

# WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2017

Pramerica Property Investment GmbH



## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2017 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2016 bis 28. Februar 2017	Stand 29. Februar 2016 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2015 bis 29. Februar 2016	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	329.443	256.482	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	383.853	310.892	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	67.928	12.679	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	116,5	121,2	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	16,9	21,3	%
<b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	321.200	254.985	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	30	27	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	3	3	
Verkäufe von Objekten	–	3	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	95,5	96,1	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	48.210	42.459	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	14,6	16,6	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	21.938	22.231	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	26.272	20.228	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	8,0	7,9	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	36,5	31,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,5	4,6	%
für ein Jahr <sup>9</sup>	4,1	4,8	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	2.803.540	2.206.838	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	117,51	116,22	EUR
Ausgabepreis	123,39	122,03	EUR
<b>Zwischenausschüttung</b>			
Zwischenausschüttung je Anteil	–	1,48	EUR
Zwischenausschüttungsstichtag	–	10. Juni 2015	
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttung je Anteil	2,44	3,35	EUR
Ausschüttungsstichtag	14. Juni 2017	8. Juni 2016	
<b>Sonstiges</b>			
Gesamtkostenquote <sup>10</sup>	1,46	1,48	%

Auflage des Fonds: 20. April 2010  
Internet: www.wohnselect.de

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

<sup>1</sup> Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto

<sup>2</sup> Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt

<sup>3</sup> Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

<sup>5</sup> Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 28.02.2017 bzw. 29.02.2016 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 6.841 TEUR bzw. 7.393 TEUR.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

<sup>6</sup> Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

<sup>7</sup> Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

<sup>8</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

<sup>9</sup> Angabe zum 28.02.2017 für den Zeitraum vom 01.03.2016 bis 28.02.2017 bzw. Angabe zum 29.02.2016 für den Zeitraum vom 01.03.2015 bis 29.02.2016

<sup>10</sup> Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung inklusive der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

# Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt	6
Sicherheit und Qualität an erster Stelle: Weiterhin CashSTOP beim WERTGRUND WohnSelect D	7
Portfoliostruktur	8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2017	11
Immobilienzugänge	12
Kreditmanagement	15
Renditen	17
Bewertung	18
Vermietung	19
Ausblick	24
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	26
Entwicklung der Renditen	27
Entwicklung des Fondsvermögens	28
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	29
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017	30
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	32
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Immobilienverzeichnis	34
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Anschaffungskosten	44
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Bestand der Liquidität	46
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	47
Ertrags- und Aufwandsrechnung	48
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	49
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2017	50
Anhang	51
Vermerk des Abschlussprüfers	55
Steuerliche Hinweise	56
Gremien	65
Immobilienbestand	68

# Bericht der Fondsverwaltung

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2016 bis 28. Februar 2017 informieren.

## Anlagestrategie

Das Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentriert sich unverändert auf Bestandswohnimmobilien an ausgewählten Standorten in Deutschland.

Die wichtigsten Investitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil auf Portfolioebene max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen ca. 400 Mio. EUR (4.000 – 5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (fünf bis acht Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5 – 50 Mio. EUR)
- Ankaufsmultiplikator im Durchschnitt bis ca. 13,5-fache der Sollmiete (stabilisierte Miete Ende des dritten Jahres nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 % gem. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlagen
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechendem Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte zehn bis 15 Jahre

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach dem KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), der ausschließlich in Bestandswohnimmobilien in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Asset-Klasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Reine Projektentwicklungen sowie reine Neubauten als Einzelstandortlösung kommen als Investitionsobjekte nicht infrage, können jedoch an bestehenden Standorten zur Portfolio-Beimischung erworben werden. Ebenso kann gegebenenfalls das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestandes ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Ankauf: Das Zielvolumen des Fonds beträgt zunächst ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 28. Februar 2017 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 329.443 TEUR bzw. 3.152 Wohn- und 162 Gewerbeeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Als Multiplikator haben wir

uns das 13,5-fache der stabilisierten Sollmiete als Durchschnitt des Portfolios im Jahr drei nach Ankauf als Ziel gesetzt. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 28. Februar 2017 bei 16,9 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Asset Deals. Der Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird aber weiterhin nicht angestrebt.

Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND<sup>1</sup>-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, in dem neben den Hauptstandorten in Starnberg und Rödermark derzeit noch insgesamt fünf Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Dresden, Köln, Leipzig sowie Nürnberg/Ingolstadt betrieben werden.

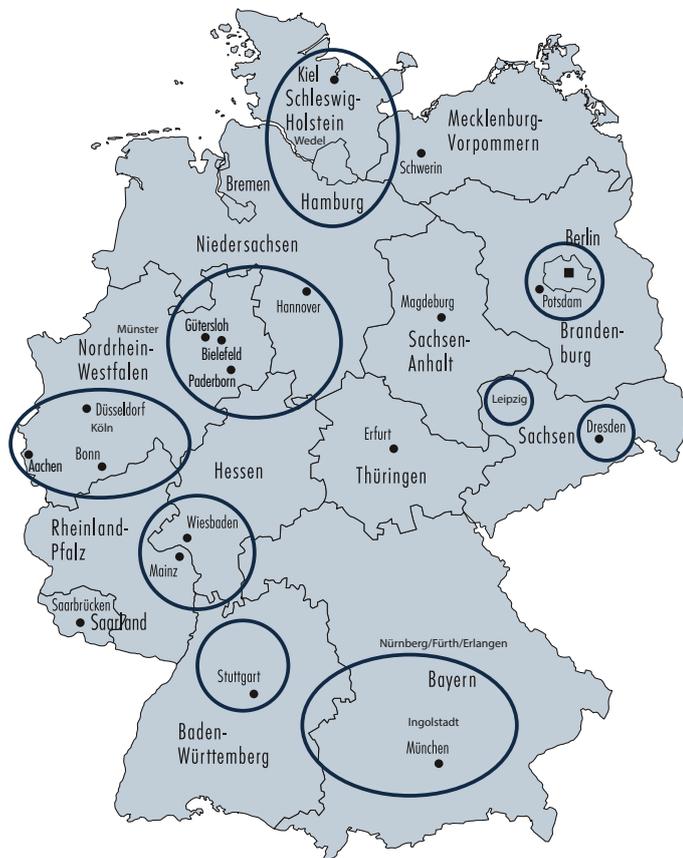
Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand zu erklären sein und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen reduzierbar erscheinen. In der Regel werden die Immobilien zehn bis 15 Jahre im Bestand gehalten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und unter Arrondierungsgesichtspunkten nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekte und Mietverträge an mehreren Standorten
- Fokus auf Bestandswohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- stabiler Cashflow: Investition in Bestandswohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten oder teilsanierten Objekten
- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND<sup>1</sup>-Mitarbeitern/-innen

<sup>1</sup> WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaft (zusammen „WERTGRUND“)

## Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Ballungsraum Köln<sup>1</sup>, Bonn<sup>1</sup>, Düsseldorf<sup>1</sup>, Aachen<sup>1</sup>
- Rhein-Main-Gebiet<sup>1</sup> (z.B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z.B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z.B. Paderborn, Bielefeld<sup>1</sup>, Gütersloh<sup>1</sup>)
- Bayern (z.B. Ingolstadt<sup>1</sup>, München<sup>1</sup>)
- Norddeutschland (z.B. Kiel<sup>1</sup>, Hamburg<sup>1</sup>)

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit wirtschaftlichem Aufschwungspotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. In Ostdeutschland erfolgt eine Fokussierung auf die folgenden drei Städte:

- Berlin<sup>1</sup>
- Dresden<sup>1</sup>
- Leipzig<sup>1</sup>

Da sich das Interesse der bundesweit tätigen Immobilieninvestoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume richtet und daher an diesen Standorten hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen besteht, versuchen wir für den WERTGRUND WohnSelect D Wohnimmobilien insbesondere an B-Standorten mit positiven Rahmenbedingungen anzukaufen.

Zur umfassenden Marktdurchdringung dieser B-Standorte haben wir das von uns entwickelte Research-Projekt „Hidden Champions“ etabliert. Ziel ist es, unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit vielversprechenden Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) herauszufiltern und die Kennzahlen im jährlichen Rhythmus zu aktualisieren.

Es werden hierbei Städte ab 50.000 Einwohner untersucht. 16 Kriterien hinsichtlich der Bereiche Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bilden die Grundlage zur Bewertung dieser Städte. Neun Faktoren bilden dabei den Status eines Standorts ab, während sieben Faktoren die Standortdynamik reflektieren und damit die mögliche zukünftige Entwicklung in die Beurteilung mit einbeziehen.

Die interne „Hidden-Champions“-Studie wurde im September 2016 aktualisiert. Unangefochtener Spitzenreiter ist nach wie vor Ingolstadt mit seinen rund 131.000 Einwohnern. An diesem Standort besitzt der WERTGRUND WohnSelect D bereits seit Juni 2011 über 500 Wohnungen. Zu den Aufsteigern der „Hidden-Champions“-Studie 2016 zählen insbesondere Fürth auf Rang 10, Tübingen auf Rang 12 und Heidelberg auf Rang 14. Die Städte Passau, Ravensburg und Wolfsburg konnten ihre Platzierungen unter den Top 25 nicht mehr behaupten.

Der Standort Bonn, an dem der WERTGRUND WohnSelect D mit 211 Wohn- und 28 Gewerbeeinheiten vertreten ist, konnte sich von Platz 23 in der Studie 2015 leicht auf Platz 20 verbessern. Ebenso konnte sich der „Hidden-Champions“-Standort Aachen von Platz 52 auf Platz 49 etwas weiter nach vorn arbeiten.

Neben der Identifizierung von Investments in neuen zukunfts-trächtigen Regionen sind wir weiterhin bestrebt, die Anzahl der Wohneinheiten an den vorhandenen Zielstandorten des WERTGRUND WohnSelect D auszubauen. Dies erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Anlagekriterien des Fonds auch eingehalten werden können.

<sup>1</sup> In diesen Städten bzw. Regionen verwaltet WERTGRUND bereits Wohnimmobilienbestände und besitzt teilweise eigene Büros, die für das Management der Fondsimmobilen sofort genutzt werden können bzw. bereits genutzt werden.

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt sind weiterhin keine Anzeichen einer Abschwächung zu erkennen. Dafür gibt es mehrere Gründe: Erstens bleibt der Immobilienstandort Deutschland dank stabiler wirtschaftlicher Rahmendaten für Investoren attraktiv. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Gesamtjahr 2016 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um real 1,9 % gewachsen, etwas kräftiger als noch in der Herbstprognose der Bundesregierung (+ 1,8 %) erwartet.<sup>1</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im vierten Quartal 2016 mit 43,7 Mio. Menschen (+ 0,6 % im Vorjahresvergleich) den nächsten Rekordwert seit der Wiedervereinigung.<sup>2</sup> Zweitens gewinnen deutsche Immobilien in unsicheren Zeiten und angesichts bestehender Risiken auf den Kapitalmärkten weiter an Bedeutung. Drittens wird die Nachfrage nach Immobilien aufgrund einer lockeren Geldpolitik und historisch niedriger Zinsen zusätzlich verstärkt. Eine deutliche Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank noch in diesem Jahr gilt allgemein als unwahrscheinlich.<sup>3</sup> Gleichzeitig bleibt die Entwicklung des Wohnungsangebots in den gefragten Lagen seit einigen Jahren hinter den Erwartungen zurück. Zwar ist die Zahl der Baugenehmigungen 2015 um 10 % gestiegen, die Zahl der Wohnungsfertigstellungen hingegen stagniert.<sup>4</sup>

Die Folge dieser Entwicklung ist ein anhaltender Mangel an Investitionsobjekten. Dem Immobiliendienstleistungs- und Analysehaus Savills zufolge wurden in den vergangenen zwölf Monaten bis einschließlich Januar 2017 deutsche Wohnimmobilien mit einem Volumen von rund 10,85 Mrd. EUR gehandelt. Das entspricht einem Rückgang um 53 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.<sup>5</sup>

Im Zuge dieser Angebotsknappheit verteuern sich deutsche Wohnimmobilien weiter. Laut vdp Research, der Immobilienmarktfor- schungsgesellschaft des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, sind die Preise für Wohnimmobilien im vierten Quartal 2016 im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 6,6 % gestiegen. Der Preis für Mehrfamilienhäuser lag sogar 7,1 % über dem Vorjahreswert. Die Daten beruhen auf tatsächlichen Transaktionen der teilnehmenden Finanzinstitute. Der Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser, der

die Vorteilhaftigkeit einer Immobilieninvestition misst, stieg 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 7,1 % von 132,0 auf 141,4 Punkte.<sup>6</sup>

Die Angebotsmieten (Bestand und Neubau) sind laut „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017“ des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) 2016 im Jahresvergleich um 2,6 % gestiegen, wenn auch etwas langsamer als im Vorjahr (3,4 %). Der mittlere Mietpreis beträgt deutschlandweit derzeit rund 7,20 EUR/m<sup>2</sup>. Die bundesweite Leerstandquote ist von 3,6 % im Jahr 2010 auf zuletzt 3,0 % im Jahr 2015 zurückgegangen.<sup>7</sup> In allen Top-7-Städten liegt der Wohnungs- leerstand derzeit unter der Fluktuationsreserve, die gemeinhin für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird.

### Bundesregierung plant neue Mietrechtsnovelle

Im Anschluss an die im Jahr 2015 umgesetzte Mietrechtsnovelle (Stichwort: Einführung von Mietpreispbremse und Besteller-Prinzip) arbeitet die Bundesregierung derzeit an einer weiteren Verschärfung des Mietrechtsänderungsgesetzes („Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz“). Nach aktuellem Stand ist unter anderem geplant, bei der Erstellung von Mietspiegeln künftig die Mietpreise der vergangenen acht Jahre – statt wie üblich vier Jahre – zu berücksichtigen. Außerdem ist vorgesehen, dass zukünftig nur noch 8 % der Modernisierungskosten und nicht mehr 11 % auf den Mieter umgelegt werden können. Die Umlage von Modernisierungskosten soll auf 3,00 EUR je Quadratmeter innerhalb von acht Jahren begrenzt werden. Mithilfe einer Härtefallklausel sollen Mieter zukünftig nicht mehr als 40 % ihres Haushaltseinkommens für Miete und Heizkosten aufwenden müssen. Ein entsprechender Referentenentwurf für das neue Gesetz ist seit April 2016 bekannt, wurde jedoch noch nicht offiziell veröffentlicht.<sup>8</sup> Seitdem „ruht“ der Gesetzentwurf in der Ressortabstimmung. Im Juni 2016 hat das Land Berlin zudem einen eigenen Gesetzentwurf („Mietrechtsaktualisierungsgesetz“) in den Bundesrat eingebracht.<sup>9</sup> Es ist zu erwarten, dass die neue Mietrechtsnovelle im Bundestagswahlkampf 2017 wieder eine Rolle spielen wird.

<sup>1</sup> Bundesministerium der Finanzen: Monatsbericht vom 27.01.2017: Konjunktorentwicklung aus finanzpolitischer Sicht, <http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Monatsberichte/2017/01/Inhalte/Kapitel-4-Wirtschafts- und-Finanzlage/4-1-konjunktorentwicklung-aus-finanzpolitischer-sicht.html?sessionid=F8CC944DACE412D76286E01580194A08>

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 055 vom 16.02.2017: Gebremste Dynamik der Erwerbstätigkeit im 4. Quartal 2016, [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17\\_055\\_13321.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17_055_13321.html)

<sup>3</sup> EY Real Estate: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017, Januar 2017, Seite 16, [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-re-trendbarometer-2017/\\$FILE/ey-re-trendbarometer-2017.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-re-trendbarometer-2017/$FILE/ey-re-trendbarometer-2017.pdf); 98 % der 135 befragten Immobilieninvestoren erwarten keine Änderung der Niedrigzinspolitik für 2017.

<sup>4</sup> ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen, Seite 13, [http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten\\_2017\\_Zusammenfassung.pdf](http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten_2017_Zusammenfassung.pdf)

<sup>5</sup> Savills Research Deutschland: Investment Market Monthly Deutschland, Januar 2017, Seite 4, <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/investment-market-monthly-2017-01-deu.pdf>

<sup>6</sup> vdp Research (Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.): Deutsche Immobilien waren 2016 Trumpf, Seite 5 [http://www.vdpresearch.de/wordpress/wp-content/uploads/2017/02/vdp\\_ImmIndex\\_Q4\\_2016\\_DE.pdf](http://www.vdpresearch.de/wordpress/wp-content/uploads/2017/02/vdp_ImmIndex_Q4_2016_DE.pdf)

<sup>7</sup> ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen, Seite 13 ff., [http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten\\_2017\\_Zusammenfassung.pdf](http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten_2017_Zusammenfassung.pdf)

<sup>8</sup> Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften: [https://www.grundeigentum-verlag.de/download/referentenentwurf\\_mietrechtsnovelle\\_2.pdf](https://www.grundeigentum-verlag.de/download/referentenentwurf_mietrechtsnovelle_2.pdf)

<sup>9</sup> Bundesrat Drucksache 327/16, Entwurf eines Gesetzes über die Dämpfung der Mietentwicklung und die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen (Mietrechtsaktualisierungsgesetz – MietRAG) [http://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2016/0301-0400/327-16.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2016/0301-0400/327-16.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

## Immobilienmarkt entwickelt sich weiter stabil

Die Deutsche Bundesbank mahnt angesichts der angespannten Situation auf den Immobilienmärkten indes zur Wachsamkeit, sieht jedoch gegenwärtig keine konkreten Anzeichen für eine Immobilienblase. In den Ballungszentren seien die Preise für Wohnimmobilien zwar stark gestiegen, allerdings lägen keine Hinweise für eine exzessive Kreditvergabe oder Abschwächung der Vergabestandards vor. Laut jährlichem Finanzstabilitätsbericht der Bundesbank vom November 2016 hat das Kreditwachstum im September vergangenen Jahres um 3,7 % zum Vorjahresmonat zugenommen. Das ist ein moderater Anstieg im Vergleich mit der seit Anfang der 1980er-Jahre durchschnittlichen Jahreswachstumsrate der Immobilienkredite von 4,9 %.<sup>1</sup> Von einer Entwicklung wie in den USA vor Ausbruch der Subprime-Krise kann demnach aktuell nicht ausgegangen werden.

Dass die Politik ungeachtet der Entwarnung für den Ernstfall vorbereitet ist, zeigt ein Gesetzentwurf der Bundesregierung, mit dem der deutschen Finanzaufsicht für den Fall einer Überhitzung vorsorglich neue Instrumente in die Hand gegeben werden sollen. Ein drohender Ausfall von Krediten wäre dadurch im Ernstfall weniger wahrscheinlich. Vorgesehen sind Obergrenzen für das Verhältnis von Darlehenshöhe und Immobilienwert, für den Schuldendienst gemessen am Einkommen und das Verhältnis zwischen Gesamtverschuldung und Einkommen sowie eine zeitliche Vorgabe für die Tilgung eines bestimmten Darlehensanteils. Die neuen Regeln sollten aber nur im Bedarfsfall zum Einsatz kommen.

Die Umsetzung der sogenannten europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie (2014/17/EU)<sup>2</sup> soll hingegen wieder entschärft werden. Das seit März 2016 geltende Gesetzeswerk verpflichtet Kreditgeber dazu, ihre Kreditwürdigkeitsprüfungen deutlich zu verschärfen. Unter anderem müssen sie nun prüfen, ob der Kunde den Kredit über die gesamte Laufzeit bedienen kann – und dafür auch haften. Dieses Risiko wollen jedoch immer weniger Banken eingehen. Vor allem älteren Menschen, aber auch Familien blieb ein Immobilienkredit daher verwehrt. Inzwischen hat der Gesetzgeber gelobt, nachbessern zu wollen.

## Flüchtlingszuzug stützt Wohnungsmärkte

Die verstärkte Zuwanderung, insbesondere während des Höhepunkts der Flüchtlingskrise im Jahre 2015, stellt den deutschen Immobilienmarkt vor Herausforderungen. Im Rahmen einer Studie des Real Estate Management Instituts der European Business School (ebs) wurde untersucht, wie sich die hohe Zuwanderung mittelfristig auf Demografie, Mietpreise und Leerstandsdaten in den 50 bevöl-

kerungsreichsten Städten Deutschlands auswirken wird.<sup>3</sup> Die Wissenschaftler setzten bei ihrer Prognose voraus, dass die Ansiedlung von Flüchtlingen davon abhängt, wie viele ihrer Landsleute bereits in einer Stadt ansässig sind, welche Perspektiven der Arbeitsmarkt bietet und ob die Wohnungsmieten relativ erschwinglich sind. Ein wichtiges Ergebnis: Während der Zuzug in strukturarmen Gebieten den hohen Wohnungsleerstand auffangen kann, übt er in Städten mit bereits hoher Wohnungsnachfrage weiteren Druck auf die Märkte aus. In der Folge steigen die Mieten. Am stärksten werden davon jedoch nicht nur die deutschen Metropolen betroffen sein, sondern auch einige strukturstarke B-Städte. Den Prognosen zufolge wird von allen untersuchten Städten Bonn das größte Mietwachstum durch den Flüchtlingszuzug verzeichnen. Dort ist ein Anstieg der Mieten von 7,7 % zu erwarten. Erst auf Platz zwei und drei folgen die Metropolen Frankfurt am Main (5,5 %) und München (5,1 %). Auch die B-Städte Aachen (4,7 %) und Wiesbaden (4,6 %) werden voraussichtlich starke Bevölkerungszuwächse erleben. In Industriestädten wie Augsburg, Ludwigshafen und Essen wird ein Anstieg von knapp 4,0 % erwartet.

## Sicherheit und Qualität an erster Stelle: Weiterhin CashSTOP beim WERTGRUND WohnSelect D

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland macht sich unverändert auch beim WERTGRUND WohnSelect D bemerkbar, der bis zur Einführung der CashCALL-Strategie Anfang 2016 hohe Mittelzuflüsse zu verzeichnen hatte. Der daraus resultierenden hohen Liquiditätsquote steht ein immer geringer werdendes Angebot an Wohnimmobilien gegenüber, die den strengen Ankaufkriterien des WERTGRUND WohnSelect D entsprechen und zu angemessenen Preisen erworben werden können. In einer solchen Situation besteht die Gefahr eines Anlagedrucks, der dazu führen kann, dass der Fonds womöglich überteuerte Objekte erwirbt, da ansonsten die hohe Liquiditätsquote und die aus ihr resultierenden negativen Guthabenzinsen die Rendite der Anleger verwässern würde. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, kann eine solche Ankaufpolitik unter Umständen zu Verlusten führen. Im März 2016 und damit direkt nach Einführung des Verfahrens hatte WERTGRUND erfolgreich einen CashCALL für den Erwerb eines Wohnhochhauses in Köln durchgeführt. Der WERTGRUND WohnSelect D erhielt von privaten und semiprofessionellen Anlegern Zusagen, welche die angestrebte Zeichnungssumme von rund 40 Mio. EUR deutlich übertrafen. Im Rahmen einer aktiven Liquiditätssteuerung und zur Vermeidung unnötiger negativer Guthabenzinsen verzichtete WERTGRUND allerdings auf das Einsammeln des zusätzlich angebotenen Kapitals. Um die Bestandsanleger vor Verlusten zu schützen, schloss das Fonds-

<sup>1</sup> Deutsche Bundesbank: Finanzstabilitätsbericht 2016, 11. 11.2016, Seite 20, [https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Finanzstabilitaetsberichte/2016\\_finanzstabilitaetsbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Finanzstabilitaetsberichte/2016_finanzstabilitaetsbericht.pdf?__blob=publicationFile)

<sup>2</sup> Bundesgesetzblatt Jahrgang 2016 Teil I Nr. 12, 16.03.2016: Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften, [http://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Umsetzung\\_Wohnimmobilienkreditrichtlinie.html](http://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Umsetzung_Wohnimmobilienkreditrichtlinie.html)

<sup>3</sup> Real Estate Management Institut der European Business School (ebs): Der Einfluss der Flüchtlingskrise auf die größten deutschen Immobilienmärkte. <http://www.ebs-remi.de/diskussionspapiere500/>

management des WERTGRUND WohnSelect D das laufende Cash-CALL-Verfahren mit Wirkung zum 24. März 2016 ab und rief einen erneuten CashSTOP aus. Die Anteilrückgabe ist davon nicht betroffen. So ist sichergestellt, dass der WERTGRUND WohnSelect D seine Anlageobjekte weiterhin nach seinen strengen Ankaufkriterien auswählen kann. Das Management des WERTGRUND WohnSelect D misst damit seiner Verantwortung gegenüber den Anlegern eine höhere Priorität bei als der Aussicht auf steigende Mittelzuflüsse.

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2017 befinden sich 30 Immobilien an 13 Standorten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Asset Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 321.200 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 34 zu entnehmen.

### Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2017

Stadt	Objektname	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert	Veränderung	
		Bewertungsmiete <sup>1</sup>	Kaufpreis 28.02.2017	29.02.2016	zum 29.02.2016	in %
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Aachen	„Hansemannplatz“	504	7.405	6.415	990	15,4
Alfter	„Tulpenstraße“	695	9.420	9.000	420	4,7
Berlin	„Frankfurter Allee“ <sup>2</sup>	166	7.700	–	–	–
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.812	47.550	44.355	3.195	7,2
Berlin	„Scharfenberger Straße“	468	7.660	7.175	485	6,8
Berlin	„Schloßstraße“	618	10.750	10.355	395	3,8
Berlin	„Uhlandstraße“	737	11.025	10.510	515	4,9
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“	1.080	16.145	15.725	420	2,7
Dresden	„Borthener Straße“	1.352	18.235	17.805	430	2,4
Dresden	„Dobritzer Straße“	612	7.865	7.450	415	5,6
Dresden	„Wilischstraße“	1.183	16.195	15.525	670	4,3
Düsseldorf	„Bergesweg“	523	9.050	8.480	570	6,7
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	404	6.610	6.355	255	4,0
Frechen	„An der Mergelskaul“	399	4.765	4.455	310	7,0
Frechen	„Hauptstraße“	279	3.795	3.700	95	2,6
Frechen	„Kapfenberger Straße“	288	4.235	3.950	285	7,2
Hamburg	„Mendelssohnstraße“ <sup>2,3</sup>	330	6.535	–	–	–
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.657	22.365	21.660	705	3,3
Ingolstadt	„Herschelstraße“	659	9.140	8.605	535	6,2
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	145	2.145	2.120	25	1,2
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	79	1.125	1.125	0	0,0
Ingolstadt	„Ungernerstraße“	243	3.305	3.140	165	5,3
Köln	„Hummelsbergstraße“	904	16.710	15.760	950	6,0
Köln	„Gottesweg“	400	6.915	6.625	290	4,4
Köln	„Venloer Straße“ <sup>2</sup>	3.292	38.540	–	–	–

<sup>1</sup> Stichtagbezogen

<sup>2</sup> Im Berichtsjahr erworbene Immobilien

<sup>3</sup> Wurde mit dem Kaufpreis verglichen

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2017 in TEUR	Verkehrswert 29.02.2016 in TEUR	Veränderung zum 29.02.2016 in TEUR	in %
Leipzig	„Christianstraße“	306	4.535	4.320	215	5,0
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	87	1.275	1.195	80	6,7
Leipzig	„Stieglitzstraße“	113	1.630	1.565	65	4,2
Troisdorf	„Hannoversche Straße“	589	9.180	8.615	565	6,6
Wedel	„Am Rain“	727	9.395	9.000	395	4,4
<b>Direkt gesamt</b>		<b>21.651</b>	<b>321.200</b>	<b>254.985</b>	<b>13.440</b>	

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

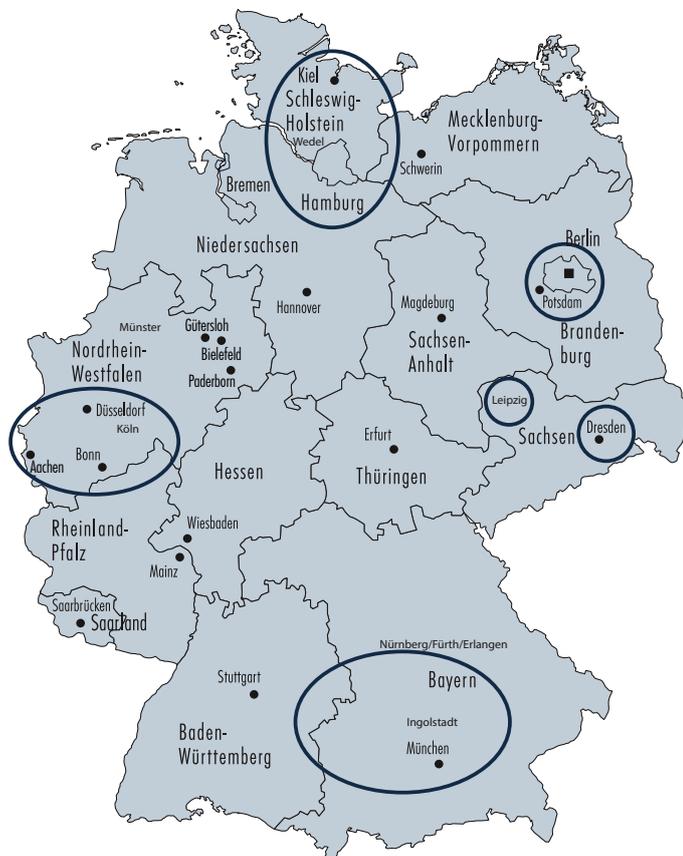
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die sechs Zielregionen Berlin, Dresden, Hamburg, Ingolstadt, Leipzig und den Ballungsraum Köln/Bonn/Düsseldorf.

Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) rund 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern vor Ort zu gewährleisten.

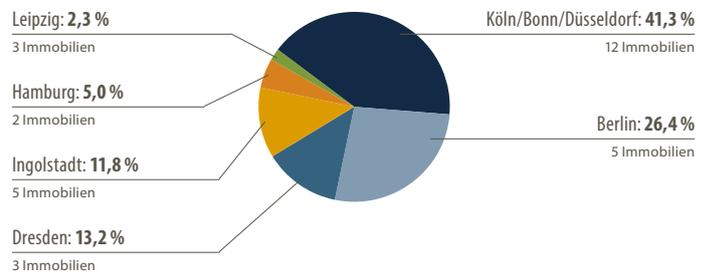
An den Standorten Köln/Bonn/Düsseldorf (1.153 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen), Berlin (579 Wohnungen) sowie Ingolstadt (508 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der untenstehenden Grafik zu entnehmen:

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



### REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>

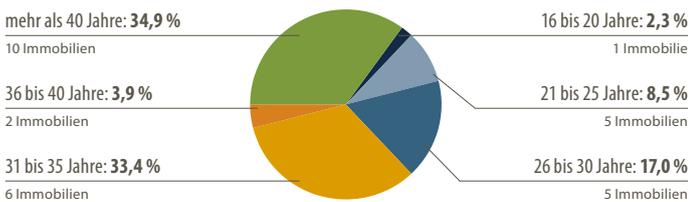


<sup>1</sup> Stichtagbezogen

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

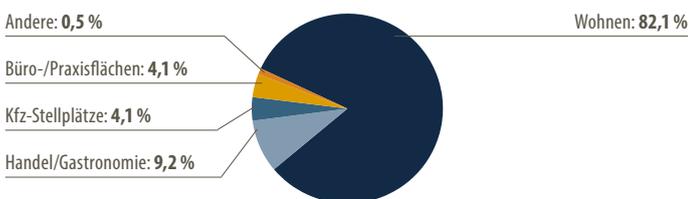
#### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 195.276 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 24.518 m<sup>2</sup>. 3.152 Wohneinheiten stehen 162 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 2.045 Kfz-Stellplätze sowie 70 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

#### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

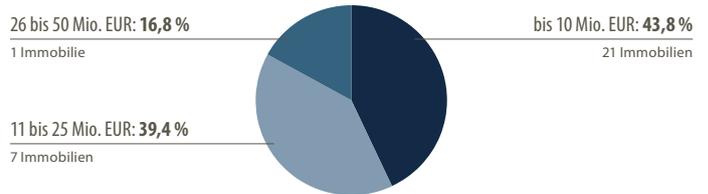
<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

<sup>3</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien gegebenenfalls in kleinere Einheiten geteilt werden. Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

#### GRÖßENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



### Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 54.410 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 16,9 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 15.

### Vermietungssituation der Fondsimmobilien<sup>3</sup>

Zum 28. Februar 2017 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,5 %. Von den 30 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt 17 Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 19 zu entnehmen.

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2017

## I. Käufe

### 1 Direkt gehaltene Immobilien

#### 1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	10247 Berlin Frankfurter Allee 63–65	Wohn- und Geschäftshaus	1. Februar 2017
Deutschland	22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1–9	Wohngebäude	1. August 2016
Deutschland	50827 Köln Venloer Straße 601–603	Wohngebäude	1. April 2016

## II. Verkäufe

### 2 Direkt gehaltene Immobilien

#### 2.1 In Ländern mit EUR-Währung

Verkäufe von Immobilien aus dem Bestand des WERTGRUND WohnSelect D wurden im Berichtszeitraum nicht vorgenommen.



„Stieglitzstraße“, Leipzig, Deutschland

## Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2016/2017

### Berlin, „Frankfurter Allee“

Die in den Jahren 1903 und 1907 erbauten Wohn- und Geschäftshäuser liegen im Berliner Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Ortsteil Friedrichshain gehört zu den Szenevierteln Berlins und zeichnet sich gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet durch eine deutlich jüngere Bevölkerung, insbesondere in der Altersgruppe der 20 bis 40-Jährigen, aus. Aufgrund der nur wenige Meter entfernten U-Bahn-Station „Samariterstraße“ ist die Innenstadt Berlins bequem zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle (Ringbahn) „Frankfurter Allee“ befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei in Blockrandbebauung errichtete Vorderhäuser sowie zwei Quergebäude mit Seitenflügel im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebauter Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 20 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.150 m<sup>2</sup>.

Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, wird über die Haltephase nur mit geringen Sanierungskosten gerechnet. Zusätzlich ist geplant, den bereits durch die Verkäufer vorbereiteten Dachgeschossausbau im Hofgebäude fertigzustellen. Durch den Ausbau könnten bis zu vier Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> geschaffen werden.



### Berlin, „Frankfurter Allee“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	23. September 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2017
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	7,70 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,95 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	20 / 17
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.628,2 m <sup>2</sup> / 1.521,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903-1907
Gutachterlicher Verkehrswert	7,70 Mio. EUR, Stichtag 30. August 2016

## Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 27.400 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund 7 km östlich der Wohngebäude und können bequem mit dem Bus in Verbindung mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Neben Wohnanlagen aus den 20er- und 50er-Jahren, oftmals in Klinkerbauweise, befinden sich diverse historische sowie modernere Büro- und Einzelhandelsgebäude in der unmittelbaren Umgebung. Bahrenfeld zeichnet sich durch eine lockere bauliche Struktur aus, die bis heute größtenteils erhalten geblieben ist. So werden in Bahrenfeld ca. 40 % als Grünflächen, 40 % als Gewerbe- und Industrieflächen sowie 20 % als Wohnflächen genutzt.

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.193 m<sup>2</sup>. Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



WERTGRUND plant in die Sanierung der Elektro-Steigleitungen, die Installation von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, den Einbau isolierverglaster Holzfenster sowie die Anbringung neuer Balkone rund 1,4 Mio. EUR zu investieren. Die Ausschreibung der Arbeiten wird im Frühjahr 2017 erfolgen.

## Hamburg, „Mendelssohnstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	22. Juni 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,50 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,92 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	40 / -
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.193,5 m <sup>2</sup> / -
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903/1904
Gutachterlicher Verkehrswert	6,54 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2017

## Köln, „Venloer Straße“

Das Wohnhochhaus befindet sich im nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtbezirk Ehrenfeld, im Stadtteil Bickendorf an der Venloer Straße 601–603. Das moderne Ehrenfeld umschließt Wohngebiete, Industriedenkmäler, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete unter anderem mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier, zum Teil unterirdischen, Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Ärzte- und Büroeinheiten. Dem Hochhaus vorgelagert ist ein eingeschossiges Solitärgebäude, das derzeit von einem dm-Drogerie-Markt sowie einer Gastronomieeinheit genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein SB-Warenhaus von REWE. Entlang der Längsseite des Grundstücks ist ein insgesamt viergeschossiges Parkhaus mit 461 Stellplätzen angegliedert. Der 70er-Jahre-Bau bietet ca. 30.110 m<sup>2</sup> Fläche, rund 9.739,9 m<sup>2</sup> davon werden gewerblich genutzt.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen plant WERTGRUND ca. 25 Mio. EUR in das Gebäude zu investieren. Im Oktober 2016 wurde bereits mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Die Arbeiten umfassen unter anderem Fassade, Dächer, Fenster,



Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz. In diesem Zuge werden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca. 50 %) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht.

Darüber hinaus können Mieter zukünftig die Seitenwände ihrer Balkone individuell streichen lassen und dabei die Farben aus Le Corbusiers Farbkonzept auswählen. Damit wird sich das Erscheinungsbild der Fassade immer wieder leicht verändern und positiv auf die Umgebung abstrahlen. Die Sanierung erfolgt blockweise, wobei betroffene Mieter während der Strangsanierungsmaßnahmen in extra dafür vorbereitete Ausweichwohnungen wechseln können.

## Köln, „Venloer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	1. März 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	36,95 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,97 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeinheiten	407 / 31
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	20.370,5 m <sup>2</sup> / 9.739,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	38,54 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2017

# Kreditmanagement

Seit Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe 13 Darlehen über insgesamt 68.960 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 54.410 TEUR.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 1,51 % und 4,30 % p. a.

Zur möglichen Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts über die gesamte Laufzeit der Darlehen und zur beabsichtigten Erzielung höherer Ausschüttungen wurde für alle Darlehen eine endfällige Tilgung gewählt.

Der Ankauf des Wohn- und Geschäftshochhauses in Köln-Bickendorf, Venloer Straße, sowie der Wohnanlage in Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße, erfolgte zu 100 % aus Eigenkapital. Die Sanierungsmaßnahmen sowie die Ausbauten in diesen Beständen werden ebenfalls teilweise mit Eigenkapital bezahlt. Für das Objekt Köln, „Venloer Straße“ wurde im Dezember 2016 zusätzlich ein Darlehensvertrag inkl. KfW-Förderung unterzeichnet, welches im Berichtszeitraum allerdings noch nicht abgerufen wurde. Der letzte Neuerwerb am 1. Februar 2017 in Berlin-Friedrichshain, Frankfurter Allee, erfolgte ebenfalls ausschließlich durch Eigenkapital.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2017 eine Fremdfinanzierungsquote von 16,9 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierung unter der gesetzlich vorgeschriebenen Quote von maximal 30 %.



„Burgstraße“, Bonn, Deutschland

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2017

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) <sup>1</sup> / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Aachen „Hansemannplatz“	–	7.405	–	–	–	–
Alfter „Tulpenstraße“	2.100	9.420	22,3	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Frankfurter Allee“	–	7.700	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	47.550	25,2	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	7.660	24,8	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Schloßstraße“	–	10.750	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	11.025	30,8	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	–	16.145	–	–	–	–
Dresden „Borthener Straße“	6.500	18.235	35,6	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	–	7.865	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	16.195	34,0	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Bergesweg“	–	9.050	–	–	–	–
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	6.610	34,0	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“	1.179	4.765	24,7	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Hauptstraße“	860	3.795	22,7	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Kapfenberger Straße“	931	4.235	22,0	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	6.535	–	–	–	–
Ingolstadt Ingolstadt-Portfolio	8.500	38.080	22,3	4,30	30.06.2021	30.06.2021
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	16.710	26,7	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	6.915	25,0	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	–	38.540	–	–	–	–
Leipzig „Christianstraße“	–	4.535	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.275	27,5	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.630	30,7	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Troisdorf „Hannoversche Straße“	2.250	9.180	24,5	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Wedel „Am Rain“	–	9.395	–	–	–	–
<b>Direkt gesamt</b>	<b>54.410</b>	<b>321.200</b>	<b>16,9</b>			

<sup>1</sup> Loan to value

# Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017) errechnet werden.

Bei den im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien in Berlin, Hamburg und Köln wird eine Annualisierung herbeigeführt, wodurch eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen dieser Region nur eingeschränkt gegeben ist.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 6,1 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 1,9 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 4,2 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 6,4 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (4,2 %) und der Wertänderung der Immobilien (2,2 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 7,1 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Gleichzeitig entspricht es dem Gesamtergebnis in Fondswährung. Der WERTGRUND WohnSelect D erzielt im Geschäftsjahr eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 5,7 %.

Die Performance des Fonds nach Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017) bei 4,1 %.

## Renditekennzahlen

in % (29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>							
Bruttoertrag <sup>1</sup>	5,4	7,2	6,0	7,2	4,2	6,3	6,1
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	– 1,8	– 1,9	– 2,1	– 2,1	– 1,3	– 1,7	– 1,9
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>3,6</b>	<b>5,3</b>	<b>3,9</b>	<b>5,1</b>	<b>2,9</b>	<b>4,6</b>	<b>4,2</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	1,2	2,9	2,3	2,8	1,7	4,3	2,2
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>4,8</b>	<b>8,2</b>	<b>6,2</b>	<b>7,9</b>	<b>4,6</b>	<b>8,9</b>	<b>6,4</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>5,6</b>	<b>9,8</b>	<b>6,7</b>	<b>9,0</b>	<b>4,6</b>	<b>9,5</b>	<b>7,1</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>5,6</b>	<b>9,8</b>	<b>6,7</b>	<b>9,0</b>	<b>4,6</b>	<b>9,5</b>	<b>7,1</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>							<b>0,0</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4</sup></b>							<b>5,7</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>5</sup></b>							<b>4,1</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017

<sup>5</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

# Bewertung

## Bewertung<sup>1</sup> in TEUR

Stand 28. Februar 2017

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Hamburg	Ingolstadt	Leipzig	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio <sup>2</sup>	84.685	42.295	132.770	15.930	38.080	7.440	<b>321.200</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>3</sup>	4.801	3.147	9.357	1.057	2.783	506	<b>21.651</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	4.590	1.515	5.150	395	1.430	360	<b>13.440</b>
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	5	0	0	0	<b>5</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>4</sup>	-3.665	-295	-2.311	-169	-374	-49	<b>-6.863</b>
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt<sup>5</sup></b>	<b>4.590</b>	<b>1.515</b>	<b>5.150</b>	<b>395</b>	<b>1.430</b>	<b>360</b>	<b>13.440</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt<sup>6</sup></b>	<b>-3.665</b>	<b>-295</b>	<b>-2.306</b>	<b>-169</b>	<b>-374</b>	<b>-49</b>	<b>-6.858</b>

<sup>1</sup> Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

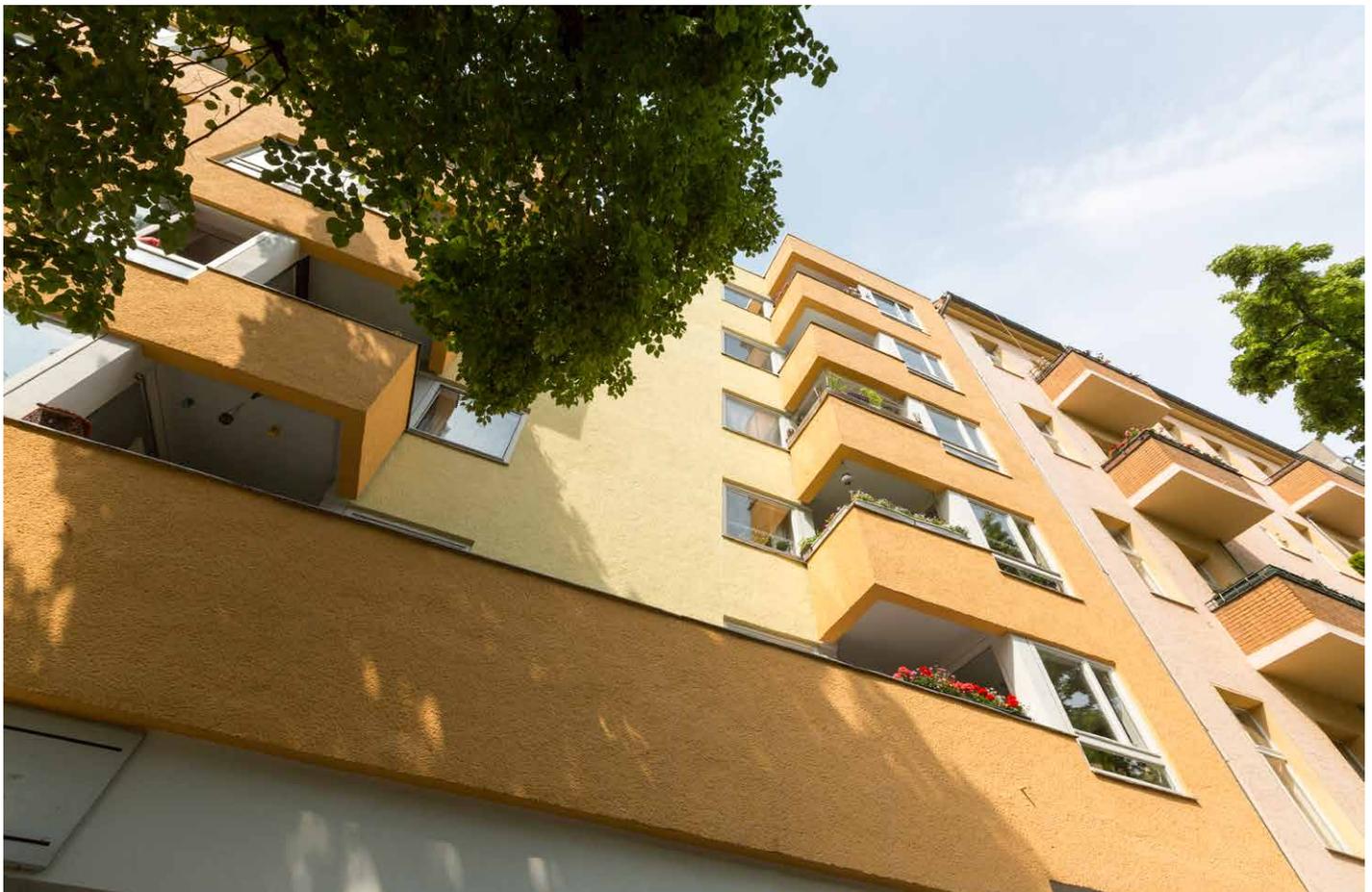
<sup>2</sup> Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28.02.2017 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

<sup>3</sup> Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

<sup>4</sup> Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern.

<sup>5</sup> Die Positiven/Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

<sup>6</sup> Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind unter anderem nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.



„Uhlandstraße“, Berlin, Deutschland

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2016/2017 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitern vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Dresden, Ingolstadt, Köln und Leipzig ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen. Darüber hinaus ist vorgesehen, in Kiel ein weiteres Vermietungsbüro zu eröffnen, welches die Objekte in Hamburg und Wedel mit betreut. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mit betreut.

In 25 der insgesamt 30 Objekte besteht zum Stichtag 28. Februar 2017 eine Vermietungsquote von über 90 %. 17 Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 97 % auf.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 konnten drei neue Liegenschaften für den WERTGRUND WohnSelect D erworben und in das Fondsvermögen übernommen werden:

Seit 1. April 2016 gehört das Wohn- und Geschäftshochhaus in der Venloer Straße 601–603 in Köln-Bickendorf zum Immobilienportfolio des Fonds. Das Objekt besteht hauptsächlich aus Wohneinheiten. Hinzu kommen Büro- und Praxisflächen im 1. OG, Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, ein Parkhaus zuzüglich Tiefgarage sowie ein REWE-Markt und ein dm-Markt, die sich in dem Hochhaus vorgelagerten Gebäuden befinden. Es wurden insgesamt 105 unvermietete Wohneinheiten sowie 13 leer stehenden Büro- und Einzelhandelsflächen übernommen.

Die leerstehenden Einheiten in diesem neu erworbenen Objekt werden zunächst im Rahmen der im Herbst 2016 begonnenen energetischen Sanierung des Hauses umfangreich modernisiert, bevor sie der Vermietung zugeführt werden.

Darüber hinaus wurden per 1. August 2016 fünf zusammenhängende Mehrfamilienhäuser in der Mendelssohnstraße 1–9 in Hamburg-Bahrenfeld angekauft. Die aktuelle Vermietungsquote des Objektes liegt bei 94,4 %.

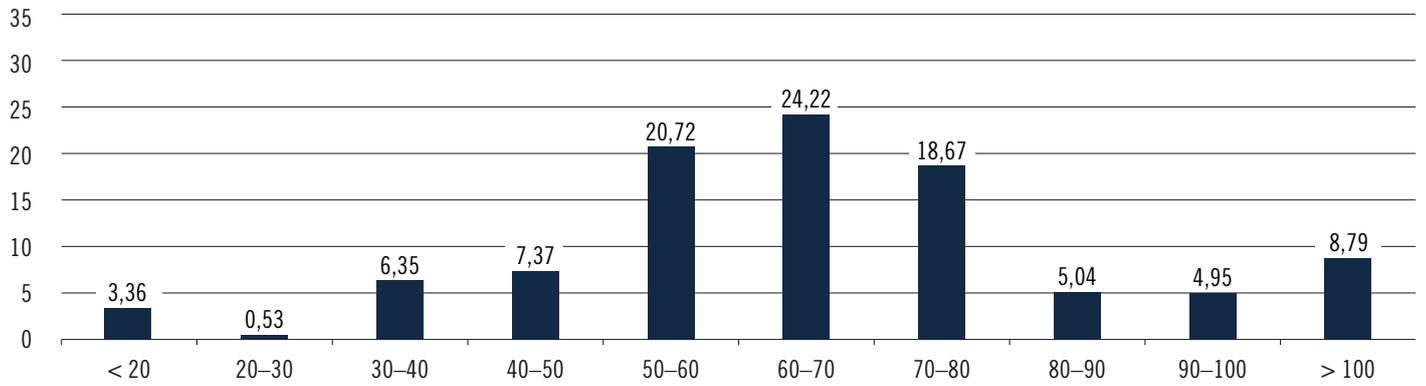
Am 1. Februar 2017 wurde das Objekt Berlin, „Frankfurter Allee“ in den WERTGRUND WohnSelect D übernommen. Das Objekt besteht auf 20 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten. Zum Stichtag beträgt die Vermietungsquote des Wohn- und Geschäftshauses 90,6 %.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2017 beträgt 95,5%. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, Venloer Straße, wird dieses Objekt als eine Immobilie im Zustand der Bebauung behandelt und in der Vermietungsquote über das Gesamtportfolio nicht berücksichtigt. Ein Ausweis der Vermietungsquote erfolgt erst nach Abschluss der Maßnahmen. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen.

In allen Liegenschaften liegt die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt. Bei den sich noch in der Nachbindung befindlichen Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

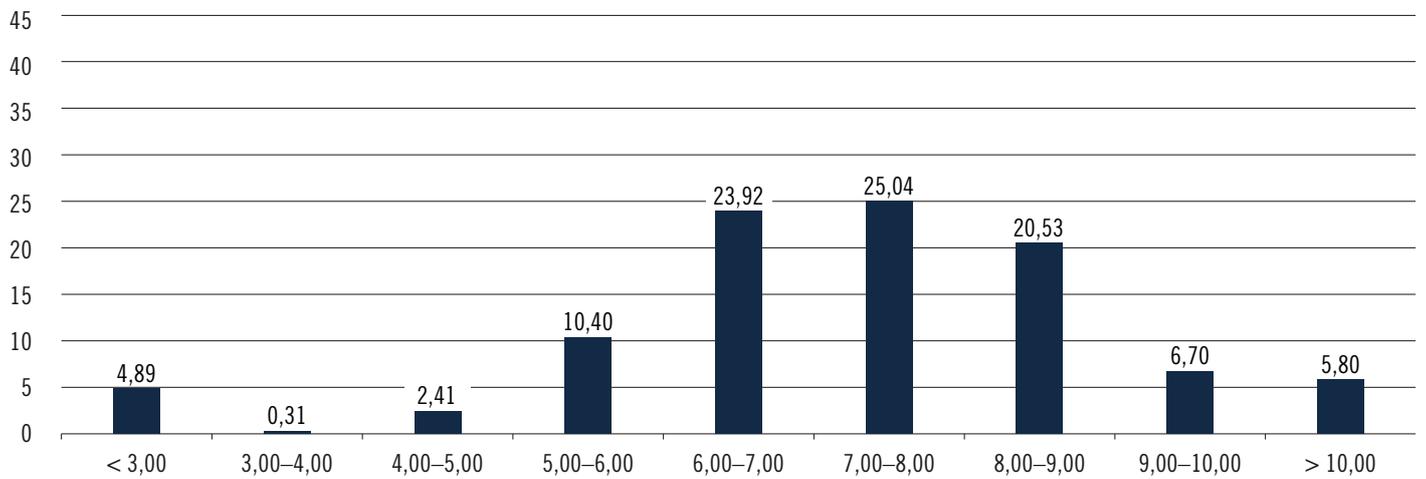
**Einheitengrößen in m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen



**m<sup>2</sup>-Mieten in EUR/m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen



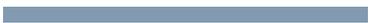
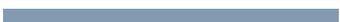
**Vermietungsquote pro Objekt**

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“ <sup>1</sup>	77,2
Alfter „Tulpenstraße“	99,1
Berlin „Frankfurter Allee“	90,6
Berlin „Nollendorfplatz“	98,6
Berlin „Scharfenberger Straße“	98,5
Berlin „Schloßstraße“ <sup>1</sup>	97,9
Berlin „Uhlandstraße“	93,0
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	84,9
Dresden „Borthener Straße“	97,8
Dresden „Dobritzer Straße“	96,7
Dresden „Wilischstraße“	98,2
Düsseldorf „Bergesweg“	92,2
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	86,3
Frechen „An der Mergelskaul“	96,4
Frechen „Hauptstraße“	98,8
Frechen „Kapfenberger Straße“	97,7
Hamburg „Mendelssohnstraße“	94,4
Ingolstadt „Ettinger Straße“	98,1
Ingolstadt „Herschelstraße“	97,7
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	99,5
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	100,0
Ingolstadt „Ungernerstraße“	97,5
Köln „Gottesweg“	99,4
Köln „Hummelsbergstraße“	97,7
Köln „Venloer Straße“ <sup>2</sup>	./.
Leipzig „Christianstraße“	96,2
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	100,0
Leipzig „Stieglitzstraße“	95,9
Troisdorf „Hannoversche Straße“	98,9
Wedel „Am Rain“ <sup>1</sup>	82,4

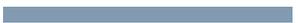
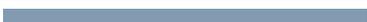
<sup>1</sup> Objekte in Sanierung bzw. bevorstehender Beginn der Sanierungsmaßnahmen<sup>2</sup> Objekt im Zustand der Bebauung

**Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)**  
in EUR/m<sup>2</sup>

Objekte		in EUR/m <sup>2</sup>
Aachen „Hansemannplatz“		6,0
		6,4
		8,4
Alfter „Tulpenstraße“		6,4
		7,3
		8,6
Berlin „Frankfurter Allee“		7,9
		7,9
		7,9
Berlin „Nollendorfplatz“		6,5
		8,1
		9,8
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,3
		7,7
		7,7
Berlin „Schloßstraße“		7,5
		7,9
		9,8
Berlin „Uhlandstraße“		6,5
		7,5
		9,5
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“		6,4
		7,6
		8,0
Dresden „Borthener Straße“		5,8
		6,2
		6,4
Dresden „Dobritzer Straße“		5,4
		5,7
		6,4
Dresden „Wilischstraße“		5,8
		6,3
		6,4
Düsseldorf „Bergesweg“		7,2
		8,2
		9,0
Düsseldorf „Füllenbachstraße“		8,1
		9,1
		9,4
Frechen „An der Mergelskaul“		4,7
		5,8
		7,5
Frechen „Hauptstraße“ <sup>1</sup>		./.

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

<sup>1</sup> Keine Wohnnutzung

Objekte		in EUR/m <sup>2</sup>
Frechen „Kapfenberger Straße“		4,5
		6,5
		7,7
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,1
		10,2
		12,6
Ingolstadt „Ettinger Straße“		5,2
		8,1
		9,9
Ingolstadt „Herschelstraße“		5,2
		7,7
		9,5
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“		5,0
		5,1
		5,3
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“		5,2
		5,3
		5,5
Ingolstadt „Ungernerstraße“		5,2
		8,7
		12,0
Köln „Gottesweg“		6,3
		7,4
		10,4
Köln „Hummelsbergstraße“		6,7
		8,5
		11,2
Köln „Venloer Straße“ <sup>1</sup>		7,3
		7,3
		0,0
Leipzig „Christianstraße“		4,4
		5,5
		6,6
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“		5,1
		5,7
		5,9
Leipzig „Stieglitzstraße“		4,6
		5,3
		6,3
Troisdorf „Hannoversche Straße“		6,0
		6,8
		7,8
Wedel „Am Rain“ <sup>2</sup>		6,6
		6,6
		0,0

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

<sup>1</sup> Objekt im Zustand der Bebauung

<sup>2</sup> Keine Neuvermietung aufgrund anstehender Sanierung

## Ausblick

Die Vorzeichen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleiben im kommenden Geschäftsjahr weitestgehend positiv. Diese Annahme wird insbesondere vom anhaltenden demografischen Wanderungstrend in die Städte, der stabilen konjunkturellen Lage und Widerstandsfähigkeit der deutschen Wirtschaft gegen internationale Unwägbarkeiten und dem nach wie vor günstigen Zinsumfeld gestützt. Gedämpft wird die Entwicklung des Gesamtmarkts allerdings von der angespannten Angebotslage und weiter steigenden Ankaufspreisen für Investmentobjekte. Seit nunmehr fünf Jahren in Folge ist eine verstärkte Nachfrage seitens deutscher und internationaler Anleger nach Wohnimmobilien zu beobachten. Investoren, die vormals insbesondere in den Metropolen aktiv waren, weichen zunehmend auf kleinere Standorte oder die Randlagen der Großstädte aus, was zu einer ausgeweiteten Angebotsknappheit auch jenseits der A-Städte führt.

Belastbare Anzeichen einer drohenden Blasenbildung auf dem Wohnimmobilienmarkt sind unterdessen noch nicht zu erkennen. Nicht bewahrheitet haben sich Befürchtungen einer exzessiven Kreditvergabe oder laxeren Finanzierungskriterien der Banken, wie im Vorfeld der Immobilienkrisen in den USA, aber auch anderen europäischen Ländern. Vereinzelt Kaufpreisübertreibungen auf den besonders angespannten Wohnungsmärkten lassen sich wie in Berlin mit starken Nachholeffekten und den niedrigen Finanzierungszinsen erklären.

Negative Folgen des bevorstehenden Austritts Großbritanniens aus der Europäischen Union für den deutschen Wohnimmobilienmarkt haben sich bisher nicht gezeigt. Auch ein Abfließen britischen Kapitals aus Deutschland ist weiterhin nicht zu beobachten. Stattdessen konnte sich Deutschland im vergangenen Jahr einmal mehr als Stabilitätsanker in Europa behaupten. Wahrscheinlicher erscheint daher, dass internationale Investoren, die zuvor auf dem britischen Markt investiert haben, Kapitalströme teilweise auf den deutschen Immobilienmarkt umlenken. Ängste, dass weitere Mitgliedstaaten die Europäische Union verlassen könnten, haben sich bis dato nicht bewahrheitet, dies kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Eine weitere Novellierung des Mietrechts wie bereits im Jahr 2015 mit der Einführung der Mietpreisbremse wird seit April 2016 von der CDU/CSU blockiert. Will das Justizministerium wie angekündigt noch in dieser Wahlperiode ein zweites Mal das Mietrecht ändern, müsste es das neue Gesetz bis zur Sommerpause 2017 im Bundestag zur Abstimmung geben. Bisher liegt jedoch kein überarbeiteter Gesetzesentwurf vor. Dass CDU/CSU einem erneuten Vorstoß zustimmen werden, gilt als unwahrscheinlich, insbesondere da die Eckpunkte des zweiten Änderungspaketes vorher nicht gemeinsam mit CDU/CSU im Koalitionsvertrag vereinbart wurden. Wenngleich die Novellierung des Mietrechts durchaus ein Streitthema im Wahlkampfjahr 2017 werden dürfte, werden die Erfolgchancen daher wesentlich vom Ausgang der Wahl abhängen.

Aufgrund der oben beschriebenen Marktentwicklungen ist es notwendig, kontinuierlich über die Ankaufsstrategie nachzudenken und diese dem Markt anzupassen. Nach wie vor hat für das Management des WERTGRUND WohnSelect D die Qualität des Portfolios einen hohen Stellenwert. Um weiterhin stabile Renditen erwirtschaften zu können, haben wir zunehmend Bestandsobjekte erworben, bei denen wir als Manager teilweise zur Einnahmen- und Wertsteigerung aktiv beitragen können. Dies ist z.B. bei Objekten mit umfangreichem Sanierungsbedarf, angemessenen Leerständen und Nachverdichtungspotenzialen der Fall. Darum werden wir die uns anvertrauten Gelder auch im kommenden Geschäftsjahr nur sehr selektiv und nach eingehender Prüfung der Ankaufsmöglichkeiten investieren. Diese Vorgehensweise unterstützt das im März 2016 für den WERTGRUND WohnSelect D eingeführte CashCALL Verfahren. Aktuell gilt für den Fonds ein CashSTOP, der gegebenenfalls nur dann aufgehoben werden kann, wenn sich geeignete Investitionsmöglichkeiten ergeben, die den strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D entsprechen.

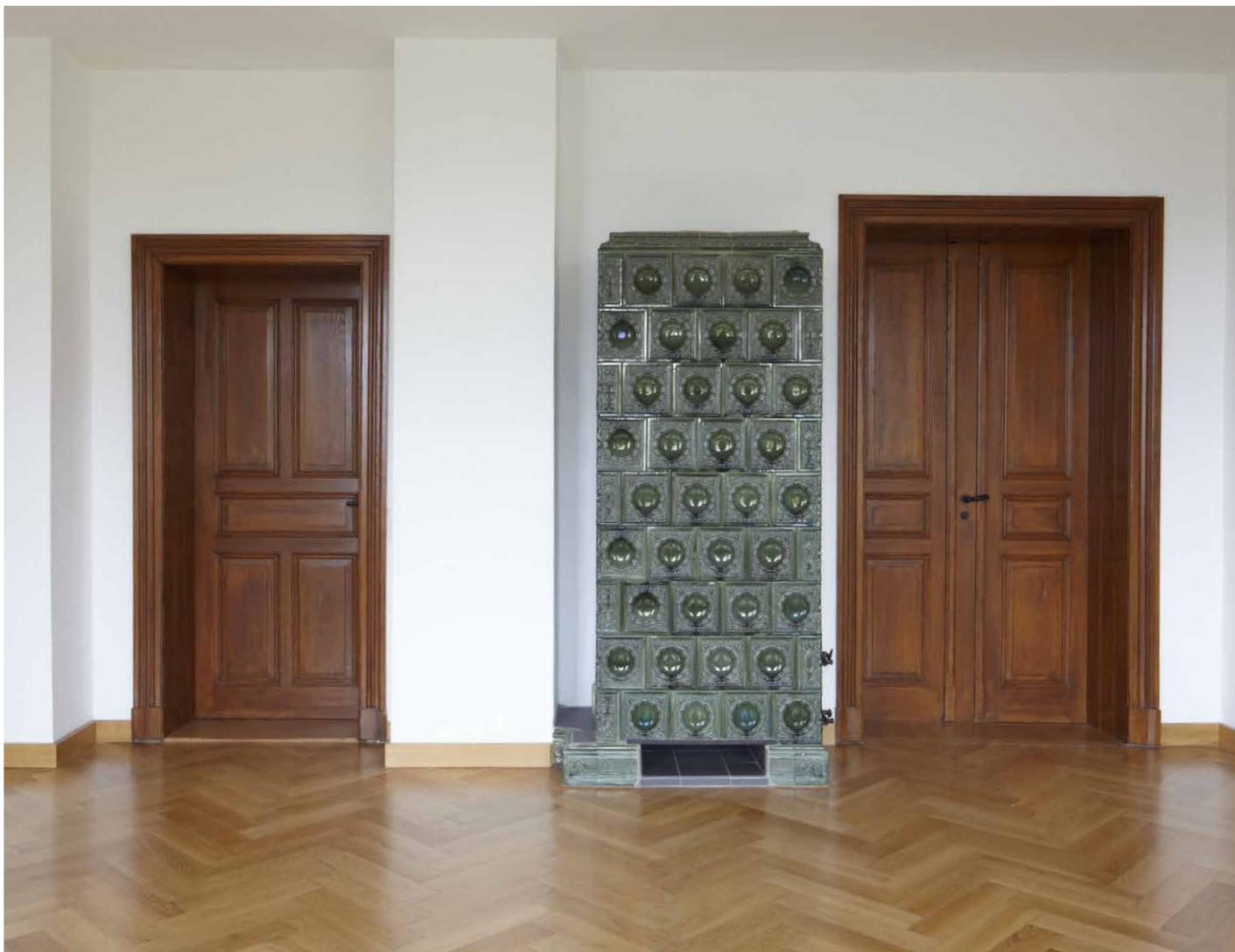
Im April 2016 hat der WERTGRUND WohnSelect D ein Wohnhochhaus im Kölner Stadtteil Bickendorf und damit in einer B-Lage einer Großstadt mit der Chance auf Wachstumspotenzial erworben. Es handelt sich um ein bis dato unsaniertes Wohnhochhaus aus den 1970er-Jahren und zwei komplementäre moderne Gewerbebauten. Das Gesamtobjekt mit 407 Wohn- und 31 Gewerbeeinheiten bietet diverse Optimierungspotenziale. Mit den umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten wurde im Oktober 2016 begonnen. Von den Anwohnern und der Lokalpresse wurden diese wohlwollend aufgenommen. Inklusiv der Sanierungskosten beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf rund 60 Mio. EUR. Für dieses Investment wurden durch einen CashCALL im März 2016 über 40 Mio. EUR eingeworben. WERTGRUND hat die komplette Objektbetreuung übernommen. Da das Objekt langfristig im Bestand gehalten werden soll, wurde direkt im Objekt ein WERTGRUND-Büro mit eigenen Mitarbeitern eingerichtet.

In Hamburg-Bahrenfeld erwarb WERTGRUND für den WERTGRUND WohnSelect D eine denkmalgeschützte Mehrfamilienhauszeile für ca. 6,5 Mio. EUR. Die aus fünf Einzelgebäuden bestehende Wohnanlage wurde im August 2016 in das Immobilienvermögen des Fonds übernommen. Die Wohnanlage umfasst 40 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.193 m<sup>2</sup>. Die Gebäude aus der Jahrhundertwende (Baujahr 1903/04) besitzen auf der Vorderseite abwechselnd eine Rotklinker-Stuck- oder eine Putzfassade mit Stuckelementen. Der Fonds wird etwa 1,4 Mio. EUR für die Sanierung der Elektro-Steigleitungen, für die Installation von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen und den Einbau isolierverglaster Holzfenster sowie die Anbringung neuer Balkone investieren.

Per 1. Februar 2017 wurde das Portfolio des WERTGRUND Wohn-Select D durch ein Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Friedrichshain erweitert. Für den Ankauf wurden rund 8,70 Mio. EUR investiert. Das in den Jahren 1903 und 1907 erbaute Gebäude befindet sich in der Frankfurter Allee im Berliner Samariterkiez und verfügt über 20 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.628 m<sup>2</sup> sowie 17 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.522 m<sup>2</sup>. In dem Objekt ist neben kleineren Instandhaltungsmaßnahmen der Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen. Zusammen mit dem neu erworbe-

nen Objekt in der Frankfurter Allee betreut WERTGRUND für den WERTGRUND WohnSelect D derzeit 579 Wohneinheiten in der Spreemetropole.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr und werden weiterhin alles dafür leisten, Ihre Erwartungen zu erfüllen und Ihr Investment zum Erfolg zu führen.



„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

## Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	28.02.2017	29.02.2016	28.02.2015	28.02.2014	
Immobilien	321.200	254.985	240.115	183.565	TEUR
Liquiditätsanlagen	48.210	42.459	48.626	52.682	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	26.996	22.480	24.150	21.045	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-66.963	-63.441	-72.865	-61.556	TEUR
Fondsvermögen	329.443	256.482	240.026	195.736	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	67.928	12.679	34.516	36.867	TEUR
Umlaufende Anteile	2.803.540	2.206.838	2.094.137	1.787.275	Stück
Anteilwert	117,51	116,22	114,62	109,52	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	1,48	-	-	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	10. Juni 2015	-	-	
Ausschüttung je Anteil	2,44	3,35	2,32	3,25	EUR
Tag der Ausschüttung	14. Juni 2017	8. Juni 2016	10. Juni 2015	11. Juni 2014	



„Ungernerer Straße“, Ingolstadt, Deutschland

# Entwicklung der Renditen

## Renditekennzahlen

in % (29. Februar 2016 bis 28. Februar 2017; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2013/2014
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	6,1	6,7	6,0	6,3
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-1,9	-2,1	-1,7	-2,2
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	2,2	2,5	5,9	4,0
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>6,4</b>	<b>7,1</b>	<b>10,2</b>	<b>8,1</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>7,1</b>	<b>8,2</b>	<b>13,1</b>	<b>10,3</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>7,1</b>	<b>8,2</b>	<b>13,1</b>	<b>10,3</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4</sup></b>	<b>5,7</b>	<b>6,4</b>	<b>10,5</b>	<b>7,5</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten BVI-Methode<sup>5</sup></b>	<b>4,1</b>	<b>4,8</b>	<b>7,7</b>	<b>5,7</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

<sup>5</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

# Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. März 2016 bis zum 28. Februar 2017

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>256.482.366,61</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr</b>		<b>- 7.392.907,30</b>
<b>Mittelzufluss (netto)</b>		<b>67.545.864,03</b>
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	69.115.196,56	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	- 1.569.332,53	
<b>Ertrags-Aufwands-Ausgleich</b>		<b>382.435,21</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>- 2.264.896,89</b>
davon bei Immobilien	- 2.264.896,89	
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>14.690.009,95</b>
davon realisiertes Ergebnis	5.843.455,56	
davon nicht realisierte Gewinne	8.846.554,39	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>329.442.871,61</b>



„Gottesweg“, Köln, Deutschland

## Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich deshalb um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

### Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens:

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um die am 8. Juni 2016 vorgenommene Ausschüttung, bei der für 2.206.838 Anteile jeweils 3,35 EUR pro Anteil ausgeschüttet wurden.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen** (inklusive Ausgleichsposten) und die **Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

Im Anteilwert sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Der Ertragsausgleichsbetrag wird bei der Entwicklung des Fondsvermögens an separater Stelle ausgewiesen.

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe aus dem realisierten Ergebnis sowie den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten.

Das **realisierte Ergebnis** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag zuzüglich des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften, das aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich ist.

Hinsichtlich der Nettoveränderung der **nicht realisierten Gewinne und Verluste** wird auf die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung verwiesen.

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017

	Köln/Bonn/Düsseldorf	Berlin	Dresden
	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immobilien</b> (siehe Seite 34 – 43)			
1. Mietwohngrundstücke	94.230.000,00	84.685.000,00	42.295.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	38.540.000,00	0,00	0,00
Summe der Immobilien			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 46)			
1. Bankguthaben	7.671.669,06	2.073.856,16	1.184.671,35
Summe der Liquiditätsanlagen			
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	3.283.601,62	1.874.175,96	1.223.379,02
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	7.626.653,36	5.174.989,37	1.094.480,72
3. Andere	1.839.197,40	1.164.412,98	0,00
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
<b>I. – III. Summe</b>	<b>153.191.121,44</b>	<b>94.972.434,47</b>	<b>45.797.531,09</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	15.760.000,00	17.300.000,00	12.000.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	442.580,42	200.762,36	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	4.222.089,77	2.404.922,10	1.765.627,26
4. anderen Gründen	49.240,23	61.056,66	83.523,34
Summe der Verbindlichkeiten			
<b>V. Rückstellungen</b>	7.759,38	6.814,71	4.047,85
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>20.481.669,80</b>	<b>19.973.555,83</b>	<b>13.853.198,45</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>			

Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR			EUR	EUR	in %
38.080.000,00	15.930.000,00	7.440.000,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	<b>321.200.000,00</b>	97,5
1.578.610,32	500.743,44	957.906,21	34.242.907,22	<b>48.210.363,76</b>	14,6
801.600,05	194.732,71	201.698,47	0,00	7.579.187,83	
554.994,78	1.659.168,12	205.155,27	0,00	16.315.441,62	
57.967,55	6.454,66	321,06	32.823,81	3.101.177,46	
				<b>26.995.806,91</b>	8,2
<b>41.073.172,70</b>	<b>18.291.098,93</b>	<b>8.805.081,01</b>	<b>34.275.731,03</b>	<b>396.406.170,67</b>	<b>120,3</b>
8.500.000,00	0,00	850.000,00	0,00	54.410.000,00	
0,00	192.468,29	0,00	0,00	835.811,07	
1.562.954,50	270.262,97	249.218,81	21.906,85	10.496.982,26	
60.916,66	101,69	5.185,00	826.830,61	1.086.854,19	
				<b>66.829.647,52</b>	<b>20,3</b>
4.351,00	0,00	109,52	110.569,08	133.651,54	0,0
<b>10.128.222,16</b>	<b>462.832,95</b>	<b>1.104.513,33</b>	<b>959.306,54</b>	<b>66.963.299,06</b>	<b>20,3</b>
				<b>329.442.871,61</b>	<b>100,0</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Nach § 10 Abs. 1 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) vom 16. Juli 2013 ist die Vermögensaufstellung im Sinne des § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 KAGB nach Arten von Vermögensgegenständen und Märkten zu gliedern.

Für den ausschließlich in Deutschland investierten offenen inländischen Publikums-AIF WERTGRUND WohnSelect D wird eine Einteilung nach regionalen Investitionsschwerpunkten vorgenommen. Dazu zählen aktuell Berlin, Dresden, Hamburg, Ingolstadt, Köln/Bonn/Düsseldorf und Leipzig.

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2017 erhöhte sich das **Fondsvermögen** gegenüber dem Vorjahr von 256.482 TEUR um 72.961 TEUR auf 329.443 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr flossen dem Sondervermögen insgesamt 67.928 TEUR an neuen Mitteln zu. Bei einem Anteilumlauf von 2.803.540 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2017 ein Anteilwert in Höhe von 117,51 EUR. Am 8. Juni 2016 erfolgte für das vorangegangene Geschäftsjahr 2015/2016 die Endausschüttung in Höhe von 3,35 EUR je Anteilschein.

### Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 30 Immobilien mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 321.200 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden die Objekte „Venloer Straße“, Köln, „Mendelssohnstraße“, Hamburg und „Frankfurter Allee“, Berlin, neu erworben.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 34 bis 43 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 48.210 TEUR entfällt vollständig auf Bankguthaben. Davon befinden sich 1.230 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 14.253 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 30.541 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 2.186 TEUR auf einem Mietkaufkonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 48.210 TEUR bzw. 14,6 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 6.841 TEUR ergibt sich eine frei verfügbare Liquidität von 26.272 TEUR bzw. 8,0 % des Fondsvermögens. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die den Mietern zustehenden und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkaufkationen in Höhe von 2.186 TEUR.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** belaufen sich auf insgesamt 26.996 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.579 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 6.919 TEUR und Mietforderungen über 660 TEUR zusammen.

Auf noch nicht abgeschriebene **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 16.315 TEUR. Des Weiteren werden in der Position Andere im Wesentlichen Forderungen aus Objektankäufen in Höhe von 3.078 TEUR sowie Forderungen gegenüber den Finanzbehörden aus Vorsteuer-Vorauszahlungen in Höhe von 23 TEUR ausgewiesen.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 66.830 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 54.410 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 31,8 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 29,0 %, Dresden 22,1 %, Ingolstadt 15,6 % sowie Leipzig 1,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 15 und 16.

Die Position **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von 836 TEUR betreffen im Wesentlichen die mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtsjahr getätigten Ankäufe der Liegenschaften „Venloer Straße“, Köln, „Mendelssohnstraße“, Hamburg sowie „Frankfurter Allee“, Berlin.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 10.497 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 7.236 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 2.186 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 1.075 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.087 TEUR enthalten im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 260 TEUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 20 TEUR, Verwaltungskosten von 707 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 100 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen unter anderem Verbindlichkeiten aus der Verwahrstellenvergütung in Höhe von 65 TEUR sowie Umsatzsteuerverrechnungen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Höhe von 26 TEUR.

## Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 134 TEUR und enthalten unter anderem Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (42 TEUR), Rückstellungen für steuerliche Kosten (12 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen (80 TEUR).



„Christianstraße“, Leipzig, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Immobilienverzeichnis

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

„Hansemannplatz“



1

Deutschland  
52062 Aachen  
Hansemannplatz 1

„Tulpenstraße“



2

Deutschland  
53347 Alfter  
Tulpenstraße 20–24  
Zur Belsmühle 14–30

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück energetische Sanierung	Mietwohngrundstück aktuell keine
	–	–
	27,8	–
	69,8	93,2
	0,5	6,8
	1,9	–
	08/2015	07/2012
	16.04.2015	19.03.2012
	1961	1967+1974 / 1985+1991 1998+2002; 2014–2015
	925,0	12.215,0
	1.003,9	–
	3.854,3	7.372,9
	6	84
	ja	nein
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	77,2	99,1
	unbegrenzt	unbegrenzt
	50	42
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	2,5	0,9
	56,0	113,5
	336,1	683,5
	446,8	692,2

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Stand 28. Februar 2017



gemischt genutztes Grundstück aktuell keine	gemischt genutztes Grundstück aktuell keine	Mietwohngrundstück aktuell keine	Mietwohngrundstück energetische Sanierung
15,0	2,4	–	–
39,9	13,1	–	–
45,1	80,7	96,4	78,0
–	3,8	2,1	22,0
–	–	1,5	–
02/2017	04/2014	10/2010	10/2015
23.09.2016	12.12.2013	05.08.2010	27.05.2013
1903+1907 / 1999–2000	1971–1973; 1992–1993 / 2004–2006 ; 2008; 2015–2016	1977 / 2011–2012	1973–1974
1.408,0	11.912,0	14.728,0	4.755,0
1.628,2	2.883,6	–	–
1.521,6	22.774,5	4.849,8	4.415,2
–	230	31	147
ja	ja	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/ja	nein/nein
90,6	98,6	98,5	97,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
45	48	59	54
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
4,0	20,5	0,5	2,2
25,7	451,6	65,1	87,9
308,0	2.707,4	337,9	526,7
342,0	2.753,1	466,4	539,4

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

„Umlandstraße“



7

Deutschland  
10715 Berlin  
Umlandstraße 103  
Berliner Straße 138  
Wilhelmsau 21, 22, 23

„Burgstraße“



8

Deutschland  
53177 Bonn-Bad Godesberg  
Burgstraße 69–81  
Im Äuelchen 12, Embavenhof 1 Junkerstraße  
13, 21

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	8,5	23,9
	24,4	1,7
	56,5	64,9
	5,2	9,4
	5,4	0,1
	05/2012	02/2013
	30.11.2011	18.12.2012
	1972 / 2009; 2015–2016	um 1989 / 2014
	3.169,0	7.279,0
	1.456,1	3.431,4
	4.732,5	7.973,1
	80	211
	ja	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	93,0	84,9
	unbegrenzt	unbegrenzt
	37	53
	Privatperson/-en	Versicherungsgesellschaft
	7,9	15,2
	106,9	157,3
	702,5	939,9
	762,0	1.126,5

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

<p>„Borthener Straße“</p>  <p>9</p> <p>Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d Gohrischstraße 1–19 Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i</p>	<p>„Dobritzer Straße“</p>  <p>10</p> <p>Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151</p>	<p>„Wilischstraße“</p>  <p>11</p> <p>Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11–30 Nagelstraße 20–26</p>	<p>„Bergesweg“</p>  <p>12</p> <p>Deutschland 40489 Düsseldorf Bergesweg 3–21</p>
--	--	--	---

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Treppenhaussanierung	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine
0,7	–	–	–
2,4	–	–	–
96,7	95,8	97,3	94,5
0,2	4,2	2,7	5,4
–	–	–	0,1
01/2011	03/2012	01/2011	08/2013
09.12.2010	21.12.2011	28.10.2010	26.04.2013
1927–1934 / 1998–1999; 2011; 2015–2016	1942 / 1995; 2005	1963–1964 / 1998–2001	1966+1971 / 90er-Jahre; 2002–2003; 2009
26.191,0	20.893,0	20.009,0	16.721,0
528,1	–	–	–
17.155,4	8.052,0	15.069,6	4.808,8
6	53	82	66
nein	nein	nein	nein
ja/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
97,8	96,7	98,2	92,2
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
35	36	35	48
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
2,3	1,8	1,7	1,5
215,3	91,2	190,3	76,4
1.293,8	554,8	1.141,3	458,2
1.323,8	575,7	1.161,5	501,5

**Informationen zur Immobilie**  
**Laufende Nummer**

**Lage des Grundstücks**

13



„Füllenbachstraße“

Deutschland  
40474 Düsseldorf  
Füllenbachstraße 4–6

14



„An der Mergelskaul“

Deutschland  
50226 Frechen  
An der Mergelskaul 23–25  
An der Waidmaar 38–52

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	17,8	–
	–	–
	75,1	95,8
	6,1	4,2
	1,0	–
	11/2010	08/2012
	16.08.2010	30.05.2012
	1967 / 1999–2000; 2014	1953; 1954 / 2014
	2.396,0	11.562,0
	581,0	–
	2.752,7	4.808,0
	43	30
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	86,3	96,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	45	39
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
	3,5	0,6
	56,7	55,3
	340,3	331,0
	399,4	346,6

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine
59,3	–	–	–
36,1	–	–	0,2
–	96,3	99,3	98,6
4,6	3,6	–	1,2
–	0,1	0,7	–
08/2012	08/2012	08/2016	06/2011
30.05.2012	30.05.2012	22.06.2016	30.03.2011
1992	1969; 1970 / 2014	1903–1904	ca. 1956–1958 / 1985–2010; 2013
2.227,0	5.102,0	2.375	24.814,0
2.154,7	–	–	31,9
–	3.197,2	2.193,5	16.800,2
42	19	–	70
ja	nein	nein	teilweise
nein/nein	nein/nein	ja/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise	nein/nein
98,8	97,7	94,4	98,1
1,6	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
46	53	62	36
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
18,5	0,0	1,4	4,0
48,4	42,4	43,1	271,3
290,7	254,2	296,7	1.633,2
295,1	260,7	275,5	1.665,1

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer  
 Lage des Grundstücks

<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Herschelstraße“



19

Deutschland  
85057 Ingolstadt  
Herschelstraße 4–18, 17–23

„Leharstraße 1a, 1b“



20

Deutschland  
85057 Ingolstadt  
Leharstraße 1a, 1b

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	–	–
	–	–
	98,3	79,7
	1,7	20,3
	–	–
	06/2011	06/2011
	30.03.2011	30.03.2011
	ca. 1965 / 1985–2003; 2013–2014	ca. 1992 / 1999; 2013
	11.787,0	3.690,0
	–	–
	6.991,5	1.890,2
	44	69
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja
	97,7	99,5
	unbegrenzt	unbegrenzt
	36	56
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,5	0,0
	107,8	23,8
	643,8	143,0
	658,9	144,0

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.

<sup>5</sup> Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.



Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine
–	–	–	–
–	–	15,9	–
99,1	94,6	81,6	97,6
0,4	5,4	2,5	2,4
0,5	–	–	–
06/2011	06/2011	08/2012	08/2012
30.03.2011	30.03.2011	30.05.2012	30.05.2012
ca. 1992; 1999 / 2013	ca. 1958 / 1985–1999; 2013–2014	um 1954 / 2014	1957; 1959 / 1996; 2014
1.532,0	4.114,0	2.710,0	13.892,0
–	–	649,8	–
1.236,5	2.197,5	3.527,9	8.693,6
5	48	18	47
nein	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/ja	nein/nein	nein/nein	nein/nein
100,0	97,5	99,4	97,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
56	36	48	49
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,4	0,0	2,1	0,6
13,1	40,0	63,6	148,1
78,6	237,8	381,4	889,5
78,6	243,9	384,4	911,1

**Informationen zur Immobilie**  
**Laufende Nummer**

**Lage des Grundstücks**

„Venloer Straße“



25

Deutschland  
50827 Köln  
Venloer Straße 601–603  
Wilhelm-Mauser-Straße

„Christianstraße“



26

Deutschland  
04105 Leipzig  
Christianstraße 8–16  
Am Mückenschlößchen 1–11

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	aktuell keine
	4,5	–
	29,7	–
	63,3	97,1
	2,1	2,9
	0,4	–
	04/2016	01/2012
	01.03.2016	03.11.2011
	1972; 1975; 1982 / 1999; 2005; 2011; 2013	ca. 1939–1944 / ca. 1994 + 1998
	12.236,0	5.200,0
	9.739,9	–
	20.370,5	4.132,9
	461	15
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	– <sup>6</sup>	96,2
	unbegrenzt	unbegrenzt
	50	37
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	4,1	0,5
	351,1	45,6
	2.095,5	271,5
	2.909,0	282,7

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.

<sup>5</sup> Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

<sup>6</sup> In Sanierung befindliche Immobilie



gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine
15,6	10,4	–	–
8,0	13,2	–	–
74,9	76,4	85,6	98,6
1,5	–	10,4	1,4
–	–	4,0	–
09/2010	09/2010	01/2013	01/2016
08./18.06.2010	26.05.2010	31.10.2012	14.12.2015
1903 / 2005	ca. 1900 / 1997; 1998	um 1995	1954–1955 / 1976; 1980; 1990
680,0	720,0	5.727,0	23.466,0
250,7	285,6	–	–
931,3	1.304,5	6.149,0	5.412,7
6	–	110	14
ja	nein	ja	nein
ja/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
100,0	95,9	98,9	82,4
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
39	44	59	51
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,0	1,2	1,8	0,3
14,1	17,5	96,4	62,0
84,4	104,9	578,3	372,2
84,4	109,4	586,7	454,8

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Anschaffungskosten

## Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis <sup>1</sup>		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern <sup>2</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>3</sup>		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>									
Aachen „Hansemannplatz“	6.601	802	12,1	455	6,9	347	5,3	7.403	
Alfter „Tulpenstraße“	8.051	676	8,4	412	5,1	264	3,3	8.727	
Berlin „Frankfurter Allee“	7.700	946	12,3	462	6,0	484	6,3	8.646	
Berlin „Nollendorfplatz“	44.440	3.450	7,8	2.021	4,5	1.429	3,2	47.890	
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.041	583	9,7	213	3,5	370 <sup>5</sup>	6,1	6.624	
Berlin „Schloßstraße“	10.462	1.372	13,1	713	6,8	659	6,3	11.834	
Berlin „Umlandstraße“	9.541	780	8,2	470	4,9	310	3,2	10.321	
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.616	1.348	9,2	796	5,4	552	3,8	15.964	
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061	
Dresden „Dobritzer Straße“	6.916	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.501	
Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.688	
Düsseldorf „Bergesweg“	8.085	757	9,4	449	5,6	308	3,8	8.842	
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.473	525	9,6	240	4,4	285	5,2	5.998	
Frechen „An der Mergelskaul“	4.365	243	5,6	153	3,5	90	2,1	4.608	
Frechen „Hauptstraße“	3.417	259	7,6	168	4,9	91	2,7	3.676	
Frechen „Kapfenberger Straße“	3.852	195	5,1	122	3,2	73	1,9	4.047	
Hamburg „Mendelssohnstraße“	6.500	915	14,1	371	5,7	544	8,4	7.415	
Ingolstadt „Ettinger Straße“	17.814	760	4,3	457	2,6	303	1,7	18.574	
Ingolstadt „Herschelstraße“	6.191	365	5,9	218	3,5	147	2,4	6.556	
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.912	127	6,6	75	3,9	52	2,7	2.039	
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.202	77	6,4	46	3,8	31	2,6	1.279	
Ingolstadt „Ungernerstraße“	2.641	94	3,6	56	2,1	38	1,4	2.735	
Köln „Hummelsbergstraße“	14.863	1.033	7,0	711	4,8	322	2,2	15.896	
Köln „Gottesweg“	5.784	442	7,6	302	5,2	140	2,4	6.226	
Köln „Venloer Straße“	38.171	3.972	10,4	3.972	10,4	0	0,0	42.143	
Leipzig „Christianstraße“	3.155	266	8,4	141	4,5	125	4,0	3.421	
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028	
Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	54	4,5	78	6,5	1.332	
Troisdorf „Hannoversche Straße“	7.490	657	8,8	453	6,0	204	2,7	8.147	
Wedel „Am Rain“	9.061	903	10,0	698	7,7	205	2,3	9.964	
<b>Direkt gesamt</b>	<b>286.004</b>	<b>24.581</b>		<b>15.826</b>		<b>8.755</b>		<b>310.585</b>	

<sup>1</sup> Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

<sup>2</sup> Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

<sup>3</sup> Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

<sup>4</sup> Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

<sup>5</sup> Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 28. Februar 2017

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis <sup>4</sup>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
7.405	80	675	8,4	7.405
9.420	66	354	5,3	9.420
7.700	7	939	9,9	7.700
47.550	345	2.445	8,4	47.550
7.660	59	210	3,6	7.660
10.750	138	1.182	9,0	10.750
11.025	77	399	5,2	11.025
16.145	133	787	5,9	16.145
18.235	110	422	3,8	18.235
7.865	58	290	5,0	7.865
16.195	100	383	3,8	16.195
9.050	75	484	6,4	9.050
6.610	52	192	3,7	6.610
4.765	23	123	5,4	4.765
3.795	25	134	5,4	3.795
4.235	18	99	5,4	4.235
6.535	53	862	9,4	6.535
22.365	68	287	4,3	22.365
9.140	35	148	4,3	9.140
2.145	11	48	4,3	2.145
1.125	8	32	4,2	1.125
3.305	9	39	4,2	3.305
16.710	102	552	5,4	16.710
6.915	43	234	5,4	6.915
38.540	364	3.608	9,1	38.540
4.535	27	128	4,8	4.535
1.275	9	31	3,5	1.275
1.630	13	46	3,5	1.630
9.180	66	383	5,8	9.180
9.395	90	797	9,0	9.395
<b>321.200</b>	<b>2.264</b>	<b>16.315</b>		<b>321.200</b>

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Bestand der Liquidität

### I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere.

### II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 48.210 TEUR (14,6 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 15.509 TEUR, das entspricht 32,2 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,40 % verzinst. Darüber hinaus entfallen 2.186 TEUR auf unverzinsten Mietkautionen bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen unter anderem auf die SÜDWEST-BANK AG, Stuttgart, 15.049 TEUR, davon 8.000 TEUR zinslos und 7.049 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,40 %. Ebenfalls zinslos werden die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 9.959 TEUR angelegt. Bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg, hält der Fonds ein zinsloses Konto in Höhe von 5.000 TEUR, 1 TEUR werden zudem mit –0,40 % verzinst. Unverzinst steht außerdem ein Konto bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, in Höhe von 500 TEUR zur Verfügung. Bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing, hält der Fonds zum Stichtag 6 TEUR zu –0,40 %.



„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2017 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>7.579.187,83</b>	<b>2,3</b>
davon Betriebskostenvorlagen	6.919.093,56		
davon Mietforderungen	660.094,27		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>16.315.441,62</b>	<b>5,0</b>
3. Andere		<b>3.101.177,46</b>	<b>0,9</b>
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>26.995.806,91</b>	<b>8,2</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>54.410.000,00</b>	<b>16,5</b>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		<b>835.811,07</b>	<b>0,3</b>
3. Grundstücksbewirtschaftung		<b>10.496.982,26</b>	<b>3,1</b>
4. anderen Gründen		<b>1.086.854,19</b>	<b>0,4</b>
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>66.829.647,52</b>	<b>20,3</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>133.651,54</b>	<b>0,0</b>
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>329.442.871,61</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>117,51</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>2.803.540</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2016 bis 28. Februar 2017

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		11.688,87	
2. Sonstige Erträge		149.118,99	
3. Erträge aus Immobilien		17.748.015,87	
<b>Summe der Erträge</b>			17.908.823,73
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		5.757.191,18	
a) davon Betriebskosten	1.156.187,37		
b) davon Instandhaltungskosten	2.377.758,40		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	1.215.293,06		
d) davon Sonstige Kosten	1.007.952,35		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.703.552,16	
3. Verwaltungsvergütung		4.101.595,24	
4. Verwahrstellenvergütung		94.846,57	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		86.671,55	
6. Sonstige Aufwendungen		321.511,47	
davon externe Bewerterkosten	241.596,81		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			12.065.368,17
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			5.843.455,56
Ertrags-/Aufwandsausgleich			382.435,21
<b>IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			6.225.890,77
<b>V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			8.846.554,39
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>			8.846.554,39
<b>VI. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			15.072.445,16

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2016 bis 28. Februar 2017

## Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 149 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 98 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 51 TEUR.

## Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 322 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 242 TEUR, Rechtsberatkosten in Höhe 45 TEUR sowie negative Guthabenzinsen auf laufende Bankkonten in Höhe von 30 TEUR.

Des Weiteren ist darin eine Nachbuchung in Höhe von 5 TEUR enthalten. Diese ergibt sich aus einer Löschungsbewilligung resultierend aus dem im letzten Geschäftsjahr getätigten Verkauf des Objektes „Breslauer Straße“ in Münster.

## Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2016/2017 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 5.843 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

## Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber/in im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 383 TEUR.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 6.226 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 5.843 TEUR und dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 383 TEUR.

## Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen und dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 15.072 TEUR.

## Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2017

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>6.858.184,10</b>	
1. Vortrag aus dem Vorjahr	632.293,33	0,23
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.225.890,77	2,22
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>- 17.546,50</b>	
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	- 6.225,89	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	- 11.320,61	- 0,01
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1</sup></b>	<b>6.840.637,60</b>	
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	6.840.637,60	2,44

<sup>1</sup> Der Abzug von Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach § 5 InvStG ermittelt.

### Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2016/2017 sind aus dem laufenden Ergebnis 6 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

### Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2017/2018 werden Erträge in Höhe von 11 TEUR vorgetragen.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 beträgt bei 2.803.540 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 28. Februar 2017 und einer Ausschüttung von 2,44 EUR je Anteil insgesamt 6.841 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 14. Juni 2017.

München, den 4. Mai 2017

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der Pramerica Property Investment GmbH



Dominik Brambring



Martin Matern



Andreas Weber

# Anhang

## Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	117,51
Umlaufende Anteile (Stück)	2.803.540

## Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

Der Verkehrswert einer **Immobilie** ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der **Ertragswert** der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen.

Die **Regelbewertung** sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

In den Fällen, in denen aufgrund gesetzlicher Vorgaben zwei unabhängige Bewerter ein Objekt bewerten, kann es zu divergierenden Verkehrswertgutachten kommen. Im Falle von erheblich oder auffällig divergierenden Gutachten wird die Gesellschaft die Gründe für die Abweichung anhand der Gutachten analysieren und gemeinsam mit den Bewertern sicherstellen, dass die Abweichung nicht auf Fehlern in der Bewertung oder den Ausgangsdaten beruht. Bei verbleibenden Differenzen gilt, dass für die Ermittlung des Nettofondsvermögens der arithmetische Mittelwert zu verwenden ist.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss, ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens, innerhalb von drei Monaten erfolgen.

**Bankguthaben** werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

**Forderungen** aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche und andere Forderungen werden zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

**Anschaffungsnebenkosten**, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungskosten in voller Höhe abzuschreiben.

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ansatz und die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

**Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten** sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

### Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z.B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

### Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei der Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,46 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,06 %

#### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,46 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, gegebenenfalls die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

#### Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 konnte die Verwaltung dem Sondervermögen erstmals eine jährlich zu ermittelnde erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 2 BAB in Rechnung stellen. Für das Geschäftsjahr 2016/2017 wurde dem WERTGRUND WohnSelect D keine erfolgsabhängige Vergütung belastet, da die Voraussetzung dafür nicht erfüllt wurde.

#### Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres, beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,06 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

#### Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z.B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als sogenannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen bzw. anderen verbundenen Unternehmen für das Sondervermögen abgewickelt.

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Ver-

gütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 149 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 98 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 51 TEUR.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 322 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 242 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe von 45 TEUR sowie negative Guthabenzinsen auf laufende Bankkonten in Höhe von 30 TEUR.

### Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	1.207.820,24 EUR
davon feste Vergütung	751.397,96 EUR
davon variable Vergütung	456.422,28 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	10
Höhe des gezahlten Carried Interests <sup>1</sup>	114.026,09 EUR
<hr/>	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	768.230,86 EUR
davon feste Führungskräfte	768.230,86 EUR
davon andere Risk Taker <sup>2</sup>	0,00 EUR

### Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Für den WERTGRUND WohnSelect D wurde am 31. Januar 2017 ein neuer Verkaufsprospekt veröffentlicht. Die Änderungen ergeben sich im Wesentlichen aus den durch die BaFin vorgegebenen Anpassungen der allgemeinen und besonderen Anlagebedingungen.

<sup>1</sup> Carried Interest ist der Anteil an den Gewinnen des AIF, den eine AIF-Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die Verwaltung des AIF erhält; der Carried Interest umfasst nicht den Anteil der AIF-Verwaltungsgesellschaft an den Gewinnen des AIF, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft als Gewinn für Anlagen der AIF-Verwaltungsgesellschaft in den AIF bezieht (§ 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB).

<sup>2</sup> Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie

### Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,0%
---	------

### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird durch das Asset Management ein Business-Plan für jedes Objekt erstellt, in dem der Cashflow sowie die operativen Maßnahmen modelliert sowie die vorgesehenen Sanierungskosten über die geplante Haltedauer (in der Regel zehn Jahre) kalkuliert werden.

Außerdem werden in jährlich zu aktualisierenden Budgets Annahmen über Objekteinnahmen und -ausgaben getroffen und monatlich den Ist-Kosten gegenübergestellt.

Zusätzlich wird von der Fondsbuchhaltung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie dem Asset Management zu jedem Monatsultimo eine Liquiditätskalkulation erstellt, die im Ergebnis die freien Mittel für Akquisitionen aufzeigt. Dies erfolgt unter Ansatz der aktuellen Banksalden zuzüglich der Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich der Verbindlichkeiten sowie der reservierten Mittel für Ausschüttung und Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden die Mindestliquidität in Höhe von 5 % des Nettofondsvermögens sowie die mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigten Anteilscheine berücksichtigt.

Für die Liquiditätsplanung steht das Asset Management in regelmäßigem Kontakt zu den Banken. Daher wird bereits einige Monate vor Auslaufen eines Darlehens mit den finanzierenden Banken über eine Verlängerung und gegebenenfalls Rückzahlung oder Teiltilgung gesprochen.

Die Ausschüttungen basieren auf den im Geschäftsjahr nachhaltig erwirtschafteten Erträgen ohne Substanzaukehr und erfolgen jeweils im Juni eines jeden Jahres. Die Höhe der Ausschüttung wird vom Fondsmanagement in Abstimmung mit dem Asset Management beschlossen.

### Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Das Risikoprofil wurde im Rahmen des jährlichen Risk-Assessment-Prozesses angepasst. Das Risk Assessment erfolgte auf der Grundlage des bestehenden Risikoprofils mittels eines Bewertungssystems im Rahmen einer Expertenbefragung. Hierzu wurde durch das Portfoliomanagement anhand einer Risikomatrix eine Einschätzung (potenzieller Schaden sowie Eintrittswahrscheinlichkeit jeweils mit niedrig/mittel/hoch bewertet) für alle potenziellen Risikoindikatoren vorgenommen. Den Risikoindikatoren wurden sechs Haupttri-

sikokategorien (Gegenparteirisiken, Marktpreisrisiken, Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, objektspezifische Risiken sowie sonstige Risiken) zugeordnet und die Bewertungsergebnisse entsprechend verdichtet. Die Bewertung der Risikokategorien durch das Portfoliomanagement wurde durch das Risikomanagement analysiert und der Geschäftsleitung der Pramerica Property Investment GmbH sowie dem Head of Global Risk Management im Rahmen der Risikoinventur vorgelegt. In der Risikoinventur wurde die Risikoeinschätzung des Portfoliomanagements analysiert und bei Bedarf angepasst. Auf der Grundlage der abschließenden Risikoeinschätzung je Risikokategorie durch das Risikomanagement wurden Anforderungen an das Risikoreporting und Stresstests definiert. Darüber hinaus wurde das Limitsystem überarbeitet und an die Ergebnisse der Risikoanalyse angepasst. Außerdem wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken definiert und dokumentiert.

Die Auswertung der Risikobewertung hat ergeben, dass die sechs Hauptrisiken auf einer Skala von 1 bis 3 (niedrig/mittel/hoch) zwischen 1,0 (Gegenparteirisiken) und 1,3 (Objektrisiken) bewertet wurden. Im Mittel aller Hauptkategorien ergibt sich ein Risikowert von 1,1.

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risikoreporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover Ratio (DSCR)<sup>1</sup>, Anteil der Darlehen am Verkehrswert (LTV), Anteil der variablen Verzinsung, Zins-

<sup>1</sup> Den Kreditzinsen und der Tilgung werden bestimmte Einnahmen gegenübergestellt, um festzustellen, inwieweit der Schuldner Zins und Tilgung für die aufgenommenen Kredite zurückzahlen kann.

<sup>2</sup> Objekte mit nur einem Mieter

bindungsfristen, auslaufende Kreditverträge, Vermietungsquoten, Anteil auslaufender Mietverträge, Abweichung von der Zielrendite, Anteil der Single-Tenant-Objekte<sup>2</sup> und Anteil des größten Investors. Im Rahmen von Stresstests wurde der Einfluss von Veränderungen der Mieterträge sowie Zinsen auf Nettofondsvermögen, Rendite, vereinnahmte Gebühren, DSCR, LTV sowie potenziell erforderliches zusätzliches Eigenkapital ermittelt.

Eine zusätzliche qualitative Risikoeinschätzung im Rahmen des Risikoberichts erfolgt objektweise für risikobehaftete Assets durch das Portfoliomanagement. Für die quantitative Überwachung operationeller Risiken wurde neu ein Risikoindikator „Watch List Assets“ eingeführt, der den Anteil risikobehafteter Einzelobjekte am Gesamtportfolio abbildet.

### Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gemäß § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Änderungen des maximalen Umfangs des Einsatzes des Leverages lagen im Berichtsjahr nicht vor.

Leverage nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	105,7 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	105,7 %



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

# Vermerk des Abschlussprüfers

## An die Pramerica Property Investment GmbH, München

Die Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Geschäftsjahr vom 1. März 2016 bis 28. Februar 2017 zu prüfen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2016 bis 28. Februar 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 5. Mai 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

## Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von 2,44 EUR je Anteil erfolgt am 14. Juni 2017.

### Endausschüttung<sup>1</sup>

Die ausgeschütteten Erträge 2016/2017 werden steuerlich wie folgt behandelt<sup>2</sup>:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	2,4400	2,4400
davon steuerfrei <sup>2</sup>	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge <sup>3</sup>	0,7457	0,7457
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge	0,7457	0,7457
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1967	0,1967

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen“ in Höhe von 0,7457 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen jedoch 0,0000 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen, sodass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 0,7457 EUR im Privatvermögen und im Betriebsvermögen ergeben.

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

### Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

#### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,7457 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig [insgesamt]“)	./. 0,1864 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./. 0,0103 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,1967 EUR
Damit Gutschrift auf Konto	2,2433 EUR

<sup>1</sup> Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

<sup>2</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017.

<sup>3</sup> Der Unterschied zwischen der Ausschüttung pro Anteil und der Summe aus steuerfreien und steuerpflichtigen Erträgen resultiert aus steuerlichen Abschreibungen der Immobilien des Sondervermögens. Die Abschreibung mindert die steuerliche Bemessungsgrundlage, was faktisch zu einem steuerfreien Anteil der Ausschüttung führt.

# Steuerliche Hinweise – Vollversion

## Aktueller Gesetzesstand

Mit Neuregelung des Investmentaufsichtsrechts durch das Gesetz zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM-UmsG) wurde am 22. Juli 2013 das Investmentgesetz (InvG) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt. Die erforderlichen Anpassungen des Investmentsteuergesetzes (InvStG) wurden mit dem Gesetz zur Anpassung des Investmentsteuergesetzes an das AIFM-UmsG (AIFM-StAnpG) vorgenommen. Das AIFM-StAnpG ist am 24. Dezember 2013 in Kraft getreten. Die Regelungen des InvStG i.d.F. des AIFM-StAnpG sind grundsätzlich ab dem 24. Dezember 2013 anzuwenden. Demnach sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen, um steuerlich weiterhin als Sondervermögen zu qualifizieren. Allerdings wird nach den Regelungen des InvG aufgelegten Sondervermögen Bestandsschutz gewährt, sofern sie weiterhin die Voraussetzungen des InvG i. d. F. vom 21. Juli 2013 erfüllen. Da der WERTGRUND WohnSelect D unter diese Bestandsschutzregelung fällt, sind gem. § 22 Abs. 2 InvStG die Regelungen des InvStG weiterhin anzuwenden.

## Die Investmentsteuerreform

Am 26. Juli 2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Der Gesetzgeber will mit der Investmentsteuerreform insbesondere EU-rechtliche Risiken ausräumen und Möglichkeiten für steuerliche Gestaltungen einschränken. Außerdem sollen Verwaltungsaufwand abgebaut und rechtliche Systemfehler korrigiert werden.

Für Publikumsfonds wie den WERTGRUND WohnSelect D ist ab 2018 ein Systemwechsel vorgesehen: Sie sollen künftig mit 15 % Steuern auf inländische Dividenden, Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien belastet werden. Damit werden deutsche und ausländische Fonds hinsichtlich dieser Erträge auf der Fondsebene künftig gleich besteuert.

Für Anleger, die bislang keine Steuern auf Kapitalerträge zahlen (wie beispielsweise Kirchen oder gemeinnützige Organisationen), würde die Vorbelastung des Fonds eine Steuererhöhung bedeuten. Das Investmentsteuergesetz sieht für diese Anleger ein Verfahren vor, wonach auf Antrag des Fonds die Steuerpflicht auf Fondsebene entfällt, soweit solche Anleger am Fonds beteiligt sind. Diese Anleger erhalten die auf Fondsebene nicht erhobene/erstattete Steuer vom Fonds ausgezahlt (sogenannter Befreiungsbetrag).

Für weitere Anlegergruppen, insbesondere für Privatanleger, sollen Teilfreistellungen der Ausschüttungen und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile die Belastung auf Fondsebene pauschal ausgleichen (sogenannte Teilfreistellung).

Aufgrund der Neuregelung gelten alle Fondsanteile zum 31. Dezember 2017 für steuerliche Zwecke als veräußert und zum 1. Januar 2018 als neu angeschafft. Die Besteuerung eines etwaigen Veräuße-

rungsgewinns findet allerdings erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile statt.

## Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

## Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Die steuerpflichtigen Erträge des Fonds werden beim Privatanleger grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz von 25 %, zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer, unterworfen. Ausnahmeregelungen gelten lediglich für Fälle des § 32d Abs. 6 EStG, in denen der persönliche Steuersatz des Anlegers unterhalb des Abgeltungsteuersatzes liegt.

Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden. An die Stelle des ehemaligen Sparerfreibetrags und des Werbungskostenpauschbetrags tritt ein Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR (bzw. 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Ehegatten).

Die Steuer wird von der depotführenden Stelle (bei Inlandsverwahrung) einbehalten, sodass in vielen Fällen keine Angaben in der Steuererklärung erforderlich sind. Angaben in der Steuererklärung müssen jedoch weiterhin gemacht werden, insbesondere wenn kein Steuerabzug vorgenommen wurde und wenn außergewöhnliche Belastungen in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Zudem sind gegebenenfalls Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, selbst wenn der Steuerabzug von 25 % bereits erfolgt ist (das bisherige Antragsverfahren zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs wurde zum 1. Januar 2015 durch ein automatisiertes Abzugsverfahren abgelöst). Angaben in der Steuererklärung können zudem in bestimmten Fällen sinnvoll sein. So wird der persönliche Steuersatz zugrunde gelegt, wenn er niedriger ist als 25 % und Angaben zu den Kapitalerträgen in der Steuererklärung gemacht werden.

Zinsen und Mieten, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, unterliegen dem Abgeltungsteuersatz (vgl. § 32d EStG). Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt

werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungsteuersatz. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

### **Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers**

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Werden Anteile an einem Sondervermögen veräußert, sind Gewinne für einen betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

### **Kapitalertragsteuer**

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den steuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen.

Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen abgeltungsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrags bis zur Höhe des Sparer-Pauschbetrags (derzeit 801 EUR/1.602 EUR) von der Abgeltungsteuer freigestellt.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Erstattung der Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird unter anderem vom Steuerabzug auf Zinsen und zinsähnliche Erträge Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

### **Solidaritätszuschlag**

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen aus den Fonds-Anteilen der Kapitalertragsteuer unterliegen, ist die einbehaltene Steuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

## Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa mit Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Der bei Rückgabe realisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

### Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

**Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG  
für das am 28. Februar 2017 endende Geschäftsjahr für den WERTGRUND WohnSelect D  
(ISIN: DE 000 A1CUAY 0) mit Endausschüttung am 14. Juni 2017**

	Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapital- gesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapital- gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
Barausschüttung	2,4400	2,4400	2,4400	2,4400
<b>a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung</b>	2,4400	2,4400	2,4400	2,4400
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
Zusatz in der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (auch aus Vorjahren)	1,6928	1,6928	1,6928	1,6928
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>b) Ausschüttete Erträge</b>	0,7457	0,7457	0,7457	0,7457
<b>b) Ausschüttungsgleiche Erträge<sup>1</sup></b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene</b>				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechnen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>c) In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene</b>				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1</sup> Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 14.06.2017 als zugeflossen.

	Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapital- gesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapital- gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechnen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung</b>				
aa) im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,7457	0,7457	0,7457	0,7457
cc) im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungs- gleichen Erträge</b>				
aa) im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>e) Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)</b>				
<b>f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapital- gesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapital- gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>g)</b>	<b>Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG</b>	1,4127	1,4127	1,4127	1,4127
<b>g)</b>	<b>Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>h)</b>	<b>die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz  
über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG  
für den Investmentfonds WERTGRUND WohnSelect D für den Zeitraum vom 1. März 2016 bis 28. Februar 2017**

An die Pramerica Property Investment GmbH, Wittelsbacherplatz 1, 80333 München (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung und des geprüften Jahresberichts für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung der steuerlichen Angaben gehen Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren ein.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehenden Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 11. Mai 2017

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf  
(Steuerberater)

Bernhard Brielmaier  
(Steuerberater)

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München  
Tel.: +49 89 28645-0  
Fax: +49 89 28645-150

Handelsregister München  
HRB 149356  
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2016: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2016: 3.088 TEUR

## Gesellschafter

100 % PGIM Real Estate Germany AG  
(vormals Pramerica Real Estate International AG  
bis zum 19. Mai 2016)

## Geschäftsführung

**Dominik Brambring**  
Mitglied des Vorstands der  
PGIM Real Estate Germany AG

**Alexander Knothe**  
(bis 31. Dezember 2016)

**Martin Matern**  
Chief Financial Officer Europe & Asia  
Mitglied des Vorstands der  
PGIM Real Estate Germany AG  
Director PGIM Real Estate Luxembourg S.A.

**Andreas Weber**  
Rechtsanwalt  
Head of Fund Operations Continental Europe  
(seit 1. Januar 2017)

## Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

**Sebastiano Ferrante**  
Vorsitzender  
Mitglied des Vorstands der  
PGIM Real Estate Germany AG

**Dr. Marc Oliver Wenk**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Stellvertretender Vorsitzender  
als unabhängiges Mitglied

**Maxie Soltmann**  
Director Business Development  
PGIM Real Estate Germany AG

## Verwahrstelle

Die CACEIS Bank ist Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma „CACEIS Bank, Germany Branch“ aus.

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2016: 2.041.606 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2016: 32.543 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
D-80636 München

## Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximilianstraße 21a  
D-82319 Starnberg  
Tel.: +49 8151 99894-31  
Fax: +49 8151 99894-32

### **Externe Bewerter bis 30. Juni 2016**

Dipl.-Ing. (FH) Holger Ladewig, Grünwald  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)  
Chartered Surveyor (FRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner Martin Töllner, Hannover  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Carsten Ksiazek, Dresden  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

### **Ankaufsbewerter**

Dipl.-Betriebsw. (FH) Peter Jagel, München  
Chartered Surveyor (ARICS und FRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## Externe Bewerter ab 1. Juli 2016

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)  
Jörg Ackermann, Hagen  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Recognised European Valuer (REV)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
Grundstücken und Immobilien

Dipl.-Immobilien-Ökonomin (ADI)  
Brigitte Adam, Mainz  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
und Mieten und Pachten

Immobilienwirt (DIA), Immobilienökonom (IREBS)  
Heiner Geißler, Gießen  
Immobiliengutachter CIS HypZert (S)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Renate Grünwald, Hamburg  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Immobilien-Ökonom (ADI)  
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsing.  
Stefan Adam Piosczyk, Augsburg  
Chartered Surveyor (MRICS, FRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Cushman & Wakefield LLP, Frankfurt am Main  
B.Sc. Immobilienwirtschaft (HfWU)  
Hanjo Theiss  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## Ankaufsbewerter

M.Sc. Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Tobias Johannes Neuparth, Bonn  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

# Immobilienbestand

## Aachen, „Hansemannplatz“

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch im Inneren des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom und dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone sind in westlicher Richtung rund 1 km vom Objekt entfernt gelegen. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit ihren ca. 40.000 Studenten kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 48 Wohn- (ca. 3.854 m<sup>2</sup>) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m<sup>2</sup>) zusammen.

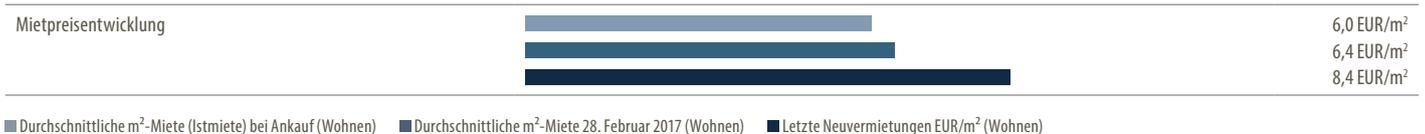
Im Juli 2016 wurde mit der energetischen Sanierung der Wohnanlage in Aachen begonnen. Es ist geplant, rund 2,30 Mio. EUR zu investieren. Die Sanierungsarbeiten beinhalten unter anderem den Austausch der Fenster, die Sanierung der Balkone, die Anbringung



eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Gleichzeitig werden die leer stehenden Wohnungen saniert. Per Ende Februar 2017 wurden bereits über die Hälfte der Maßnahmen umgesetzt. Bis Sommer 2017 sollen alle Maßnahmen komplett abgeschlossen werden.

## Aachen, „Hansemannplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. April 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	5,72 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,80 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	48 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	3.854,3 m <sup>2</sup> / 1.003,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	7,41 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2017



### Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven ca. 4 km vom Stadtzentrum von Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage umfasst sechs Gebäude mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Liegenschaft verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 84 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

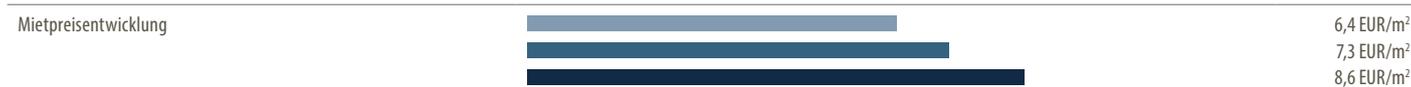
In den letzten 25 Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 1985 und 1991 ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die alten Holzfenster wurden gegen neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. In den Jahren 1998 und 2002 wurden die Heizzentralen (Ölheizung) erneuert.



Im Jahr 2015 wurde die Fassade des Hauses in der Tulpenstraße gestrichen sowie eine Beton- und Balkonsanierung durchgeführt. Im Dezember 2014 fand die Sanierung der Balkone und Fassade an den Rückseiten der Häuser „Zur Belsmühle“ statt. Nachdem diese Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind, befindet sich die Wohnanlage in einem guten Zustand. Somit wurde neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen lediglich eine neue Gegensprechanlage installiert.

### Alfter, „Tulpenstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	19. März 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	5. Juli 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,25 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,68 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	110 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	7.372,9 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	84
Baujahr	1967+1974
Gutachterlicher Verkehrswert	9,42 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2016



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Berlin, „Nollendorfplatz“

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im Berliner Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf der nordöstlichen Seite des Nollendorfplatzes an der Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße, Kielganstraße und Else-Lasker-Schüler-Straße. Das Kaufhaus des Westens am Wittenbergplatz (Tauentzienstraße) ist ca. 500 m und der Potsdamer Platz ca. 1.500 m entfernt. Die Infrastruktur und der Anschluss an das ÖPNV-Netz sind aufgrund der zentralen Lage exzellent. Die Berliner Stadtautobahn befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.658 m<sup>2</sup>. Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m<sup>2</sup>) und 29 Gewerbeeinheiten (2.884 m<sup>2</sup>). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Im Jahr 2015 wurden die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt. In diesem Zuge wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.

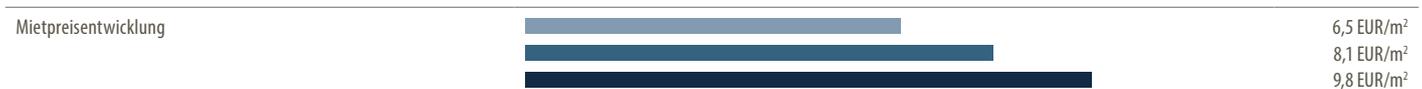


Im zweiten Bauabschnitt (Else-Lasker-Schüler-Straße 10–16) wurden die Arbeiten bereits planmäßig im August 2015 abgeschlossen. Der dritte Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–6) wurde Ende 2015 fertiggestellt. Die Arbeiten am vierten und letzten Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 8, 8a und 8b) wurden im Mai 2016 beendet. Somit sind sämtliche Sanierungsmaßnahmen am Objekt planmäßig durchgeführt worden.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m<sup>2</sup> großen Bio-Supermarkt im Objekt am Nollendorfplatz. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

## Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	317 / 29
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m <sup>2</sup> / 2.883,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	230
Baujahr	1971–1973; 1992–1993
Gutachterlicher Verkehrswert	47,55 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2016



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Berlin, „Scharfenberger Straße“

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Es handelt sich um eine gute Wohnlage, die durch die Aufgabe des Flughafens Tegel und die auf dem Flughafenareal geplante Entstehung eines Industrie- und Forschungsparks für urbane Technologien weiter an Attraktivität gewinnt.

Die Wohnanlage besteht aus drei dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Baukörper. Die energetische Sanierung wurde im Januar 2012 vollständig abgeschlossen (durchgeführt wurden insbesondere Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster sowie Dacherneuerung und -dämmung). Darüber hinaus wurden nahezu alle leer stehenden Wohneinheiten saniert und einer Vermietung zugeführt.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 7,73 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m<sup>2</sup> gesteigert werden.

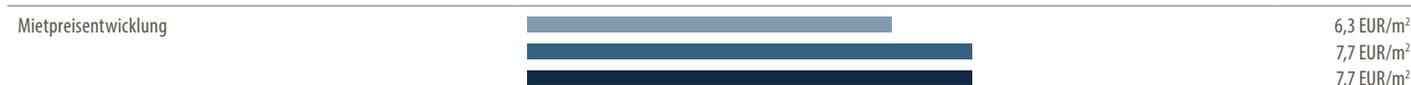


### Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die Boots- und Liegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Von den 13 Liegeplätzen sind mittlerweile zwölf Liegeplätze vermietet.

### Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,58 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	62 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.849,8 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	7,66 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Berlin, „Schloßstraße“

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof, direkt hinter dem Shoppingcenter „Das Schloss“ mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen U- und S-Bahn-Stationen „Rathaus Steglitz“ von einer perfekten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m<sup>2</sup> sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen, für die rund 1,6 Mio. EUR budgetiert wurden, haben Mitte September 2016 begonnen. Die Arbeiten umfassen die Gebäudehülle mit Betonsanierung, Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der



Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im Rahmen der Fassadensanierung werden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert. Für Mitte März 2017 ist die Fertigstellung der Arbeiten an der Schloßstraße 33a geplant. Die restlichen Sanierungsmaßnahmen sollen bis Anfang August 2017 abgeschlossen werden.

## Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	147
Baujahr	1973–1974
Gutachterlicher Verkehrswert	10,75 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2016

Mietpreisentwicklung		7,5 EUR/m <sup>2</sup>
		7,9 EUR/m <sup>2</sup>
		9,8 EUR/m <sup>2</sup>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Berlin, „Umlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Umlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der Straße Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zum Zentrum von Berlin-West, dem Kurfürstendamm, beträgt etwa 1,5 km. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als „City West“ neben dem Altbezirk Mitte Zentrumsfunktionen für ganz Berlin wahr.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über insgesamt 82 Wohn- und zehn Gewerbeeinheiten und besteht aus fünf Baukörpern mit sechs, sieben und acht Geschossen jeweils mit Flachdach. Alle fünf Baukörper werden über separate Treppenhäuser mit Aufzügen erschlossen.

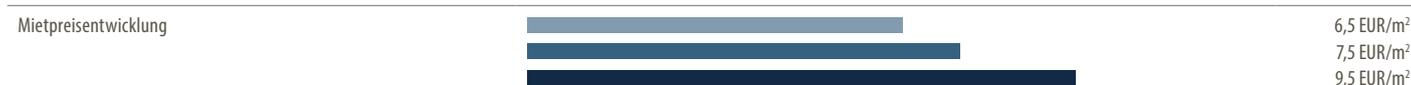
Die Anlage wurde bereits teilsaniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Im Dezember 2015 wurden die Arbeiten zur Erneuerung der Sprinkleranlage in der Tiefgarage begonnen, um den notwendigen Brandschutzvorschriften nachzukommen. Diese Maßnahme wird im März 2016 abgeschlossen. Die energetische Sanierung der Fassade sowie der Austausch der Fenster sind für Ende 2017 bzw. Anfang 2018 vorgesehen.



Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m<sup>2</sup> großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m<sup>2</sup> Kellergeschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandelskette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen. Die Eröffnung des Supermarkts erfolgt Mitte März 2017.

### Berlin, „Umlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 10
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m <sup>2</sup> / 1.456,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	80
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	11,03 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“

Das um 1989 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Stadtbezirk Bad Godesberg, einem von vier Bonner Stadtbezirken. Bad Godesberg liegt südlich der Bonner Innenstadt am Westufer des Rheins und war bis 1969 eine eigenständige Stadt. Daher bietet es seinen Einwohnern immer noch alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Anlage liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt von Bad Godesberg. Der Innenstadtbereich ist als Fußgängerzone ausgebaut und hat zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Kulturangebot sowie unterschiedliche gastronomische Betriebe und Restaurants. Südlich der Fußgängerzone schließt der Kurpark an und bietet diverse Freizeitmöglichkeiten. Gegenüber der Wohnanlage befindet sich auf einem Hügel die Godesburg. Das direkte Wohnumfeld ist durch Objekte aus der Nachkriegszeit geprägt.

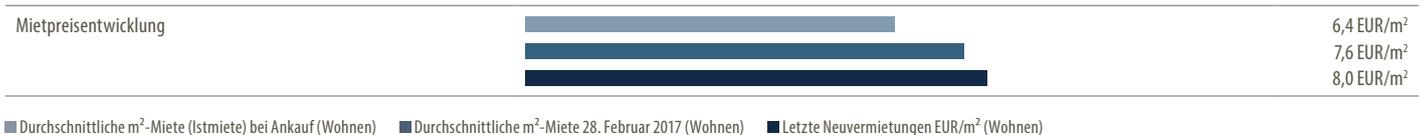
Die Anlage besteht aus fünf Häusern mit elf Hauseingängen und umfasst insgesamt 101 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 7.973 m<sup>2</sup> und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.431 m<sup>2</sup> sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m<sup>2</sup> liegt. Sämtliche Grundrisse sind sehr funktional und marktgängig, aber auch teilweise sehr individuell geschnitten.



Die Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand und es besteht lediglich in Teilbereichen geringfügiger Sanierungsbedarf. Mittelfristig ist vorgesehen, die Instandsetzung der Dachflächen, der Tiefgarage und der Treppenhäuser vorzunehmen. Ebenfalls ist sukzessive die vollständige Erneuerung der Heizungsanlagen geplant.

### Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2013
Verkäufer	Versicherungsgesellschaft
Kaufpreis	14,50 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,35 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	101 / 28
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	7.973,1 m <sup>2</sup> / 3.431,4 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	16,15 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember



### Dresden, „Borthener Straße“

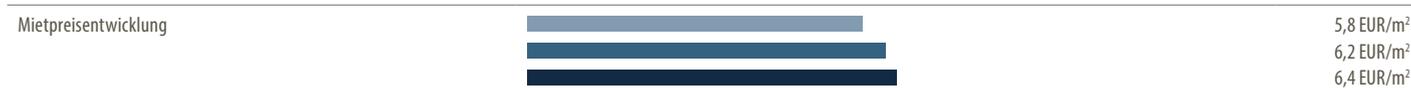
Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden von 1927 bis 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> groß. Ca. 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone. Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensemble-schutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrüneten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



Die Anlage befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand. In den Jahren 2015 und 2016 wurden bereits in der Hälfte aller Treppenhäuser die Wände saniert sowie Fenster gedämmt. Diese Maßnahmen werden in den Jahren 2017 und 2018 in den restlichen Häusern fortgesetzt.

### Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m <sup>2</sup> / 528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927–1934
Gutachterlicher Verkehrswert	18,24 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Dresden, „Dobritzer Straße“

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 53 Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zu den beiden Bestandsobjekten in der Wilisch-/Nagelstraße und in der Winterberg-/Borthener/Gorischstraße im Stadtteil Seidnitz gegenüber der Dresdner Pferderennbahn. Der „Große Garten“ ist ca. 2,5 km und die Innenstadt ca. 6 km entfernt.

Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkwohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch sämtliche Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.

Im Frühjahr 2015 wurden die Außenanlagen verschönert, Sandkästen erneuert sowie neue Spielgeräte aufgestellt. Darüber hinaus wurden im Laufe des Jahres 2016 im gesamten Objekt die Fensterläden überholt.



## Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Anzahl der Gewerbeeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	7,87 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017

Mietpreisentwicklung		5,4 EUR/m <sup>2</sup> 5,7 EUR/m <sup>2</sup> 6,4 EUR/m <sup>2</sup>
----------------------	---	--

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Dresden, Wilischstraße

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden von 1963 bis 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind noch ca. 33 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m<sup>2</sup> dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

Das Objekt verfügt über 82 oberirdische Kfz-Stellplätze, die in die großzügigen Außenanlagen integriert sind.



Neben den laufenden Instandhaltungen sind derzeit keine Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten notwendig.

### Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	240 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963–1964
Gutachterlicher Verkehrswert	16,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



## Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.809 m<sup>2</sup> sowie 48 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 18 Außenstellplätze.

Die Häuser liegen im Düsseldorfer Stadtteil Wittlaer. Dieser Stadtteil erstreckt sich am Ostufer des Niederrheins und entstand aus einem ehemaligen Bauerndorf. Die nördliche Stadtteilgrenze von Wittlaer bildet gleichzeitig die Stadtgrenze von Düsseldorf mit Duisburg. Wittlaer ist einer der bevorzugten Wohnstandorte Düsseldorfs. Düsseldorf, die Hauptstadt des Landes Nordrhein-Westfalen, zeichnet sich hinsichtlich der Stadtbezirke durch starke Gegensätze aus. Im Süden des Objektes liegen der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände; der Norden dagegen ist überwiegend durch Landwirtschaft, Wälder sowie Vorstadtbebauung in den Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kalkum geprägt.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m<sup>2</sup> liegt. Die Anlage besteht aus neun Häusern mit insgesamt zehn Hauseingängen, je zwei Geschossen und Satteldach. Teilweise sind die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut.

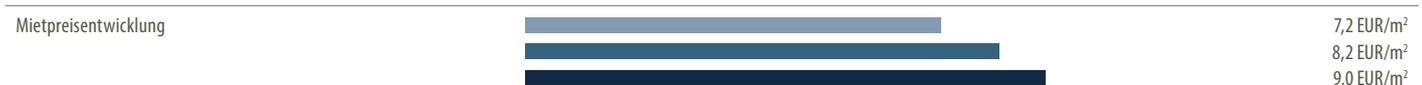


Die Gebäude wurden bereits im Laufe der Jahre saniert. 1990 wurden bei allen Häusern neue Kunststoffenster eingebaut und teilweise ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassaden gebracht. In den Jahren 2002, 2003 und 2009 wurden die Ölheizungen erneuert.

Die bei Ankauf geplante energetische Sanierung wurde auf das 3. Quartal 2017 verschoben. Neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen sind unter anderem die Ausstattung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, die Balkonsanierungen sowie die Renovierung der Hauseingänge und Treppenhäuser vorgesehen.

## Düsseldorf, „Bergesweg“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. April 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,76 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	63 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.808,8 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	66
Baujahr	1966 und 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	9,05 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Düsseldorf, „Füllenbachstraße“

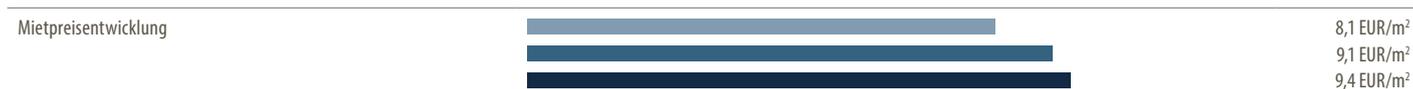
Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt wurde 1967 erbaut und seit 1999 sukzessive saniert. Vor dem Übergang von Nutzen und Lasten wurde die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 91 m<sup>2</sup>.

Im Jahr 2016 wurden nachträglich erforderliche Brandschutzmaßnahmen durchgeführt und von der Behörde abgenommen.



### Düsseldorf, „Füllenbachstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,53 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	30 / 5
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.752,7 m <sup>2</sup> / 581,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	43
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	6,61 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Frechen-Portfolio

Der Bestand in Frechen verteilt sich auf insgesamt drei eigenständige Objekte und gliedert sich in zwei Wohnanlagen mit drei bzw. fünf Mehrfamilienhäusern sowie einem Objekt mit Gewerbeflächen im Teileigentum.

Die um 1953 bzw. um 1970 errichteten Mehrfamilienhäuser wurden als viergeschossige Flachdachbauten und dreigeschossige Zeilenbauten in Massivbauweise errichtet. Die Wohngebäude verfügen über insgesamt 133 Wohneinheiten mit 49 Kfz-Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>. Weiterer Bestandteil des Portfolios sind außerdem die rein gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines 1992 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit zwölf Gewerbeeinheiten und sechs Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkplatzgrundstück mit 36 oberirdischen Kfz-Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.

Im Laufe des Jahres 2014 wurden umfangreiche Arbeiten an der Fassade, den Balkonen, den Dächern und in den Treppenhäusern durchgeführt. Außerdem wurden unter anderem am Objekt „An der Mergelskaul“ Zuwege neu gepflastert und verschmälert, um eine größere Grünfläche zu schaffen.

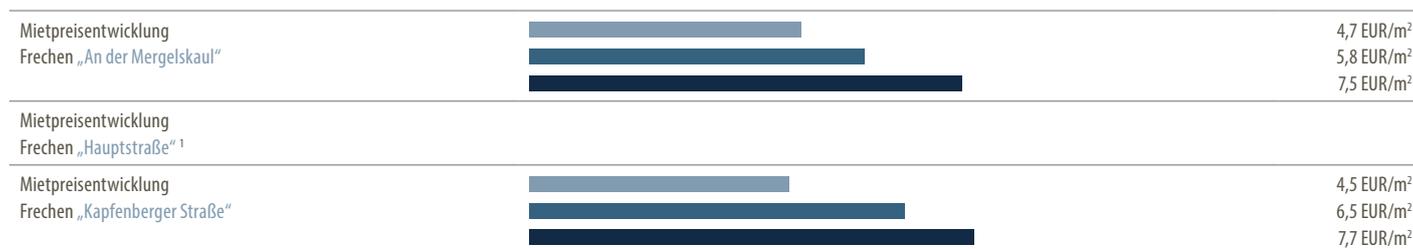


Für die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurde eine partielle Fassadensanierung, die Kellerdeckendämmung, die Dachsanierung der Häuser 9–11 und 19–21 sowie der Garagen durchgeführt. Darüber hinaus ist die Strangsanierung und die Treppenhaussanierung in allen Häusern sowie die Erneuerung der Heizzentralen in den Häusern Nr. 5 und 19–21 erfolgt.

Seit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten werden aktuell lediglich laufende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

### Frechen-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,25 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,70 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	133 / 12
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.005,2 m <sup>2</sup> / 2.154,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	91
Baujahr	1954 / 1970 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	12,80 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2016



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

<sup>1</sup> Keine Wohnnutzung

## Ingolstadt-Portfolio

Die überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Objekte liegen in einer innenstadtnahen Wohnlage in direkter Nachbarschaft der Audi-Werke. Das Stadtzentrum von Ingolstadt und sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Wohnanlage umfasst 18 Gebäude, die um 1960 vom Verkäufer erbaut wurden. Im Jahr 1992 wurden zwei weitere Gebäude im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 32 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkone.

Das Objekt zeichnet sich durch eine sehr stabile Mieterschaft und einen konstant hohen Vermietungsstand aus. Die Objekte befinden sich auf durchgrüneten Grundstücken mit großzügigen Freiflächen. Die Immobilien stehen nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz und wurden bisher nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt.

Das Portfolio wurde nach dem Ankauf in fünf eigenständige Objekte aufgeteilt.

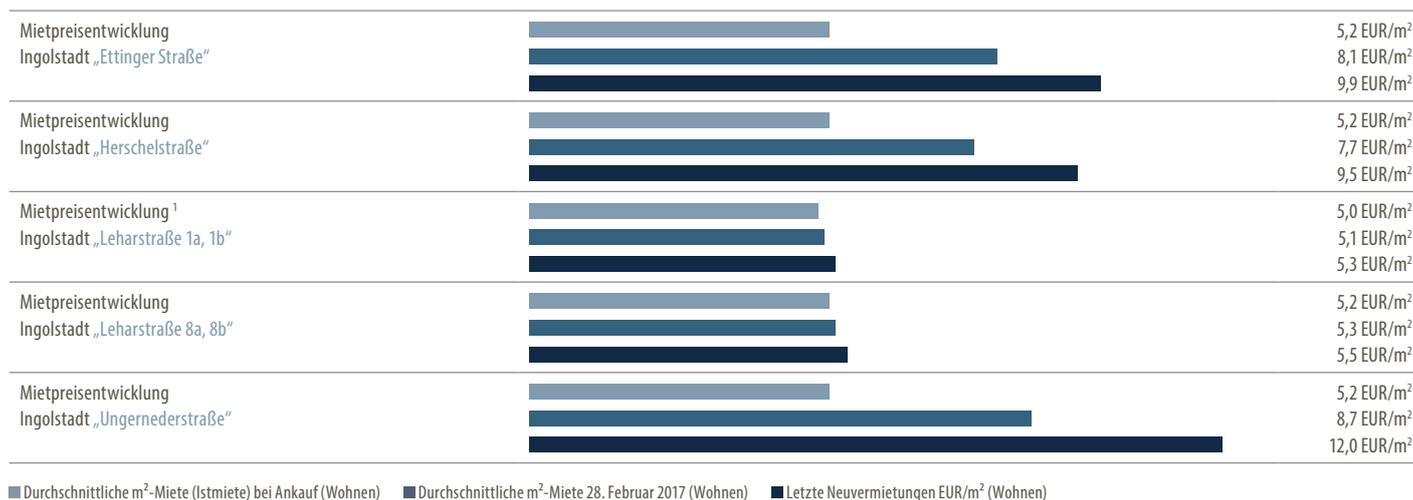
2013 und 2014 wurden die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch saniert. Die Maßnahmen umfassten vor allem die energetische Dämmung der Fassaden, der obersten Geschossdecken sowie der Kellerdecken. Außerdem wurde ein Großteil der Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammen, ausgetauscht und alle Treppenhäuser saniert.



Der im Sommer 2014 begonnene Ausbau der Dachgeschosse wurde im Dezember 2015 abgeschlossen. Es wurden insgesamt 24 Wohnungen ausgebaut und dadurch eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 1.360 m<sup>2</sup> gewonnen. Alle neuen Wohnungen konnten bereits im Schnitt zu rund 12 EUR/m<sup>2</sup> vermietet werden und liegen damit deutlich über dem Businessplan mit 11,00 bis 11,50 EUR/m<sup>2</sup>. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden zusätzlich 32 neue Pkw-Stellplätze geschaffen.

### Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,80 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,42 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	508 / 1
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	29.115,9 m <sup>2</sup> / 31,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	236
Baujahr	um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	38,08 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2017



<sup>1</sup> Mietpreisbindung bis Ende April 2025

## Köln-Portfolio

Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1957 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage wurde als dreigeschossige Zeilenbauten mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 47 Kfz-Stellplätze. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Kfz-Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten



Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.

In den Häusern an der Renneberg- und Düstemichstraße ist ein Ausbau der Dachgeschosse geplant. Derzeit wird ein Bauantrag vorbereitet. Nach Vorlage der Baugenehmigung wird die Ausschreibung vorgenommen, sodass mit der Umsetzung der Ausbaumaßnahmen voraussichtlich im Laufe des Jahres 2018 begonnen werden kann.

## Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,48 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	171 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	12.221,5 m <sup>2</sup> / 649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	47 / 18
Baujahr	um 1954 / 1957, 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	23,63 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar bzw., 11. Februar 2017

Objekt	Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)	Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 28. Februar 2017 (Wohnen)	Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)
Köln „Gottesweg“	6,3 EUR/m <sup>2</sup>	7,4 EUR/m <sup>2</sup>	10,4 EUR/m <sup>2</sup>
Köln „Hummelsbergstraße“	6,7 EUR/m <sup>2</sup>	8,5 EUR/m <sup>2</sup>	11,2 EUR/m <sup>2</sup>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Leipzig, „Christianstraße“

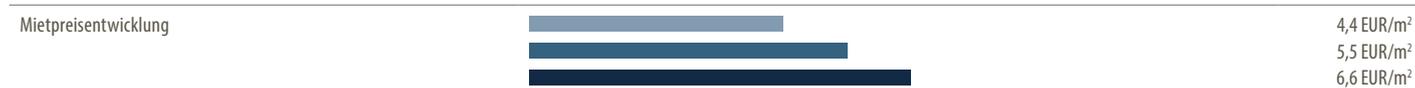
Die Wohnanlage befindet sich im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest, dem sogenannten Waldstraßenviertel. Es gilt als eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel in Europa, genießt als Flächenarchitekturdenkmal besonderen Schutz und ist eine der bevorzugten Wohnlagen Leipzigs.

Die von 1939 bis 1944 erbaute Wohnanlage besteht aus vier Gebäuden mit jeweils drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Sie umfasst insgesamt 80 Wohneinheiten, die zum Zeitpunkt des Erwerbs vollständig vermietet waren. Alle vier Gebäude wurden 1994 bzw. 1998 saniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, eine Wärmedämmfassade aufgebracht und die Fenster ausgetauscht sowie neue Gaszentralheizungen installiert.



### Leipzig, „Christianstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	3. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	10. Januar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,16 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,27 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	80 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.132,9 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	ca. 1939–1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,54 Mio. EUR; Stichtag 11. Januar 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“

Das 1903 erbaute, unter Denkmalschutz stehende Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe des Bayerischen Bahnhofs, des ältesten erhaltenen Kopfbahnhofs der Welt.

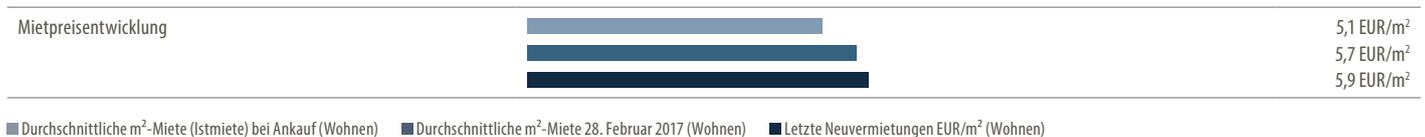
Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst acht Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten und wurde 2005 aufwendig saniert. Bei der Sanierung wurden unter anderem Balkone angebracht und ein Aufzug eingebaut. Aktuell sind somit keine weiteren Sanierungsaufwendungen für dieses Objekt vorgesehen.

Das Dachgeschoss wurde zu zwei Maisonette-Wohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard erstellt.



### Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010 / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,09 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	8 / 3
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	931,3 m <sup>2</sup> / 250,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,28 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



## Leipzig, „Stieglitzstraße“

Das ca. 1900 erbaute Haus liegt im Stadtteil Schleußig, der sich insbesondere bei jungen Leuten großer Beliebtheit erfreut und wachsende Bevölkerungszahlen aufweist. Das Eckgebäude befindet sich an der Könnerritzstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet. Das Objekt wurde mit geringem Leerstand angekauft und ist seit August 2011 nahezu ununterbrochen vollvermietet.

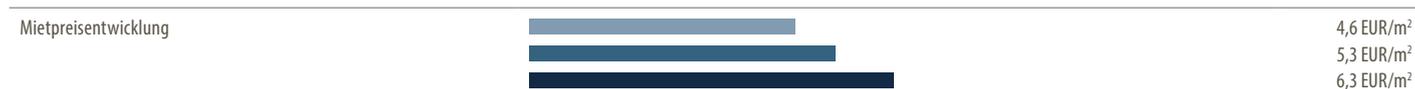
Das fünfgeschossige Eckhaus wurde um die Jahrhundertwende erbaut und 1997/1998 saniert. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Das Haus umfasst 18 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem guten Zustand.



### Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,13 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	18 / 3
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.304,5 m <sup>2</sup> / 285,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,63 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Troisdorf, „Hannoversche Straße“

Die Wohnanlage wurde 1995 errichtet und gliedert sich in zwei identische Zeilenbauten mit jeweils vier Regelgeschossen und einem obersten Staffelgeschoss mit Satteldach. Die Anlage verfügt über insgesamt 90 Wohneinheiten (45 Wohneinheiten pro Wohnhaus) und 110 Kfz-Stellplätze in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 68 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> liegen.

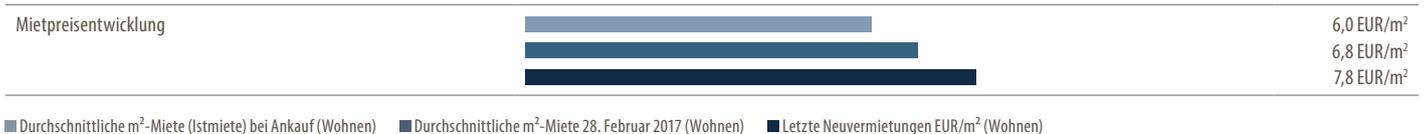
Die beiden Wohnhäuser haben jeweils drei Hausaufgänge und sind als Dreispänner konzipiert. Jedes Treppenhaus verfügt über einen Aufzug. Sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone sowie die Wohnungen im Erdgeschoss Terrassen mit individuellen Gärten. In den ausgebauten Dachgeschossen befinden sich Maisonette-Wohnungen mit Dachterrassen.

Beide Objekte wurden in hoher Qualität errichtet und laufend instand gehalten. Der bauliche Zustand ist sehr gut. Die Balkone und die Tiefgarage wurden umfangreich saniert. Im Rahmen von Brandschutzmaßnahmen wurden im ersten Halbjahr 2016 Rettungsleitern an der Fassade angebracht.



### Troisdorf, „Hannoversche Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	31. Oktober 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,40 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,66 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	90 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	6.149,0 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	9,18 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2016



### Wedel, „Am Rain“

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Diese wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt über insgesamt 100 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.413 m<sup>2</sup> sowie 14 Pkw-Stellplätze.

Da sich die Häuser in unsaniertem Zustand befinden, sollen diese durch eine entsprechende umfassende energetische Sanierung deutlich aufgewertet und ca. 2,4 Mio. EUR investiert werden. Neben einer Strangsanierung, die kurzfristig vorgenommen wird, ist unter anderem geplant, das Wärmedämmverbundsystem zu sanieren, die Holzrahmenfenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung zu ersetzen sowie sukzessive die Wohnungen zu sanieren. Außerdem ist die Erneuerung von Haus- und Wohnungseingangstüren vorgesehen.

Derzeit findet die Ausschreibung der Maßnahmen statt, sodass voraussichtlich im Laufe des zweiten Quartals 2017 mit der energetischen Sanierung begonnen werden kann.



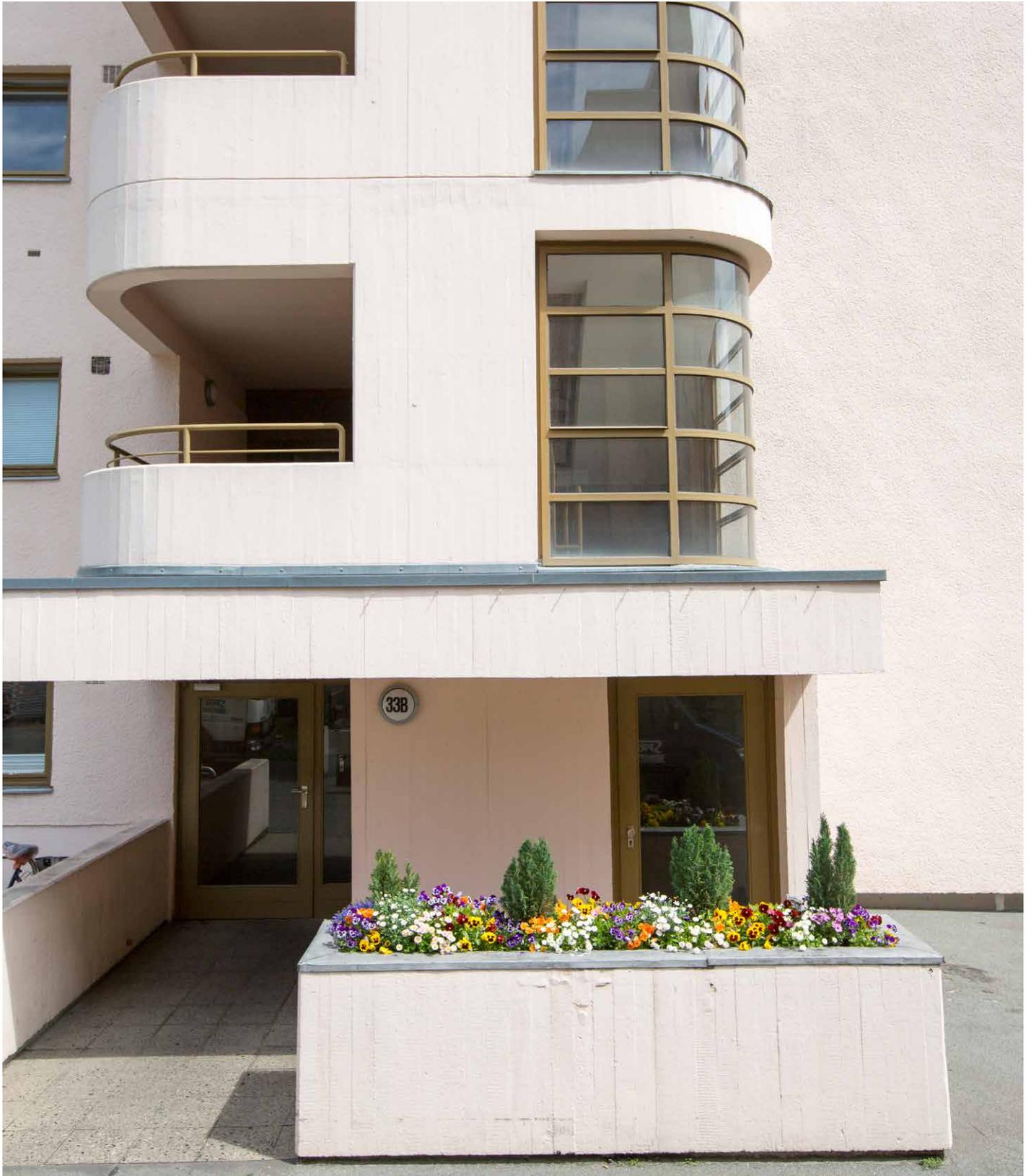
Darüber hinaus soll der Bestand durch Nachverdichtung (Dachgeschossausbauten sowie Neubauten) erweitert werden. Zwischenzeitlich wurden diesbezüglich mehrere Gespräche mit dem Stadtplanungsausschuss Wedel geführt. Nach derzeitigem Stand scheint die Genehmigung von insgesamt 70 zusätzlichen Wohnungen möglich. Davon sollen 20 Wohneinheiten durch den Dachgeschossausbau und ca. 50 Wohneinheiten im Zuge des Neubaus entstehen.

### Wedel, „Am Rain“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	14. Dezember 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,00 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,90 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeinheiten	100 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	5.412,7 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	1954–1955
Gutachterlicher Verkehrswert	9,40 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2017



<sup>1</sup> Keine Neuvermietung aufgrund anstehender Sanierung



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

### Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Jahresbericht wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Jahresbericht geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standorts und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandorts abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

Der Name PGIM Real Estate, PGIM, das PGIM Logo und das PGIM Rock Symbol sind urheberrechtlich geschützte Marken von Prudential Financial, Inc. und deren Tochtergesellschaften und dürfen nicht ohne schriftliche Erlaubnis des Eigentümers verwendet werden. Prudential Financial, Inc. USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

### Impressum

Herausgeber:  
Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

Fotos:  
Jann Averwesser, München, Deutschland  
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland

Reference Number:  
17TREIF-AM6FZH

**Pramerica Property Investment GmbH**  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

**Vertrieb**  
[fonds@wertgrund.de](mailto:fonds@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

**PGIM** Real Estate

