

WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2017

Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2017 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2017 bis 31. August 2017	Stand 28. Februar 2017 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2016 bis 28. Februar 2017	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	331.439	329.443	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	381.981	383.853	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	- 5.245	67.928	TEUR
Investitionsquote ¹	115,6	116,5	%
Finanzierungsquote ²	15,3	16,9	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	330.380	321.200	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	27	30	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	-	3	
Verkäufe von Objekten	3	-	
Vermietungsquote ⁴	95,0	95,5	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	39.523	48.210	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	11,9	14,6	
Gebundene Mittel ⁵	27.535	21.938	TEUR
Freie Liquidität ⁶	11.988	26.272	TEUR
	3,6	8,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁷			
seit Auflage am 20. April 2010	42,4	36,5	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,8	4,5	%
für ein Jahr ⁸	5,7	4,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.758.269	2.803.540	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	120,16	117,51	EUR
Ausgabepreis	126,17	123,39	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	-	2,44	EUR
Ausschüttungstichtag	-	14. Juni 2017	

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

¹ Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto

² Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt

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

⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

⁵ 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 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 6.841 TEUR.

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

⁷ 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)

⁸ Angabe zum 31.08.2017 für den Zeitraum vom 01.09.2016 bis 31.08.2017 bzw. Angabe zum 28.02.2017 für den Zeitraum vom 01.03.2016 bis 28.02.2017

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt	6
IVD tritt für Abschaffung der Mietpreisbremse ein	6
Immobilienmärkte zeigen sich weiterhin in stabilem Zustand	7
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 31. August 2017	11
Immobilienabgänge	12
Immobilienbestand	15
Kreditmanagement	36
Vermietung	38
Ausblick	42
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	45
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2017	46
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	48
Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Immobilienverzeichnis	51
Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Anschaffungskosten	62
Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Bestand der Liquidität	64
Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	65
Ertrags- und Aufwandsrechnung	66
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	67
Anhang	68
Gremien	72

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Management des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2017 bis 31. August 2017 informieren.

Anlagestrategie

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

Die wichtigsten aktuellen Investitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil auf Portfolioebene max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen geplant 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)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 % gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlagen
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechender Chance auf Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte in der Regel zehn bis 15 Jahre
- Laufende Überprüfung des Bestandsportfolios mit entsprechender Arrondierung bei sich verändernden Marktgegebenheiten bzw. sich bietenden Marktchancen

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 marktgängigen Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Reine Projektentwicklungen sowie reine Neubauten als Einzelstandortlösung kommen als Investitionsobjekte derzeit 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 Bestands 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 31. August 2017 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von

331.439 TEUR bzw. 3.047 Wohn- und 156 Gewerbeeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 31. August 2017 bei 15,3 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

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 WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in Starnberg und Rödermark derzeit noch insgesamt sieben Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Dresden, Kiel, Köln, Leipzig sowie Nürnberg/Ingolstadt betrieben werden.

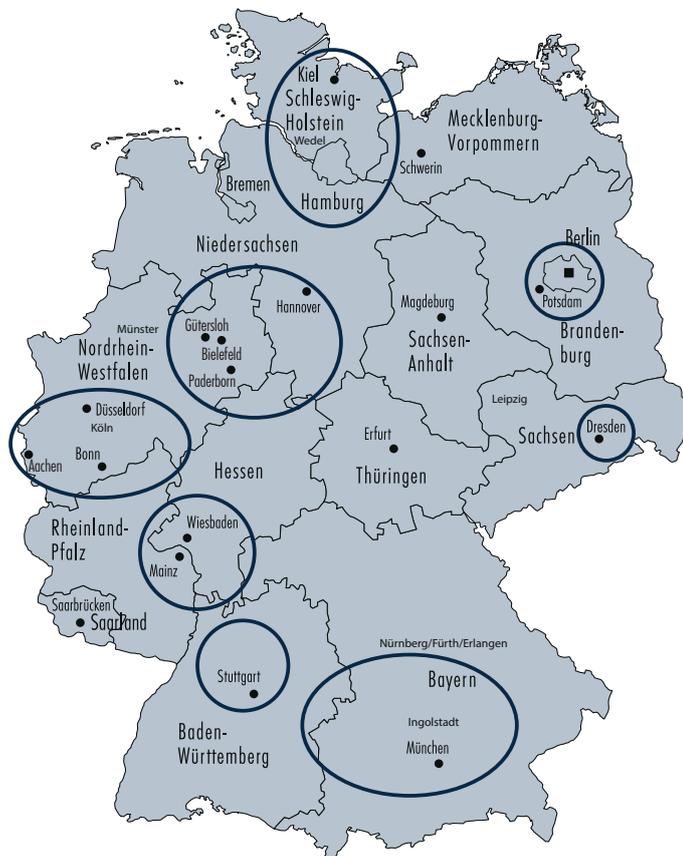
Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte 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 Objekten und Mietverträgen 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-Mitarbeitern/-innen

¹ WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Ballungsraum Köln¹, Bonn¹, Düsseldorf¹, Aachen¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main¹, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld¹, Gütersloh¹)
- Bayern (z. B. Ingolstadt¹, München¹)
- Norddeutschland (z. B. Kiel¹, Hamburg¹)

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

- Berlin¹
- Dresden¹

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 auch 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 und wird im Laufe des Herbstes 2017 auf den neuesten Stand gebracht. In der Studie 2016 ist Ingolstadt mit seinen rund 131.000 Einwohnern unangefochtener Spitzenreiter. 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. Hier hat der WERTGRUND WohnSelect D im August 2015 in ein Hochhaus mit 49 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten investiert.

Nach unserer derzeitigen Auffassung neigt der ein oder andere Standort zwischenzeitlich zu teilweisen Preisübertreibungen. Gerade deshalb sind wir bestrebt, das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D nur äußerst zurückhaltend auszubauen. Aktuell fokussieren wir uns auf Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand, die wir aus der im Fonds vorhandenen Liquidität bestreiten. Eine weitere Aufstockung des Fondsbestandes kann und

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

wird nur dann erfolgen, wenn die Anlagekriterien des Fonds im Sinne unserer Anleger auch zukünftig eingehalten werden können.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Ein beliebtes Wahlkampfthema ist und war die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Nicht nur durch den Flüchtlingszuzug, sondern vor allem infolge der anhaltenden Urbanisierung sind Wohnungen gerade in den Metropolen momentan ein knappes Gut. Dennoch schätzen die meisten Menschen in Deutschland ihr Mieterdasein positiver ein, als es bislang den Anschein hatte: „Die Lage der Mieternation Deutschland ist wesentlich besser, als oftmals in den Medien dargestellt wird.“ So lautet jedenfalls das Fazit einer aktuellen repräsentativen Studie, die das Institut für Demoskopie in Allensbach im Auftrag von WERTGRUND durchgeführt hat. Demnach sind 81 % der Mieter in Deutschland mit ihrer Wohnsituation zufrieden bis sehr zufrieden.¹

Die Erhebung zeigt auch, dass die Höhe der Miete nicht das einzige wichtige Kriterium für die Nutzer einer Wohnung ist. Als ähnlich bedeutsam werden deren Lage, Zustand, Größe, die Einbruchssicherheit und das Verhältnis zum Vermieter angesehen. Mehr als die Hälfte der deutschen Mieter empfinden zudem ihre Nettokaltmiete als geringe oder gar keine Belastung. Das ist insofern durchaus erstaunlich, da bei fast jedem zweiten Mieter in Deutschland in den vergangenen fünf Jahren die Miete erhöht wurde. In den Städten sogar bei mehr als 70 %. Dennoch waren nur 30 % der Ansicht, dass die Mietpreisbremse geeignet sei, einem Mietpreisanstieg wirksam entgegenzuwirken.²

Etwa die Hälfte aller Deutschen lebt in einer Mietwohnung, die andere Hälfte in einer eigenen Immobilie. Regional sieht die Situation jedoch zum Teil recht unterschiedlich aus, wobei es ein Land-Stadt-Gefälle gibt: Im ländlich geprägten Rheinland-Pfalz ist die Eigentumsquote mit rund 60 % am höchsten, in der deutschen Hauptstadt Berlin beträgt diese hingegen lediglich etwa 15 %. Im Erwerb eines Wohnungseigenheims sehen übrigens nur wenige der befragten Mieter eine Option, die sie in Betracht ziehen wollen. Nur jeder sechste Mieter hat überhaupt prinzipiell ein Interesse daran, eine Eigentumswohnung zu erwerben.³

IVD tritt für Abschaffung der Mietpreisbremse ein

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat die SPD aufgefordert, ihre Position im Hinblick auf die Mietpreisbremse zu überdenken. Die einzige Möglichkeit, die Mieten auf einem erträglichen Niveau zu halten, sieht der Verband in der Schaffung von mehr Wohnraum. Sollte die Große Koalition nach der Bundestagswahl fortgesetzt werden und sich die SPD sogar mit dem Plan durchsetzen, den Betrachtungszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre zu verlängern, hätte das gravierende Auswirkungen für die Wohnungseigentümer. Laut einer Studie des CRES (Center for Real Estate Studies) in Freiburg, würden dann die monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter beispielsweise in Hamburg um durchschnittlich 76 Cent sinken.⁴ Der IVD befürchtet einen massiven Wertverlust der Wohnungsbestände. Auch wenn die Kosten für die Instandhaltung und die Verwaltung steigen, sollen die Mieten den SPD-Plänen zufolge nicht erhöht werden. Das hätte wohl die schwerwiegende Folge, dass Investitionen in den Bestand gekürzt oder womöglich ganz unterbleiben würden, sofern sie nicht unbedingt erforderlich sein sollten, warnt der IVD. Der Verband setzt sich ferner dafür ein, dass mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden sollte und dieses vor allem für private Projektentwickler und Bauherren freizugeben.

Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt:

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich weiter in recht guter Verfassung. Die wirtschaftlichen Rahmendaten bleiben für Investoren überaus attraktiv. Auch die ökonomischen Fundamentaldaten fallen positiv aus. Die Wirtschaft läuft sogar besser, als noch zu Jahresbeginn erwartet. So hob der IWF im Juli seine Wachstumsprognose für 2017 leicht auf 1,8 % an, das sind 0,2 Prozentpunkte mehr, als im April angenommen worden war.⁵ Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im zweiten Quartal 2017 mit 44,4 Millionen Menschen einen neuen Rekordstand. Das entspricht einem Plus von 1,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.⁶ Der Renditeaufschlag gegenüber Anleihen ist trotz leicht gestiegener Zinsen immer noch beträchtlich.⁷

¹ Hier und im Folgenden: Wertgrund Mieterreport 2017, Juni 2017

² Vgl. auch: Ochs, Jutta: Allensbach-Studie: Die meisten Mieter sind zufrieden, <http://www.immobilienspiegel.de/1000044206/allensbach-studie-meisten-mieter-sind-zufrieden>

³ Vgl. auch Lembke, Judith: Ich bin Mieter, und das ist gut so, <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/wohnen/kein-wohneigentum-aus-ueberzeugung-ich-bin-mieter-und-das-ist-gut-so-15075912-p3.html>

⁴ Mietpreisbremse und Immobilienwert – am Beispiel des Marktes Hamburg – CRES Discussion Paper, 2015, S. 2.

⁵ IFM (IWF): Global Prospects and Policy Challenges, G-20 Leaders Summit, July 7-8 2017, Hamburg Germany, S. 13. Vgl. auch: IWF sieht stärkeres Wachstum in Deutschland, <http://www.zeit.de/news/2017-07/24/konjunktur-iwfsieht-staerkeres-wachstum-in-deutschland-24110206>

⁶ Bundesministerium der Finanzen: Monatsbericht August 2017: Konjunktur-entwicklung aus finanzpolitischer Sicht, <http://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2017/08/Inhalte/Kapitel-4-Wirtschafts-und-Finanzlage/4-1-konjunktur-entwicklung-aus-finanzpolitischer-sicht.html>

⁷ Vgl. z.B. Höpfner, René (JLL). In LaSalle: Immobilien-Anlagen sind sicherer als Anleihen, <http://www.boerse-online.de/nachrichten/geld-und-vorsorge/Asset-Management-Profi-Hoepfner-Immobilien-Anlagen-sind-sicherer-als-Anleihen-1002197787>

Im ersten Halbjahr 2017 sind dem Statistischen Bundesamt zufolge die Wohnungsbaugenehmigungen bundesweit um 7,3 % auf knapp 170.000 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Die Ursache hierfür ist dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) zufolge eine übertriebene Regulierung der Branche, etwa weil Baugenehmigungsprozesse sich zu lange hinziehen.¹

Obwohl ein Mangel an Investitionsobjekten herrscht, zogen im ersten Halbjahr 2017 die Investmentumsätze bei deutschen Wohnimmobilien nach Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE um 22 % auf 5,9 Mrd. EUR an. Allerdings mussten Käufer mitunter erhebliche Preisaufschläge akzeptieren. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter bei Immobilienpaketen (ab 50 Wohneinheiten) erhöhte sich innerhalb von zwölf Monaten um fast 30 % auf 1.980 EUR.² Die Preise für deutsche Wohnimmobilien insgesamt stiegen im zweiten Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6 %. Ungebrochen stark ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Metropolregionen und in beliebten Universitätsstädten. Dort übersteigt sie nach wie vor das Angebot, zumal die Neubautätigkeit die Nachfrage nicht decken kann. Die Preise von Eigentumswohnungen erhöhten sich im zweiten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,4 %, bei Eigentumswohnungen stiegen sie etwas weniger, nämlich um 4,8 %. Mehrfamilienhäuser, von deren Preisentwicklung der Markt dominiert wurde, waren insbesondere in den Metropolregionen recht stark bei Käufern gefragt, sodass die Kaufpreise um 6,7 % zulegten.³

In ihrem Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat die Bundesregierung darauf hingewiesen, dass sich die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt verschärft hat. Die Engpässe führten zu steigenden Mieten und Preisen, vor allem in den großen Städten und städtisch geprägten Regionen. So hätten sich die Mieten von 2014 bis 2016 bundesweit um 8,3 % erhöht. Seit 2013 betrage die jährliche Steigerung 3 %, 2016 seien es sogar fast 5 % gewesen.⁴

Immobilienmärkte zeigen sich weiterhin in stabilem Zustand

Die Deutsche Bundesbank sieht noch keinen ernsten Anlass zur Besorgnis, was die Entwicklung der Immobilienmärkte betrifft. Allerdings wies Bundesbank-Vorstand Andreas Dombret darauf hin, dass es bei den Preisen für Wohnimmobilien, insbesondere in den Großstädten, zum Teil Übertreibungen gebe. Hinzu komme, dass die Banken zwar ihre Kreditvergabestandards noch nicht erkennbar aufge-

weicht, aber die Kreditvergabe ausgeweitet hätten. Doch, so Dombret weiter, deuteten Frühwarnindikatoren auf eine erhöhte Risikobereitschaft der Kreditinstitute hin.

Allerdings heißt das wohl noch nicht, dass die Bundesbank ihre Einschätzung bezüglich der Immobilienmärkte grundlegend ändern will. Dombret hatte auch schon in den vergangenen Jahren auf Auffälligkeiten an den Immobilienmärkten aufmerksam gemacht.⁵ In ihrem letzten Finanzstabilitätsbericht vom November 2016 hatte die Bundesbank darauf hingewiesen, dass das derzeitige Kreditwachstum, verglichen mit anderen Zeiträumen, beispielsweise Anfang der 1980er-Jahre, moderat sei.⁶

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

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland macht sich unverändert in Form von Anlageanfragen auf Kundenseite auch beim WERTGRUND WohnSelect D bemerkbar. Der aktuell zur Verfügung stehenden Liquidität steht ein jedoch unverändert geringes Angebot an Wohnimmobilien gegenüber, die den strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D entsprechen und zu angemessenen Preisen erworben werden können.

Im Rahmen einer aktiven Liquiditätssteuerung und zur Vermeidung unnötiger negativer Guthabenzinsen verzichtet WERTGRUND unverändert auf das Einsammeln weiteren Kapitals für den WERTGRUND WohnSelect D. So ist sichergestellt, dass der WERTGRUND WohnSelect D Anlageobjekte weiterhin nach seinen strengen Ankaufskriterien auswählen kann.

Mit diesem stringenten Vorgehen einhergehend mit angepassten Arrondierungsmaßnahmen folgen wir der bereits angekündigten Leitlinie, das vorhandene Immobilienportfolio noch konservativer auszurichten, unsere bisherige Strategie weiterzuverfolgen und dem Investitionsdruck im Markt nicht nachzugeben. Wir werden weiterhin an unseren Ankaufskriterien für den WERTGRUND WohnSelect D festhalten und das Marktumfeld sorgfältig analysieren.

All dies beeinträchtigt zwar die Aufnahme neuer Gelder in den Fonds, bildet jedoch zusammen mit den bisherigen und gegebenenfalls zukünftigen Transaktionen die wesentliche Grundlage für ein stabiles und „wetterfestes“ Immobilienportfolio.

¹ ZIA: Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen sorgt für Ernüchterung, http://www.zia-deut-schand.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/170817_PM_ZIA_Baugenehmigungen.pdf

² CBRE: Wohninvestments mit starkem Halbjahresergebnis, <http://news.cbre.de/wohininvestmentmarkt-mit-starkem-halbjahresergebnis/>

³ vdp-Immobilienpreisindex: Unveränderte Rahmenbedingungen lassen die Preise weiter steigen, [https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/6F83E9DDB15871EFC1258178004361B9/\\$FILE/vdp_Index_Q2_2017.pdf?OpenElement](https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/0/6F83E9DDB15871EFC1258178004361B9/$FILE/vdp_Index_Q2_2017.pdf?OpenElement)

⁴ Zacharakis, Zacharias: Bundesregierung: Mieten steigen bundesweit um mehr als acht Prozent, <http://www.zeit.de/wirtschaft/2017-07/mieten-kaufen-wohnungsmarkt-immobilien-einkommen-wohnungsnote>

⁵ Rottwilm, Christoph: So schaut die Bundesbank der Immobilienblase beim Wachsen zu, <http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/so-schaut-die-bundesbank-der-immobilienblase-beim-wachsen-zu-a-1154870-druck.html>

⁶ Deutsche Bundesbank: Finanzstabilitätsbericht 2016, Seite 20, https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Finanzstabilitaetsberichte/2016_finanzstabilitaetsbericht.pdf?__blob=publicationFile

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2017 befinden sich 27 Immobilien an zwölf Standorten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten.

Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 330.380 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 51 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2017

Stadt	Objekt	Gutachterliche Bewertungsmiete ¹ in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 31.08.2017 in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2017 in TEUR	Veränderung zum 31.08.2017 in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	503	8.035	7.405	630	8,5
Alfter	„Tulpenstraße“	700	9.610	9.420	190	2,0
Berlin	„Frankfurter Allee“ ²	341	7.950	7.700	250	3,2
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.845	48.750	47.550	1.200	2,5
Berlin	„Scharfenberger Straße“	470	7.760	7.660	100	1,3
Berlin	„Schloßstraße“	619	11.200	10.750	450	4,2
Berlin	„Uhlandstraße“	751	12.155	11.025	1.130	10,2
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“	1.084	16.440	16.145	295	1,8
Dresden	„Borthener Straße“	1.351	18.520	18.235	285	1,6
Dresden	„Dobritzer Straße“	615	8.155	7.865	290	3,7
Dresden	„Wilischstraße“	1.184	16.515	16.195	320	2,0
Düsseldorf	„Bergesweg“	522	9.450	9.050	400	4,4
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	400	6.720	6.610	110	1,7
Frechen	„An der Mergelskaul“	399	4.810	4.765	45	0,9
Frechen	„Hauptstraße“	279	3.815	3.795	20	0,5
Frechen	„Kapfenberger Straße“	288	4.295	4.235	60	1,4
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	330	6.550	6.535	15	0,2
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.675	24.500	22.365	2.135	9,5
Ingolstadt	„Herschelstraße“	664	10.090	9.140	950	10,4
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	145	2.350	2.145	205	9,6
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	79	1.220	1.125	95	8,4
Ingolstadt	„Ungernerstraße“	245	3.740	3.305	435	13,2
Köln	„Hummelsbergstraße“	405	17.490	16.710	780	4,7
Köln	„Gottesweg“	924	7.220	6.915	305	4,4
Köln	„Venloer Straße“	3.312	44.155	38.540	5.615	14,6
Troisdorf	„Hannoversche Straße“	590	9.250	9.180	70	0,8
Wedel	„Am Rain“	727	9.635	9.395	240	2,6
Direkt gesamt		21.444	330.380	313.760	16.620	

¹ Stichtagbezogen

² Wurde mit dem Kaufpreis verglichen

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

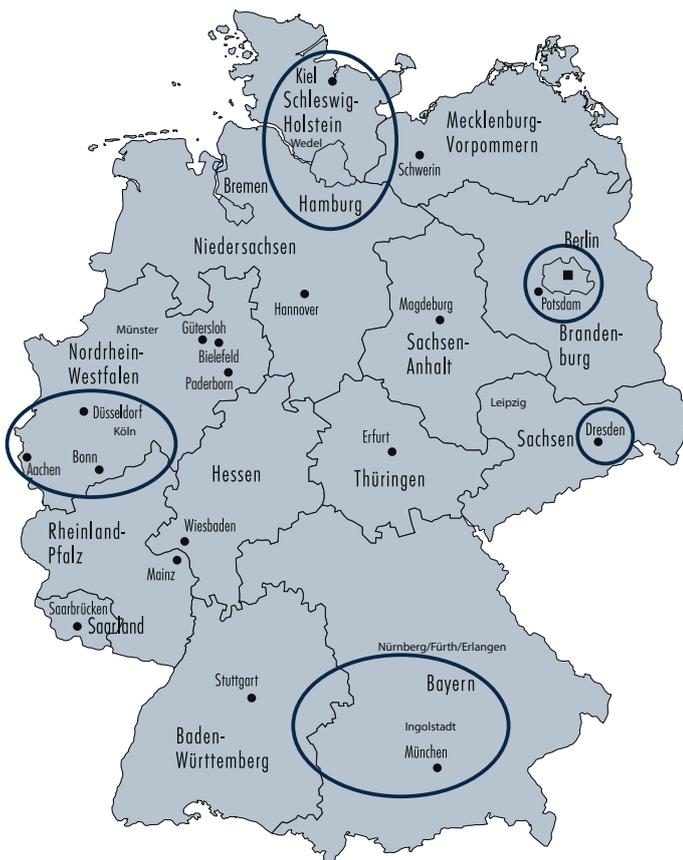
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die fünf Zielregionen Berlin, Dresden, Hamburg, Ingolstadt und den Ballungsraum Köln/Bonn/Düsseldorf.

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.

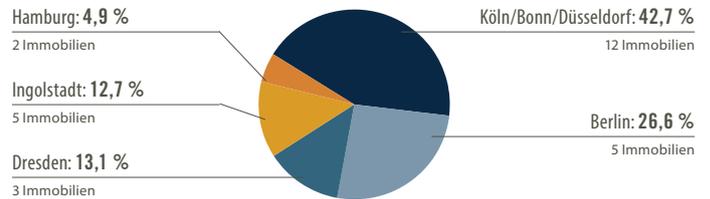
An den Standorten Köln/Bonn/Düsseldorf (1.154 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen), Berlin (579 Wohnungen) sowie Ingolstadt (508 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



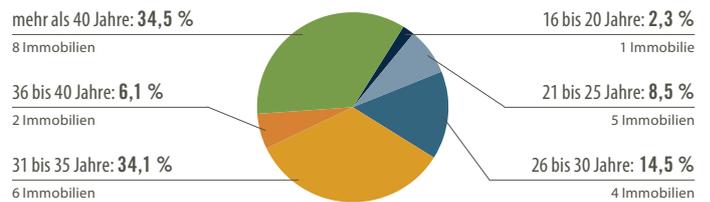
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

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.

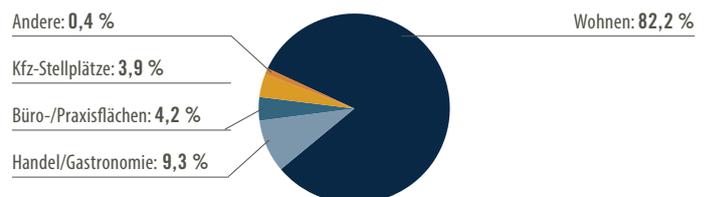
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 82,2 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 188.932 m² und die gewerblich genutzte Fläche 24.004 m². 3.047 Wohneinheiten stehen 158 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 2.018 Kfz-Stellplätze sowie 64 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

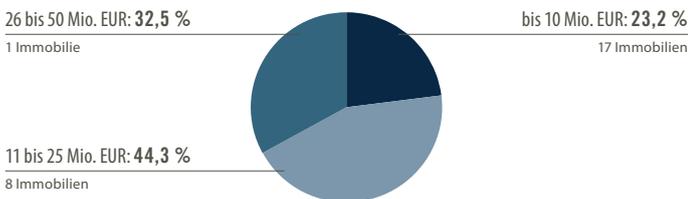
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

³ Aufteilung nach Jahres-Nettosolllmietetrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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 FONDSIMMOBILIEN¹



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



„Frankfurter Allee“, Berlin, Deutschland

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 50.542 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 15,3 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 36.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien¹

Zum 31. August 2017 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,0 %. Von den 27 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt 14 Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ zu entnehmen.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2017

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Käufe statt.

II. Verkäufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	04105 Leipzig Christianstraße 8–16 Am Mückenschlößchen 1–11	Wohngebäude	1. Juni 2017
Deutschland	04103 Leipzig Philipp-Rosenthal-Straße 5	Wohn- und Geschäftshaus	1. Juni 2017
Deutschland	04229 Leipzig Stieglitzstraße 85a/b	Wohn- und Geschäftshaus	1. Juni 2017



„Christianstraße“, Leipzig, Deutschland

Immobilienabgänge

Leipzig, „Christianstraße“

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 hat der WERTGRUND WohnSelect D sein Portfolio in Leipzig, das aus drei Objekten bestand, an eine österreichische Objektgesellschaft verkauft. Für die Liegenschaft in der Christianstraße 8–16 konnte ein Verkaufspreis in Höhe von 6,59 Mio. EUR erzielt werden, der damit 1,80 Mio. EUR über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert lag.

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 zwischen 1939 und 1944 erbaute Wohnanlage besteht aus vier Gebäuden mit jeweils drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Alle vier Gebäude wurden 1994 bzw. 1997 saniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, eine Wärmedämmfassade aufgebracht und die Fenster ausgetauscht sowie neue Gaszentralheizungen installiert.

Ausschlaggebend für die Verkaufsentscheidung war die Tatsache, dass sich das Marktumfeld in Leipzig in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt hat. Dies führt dazu, dass zu den



derzeit aufgerufenen und realisierten Kaufpreisen, den damit verbundenen Renditen und unter Zugrundelegung der strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D der Bestand am Standort nicht weiter ausgebaut werden kann.

Hinzu kommt, dass wir die weitere Preisentwicklung in Leipzig als nicht mehr so rasant einschätzen und daher die Möglichkeit einer Gewinnmitnahme zugunsten des Fonds und seiner Anleger aktiv genutzt haben.

Leipzig, „Christianstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	13. Januar 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2017
Käufer	Objektgesellschaft
Verkaufspreis	6,59 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,10 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	80/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.132,9 m ² /–
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	Ca. 1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,79 Mio. EUR; Stichtag 11. April 2017

Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 hat der WERTGRUND WohnSelect D sein Portfolio in Leipzig, das aus drei Objekten bestand, an eine österreichische Objektgesellschaft verkauft. Der Verkaufspreis der Liegenschaft in der Philipp-Rosenthal-Straße 5 betrug 2,37 Mio. EUR und übersteigt den zuletzt festgestellten Verkehrswert um 1,07 Mio. EUR.

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 Balkone angebracht und ein Aufzug eingebaut. Das Dachgeschoss wurde zu zwei Maisonette-Wohnungen ausgebaut und die Wohneinheiten im mittleren bis gehobenen Standard erstellt.

Ausschlaggebend für die Verkaufsentscheidung war die Tatsache, dass sich das Marktumfeld in Leipzig in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt hat. Dies führt dazu, dass zu den derzeit aufgerufenen und realisierten Kaufpreisen, den damit verbundenen Renditen und unter Zugrundelegung der strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D der Bestand am Standort nicht weiter ausgebaut werden kann.



Hinzu kommt, dass wir die weitere Preisentwicklung in Leipzig als nicht mehr so rasant einschätzen und daher die Möglichkeit einer Gewinnmitnahme zugunsten des Fonds und seiner Anleger aktiv genutzt haben.

Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	13. Januar 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2017
Käufer	Objektgesellschaft
Verkaufspreis	2,37 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	8/3
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	931,3 m ² /250,7 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,30 Mio. EUR, Stichtag 11. April 2017

Leipzig, „Stieglitzstraße“

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 hat der WERTGRUND WohnSelect D sein Portfolio in Leipzig, das aus drei Objekten bestand, an eine österreichische Objektgesellschaft verkauft. Die Liegenschaft in der Stieglitzstraße 85 a + b wurde zu einem Preis in Höhe von 2,82 Mio. EUR und somit 1,16 Mio. EUR über dem zuletzt ermittelten Verkehrswert veräußert.

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 fünfgeschossige Eckhaus, das unter Denkmalschutz steht, wurde um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erbaut und 1997/1998 saniert. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Das Haus umfasst 18 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten.

Ausschlaggebend für die Verkaufsentscheidung war die Tatsache, dass sich das Marktumfeld in Leipzig in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt hat. Dies führt dazu, dass zu den



derzeit aufgerufenen und realisierten Kaufpreisen, den damit verbundenen Renditen und unter Zugrundelegung der strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D der Bestand am Standort nicht weiter ausgebaut werden kann.

Hinzu kommt, dass wir die weitere Preisentwicklung in Leipzig als nicht mehr so rasant einschätzen und daher die Möglichkeit einer Gewinnmitnahme zugunsten des Fonds und seiner Anleger aktiv genutzt haben.

Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	13. Januar 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2017
Käufer	Objektgesellschaft
Verkaufspreis	2,82 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,10 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	18/3
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.304,5 m ² /285,6 m ²
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,66 Mio. EUR, Stichtag 11. April 2017

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 einen Kilometer vom Objekt entfernt gelegen. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit ihren rund 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, welches 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet wurde. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 48 Wohn- (ca. 3.863 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m²) zusammen.

Im Juli 2016 wurde mit der energetischen Sanierung der Wohnanlage begonnen. Die Sanierungsarbeiten beinhalten unter anderem den Austausch der Fenster, die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Gleichzeitig werden sukzessive die leer stehenden Wohnungen saniert. Per Ende August 2017 ist ein Großteil der Maßnah-



men bereits fertiggestellt. Es stehen lediglich noch Restarbeiten an den Laubengängen sowie im Innenhof an. Insgesamt wurden ca. 2,30 Mio. EUR investiert. Nach endgültiger Fertigstellung wird gegenüber den Mietern eine Modernisierungumlage ausgesprochen.

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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	49/8
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	3.862,6 m ² /1.003,9 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	8,04 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2017

Mietpreisentwicklung		5,95 6,51 7,72
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven ca. vier Kilometer 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 m².

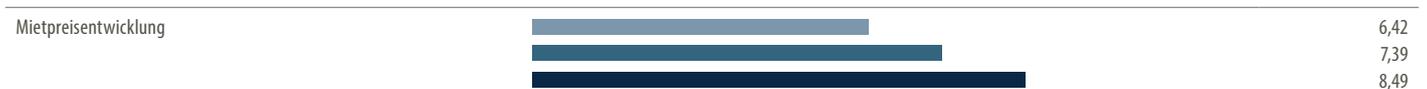
In den letzten 25 Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 1985 und 1991 ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die alten Holzfenster gegen neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. In den Jahren 1998 und 2002 wurden die Heizzentralen (Ölheizung) erneuert.



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. Seitdem 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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	110/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	7.372,9 m ² /–
Kfz-Stellplätze	84
Baujahr	1967 + 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	9,61 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

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.

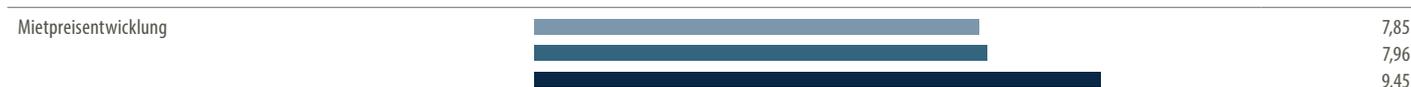
Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei in Blockrandbebauung errichtete Vorderhäuser sowie zwei Quergebäude mit Seitenflügel im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebauter Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 20 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.150 m².



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 m² geschaffen werden. Gegenwärtig wird von einem externen Architektenbüro der Bauantrag für diese Maßnahme vorbereitet.

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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	20/17
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.628,2 m ² /1.521,6 m ²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903–1907
Gutachterlicher Verkehrswert	7,95 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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 m². 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 m²) und 29 Gewerbeeinheiten (2.891 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 2014/2015 wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.

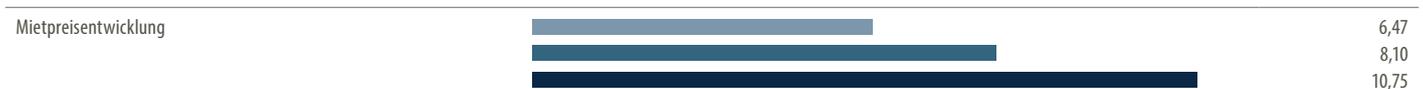


Im zweiten Bauabschnitt (Else-Lasker-Schüler-Straße 10–16) wurden die Arbeiten bereits planmäßig im August 2015 abgeschlossen. Der dritte Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–6) wurde Ende 2015 fertiggestellt. Die Arbeiten am vierten und letzten Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 8, 8a 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 m² 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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	317/29
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m ² /2.891,2 m ²
Kfz-Stellplätze	181/49
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	48,75 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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. Der Wirtschaftsstandort Reinickendorf mit rund 250.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins. Der Standort wird geprägt durch global tätige Unternehmen wie Borsig, motorola, Oracle oder Otis genauso wie durch innovative mittelständische Unternehmen oder Handwerksbetriebe.

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 der Vermietung zugeführt.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 7,86 EUR/m² netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden.

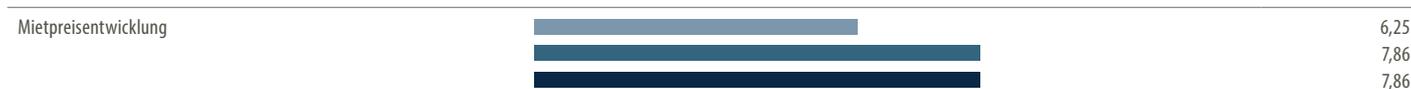


Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die Boots 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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	62/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.849,8 m ² /-
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	7,76 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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 m² 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 öffentlichen Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 4.415 m² 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.

Seit Mitte September 2016 finden an diesem Bestand umfassende Sanierungsmaßnahmen statt, für die nach Ausschreibung ca. 1,3 Mio. EUR budgetiert sind. Zum Stand August 2017 sind bis auf Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen alle Baumaßnahmen abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämm-



verbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert. Derzeit wird die Modernisierungsumlage vorbereitet und in Kürze gegenüber den Mietern ausgesprochen.

Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	98/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m ² /-
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973-1974
Gutachterlicher Verkehrswert	11,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017

Mietpreisentwicklung		7,53
		8,05
		10,05

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin, „Uhlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Uhlandstraße, 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 war.

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 sowie Arbeiten an der Sprinkleranlage in der Tiefgarage vorgenommen, um den notwendigen Brandschutzvorschriften nachzukommen. Die energetische Sanierung der Fassade und der Austausch der Fenster sind für Anfang 2018 vorgesehen. Die Ausschreibung der Arbeiten wird derzeit durch ein Architektenteam gesteuert.

Darüber hinaus findet aktuell die Umgestaltung des Keller- sowie Tiefgaragengeschosses auf erster Ebene statt. Ziel ist die Schaffung von 25 zusätzlichen Pkw-Stellplätzen. Die baurechtlichen Genehmigungen liegen bereits vor, die Maßnahme wird voraussichtlich Ende 2017 abgeschlossen sein.



Im Erdgeschoss des Objekts wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m² Keller-geschossfläche 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 Supermarktes erfolgte Mitte März 2017.

Berlin, „Uhlandstraße“ 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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	82/10
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m ² /1.456,1 m ²
Kfz-Stellplätze	80
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	12,16 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017

Mietpreisentwicklung		6,54 7,60 8,61
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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 bietet 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.

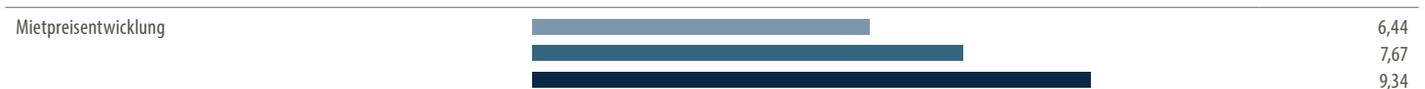
Die Anlage besteht aus fünf Häusern mit elf Hauseingängen und umfasst insgesamt 101 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 7.974 m² und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.446 m² sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m² bis 136 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m² 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 steht die Instandsetzung der Dachflächen, der Tiefgarage und der Treppenhäuser an. Ebenfalls ist sukzessive die vollständige Erneuerung der Heizungsanlagen erforderlich.

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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	101/28
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	7.973,5 m ² /3.446,0 m ²
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	Um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	16,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

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 m², die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² 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 Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.

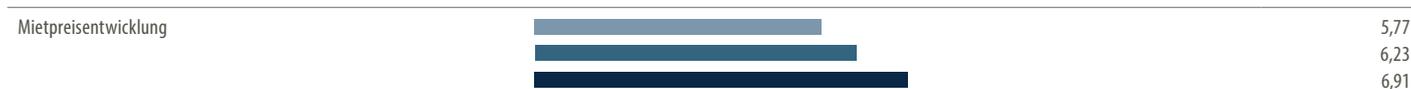
In den Jahren 2015 bis 2017 wurden bereits ca. zwei Drittel aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die



Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert. Diese Maßnahmen werden im zweiten Halbjahr 2017 und im Jahr 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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	288/7
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² /528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	18,52 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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. sechs Kilometer 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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	138/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m ² /–
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	8,16 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017

Mietpreisentwicklung		5,41 5,74 6,86
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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 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, Fliesenpiegel 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/m² dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

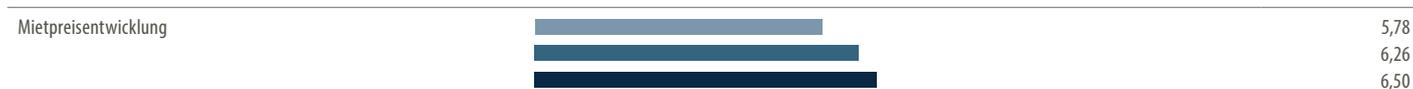
Das Objekt verfügt über 82 oberirdische Kfz-Stellplätze, die in die großzügigen Außenanlagen integriert sind.

Derzeit wird die Sanierung der Treppenhäuser geplant. Die Durchführung soll Anfang 2018 beginnen.



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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	240/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m ² /-
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963–1964
Gutachterlicher Verkehrswert	16,52 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.823 m² sowie 48 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 19 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. Südlich des Objekts liegen der Düsseldorfer Flughafen und das Messengelände; der Norden dagegen ist überwiegend durch Landwirtschaft, Wälder sowie Vorstadtbebauung in den Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kalkum geprägt.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 30 m² bis 115 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m² 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.

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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	63/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.822,9 m ² /-
Kfz-Stellplätze	48/19
Baujahr	1966 + 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	9,45 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017

Mietpreisentwicklung		7,15
		8,28
		9,73

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Düsseldorf, „Füllenbachstraße“

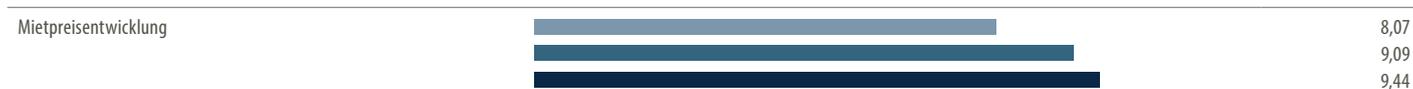
Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt umfasst 30 Wohn- sowie fünf Gewerbeeinheiten und wurde 1967 erbaut und seit 1999 sukzessive saniert. Vor dem Übergang von Nutzen und Lasten wurde die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 91 m².



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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	30/5
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.752,7 m ² /581,0 m ²
Kfz-Stellplätze	43
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	6,72 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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 ein 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 m². 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 sind die Strangsanierung und die Treppenhauissanierung 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 Immobilien
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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	133/12
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	8.007,6 m ² /2.154,7 m ²
Kfz-Stellplätze	30/42/19
Baujahr	1953/1969–1970/1992
Gutachterlicher Verkehrswert	12,92 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017

Mietpreisentwicklung	Durchschnittliche m ² -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR	Durchschnittliche m ² -Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR	Letzte Neuvermietungen EUR/m ² (Wohnen)
Frechen, „An der Mergelskaul“	4,70	5,83	7,65
Frechen, „Hauptstraße“ ¹	9,82	11,35	9,99
Frechen, „Kapfenberger Straße“	4,49	6,54	7,73

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

¹ Keine Wohnnutzung

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 sieben Kilometer 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.

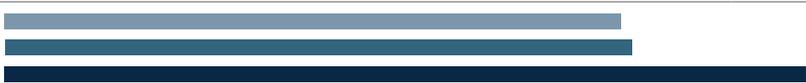
Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.194 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



Es ist geplant, für 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. Außerdem soll die rückseitige Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen werden. Derzeit findet die Ausschreibung der Arbeiten statt.

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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	40/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.193,5 m ² /–
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	1903–1904
Gutachterlicher Verkehrswert	6,55 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2017

Mietpreisentwicklung		10,11 10,25 12,57
----------------------	--	-------------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

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 m² bis 96 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m². Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkone.

Die Liegenschaft 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.

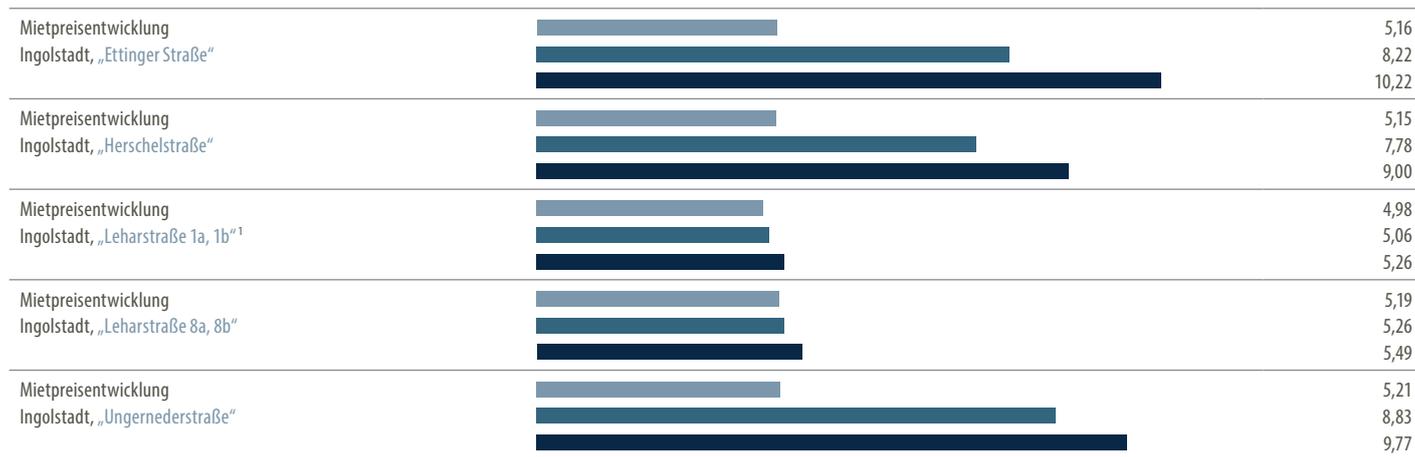
2013 und 2014 wurden die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch saniert. Die Maßnahmen umfassten vor allem die energetische Dämmung der Fassaden, der obersten Geschossdecken sowie der Kellerdecken. Außerdem wurde ein Großteil der Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammen, ausgetauscht und 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 m² gewonnen. Alle neuen Wohnungen konnten bereits im Schnitt zu rund 12,00 EUR/m² vermietet werden und liegen damit deutlich über dem Businessplan mit 11,00 bis 11,50 EUR/m². Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden zusätzlich 32 neue Pkw-Stellplätze geschaffen.

Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilien
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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	508/1
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	29.115,9 m ² /31,9 m ²
Kfz-Stellplätze	236
Baujahr	Um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	41,90 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

¹ Mietpreisbindung bis 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 m².

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 Immobilien
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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	171/8
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	12.221,5 m ² /649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	47/18
Baujahr	Um 1954/1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	24,71 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2017

Mietpreisentwicklung Köln, „Gottesweg“		6,30 7,58 10,51
Mietpreisentwicklung Köln, „Hummelsbergstraße“		6,69 8,68 10,94

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

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 m² Fläche, rund 9.740 m² davon werden gewerblich genutzt.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen investiert WERTGRUND ca. 25 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen. 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 Wohneinheiten/Gewerbereinheiten	407/31
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	20.370,5 m ² /9.739,9 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	44,16 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2017
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (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 m², wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 84 m² liegen.

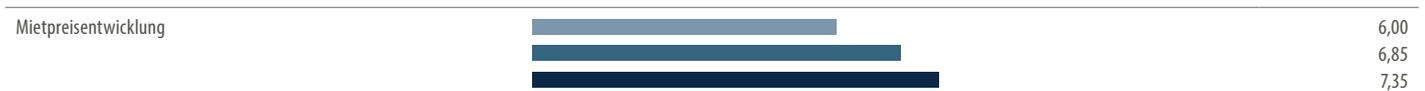
Die beiden Wohnhäuser haben jeweils drei Hausaufgänge und sind als Dreispänner konzipiert. Jedes Treppenhaus verfügt über einen Aufzug. Sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone sowie die Wohnungen im Erdgeschoss Terrassen mit individuellen Gärten. In den ausgebauten Dachgeschossen befinden 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 Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	90/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	6.149,0 m ² /-
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	Ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	9,25 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

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 m² sowie 14 Pkw-Stellplätze.

Da sich die Häuser in unsaniertem Zustand befinden, sollen diese durch eine entsprechende umfassende energetische Sanierung deutlich aufgewertet und ca. 3,3 Mio. EUR investiert werden. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen die Strangsanierung, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Fenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie die sukzessive Sanierung der Leerwohnungen. Außerdem sind die Erneuerung von Haus- und Wohnungseingangstüren und der Anbau einer Balkonanlage für alle Wohnungen vorgesehen.

Die Ausschreibung ist bereits erfolgt und die Erteilung der Baugenehmigung wird kurzfristig erwartet, sodass im 4. Quartal 2017 die Maßnahmen in Auftrag gegeben werden und damit Anfang 2018 mit der Sanierung begonnen werden kann.



Darüber hinaus soll der Bestand durch Nachverdichtung (Dachgeschossausbauten sowie Neubauten) erweitert werden. Zwischenzeitlich wurden diesbezüglich 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. In Kürze soll ein Architektenwettbewerb starten, um gemeinsam mit der Stadt ein geeignetes Neubaukonzept abzustimmen.

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 Wohneinheiten/Gewerbeinheiten	100/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	5.412,7 m ² /–
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	1954–1955
Gutachterlicher Verkehrswert	9,64 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2017

Mietpreisentwicklung ¹		6,60
		6,55
		0,00

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) in EUR ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

¹ Keine Neuvermietung aufgrund anstehender Sanierung

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 50.542 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.

Die Sanierungsmaßnahmen sowie die Ausbauten in den Beständen Köln-Bickendorf, Venloer Straße sowie der Wohnanlage in Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße, werden teilweise mit Eigenkapital bezahlt. Für das Objekt Köln, „Venloer Straße“ wurde im Dezember 2016 zusätzlich ein Darlehensvertrag inkl. KfW-Förderung unterzeichnet, das 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 31. August 2017 eine Fremdfinanzierungsquote von 15,30 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierung unter der gesetzlich vorgeschriebenen Quote von maximal 30 %.



„Herschelstraße“, Ingolstadt, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2017

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) ¹ / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen, „Hansemannplatz“	–	8.035	–	–	–	–
Alfter, „Tulpenstraße“	2.100	9.610	21,9	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin, „Frankfurter Allee“	–	7.950	–	–	–	–
Berlin, „Nollendorfplatz“	12.000	48.750	24,6	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin, „Scharfenberger Straße“	2.102	7.760	27,1	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin, „Schloßstraße“	–	11.200	–	–	–	–
Berlin, „Uhlandstraße“	3.400	12.155	28,0	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“	–	16.440	–	–	–	–
Dresden, „Borthener Straße“	6.500	18.520	35,1	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden, „Dobritzer Straße“	–	8.155	–	–	–	–
Dresden, „Wilischstraße“	5.500	16.515	33,3	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf, „Bergesweg“	–	9.450	–	–	–	–
Düsseldorf, „Füllenbachstraße“	2.000	6.720	29,8	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen, „An der Mergelskaul“	–	4.810	–	–	–	–
Frechen, „Hauptstraße“	–	3.815	–	–	–	–
Frechen, „Kapfenberger Straße“	–	4.295	–	–	–	–
Hamburg, „Mendelssohnstraße“	–	6.550	–	–	–	–
Ingolstadt, Ingolstadt-Portfolio	8.500	41.900	20,3	4,30	30.06.2021	30.06.2021
Köln, „Hummelsbergstraße“	4.460	17.490	25,5	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln, „Gottesweg“	1.730	7.220	24,0	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln, „Venloer Straße“	–	44.155	–	–	–	–
Troisdorf, „Hannoversche Straße“	2.250	9.250	24,3	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Wedel, „Am Rain“	–	9.635	–	–	–	–
Direkt gesamt	50.542	330.380	15,3			

¹ Loan to Value

Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 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, Bielefeld, Dresden, Kiel, Köln, Leipzig und Nürnberg/Ingolstadt ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, über die unter anderem auch die Mietersprechstunden abgewickelt werden. Darüber hinaus ist geplant, in Düsseldorf ein weiteres Vermietungsbüro zu eröffnen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mitbetreut.

In 20 der insgesamt 27 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2017 eine Vermietungsquote von über 90 %. 14 Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 97 % auf.

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr 2017 hat der WERTGRUND WohnSelect D die drei Leipziger Liegenschaften gewinnbringend veräußert. Der Nutzen- und Lastenübergang der Bestände in der

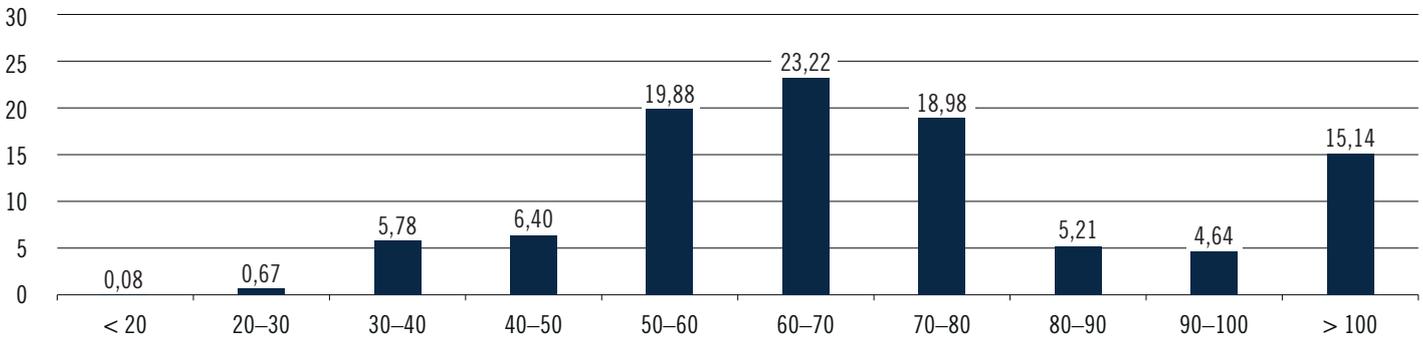
Stieglitzstraße 85 a+b, der Philipp-Rosenthal-Straße 5 und in der Christianstraße 8–16/Am Mückenschlösschen 1–11 in Leipzig fand am 1. Juni 2017 statt.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2017 beträgt 95,0 %. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, Venloer Straße, wird dieses Objekt als ein „Objekt 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.

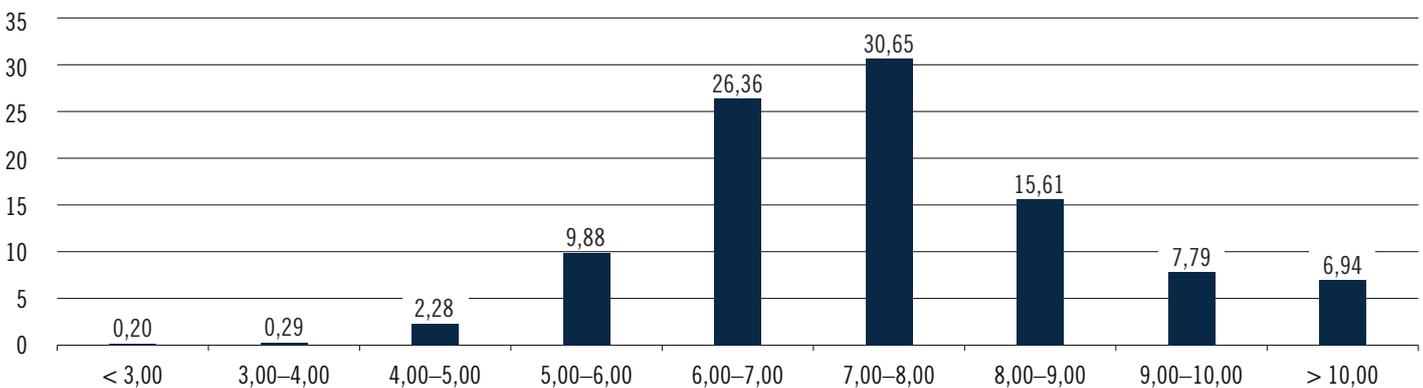
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekte	in %
Aachen, „Hansemannplatz“	75,2
Alfter, „Tulpenstraße“	99,1
Berlin, „Nollendorfplatz“	98,1
Berlin, Frankfurter Allee	100,0
Berlin, „Scharfenberger Straße“	92,5
Berlin, „Schloßstraße“	96,9
Berlin, „Umlandstraße“	97,5
Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“	86,6
Dresden, „Borthener Straße“	95,6
Dresden, „Dobritzer Straße“	97,3
Dresden, „Wilischstraße“	99,1
Düsseldorf, „Bergesweg“	91,8
Düsseldorf, „Füllenbachstraße“	83,8
Frechen, „An der Mergelskaul“	97,1
Frechen, „Hauptstraße“	82,7
Frechen, „Kapfenberger Straße“	97,5
Hamburg, „Mendelssohnstraße“	86,7
Ingolstadt, „Ettinger Straße“	98,9
Ingolstadt, „Herschelstraße“	99,9
Ingolstadt, „Leharstraße 1a, 1b“	100,0
Ingolstadt, „Leharstraße 8a, 8b“	94,6
Ingolstadt, „Ungernerstraße“	99,8
Köln, „Gottesweg“	96,1
Köln „Hummelsbergstraße“	97,2
Köln „Venloer Straße“ ¹	./.
Troisdorf „Hannoversche Straße“	98,9
Wedel „Am Rain“ ²	77,4

¹ Objekt im Zustand der Bebauung² Strategischer Leerstand aufgrund bevorstehender Sanierung

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)
in EUR/m²

■ Durchschnittliche m²-Miete (Ist-Miete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Objekte	in EUR/m ²		
Aachen, „Hansemannplatz“	5,95	6,51	7,72
Alfter, „Tulpenstraße“	6,42	7,39	8,49
Berlin, „Frankfurter Allee“	7,85	7,96	9,45
Berlin, „Nollendorfplatz“	6,47	8,10	10,75
Berlin, „Scharfenberger Straße“	6,25	7,86	7,86
Berlin, „Schloßstraße“	7,53	8,05	10,05
Berlin, „Uhlandstraße“	6,54	7,60	8,61
Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“	6,44	7,67	9,34
Dresden, „Borthener Straße“	5,77	6,23	6,91
Dresden, „Dobritzer Straße“	5,41	5,74	6,86
Dresden, „Wilischstraße“	5,78	6,26	6,50
Düsseldorf, „Bergesweg“	7,15	8,28	9,73
Düsseldorf, „Füllenbachstraße“	8,07	9,09	9,44
Frechen, „An der Mergelskaul“	4,70	5,83	7,65

■ Durchschnittliche m²-Miete (Ist-Miete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Objekte	in EUR/m ²		
Frechen, „Hauptstraße“ ¹	9,82	11,35	9,99
Frechen, „Kapfenberger Straße“	4,49	6,54	7,73
Hamburg, „Mendelssohnstraße“	10,11	10,25	12,57
Ingolstadt, „Ettinger Straße“	5,16	8,22	10,22
Ingolstadt, „Herschelstraße“	5,15	7,78	9,00
Ingolstadt, „Leharstraße 1a, 1b“	4,98	5,06	5,26
Ingolstadt, „Leharstraße 8a, 8b“	5,19	5,26	5,49
Ingolstadt, „Ungernerstraße“	5,21	8,83	9,77
Köln, „Gottesweg“	6,30	7,58	10,51
Köln, „Hummelsbergstraße“	6,69	8,68	10,94
Köln, „Venloer Straße“	7,30	7,33	11,10
Troisdorf, „Hannoversche Straße“	6,00	6,85	7,35
Wedel, „Am Rain“ ²	6,60	6,55	0,00

¹ Keine Wohnnutzung

² Keine Neuvermietung aufgrund anstehender Sanierung

Ausblick

Es dürfte aktuell wohl kaum ein Immobilienmarktsegment geben, das bei Menschen so viele Emotionen weckt wie der Wohnimmobilienmarkt. Schließlich ist es ein Grundbedürfnis, ein Dach über dem Kopf zu haben. Gerade in den Medien und bei Politikern ist häufig von Wohnungsknappheit oder sogar Wohnungsnot die Rede. Doch bei genauerer Betrachtung zeigt sich ein weit differenzierteres Bild. Ja, es gibt Regionen, in denen ein akuter Wohnungsmangel herrscht, wie in vielen deutschen Groß- und Universitätsstädten. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Sie reichen von der Bildungsmigration über bessere berufliche Entwicklungsperspektiven, etwa für Zuwanderer aus EU-Staaten, bis hin zur Flüchtlingsmigration. Der Nachfrageüberhang hat dafür gesorgt, dass die Angebotsmieten deutlich stärker steigen als die Bestandsmieten. So hat die Bundesregierung im Juli einen Bericht vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass die Angebotsmieten im Verlauf des Jahres 2016 um 4,9 % wuchsen, während die Bestandsmieten im Zeitraum von 2012 bis 2016 jährlich nur um durchschnittlich 1,3 % gestiegen sind.¹ Das Thema Wohnen dürfte für die neue Bundesregierung, und zwar unabhängig davon, welche Parteien ihr angehören werden, ganz oben auf der Prioritätenliste stehen. Schließlich wurden im ersten Halbjahr 2017, wie bereits in der Übersicht zum deutschen Wohnimmobilienmarkt erwähnt, auf Bundesebene 6,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahreszeitraum, wie das Statistische Bundesamt unlängst feststellte.² Das ist besonders beunruhigend, wenn man bedenkt, dass die Nachfrage in den Ballungsräumen Jahr für Jahr wächst. Experten beziffern den Bedarf bis 2020 auf mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr. Andererseits gibt es auch Regionen, beispielsweise im ländlichen Raum in Ostdeutschland, wo die Bevölkerungszahl den Prognosen zufolge massiv zurückgehen wird.³

Konzepte, wie diese Szenarien am besten gemeistert werden könnten, sind immer noch nicht überzeugend.

Auch aus politischer Sicht genießt Deutschland als Investmentstandort nach wie vor den Ruf eines sicheren Anlagehafens. Aktuell werden 48 % aller Transaktionen von ausländischen Investoren durchgeführt. Mit einem Anteil von 13 % sind vor allem asiatische Käufer stark vertreten.⁴ Hinzu kommt die weitgehende Stabilität der EU und des Euro: Nach dem angekündigten Brexit haben sich beispielsweise die Befürchtungen nicht bewahrheitet, dass EU-kritische Parteien in Frankreich oder den Niederlanden Regierungsverantwortung erhalten und aus der Wirtschafts- beziehungsweise Währungsunion ausscheiden könnten. Zusammen mit den nach wie vor extrem niedrigen Zinsen sind das hervorragende Rahmenbedin-

gungen für Immobilieninvestments. Allerdings fehlen zunehmend Objekte in den bei vielen Investorengruppen so beliebten Toplagen der A-Städte. Die Renditen sind bei Wohnimmobilien zum Teil erheblich unter Druck geraten. Daher steigt die Bereitschaft, auf die Randlagen der Metropolen oder sogar auf B- und C-Städte auszuweichen. Diese Strategie dürfte allerdings nur so lange Entlastung bringen, bis auch dort die Objekte knapp werden.

Wie sich der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt auswirkt, bleibt immer noch abzuwarten. Metropolstädte wie Berlin und Frankfurt am Main könnten jedoch die großen Nutznießer des Austritts sein, wenn EU-Institutionen aus der britischen Hauptstadt auf den Kontinent verlagert werden. Die beschriebene Marktsituation ist aber sicher auch ein guter Zeitpunkt, um sich als aktiver Manager eines Immobilienportfolios über mögliche Verkäufe Gedanken zu machen. Das Management des „WERTGRUND WohnSelect D“ hatte daher entschieden, sich von drei Liegenschaften in Leipzig zu trennen. Dort hat sich das Marktumfeld und somit das Preisniveau in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt, doch die bislang so starke Dynamik dürfte in Zukunft vermutlich etwas nachlassen. Bei den veräußerten Objekten – mit 106 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten – liegt der Verkaufspreis mit 11,78 Mio. EUR und damit rund 55 % erheblich über dem Verkehrswert von zuletzt 7,75 Mio. EUR.

Nach Abzug der Verkaufsgebühren, erfolgsabhängiger Verwaltungsgebühren sowie der Vorfälligkeitsentschädigungen für aufgenommene Darlehen bleibt ein Gewinn von ca. 2,90 Mio. EUR für die Anleger übrig.

Mit Blick auf die zum 1. Januar 2018 umzusetzenden Änderungen und Anpassungen des neuen Investmentsteuerreformgesetzes ist im Dezember 2017 eine Zwischenaussschüttung geplant, bei der u. a. die dem Fonds bis dahin zugeflossenen Verkaufserlöse ausgeschüttet werden. Die Entwicklung des Marktes Leipzig ist für uns ein deutliches Signal, unseren Investmentansatz konsequent auf der bisherigen Linie weiterzuverfolgen. Wir werden auch zukünftig genau prüfen, ob wir auf Basis der positiven Marktlage unter Umständen weitere Objektverkäufe vornehmen.

Des Weiteren schreiten die Sanierungs- und Umbauarbeiten in unserem Bauvorhaben in der Venloer Straße in Köln planmäßig voran. Rund 30 % der Fassadenarbeiten sind bereits abgeschlossen. Die Mieter können bei der farblichen Gestaltung der Innenflächen

¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 18/13120, 07.07.2017, S. 17, S. 50.

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 20.09.2017. https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/09/PD17_331_31111.html

³ Die Beauftragte der Bundesregierung für die neuen Bundesländer. http://www.beauftragte-neue-laender.de/BNL/Navigation/DE/Themen/Gleichwertige_Lebensverhaeltnisse_schaffen/Demografie/Demografische_Situation/demografische_situation.html
<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-kreise/download-RefWachsSchr.html>

⁴ Quelle: CBRE Marktview, Deutschland Investmentmarkt, H1 2017, S. 1.

der Loggien mitwirken und aus mehreren Farbvarianten des Corbusiers-Farbkonzept auswählen, was auf große positive Resonanz stieß. Ferner wurden inzwischen 156 der insgesamt 401 Wohnungen umfangreich saniert und die ersten Neuvermietungen unter Dach und Fach gebracht. Ein Großteil der Wohnungen dient jedoch zunächst noch als Ausweichquartier für die Mieter, in deren Wohnungen die Strangsanierung durchgeführt wird. Die Maßnahme findet in der regionalen Presse viel Beifall. Beim Wettbewerb zur Namensfindung des Objekts im Kölner Express fiel die Wahl auf

„Coloria“. Die positive Berichterstattung in den Zeitungen führte dazu, dass bereits vor Fertigstellung viele Anfragen von potenziellen Mietinteressenten vorliegen.¹

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

¹ Vgl. beispielsweise Express Online: Bunte Taufe: So heißt das renovierte West-Center künftig. 02.08.2017 <http://www.express.de/koeln/bunte-taufe-in-bickendorf-so-heisst-das-renovierte-west-center-kuenftig-28107844>
Vgl. auch positive Bildunterschriften wie „Viva Coloria“



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	31.08.2017	28.02.2017	31.08.2016	29.02.2016	
Immobilien	330.380	321.200	307.765	254.985	TEUR
Liquiditätsanlagen	39.523	48.210	47.819	42.459	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	27.795	26.996	26.224	22.480	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-66.258	-66.963	-66.660	-63.441	TEUR
Fondsvermögen	331.439	329.443	315.148	256.482	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	-5.238	67.928	57.836	12.679	TEUR
Umlaufende Anteile	2.758.269	2.803.540	2.716.710	2.206.838	Stück
Anteilwert	120,16	117,51	116,00	116,22	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	-	-	1,48	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	10. Juni 2015	
Ausschüttung je Anteil	-	2,44	-	3,35	EUR
Tag der Ausschüttung	-	14. Juni 2017	-	8. Juni 2016	



„Burgstraße“, Bonn-Bad Godesberg, Deutschland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2017

	Köln/Bonn/Düsseldorf	Berlin	Dresden
	EUR	EUR	EUR
I. Immobilien (siehe Seite 49 – 58)			
1. Mietwohngrundstücke	97.135.000,00	87.815.000,00	43.190.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	44.155.000,00	0,00	0,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 62)			
1. Bankguthaben	4.145.471,50	2.343.412,34	1.217.006,21
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	4.666.711,57	2.133.742,41	1.696.684,01
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	7.085.973,84	4.817.940,01	960.551,87
4. Andere	1.979.371,51	693.024,33	243,43
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
I. – III. Summe	159.167.528,42	97.803.119,09	47.064.485,52
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	12.540.000,00	17.502.000,00	12.000.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	413.050,35	184.954,40	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	5.108.611,94	2.785.215,44	2.264.346,54
4. anderen Gründen	73.797,12	81.783,98	82.040,19
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
IV. – V. Summe	18.135.459,41	20.553.953,82	14.346.386,73
VI. Fondsvermögen			

Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	in %
41.900.000,00	16.185.000,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	330.380.000,00	99,7
1.518.641,06	297.934,71	292.141,32	29.708.211,54	39.522.818,68	11,9
1.235.922,19	168.389,20	156.385,83	- 14.193,30	10.043.641,91	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
489.701,27	1.568.274,93	0,00	0,00	14.922.441,92	
138.542,91	6.604,66	76,70	10.609,56	2.828.473,10	
				27.794.556,93	8,4
45.282.807,43	18.226.203,50	448.603,85	29.704.627,80	397.697.375,61	120,0
8.500.000,00	0,00	0,00	0,00	50.542.000,00	
0,00	192.363,63	0,00	0,00	790.368,38	
1.923.029,77	264.781,22	207.481,44	21.865,20	12.575.331,55	
58.465,90	10.914,00	- 272,50	1.900.763,33	2.207.492,02	
				66.115.191,95	20,0
50.000,00	0,00	0,00	93.113,77	143.113,77	0,0
10.531.495,67	468.058,85	207.208,94	2.015.742,30	66.258.305,72	20,0
				331.439.069,89	100,0

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 die Ballungsräume Köln/Bonn/Düsseldorf, Berlin, Dresden, Ingolstadt und Hamburg.

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2017 erhöhte sich das **Fondsvermögen** gegenüber dem Vorjahr von 329.443 TEUR um 1.996 TEUR auf 331.439 TEUR. Sämtliche im Bestand befindlichen Objekte wurden durch die unabhängigen Bewerter mit höheren Verkehrswerten gegenüber dem letzten Geschäftsjahresende angesetzt.

Im aktuellen Geschäftsjahr flossen aus dem Sondervermögen insgesamt 5.245 TEUR an Mitteln ab. Bei einem Anteilumlauf von 2.758.269 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2017 ein Anteilwert in Höhe von 120,16 EUR. Am 14. Juni 2017 erfolgte für das vorangegangene Geschäftsjahr 2016/2017 die Ausschüttung in Höhe von 2,44 EUR je Anteilschein.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 27 Immobilien mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 330.380 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden die in Leipzig belegenen Objekte „Stieglitzstraße 85 a/b“, „Philipp-Rosenthal-Straße 5“ sowie „Christianstraße 8–16/Am Mückenschlöbchen 1–11“ mit Gewinn veräußert.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 51 bis 60 dargestellt.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 39.523 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 1.333 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 9.837 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 26.045 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 2.308 TEUR auf einem Mietkautionkonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 39.523 TEUR bzw. 11,9 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und

Sanierungsvorhaben in Höhe von 7.809 TEUR sowie der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen einschließlich der für die nächsten Ausschüttungen prognostizierten reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 19.726 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 11.988 TEUR bzw. 3,6 % des Fondsvermögens. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die den Mietern zustehenden und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 2.308 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** belaufen sich auf insgesamt 27.795 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 10.044 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 9.213 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 831 TEUR zusammen.

Auf noch nicht abgeschriebene **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 14.922 TEUR. Des Weiteren werden in der Position „Andere“ im Wesentlichen Forderungen aus Objektankäufen in Höhe von 2.814 TEUR sowie Forderungen gegenüber den Finanzbehörden aus Vorsteuer-Vorauszahlungen in Höhe von 14 TEUR ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 66.115 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 50.542 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Die Darlehens-Verbindlichkeiten wurden somit gegenüber dem Fondsgeschäftsjahresende um 3.868 TEUR reduziert. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 34,6 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 24,8 %, Dresden 23,8 % sowie Ingolstadt 16,8 %. Detaillierte Angaben dazu enthält der Abschnitt Kreditmanagement auf den Seiten 36 und 37.

Die Position **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von 790 TEUR betreffen im Wesentlichen mehrere Liegenschaften, die im vorangegangenen Berichtsjahr mit Übergang von Nutzen und Lasten in das Sondervermögen eingestellt wurden.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 12.575 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 9.643 TEUR, hinterlegte Kauttionen in Höhe von 2.308 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 624 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 2.207 TEUR enthalten die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von 1.055 TEUR sowie eine erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr von 837 TEUR. Des Weiteren beinhaltet diese Position Zinsverbindlichkeiten von 250 TEUR aus Bankdarlehen, Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden von 41 TEUR, Verbindlichkeiten aus der Verwahrstellenvergütung in Höhe von 17 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten von 7 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 143 TEUR und enthalten unter anderem Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (39 TEUR), Rückstellungen für steuerliche Kosten (6 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen (98 TEUR).



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Immobilienverzeichnis

Stand 31. August 2017

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 ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–30.06.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	–
	–	–
	27,5	–
	70,1	93,3
	0,5	6,7
	1,9	–
	08/2015	07/2012
	16.04.2015	19.03.2012
	1961/2016–2017	1967 + 1974/1985 + 1991 1998 + 2002, 2014–2015
	925,0	12.215,0
	1.003,9	–
	3.862,6	7.372,9
	6	84
	ja	nein
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	75,2	99,1
	unbegrenzt	unbegrenzt
	49	41
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	4,1	1,3
	160,5	341,9
	331,2	692,4
	451,0	701,1

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ 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.

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer
Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–30.06.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Frankfurter Allee“	„Nollendorfplatz“
	
3	4
Deutschland 10247 Berlin Frankfurter Allee 63–65	Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–8B Else-Lasker-Schüler-Straße 10–22 Kielganstraße 6, 7

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück partielle Sanierung	gemischt genutztes Grundstück
	15,4	2,2
	38,2	13,5
	46,4	80,6
	–	3,7
	–	–
	02/2017	04/2014
	23.09.2016	12.12.2013
	1903 + 1907/1999–2000	1971–1973/1992–1993; 2004–2006; 2008; 2015–2016
	1.408	11.912
	1.521,6	2.891,2
	1.628,2	22.774,5
	–	230
	ja	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	100,0	98,1
	unbegrenzt	unbegrenzt
	44	47
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
	1,7	2,4
	136,0	1.349,1
	259,6	2.688,5
	335,0	2.745,7

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ 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.

„Scharfenberger Straße“	„Schloßstraße“	„Umlandstraße“	„Burgstraße“
			
5	6	7	8
Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30–40	Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b	Deutschland 10715 Berlin Umlandstraße 103 Berliner Straße 138 Wilhelmsaue 21, 22, 23	Deutschland 53177 Bonn-Bad Godesberg Burgstraße 69–81 Im Äuelchen 12, Embavenhof 1 Junkerstraße 13, 21

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
–	energetische Sanierung	energetische Sanierung	–
–	–	8,7	24,1
–	–	25,3	1,7
96,3	78,1	58,3	64,8
2,0	21,9	5,2	9,3
1,7	–	2,5	0,1
10/2010	10/2015	05/2012	02/2013
05.08.2010	27.05.2013	30.11.2011	18.12.2012
1977/2011–2012	1973–1974; 2016–2017	1972/2009; 2015–2016	um 1989/2014
14.728,0	4.755,0	3.169,0	7.279,0
–	–	1.456,1	3.446,0
4.849,8	4.415,2	4.732,5	7.973,5
31	148	80	211
nein	nein	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/ja	nein/nein	nein/nein	nein/nein
92,5	96,9	97,5	86,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
59	54	36	52
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Versicherungsgesellschaft
0,7	1,6	0,9	4,5
229,5	264,6	354,8	478,1
437,7	526,7	719,9	962,9
474,6	545,1	739,1	1.129,2

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–30.06.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Borthener Straße“	„Dobritzer Straße“
	
9	10
Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d Gohrischstraße 1–19 Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i	Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Treppenhaussanierung		–
	0,7	–
	2,4	–
	96,7	95,8
	0,2	4,2
	–	–
	01/2011	03/2012
	09.12.2010	21.12.2011
	1927–1934/1998–1999; 2011; 2015–2016	1942/1995; 2005
	26.191,0	20.893,0
	528,1	–
	17.155,4	8.052,0
	6	53
	nein	nein
	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein
	95,6	97,3
	unbegrenzt	unbegrenzt
	35	36
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	3,6	0,6
	645,5	273,4
	1.268,4	563,6
	1.326,7	580,6

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ 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
–	–	–	–
–	–	18,0	–
–	–	–	–
97,3	94,6	75,0	95,8
2,7	5,3	6,0	4,2
–	0,1	1,0	–
01/2011	08/2013	11/2010	08/2012
28.10.2010	26.04.2013	16.08.2010	30.05.2012
1963–1964/1998–2001	1966 + 1971/90er-Jahre; 2002; 2003; 2009	1967/1999–2000; 2014	1953; 1954/2014
20.009,0	16.721,0	2.396,0	11.562,0
–	–	581,0	–
15.069,6	4.822,9	2.752,7	4.810,4
82	67	43	30
nein	nein	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
99,1	91,8	83,8	97,1
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
35	48	45	39
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
0,8	1,5	0,0	0,4
572,0	227,1	169,7	162,7
1.152,9	462,1	332,6	337,6
1.163,4	505,8	401,9	350,1

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–30.06.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Hauptstraße“



15

Deutschland
50226 Frechen
Hauptstraße 1–7
Hüchelner Straße 2

„Kapfenberger Straße“



16

Deutschland
50226 Frechen
Kapfenberger Straße 5, 9–11, 19–21

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	–	–
	61,2	–
	34,6	–
	–	96,3
	4,2	3,6
	–	0,1
	08/2012	08/2012
	30.05.2012	30.05.2012
	1992	1969; 1970/2014
	2.227,0	5.102,0
	2.154,7	–
	–	3.197,2
	42	19
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	82,7	97,5
	3,5	unbegrenzt
	46	53
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,2	0,0
	146,8	128,6
	254,1	253,9
	308,1	261,1

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ 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	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
energetische Sanierung	–	–	–
–	–	–	–
–	0,2	–	–
99,3	98,6	98,3	79,5
–	1,2	1,7	20,5
0,7	–	–	–
08/2016	06/2011	06/2011	06/2011
22.06.2016	30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011
1903/1904	ca. 1956–1958/1985–2010/2013	ca. 1965/1985–2003, 2013–2014	ca. 1992/1999/2013
2.375,0	24.814,0	11.787,0	3.690,0
–	31,9	–	–
2.193,5	16.800,2	6.991,5	1.890,2
–	70	44	69
nein	teilweise	nein	nein
ja/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/ja, teilweise	nein/nein	nein/nein	nein/ja
86,7	98,9	99,9	100,0
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
62	35	35	55
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,0	4,7	0,0	0,1
126,6	814,3	326,1	72,1
239,1	1.660,0	662,9	144,4
278,4	1.678,9	663,9	144,4

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–30.06.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Leharstraße 8a, 8b“



21

Deutschland
85057 Ingolstadt
Leharstraße 8a, 8b

„Ungernerstraße“



22

Deutschland
85057 Ingolstadt
Ungernerstraße 2–8

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	–	–
	–	–
	–	–
	99,1	94,6
	0,4	5,4
	0,5	–
	06/2011	06/2011
	30.03.2011	30.03.2011
	ca. 1992/1999/2013	ca. 1958/1985–1999, 2013–2014
	1.532,0	4.114,0
	–	–
	1.236,5	2.197,5
	5	48
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/ja	nein/nein
	94,6	99,8
	unbegrenzt	unbegrenzt
	55	35
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	0,0
	39,3	120,7
	74,5	245,3
	78,9	246,0

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ 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.

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie

23	„Gottesweg“	24	„Hummelsbergstraße“	25	„Venloer Straße“	26	„Hannoversche Straße“
Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108–110 Aegidienberger Straße 23–27 Erpeler Straße 36		Deutschland 50939 Köln Düstermichstraße 2–16 Hummelsbergstraße 1–11 Rennebergstraße 2–10		Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601–603 Wilhelm-Mauser-Straße		Deutschland 53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25 a–c	

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
–	Dachgeschossausbau	energetische Sanierung	–
–	–	4,5	–
15,5	–	29,7	–
82,1	97,6	63,3	85,7
2,4	2,4	2,1	10,3
–	–	0,4	4,0
08/2012	08/2012	04/2016	01/2013
30.05.2012	30.05.2012	01.03.2016	31.10.2012
um 1954/2014	1957; 1959/1996; 2014	1972, 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; seit 2015	um 1995
2.710,0	13.892,0	12.236,0	5.727,0
649,8	–	9.738,3	–
3.527,9	8.693,6	20.370,5	6.149,0
18	47	461	110
nein	nein	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
96,1	97,2	– ⁶	98,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
47	48	49	58
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,0	0,8	4,1	1,8
190,1	449,1	1.136,4	288,6
378,8	899,5	2.022,8	581,2
394,8	924,8	2.931,7	590,0

Stand 31. August 2017

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

„Am Rain“

 27
 Deutschland
 22880 Wedel
 Galgenberg 70, 72, 74/
 Im Nieland 2a, 2b, 2c/
 Am Rain 2 bis 20 / Tinsdaler Weg 111,
 111a, 113, 113a

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–30.06.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	
energetische Sanierung und Dachgeschossausbau	
	–
	–
	98,6
	1,4
	–
	01/2016
	14.12.2015
	1954–1955/1976, 1980, 1990
	23.466,0
	–
	5.412,7
	14
	nein
	nein/nein
	nein/nein
	77,4
	unbegrenzt
	51
	Immobilien-Gesellschaft
	1,1
	184,9
	350,6
	456,7

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ 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.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis ¹		Anschaffungsnebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern ²		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ³		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien									
Aachen, „Hansemannplatz“	7.330	802	10,9	455	6,2	347	4,7	8.132	
Alfter, „Tulpenstraße“	8.057	676	8,4	412	5,1	264	3,3	8.733	
Berlin, „Frankfurter Allee“	7.700	946	12,3	462	6,0	484	6,3	8.646	
Berlin, „Nollendorfplatz“	44.714	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.164	
Berlin, „Scharfenberger Straße“	6.055	583	9,6	213	3,5	370 ⁵	6,1	6.638	
Berlin, „Schloßstraße“	10.818	1.372	12,7	713	6,6	659	6,1	12.190	
Berlin, „Uhlandstraße“	10.512	780	7,4	470	4,5	310	2,9	11.292	
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“	17.887	760	4,2	457	2,6	303	1,7	18.647	
Ingolstadt, „Herschelstraße“	6.263	365	5,8	218	3,5	147	2,3	6.628	
Ingolstadt, „Leharstraße 1a, 1b“	1.918	127	6,6	75	3,9	52	2,7	2.045	
Ingolstadt, „Leharstraße 8a, 8b“	1.202	77	6,4	46	3,8	31	2,6	1.279	
Ingolstadt, „Ungernerstraße“	2.645	94	3,6	56	2,1	38	1,4	2.739	
Köln, „Gottesweg“	5.785	442	7,6	302	5,2	140	2,4	6.227	
Köln, „Hummelsbergstraße“	14.906	1.033	6,9	711	4,8	322	2,2	15.939	
Köln, „Venloer Straße“	43.112	3.972	9,2	3.972	9,2	0	0,0	47.084	
Leipzig, „Christianstraße“ ⁶	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ ⁶	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Leipzig, „Stieglitzstraße“ ⁶	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Troisdorf, „Hannoversche Straße“	7.490	657	8,8	453	6,0	204	2,7	8.147	
Wedel, „Am Rain“	9.147	903	9,9	698	7,6	205	2,2	10.050	
Direkt gesamt	288.285	24.095		15.588		8.507		312.380	

¹ Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

³ U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

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

⁵ Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

⁶ Verkauft zum 1. Juni 2017

Stand 31. August 2017

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
8.035	40	635	7,9	8.035
9.610	33	321	4,8	9.610
7.950	48	891	9,4	7.950
48.750	173	2.273	7,9	48.750
7.760	29	181	3,1	7.760
11.200	69	1.113	8,5	11.200
12.155	39	361	4,7	12.155
16.440	67	721	5,4	16.440
18.520	55	367	3,3	18.520
8.155	29	261	4,5	8.155
16.515	50	333	3,3	16.515
9.450	38	446	5,9	9.450
6.720	26	166	3,2	6.720
4.810	11	112	4,9	4.810
3.815	12	122	4,9	3.815
4.295	9	90	4,9	4.295
6.550	46	816	8,9	6.550
24.500	34	254	3,8	24.500
10.090	17	131	3,8	10.090
2.350	6	43	3,8	2.350
1.220	4	29	3,7	1.220
3.740	5	34	3,7	3.740
7.220	22	212	4,9	7.220
17.490	51	501	4,9	17.490
44.155	199	3.409	8,6	44.155
0	7	0	0,0	0
0	2	0	0,0	0
0	3	0	0,0	0
9.250	33	350	5,3	9.250
9.635	45	752	8,5	9.635
330.380	1.200	14.922		330.380

Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 39.523 TEUR (11,9 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 11.171 TEUR, das entspricht 28,3 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,50 % belastet. Darüber hinaus entfallen 2.308 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, 10.045 TEUR, davon 8.000 TEUR zinslos und 2.045 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,40 %. Ebenfalls zinslos werden die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 10.000 TEUR angelegt. Bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg, hält der Fonds ein zinsloses Tagesgeld in Höhe von 5.000 TEUR, das Girokonto über 1 TEUR wird mit –0,40 % verzinst. Außerdem besteht bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, ein Konto in Höhe von 500 TEUR sowie ein Konto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing, mit einem Guthaben über 499 TEUR, für die jeweils keine Negativverzinsung erfolgt.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2017 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		10.043.641,91	3,0
davon Betriebskostenvorlagen	9.213.235,14		
davon Mietforderungen	830.406,77		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		14.922.441,92	4,5
3. Andere		2.828.473,10	0,9
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		27.794.556,93	8,4
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		50.542.000,00	15,2
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		790.368,38	0,3
3. Grundstücksbewirtschaftung		12.575.331,55	3,8
4. anderen Gründen		2.207.492,02	0,7
Summe der Verbindlichkeiten		66.115.191,95	20,0
III. Rückstellungen		143.113,77	0,0
Fondsvermögen (EUR)		331.439.069,89	
Anteilwert (EUR)		120,16	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.758.269	



„Hummelsbergstraße“, Köln, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2017 bis 31. August 2017

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		5,05	
2. Sonstige Erträge		71.710,71	
3. Erträge aus Immobilien		9.364.970,20	
Summe der Erträge			9.436.685,96
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		2.925.588,98	
a) davon Betriebskosten	492.947,61		
b) davon Instandhaltungskosten	1.258.285,10		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	562.246,05		
d) davon sonstige Kosten	612.110,22		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		895.246,31	
3. Verwaltungsvergütung		2.948.404,29	
4. Verwahrstellenvergütung		48.542,60	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		31.513,85	
6. Sonstige Aufwendungen		195.459,78	
davon externe Bewerterkosten	119.920,71		
Summe der Aufwendungen			7.044.755,81
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.391.930,15
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne aus Immobilien		6.191.539,81	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			6.191.539,81
Ertrags-Aufwands-Ausgleich			-7.202,57
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres			8.576.267,39

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2017 bis 31. August 2017

Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 72 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 46 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 26 TEUR.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 195 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 120 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe 56 TEUR sowie negative Habenzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 19 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das erste Geschäftshalbjahr 2017 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 2.392 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 im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteiltrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein negativer Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 7 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftshalbjahres** in Höhe von 8.576 TEUR ergibt sich aus den Erlösen in Höhe von 6.191 TEUR aus drei veräußerten Objekten in Leipzig, dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 2.392 TEUR sowie dem negativen Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 7 TEUR.

München, im Oktober 2017

Geschäftsführung der

Pramerica Property Investment GmbH

Dominik Brambring

Martin Matern

Andreas Weber

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert	120,16 EUR
Umlaufende Anteile	2.758.269 Stück

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 vorzusehen.

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 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 Anteilwertes. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung 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 Anteilserwerber 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 72 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 46 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 26 TEUR.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 195 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 120 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe 56 TEUR sowie negative Habenzinsen auf Bankguthaben in Höhe von 19 TEUR.

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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vorgegebenen Anpassungen der allgemeinen und besonderen Anlagebedingungen.

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 (i. d. R. 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 Hauptrisikokategorien (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 wurde. 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)¹, Anteil der Darlehen am Verkehrswert (LTV), Anteil der variablen Verzinsung, Zinsbindungsfristen, auslaufende Kreditverträge, Vermietungsquoten, Anteil auslaufender Mietverträge, Abweichung von der Zielrendite, Anteil der Single-Tenant-Objekte² und Anteil des größten Investors. Im Rahmen von Stresstests wurde der Einfluss von Veränderungen der Mieterträge sowie Zinsen auf Nettofondsvermögen, Rendite, vereinbarte 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 ein Risikoindikator „Watch List Assets“ eingeführt, der den Anteil risikobehafteter Einzelobjekte am Gesamtportfolio abbildet.

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

² Objekte mit nur einem Mieter

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	108,1 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	108,1 %



„Hauptstraße“, Frechen, Deutschland

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
(bis zum 19. Mai 2016 Pramerica Real Estate International AG)

Geschäftsführung

Dominik Brambring
Mitglied des Vorstands der
PGIM Real Estate Germany AG

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

Andreas Weber
Rechtsanwalt
Leiter Fonds-Administration

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
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 seit 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

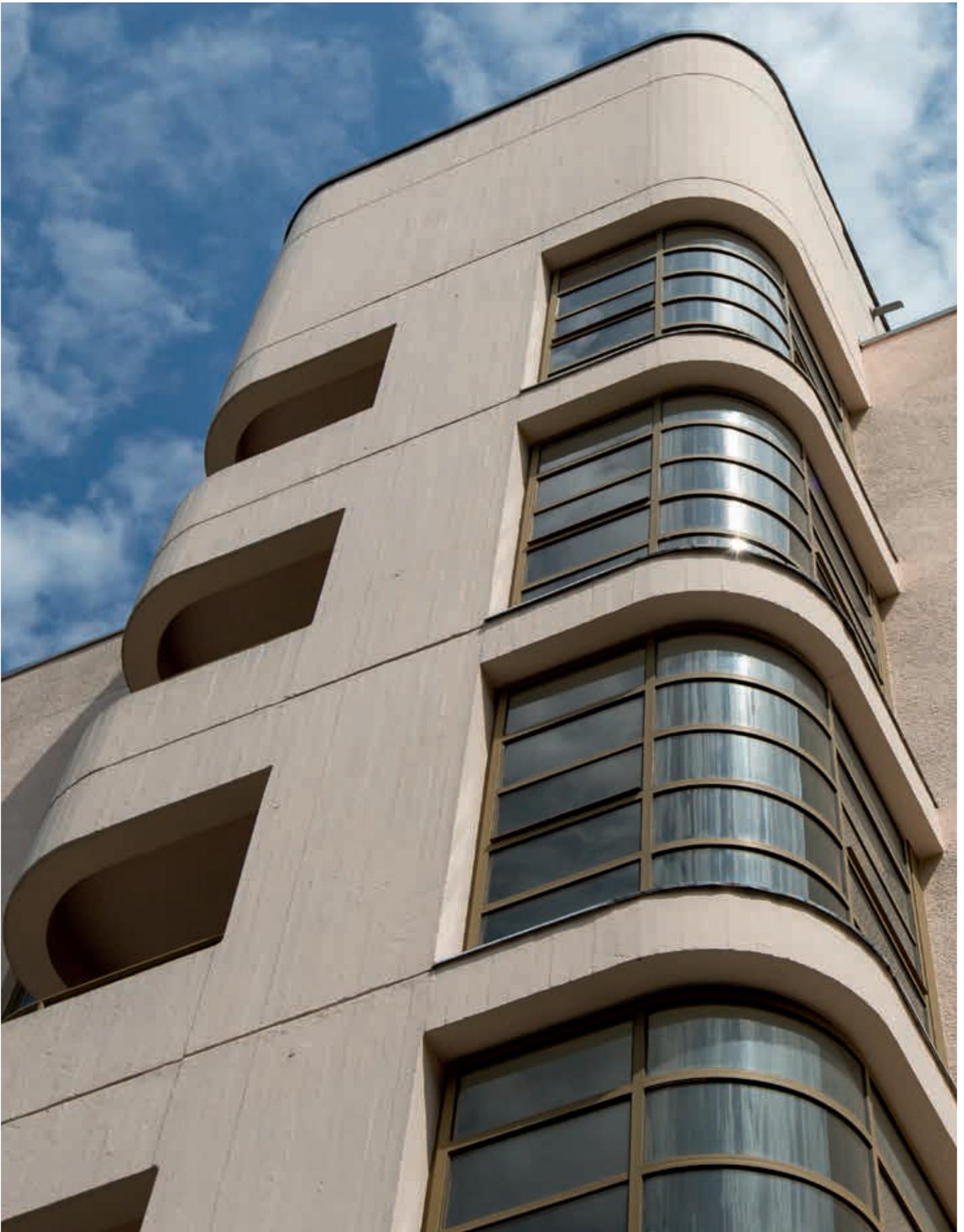
Dipl.-Ing. Renate Grünwald, Hamburg
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Immobilien-Ökonomin (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

B.Sc. Immobilienwirtschaft (HfWU)
Hanjo Theiss, Frankfurt am Main
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



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Standortes und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes 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:
PGIM Real Estate
Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

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

Reference Number: 17REDWA-ARKCCA

PGIM Real Estate
Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

PGIM Real Estate

