.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	2,65	2,74	0,09
Kumuliert 2011	in %	1,32	1,75	0,43
Veranlagungsstand	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Immobilien 8 – Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern

Platzierungszeitraum	2010 – 2011
Firma	FHH Immobilienfonds Bonn – Brühler Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Fondsbeteiligung Immobilien GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	608
Prognosezeitraum	2011 – 2021
Objektmanagement	FHH Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH

Objektart	Büro- und Verwaltungsgebäude
Objektstandort	Bonn, Brühler Straße 3
Baujahr	2011
Grundstücksgröße	6.016 m²
Vermietbare Fläche	7.130 m² Bürofläche, 331 m² Archivfläche, 103 m² Bistrofläche. 135 Pkw-Stellplätze
Mieter	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit rund 90 % der Mietfläche (Nutzung durch das Beschaffungsamt des Bundesministerium des Inneren); Aubergine & Zucchini GmbH & Co. KG mit rund 1 % der Mietfläche (Bistro); Lang & Cie. Siebte Projektentwicklung GmbH & Co. KG mit rund 9 % der Mietfläche (Mietgarantie Leerfläche)

Vermietungsstand	90 %, unter Berücksichtigung der Mietgarantie 100 %
Miete p. a.	Übernahme des Objekts zum 13. April 2011, Miete zeitanteilig für 2011 EUR 1.002.288,–
Kaufpreis der Immobilie inklusive Nebenkosten	EUR 22.905.318,–

Erläuterungen

Bis Ende 2011 konnte auf Grund geringerer Anschaffungs- und Beratungskosten gegenüber dem Prospekt eine zusätzliche Liquiditätsreserve in Höhe von rund T-EUR 148 gebildet werden. Im Jahr 2012 werden geringfügige Anpassungen im Zuge der endgültigen Abwicklung des Kaufvertrages erwartet. Die Investitionsphase soll im Jahr 2012 nach vollständiger Auskehrung des Kaufpreiseinbehaltes beendet werden.

Investition und Finanzierung 2010 – 2011

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	26.825	26.825	0	0,00
Agio	T-EUR	725	725	0	0,00
Kommanditkapital	T-EUR	14.500	14.500	0	0,00
Emissionskapital	T-EUR	13.750	13.750	0	0,00
Davon ausstehend	T-EUR	0	0	0	0,00
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	750	750	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	11.600	11.600	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

	Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
EUR	-101.518	-101.948	-430	-0,42

Betriebsverlauf 2011

		Prospekt 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Prospekt kumuliert bis 2011	Ist kumuliert bis 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Nettomieteinnahmen	T-EUR	1.049	1.002	-47	-4,48	1.049	1.002	-47	-4,48
Darlehenseinnahmen	T-EUR	63	63	0	0,00	63	63	0	0,00
Guthabenzinsen	T-EUR	8	18	10	125,00	8	19	11	137,50
Summe der Erträge	**T-EUR**	**1.120**	**1.083**	**-37**	**-3,30**	**1.120**	**1.084**	**-36**	**-3,21**
Bewirtschaftung und Instandhaltung	T-EUR	26	29	3	11,54	26	29	3	11,54
Objektverwaltung	T-EUR	19	16	-3	-15,79	19	16	-3	-15,79
Gesellschaftskosten	T-EUR	98	95	-3	-3,06	98	112	14	14,29
Zinsen Bankdarlehen	T-EUR	326	313	-13	-3,99	326	313	-13	-3,99
Tilgung Bankdarlehen	T-EUR	44	44	0	0,00	44	44	0	0,00
Summe der Aufwendungen	**T-EUR**	**513**	**497**	**-16**	**-3,12**	**513**	**514**	**1**	**0,19**
Liquidität vor Auszahlungen	**T-EUR**	**607**	**586**	**-21**	**-3,46**	**607**	**570**	**-37**	**-6,10**
Auszahlung 2011*	%	5,50	5,50	0	0,00	-	-	-	-
Auszahlung 2011*/**	T-EUR	598	600	2	0,33	-	-	-	-
Liquiditätsvortrag aus Investitionsphase und 2010	T-EUR	259	391	132	50,97	-	-	-	-
Liqudität kumuliert	**T-EUR**	**268**	**377**	**109**	**40,67**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszahlungen kumuliert 2011	%	5,50	5,50	0,00	0,00	-	-	-	-
Auszahlungen kumuliert 2011*/**	T-EUR	598	600	2	0,33	-	-	-	-
Sondertilgungen 2011	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Sondertilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Tilgungen kumuliert	T-EUR	44	44	0	0,00	-	-	-	-
Hypothek Stand zum 31.12.2011	T-EUR	11.556	11.556	0	0,00	-	-	-	-

* Ab Übernahme des Objektes, somit zeitanteilig ab April 2011 kalkuliert.
** Inklusive Entnahmen Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag.

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Die Übergabe des Objektes erfolgte am 13. April 2011. Da in der Prospektrechnung von einer Übergabe am 1. April 2011 ausgegangen wurde, ergaben sich in 2011 gegenüber dem Prospekt etwas geringere Mieteinnahmen. Dies wurde zum Teil durch geringere Darlehenszinsen und höhere Zinserträge kompensiert. Auf Grund einer höheren Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase überschritt die Liquiditätsresreve der Fondsgesellschaft den prospektierten Wert zum Jahresende 2011 um rund T-EUR 132. Der wegen zu erledigender Restarbeiten (Außenanlagen und Ausbau der noch zu vermietenden Flächen) und Beseitigung kleinerer Mängel vereinbarte Kaufpreiseinbehalt von zunächst T-EUR 470 konnte zum Jahresende 2011 auf T-EUR 147 reduziert werden. Er wurde zur Jahresmitte 2012 auf T-EUR 34 gesenkt.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	1,35	2,28	0,93
Kumuliert 2011	in %	1,35	2,26	0,91
Veranlagungsstand	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Immobilien 9 – Automobilzentrale Rhein-Main

Platzierungszeitraum	2010 – 2011
Firma	FHH Immobilienfonds Automobilzentrale Rhein-Main GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Fondsbeteiligung Immobilien GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	745
Prognosezeitraum	2011 – 2021
Objektmanagement	FHH Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH

Objektart	Büro- und Verwaltungsgebäude
Objektstandort	Weiterstadt, Max-Planck-Straße 3 – 5
Baujahr	2011
Grundstücksgröße	13.247 m²
Vermietbare Fläche	11.065 m², 300 Parkhausstellplätze, 224 Außenstellplätze
Mieter	Seat Deutschland GmbH, ŠkodaAuto Deutschland GmbH
Vermietungsstand	100 %
Miete p. a.	Übernahme des Objekts zum 8. April 2011, Miete zeitanteilig für 2011 EUR 1.229.468,–
Kaufpreis der Immobilie inklusive Nebenkosten	EUR 23.182.046,–

Erläuterungen

Die Investitionsphase begann im September 2010 und endete im April 2011 mit der Übernahme des fertiggestellten Objektes. In der Summe aller Kosten wurden insgesamt rund EUR 27.000,– weniger ausgegeben, so dass nahezu alle Kosten weitgehend den prospektierten Werten entsprachen.

Diese Ersparnis führte zu einer insgesamt höheren Liquiditätsreserve. Diese erhöht sich weiterhin um das zusätzlich eingeworbene Eigenkapital in Höhe von EUR 250.000,–. Mit EUR 548.000,– ist die Liquiditätsreserve nach Abschluss der Investitionsphase daher um rund EUR 347.000,– höher als ursprünglich prospektiert.

Die Investitionsphase wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Zahlung des Kaufpreises und der Valutierung der Fremdfinanzierung abgeschlossen.

Investition und Finanzierung 2010 – 2011

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	28.405	28.725	320	1,13
Agio	T-EUR	805	818	13	1,61
Kommanditkapital	T-EUR	16.100	16.350	250	1,55
Emissionskapital	T-EUR	15.265	15.515	250	1,64
Davon ausstehend	T-EUR	0	0	0	0,00
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	835	835	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	11.500	11.500	0	0,00
Zinserträge und ähnliche Erträge	T-EUR	0	57	57	100,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

	Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
EUR	-101.185	-102.192	-1.007	-1,00

Betriebsverlauf 2011

		Prospekt 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Prospekt kumuliert bis 2011	Ist kumuliert bis 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Mieteinnahmen	T-EUR	1.264	1.230	-34	-2,69	1.264	1.230	-34	-2,69
Einnahmen aus Gesellschafterdarlehen	T-EUR	84	87	3	3,57	84	87	3	3,57
Guthabenzinsen	T-EUR	25	23	-2	-8,00	25	23	-2	-8,00
Summe der Erträge	**T-EUR**	**1.373**	**1.340**	**-33**	**-2,40**	**1.373**	**1.340**	**-33**	**-2,40**
Instandhaltungskosten	T-EUR	13	5	-8	-61,54	13	5	-8	-61,54
Gesellschaftskosten	T-EUR	60	60	0	0,00	60	60	0	0,00
Sonstige Kosten	T-EUR	28	22	-6	-21,43	28	29	1	3,57
Zinsaufwand	T-EUR	306	298	-8	-2,61	306	298	-8	-2,61
Tilgung Bankdarlehen	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Summe der Aufwendungen	**T-EUR**	**407**	**385**	**-22**	**-5,41**	**407**	**392**	**-15**	**-3,69**
Liquidität vor Auszahlungen	**T-EUR**	**966**	**955**	**-11**	**-1,14**	**966**	**948**	**-18**	**-1,86**
Auszahlung 2011*	%	6,25	6,25	0	0,00	-	-	-	-
Auszahlung 2011*	T-EUR	858	830	-28	-3,26	-	-	-	-
Liquiditätsvortrag aus Investitionsphase und 2010	T-EUR	201	541	340	169,15	-	-	-	-
Liquidität kumuliert	**T-EUR**	**310**	**666**	**356**	**114,84**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszahlungen kumuliert 2011	%	6,25	6,25	0,00	0,00	-	-	-	-
Auszahlungen kumuliert 2011	T-EUR	858	830	-28	-3,26	-	-	-	-
Sondertilgungen 2011	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Sondertilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Tilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Hypothek Stand zum 31.12.2011	T-EUR	11.500	11.500	0	0,00	-	-	-	-

* Ab Übernahme des Objektes, somit zeitanteilig ab April 2011 kalkuliert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Die Mieteinnahmen waren in 2011 etwas geringer als prospektiert, was durch die um wenige Tage spätere Übergabe des Objektes an die Fondsgesellschaft bedingt ist. Dies wurde jedoch durch die ebenfalls geringeren Zinsaufwendungen teilweise kompensiert.

Das Gesamtergebnis entspricht im Wesentlichen dem prospektierten Wert, wobei die Liquidität überwiegend aufgrund des erhöhten Eigenkapitals höher ist als prospektiert.

Die Auszahlungen erfolgten wie vorgesehen quartalsweise, erstmals Ende September 2011 für das zweite Quartal in prospektierter Höhe von insgesamt 6,25 % p. r. t. Zusätzlich erhielten Anleger, die vor dem 31. März 2011 eingezahlt hatten, einen Vorabgewinn i. H. v. 3 % p. r. t.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	2,48	3,96	1,48
Kumuliert 2011	in %	2,48	3,96	1,48
Veranlagungsstand	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg

Platzierungszeitraum	2011 – 2012
Firma	FHH Immobilienfonds Stadtquartier Freiburg GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Fondsbeteiligung Immobilien GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	379
Prognosezeitraum	2011 – 2027
Objektmanagement	FHH Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH

Objektart	Wohn- und Geschäftskomplex, Parkhaus
Objektstandort	Berliner Allee/Lehener Straße
Baujahr	2011 – 2013
Grundstücksgröße	15.674 m²
Vermietbare Fläche	Wohnflächen 14.008 m²; Gewerbeflächen 10.622 m²; Lagerflächen 335 m², 757 Pkw-Stellplätze
Mieter	u. a. REWE, dm-Drogerie, denn´s Biomarkt, diverse Kleinmieter über einen Generalmietvertrag 131 freifinanzierte Wohnungen, 67 geförderte Wohnungen

Vermietungsstand	Gewerbe rund 90 %
Miete p. a.	Übernahme des Objekts voraussichtlich Anfang 2013
Kaufpreis der Immobilie inklusive Nebenkosten	EUR 62.408.426,– gemäß Prospekt

Erläuterungen

Der Vertriebsstart des Fonds war im Mai 2011. Das eingeworbene Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2011 EUR 20.599.000,–. Der Abschluss der Investitions- und Finanzierungsphase, und damit ein Vergleich zwischen Prospekt- und Ist-Zahlen, ist erst mit Vollplatzierung und Übernahme des Objektes (geplant Anfang 2013) möglich.

Investition und Finanzierung 2011 – 2012

		Prospekt	Ist geplant	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	77.117	77.117	0	0,00
Agio	T-EUR	2.100	2.100	0	0,00
Kommanditkapital	T-EUR	42.000	42.000	0	0,00
Emissionskapital	T-EUR	35.990	35.990	0	0,00
Davon ausstehend	T-EUR	0	0	0	0,00
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	6.010	6.010	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	33.017	33.017	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011*

	Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
EUR	-104.770	-104.437	333	0,32

* Für Anleger 2011.

Betriebsverlauf 2011

		Prospekt 2011	Ist 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Prospekt kumuliert bis 2011	Ist kumuliert bis 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Nettomieteinnahmen	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Zinsen Kaufpreisanzahlung	T-EUR	119	32	-87	-73,11	119	32	-87	-73,11
Guthabenzinsen	T-EUR	13	12	-1	-5,67	13	12	-1	-5,67
Summe der Erträge	**T-EUR**	**132**	**44**	**-88**	**-66,47**	**132**	**44**	**-88**	**-66,47**
Objektverwaltung	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Bewirtschaftung und Instandhaltung	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Mietausfallwagnis	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Gesellschaftskosten	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Zinsen Bankdarlehen	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Tilgung Bankdarlehen	T-EUR	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
Summe der Aufwendungen	**T-EUR**	**0**	**0**	**0**	**0,00**	**0**	**0**	**0**	**0,00**
Liquidität vor Auszahlungen	**T-EUR**	**132**	**44**	**-88**	**-66,47**	**132**	**44**	**-88**	**-66,47**
Auszahlung 2011*	%	2,50	2,50	0	0,00	-	-	-	-
Auszahlung 2011*	T-EUR	153	79	-74	-48,37	-	-	-	-
Liquiditätsvortrag aus Investitionsphase*/**	T-EUR	1.565	1.565	0	0,00	-	-	-	-
Liquidität kumuliert	**T-EUR**	**1.544**	**1.530**	**-14**	**-0,89**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszahlungen kumuliert 2011	%	2,50	2,50	0,00	0,00	-	-	-	-
Auszahlungen kumuliert 2011	T-EUR	153	79	-74	-48,37	-	-	-	-
Sondertilgungen 2011	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Sondertilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Tilgungen kumuliert	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-
Hypothek Stand zum 31.12.2011	T-EUR	0	0	0	0,00	-	-	-	-

* Zeitanteilig.
** Auf Grund der noch laufenden Investitionsphase über das Jahresende 2011 hinaus, wird derzeit von dem geplanten Liquiditätsvortrag ausgegangen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Da die Einwerbung des Eigenkapitals in 2011 niedriger als erwartet ausfiel, sind damit sowohl die Einnahmen aus den Zinsen auf die Kaufpreisanzahlungen als auch die Auszahlungen entsprechend geringer. Insgesamt ist daher von einem ansonsten planmäßigen Verlauf auszugehen.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	0,28	-0,42	-0,70
Kumuliert 2011	in %	0,28	-0,42	-0,70
Veranlagungsstand	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH Immobilien 11 – Aktiv Select Deutschland II

Platzierungszeitraum	2011 – 2012
Firma	FHH Immobilienfonds Aktiv Select Deutschland 2 GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin	FHH Fondshaus Hamburg Fondsbeteiligung Immobilien GmbH, Hamburg
Geschäftsführende Kommanditistin	FHH Fondshaus Hamburg Management GmbH, Hamburg
Treuhänderin	FHT Fondshaus Treuhand GmbH, Hamburg
Anzahl der Investoren	31
Prognosezeitraum	2013 – 2019
Objektmanagement	-

Objekte	keine
Objektart	Projektentwicklungen
Baujahr	-
Grundstücksgröße	-
Vermietbare Fläche	-
Mieter	-
Vermietungsstand	-
Miete p. a.	-
Einlage in Projektentwicklungen	EUR 26.700.000,– gemäß Prospekt geplant

Erläuterungen

Der Vertriebsstart des Fonds war im August 2011. Das eingeworbene Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2011 EUR 735.000,–. Der Abschluss der Investitions- und Finanzierungsphase, und damit ein Vergleich zwischen Prospekt- und Ist-Zahlen, ist erst mit Vollplatzierung möglich.

Investition und Finanzierung 2011 – 2012

		Prospekt	Ist geplant	Abweichung absolut	Abweichung in %
Investitionsvolumen mit Agio	T-EUR	30.900	30.900	0	0,00
Agio	T-EUR	900	900	0	0,00
Kommanditkapital	T-EUR	30.000	30.000	0	0,00
Emissionskapital	T-EUR	29.990	29.990	0	0,00
Davon ausstehend	T-EUR	0	0	0	0,00
Einlage der Gründungsgesellschafter	T-EUR	10	10	0	0,00
Fremdkapital	T-EUR	0	0	0	0,00
Zwischenfinanzierung	T-EUR	0	0	0	0,00

Kapitalbindung per 31. Dezember 2011

	Prospekt	Ist	Abweichung absolut	Abweichung in %
EUR	keine prospektiert	-103.000	-	-

Betriebsverlauf 2010 und 2011 - Periodenende 2011

		Prospekt 2010 und 2011	Ist 2010 und 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %
Beteiligungserträge	T-EUR	0	0	0	0,00
Zinserträge	T-EUR	42	1	-41	-97,62
Kosten Due Diligence Reinvestitionen	T-EUR	0	0	0	0,00
Fondsverwaltungskosten	T-EUR	-64	-12	52	81,25
Ergebnis laufende Geschäftstätigkeit	**T-EUR**	**-22**	**-11**	**11**	**50,00**
Anlaufkosten Investitionsphase	T-EUR	-424	-720	-296	-69,81
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**T-EUR**	**-446**	**-731**	**-285**	**-63,90**
Investitionen in Projekte	T-EUR	-4.500	0	4.500	100,00
Zugang Kapital inklusive Agio	T-EUR	18.025	679	-17.346	-96,23
Vorabgewinne und Auszahlungen	T-EUR	0	0	0	0,00
Liquiditätsänderung	**T-EUR**	**13.079**	**-52**	**-13.131**	**-100,40**
Liquiditätsvortrag	T-EUR	0	0	0	0,00
Liquidität per 31.12.	**T-EUR**	**13.079**	**-52**	**-13.131**	**-100,40**
Bankguthaben	T-EUR	13.170	666	-12.504	-94,94
ausstehende Einlagen	T-EUR	0	30	30	100,00
Rechnungsabgrenzungsposten	T-EUR	0	1	1	100,00
Rückstellungen	T-EUR	0	-10	-10	-100,00
Verbindlichkeiten	T-EUR	-91	-739	-648	-712,09
Liquidität per 31.12.	**T-EUR**	**13.079**	**-52**	**-13.131**	**-100,40**
Liquiditätsänderung	T-EUR	13.079	-52	-13.131	-100,40
Änderung Forderungen/Ausstehende Einlagen	T-EUR	0	-31	-31	-100,00
Änderung Verbindlichkeiten/Rückstellungen	T-EUR	91	749	658	723,08
Cashflow	**T-EUR**	**13.170**	**666**	**-12.504**	**-94,94**

ERLÄUTERUNGEN ZUM BETRIEBSVERLAUF 2011

Die Einwerbung des Eigenkapitals der schon in 2010 gegründeten Fondsgesellschaft begann in der zweiten Jahreshälfte 2011. Von dem eingeworbenen Kapital wurden bis Ende 2011 T-EUR 679 (inklusive Agio) bereitgestellt. Die prospektierten Anlaufkosten wurden zum Teil bereits als Aufwand erfasst, jedoch weitgehend gestundet. Die erste Projektbeteiligung in Höhe von T-EUR 500 (Lakeside Living in Tutzing) erfolgte Anfang 2012.

Steuerliche Ergebnisse

		Prospekt	Ist	Abweichung absolut
Berichtsjahr 2011	in %	keine prospektiert	0,00	-
Kumuliert 2011	in %	keine prospektiert	0,00	-
Veranlagungsstand	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung begonnen	Jahr	-	-	-
Betriebsprüfung abgeschlossen	Jahr	-	-	-

FHH-Musterdepot zum 31. Dezember 2011 (Immobilienfonds)

Einlage EUR 100.000,– zzgl. Agio (alle Werte in EUR), jeweils die 1. Tranche

Immobilienfonds			Einzahlungen inkl. Agio per 31.12.2011	Auszahlungen	
Fonds-Nr.	Beteiligungsobjekt	Emissionsjahr	Prospekt	Prospekt	Ist
02	Baden-Württemberg	2007	-105.000	18.500	20.166
04	Ordnungsamt Frankfurt	2008	-105.000	8.708	8.708
06	Hotel Flughafen Frankfurt	2009	-105.000	9.000	9.250
07	Bezirksrathaus Köln	2010	-105.000	7.875	7.875
08	Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern	2010	-105.000	4.125	4.125
09	Automobilzentrale Rhein-Main	2010	-105.000	4.688	4.688
10	Stadtquartier Freiburg	2011	-105.000	364	364
Musterdepot	**Standard-Kapital**		**-105.000**	**7.609**	**7.882**
05	Aktiv Select Deutschland*	2009	-103.000	-	11.000
11	Aktiv Select Deutschland II*	2011	-103.000	-	0

* Auf Grund der Investition in Projektentwicklungen enthält der Prospekt keine genauen Prognosen. Daher ist ein Soll-/Ist-Vergleich nicht möglich.

	Steuerent- und -belastungen			Kapitalbindung		
Abweichung	Prospekt	Ist	Abweichung	Prospekt	Ist	Abweichung
1.666	-1.602	-1.441	161	-88.102	-86.274	1.828
0	0	0	0	-96.292	-96.292	0
250	2.132	3.271	1.139	-93.868	-92.479	1.389
0	-630	-831	-201	-97.755	-97.956	-201
0	-643	-1.073	-430	-101.518	-101.948	-430
0	-873	-1.880	-1.007	-101.185	-102.192	-1.007
0	-134	199	333	-104.770	-104.437	333
274	**-250**	**-251**	**-1**	**-97.641**	**-97.368**	**273**
-	-	1.969	-	-	-90.031	-
-	-	0	-	-	-103.000	-

Bildnachweis

Alle verwendeten Bilder entstammen dem eigenen Archiv bzw. wurden mit freundlicher Genehmigung der nachfolgend aufgeführten Personen/Unternehmen zur Verfügung gestellt:

- Architekt Christof Müller
- Architekten Meixner Schlüter Wendt
- Chris Lord Photography
- DC Residential
- Dominik Reipka
- Frank P. Wartenberg
- Jean Luc Valentin
- Klaus Frahm
- Klemens Ortmeyer
- Lang & Cie. Real Estate AG
- Reiner Pfisterer
- ŠKODA AUTO Deutschland GmbH & SEAT Deutschland GmbH

CORDES + PARTNER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Prüfungsbescheinigung

Wir haben die fondsbezogenen Kennzahlen der einzelnen Fonds in der Leistungsbilanz 2011 - Immobilien der FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg, in der Fassung vom 28. September 2012 geprüft. Die Erstellung der Leistungsbilanz und der dieser zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG bzw. der gesetzlichen Vertreter der in die Leistungsbilanz einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die in der Leistungsbilanz 2011 - Immobilien im Kapitel "Das Fondshaus-Immobilienfonds-Portfolio" enthaltenen fondsbezogenen Kennzahlen der einzelnen Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Ausgangsunterlagen richtig abgeleitet worden sind. Die Prüfung dieser Ausgangsunterlagen war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Wir haben unsere Prüfung der Leistungsbilanz in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Unsere Prüfung erfolgte anhand der von unserem Auftraggeber vorgelegten Ausgangsunterlagen sowie der zusätzlich erteilten Auskünfte. Im Rahmen der Prüfung wurden die Nachweise für die fondsbezogenen Kennzahlen in der Leistungsbilanz überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unserem Prüfungsbericht festgehalten.

Nach unserer Überzeugung sind die in der Leistungsbilanz 2011 - Immobilien der FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg, in der Fassung vom 28. September 2012 im Kapitel "Das Fondshaus-Immobilienfonds-Portfolio" enthaltenen fondsbezogenen Kennzahlen der einzelnen Fonds aus den uns hierzu zur Verfügung gestellten Unterlagen richtig abgeleitet worden.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die FHH Fondshaus Hamburg Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG erbracht haben, lagen die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002" zugrunde. Danach ist unsere Haftung für fahrlässig verursachte Schäden – auch im Verhältnis zu Dritten – im Einzelfall auf EUR 4 Mio. bzw. im Serienschadensfall insgesamt auf EUR 5 Mio. begrenzt.

Hamburg, den 28. September 2012

Cordes + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

CORDES + PARTNER GMBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGSGE-SELLSCHAFT
SIEGEL
HAMBURG

(Dr. Christian Reiß)
Wirtschaftsprüfer

(Jan Bernhardt)
Wirtschaftsprüfer

CFH/

Fondshaus Hamburg

FHH Fondshaus Hamburg
Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG

An der Alster 45 | 20099 Hamburg

Telefon +49.40.31 18 24-0 | Fax +49.40.31 18 24-24
info@fondshaus.de | www.fondshaus.de