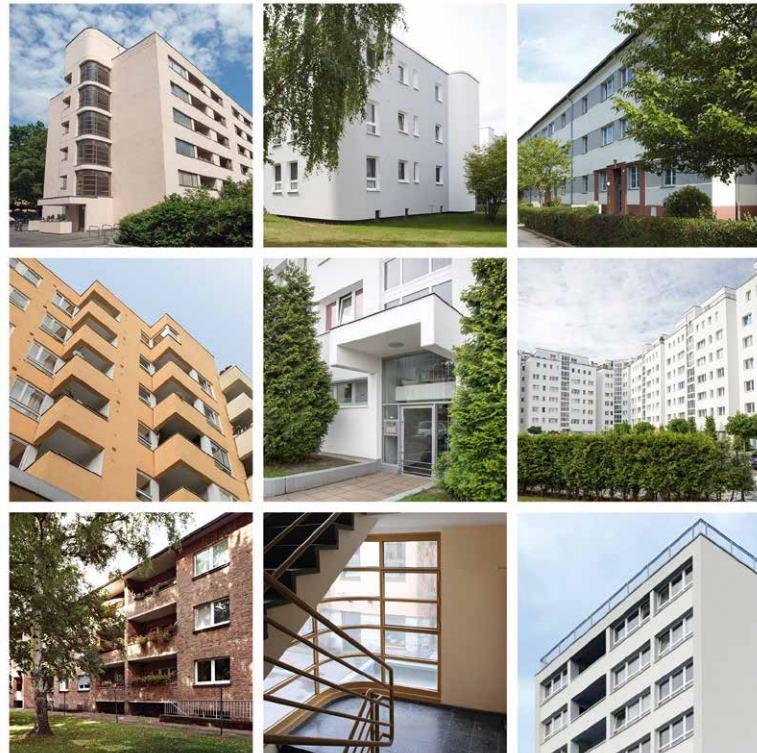


# WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 29. Februar 2020

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



# WohnSelect

## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 29. Februar 2020 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2019 bis 29. Februar 2020	Stand 28. Februar 2019 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2018 bis 28. Februar 2019	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	284.300	271.923	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	353.065	326.688	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	- 229	- 494	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	124,2	120,1	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	21,2	18,7	%
<b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	323.770	293.610	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	-	-	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	94,8	95,9	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	31.376	30.567	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	11,0	11,2	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	13.534	15.009	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	17.842	15.558	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	6,3	5,7	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	93,9	84,4	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	6,9	7,0	%
für ein Jahr <sup>9</sup>	5,2	9,8	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	2.748.129	2.750.388	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	103,45	98,87	EUR
Ausgabepreis	108,62	103,81	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttung je Anteil	1,15	0,50	EUR
Ausschüttungsstichtag	24. Juni 2020	12. Juni 2019	
<b>Sonstiges</b>			
Gesamtkostenquote (davon betreffen 0,39 % die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung)	1,83	3,71	%

Auflage des Fonds: 20. April 2010  
Internet: [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

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

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

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

<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen ohne Wedel, „Am Rain“.

<sup>5</sup> Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 29.02.2020 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 3.160 TEUR.

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

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

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

<sup>9</sup> Angabe zum 28.02.2019 für den Zeitraum vom 01.03.2018 bis 28.02.2019 bzw. Angabe zum 29.02.2020 für den Zeitraum vom 01.03.2019 bis 29.02.2020

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
Steigende Baukosten bremsen Neubau	6
Politik setzt auf einseitige Regulierung	6
Konjunktur schwächelt – Arbeitsmarkt bleibt stabil	7
Sicherheit und Qualität an erster Stelle: CashSTOP per 29. Februar 2020 sowie geplanter CashCALL-Zyklus beim WERTGRUND WohnSelect D	7
Portfoliostruktur	8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29. Februar 2020	11
Kreditmanagement	12
Renditen	14
Bewertung	15
Vermietung	16
Ausblick	20
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	22
Entwicklung der Renditen	23
Entwicklung des Fondsvermögens	24
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	25
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020	26
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	28
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Immobilienverzeichnis	30
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Anschaffungskosten	36
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Bestand der Liquidität	38
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	41
Verwendungsrechnung zum 29. Februar 2020	42
Anhang	43
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48
Steuerliche Hinweise	50
Gremien	55
Immobilienbestand	58

# Bericht der Fondsverwaltung

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2019 bis 29. Februar 2020 informieren.

## Anlagestrategie

Das bisherige Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentrierte sich auf Bestandswohnimmobilien und Nachverdichtungen an ausgewählten Standorten in Deutschland. In den kommenden Jahren wird WERTGRUND darüber hinaus schrittweise Projektentwicklungen als Forward-Deals in etablierten Lagen in Deutschland ankaufen. Dies bedeutet, dass die betreffenden Objekte vor Baufertigstellung angekauft werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND entsprechen, das Baurecht bereits gesichert ist und WERTGRUND Einfluss auf die Ausstattung und Flächenzuschnitte nehmen kann. Unverändert dazu setzen wir bei bereits im Bestand befindlichen Objekten Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Dachgeschossausbauten sowie Neubauten um. Dabei erfolgt das Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND.<sup>1</sup>

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen in Deutschland
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Standortoptimierung, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 5 bis 50 Mio. EUR)
- Fokus auf innerstädtische und zentrumsnahe Lagen mit langfristigen Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis zu 25 % je Objekt, Gewerbeflächenanteil im Portfolio bis maximal ca. 20 %
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte ca. zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch möglich
- Fremdkapitalhöhe maximal 30 % gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach dem KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), der in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen 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 gleichzei-

tig stabile Renditechancen ergeben können. Ebenso kann das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestandes ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Zum Stand 29. Februar 2020 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 284.300 TEUR bzw. 2.014 Wohn- und 110 Gewerbeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 5 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 29. Februar 2020 bei 21,24 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

Das Immobilienportfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND<sup>1</sup>-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, in dem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt zehn Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg 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 jeweilige 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:

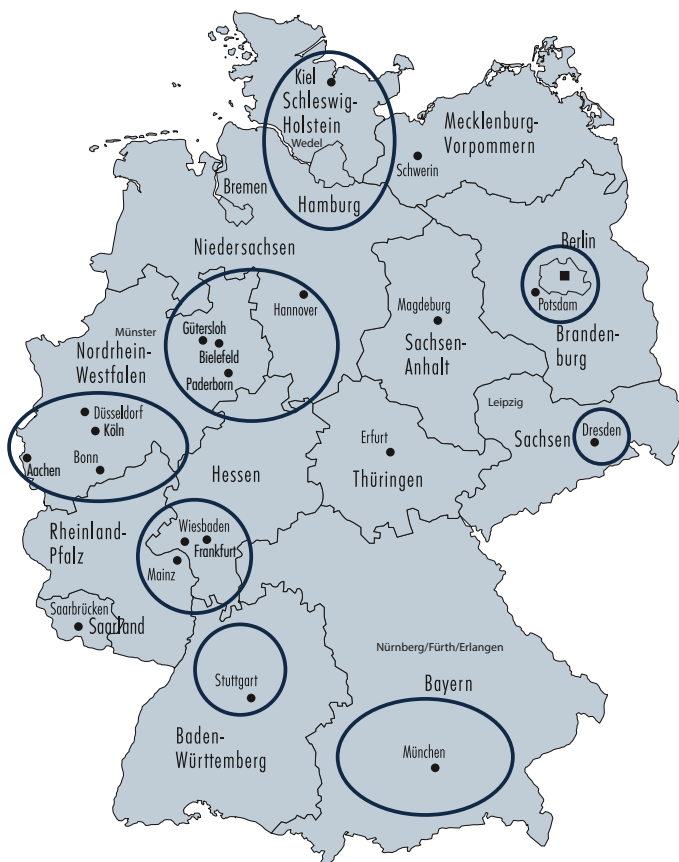
- regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Fokus auf Wohnimmobilien: maximal 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- stabiler Cashflow: Investition in Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-,

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

Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten, teilsanierten bzw. neu gebauten Objekten

- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND<sup>1</sup>-Mitarbeitern/-innen

**Zielstandorte bzw. -regionen**



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel<sup>2</sup>, Hamburg<sup>2</sup>)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld<sup>2</sup>, Gütersloh<sup>2</sup>)
- Ballungsraum Köln<sup>2</sup>, Bonn<sup>2</sup>, Düsseldorf<sup>2</sup>, Aachen<sup>2</sup>
- Rhein-Main-Gebiet<sup>2</sup> (z. B. Frankfurt am Main<sup>2</sup>, Wiesbaden, Mainz<sup>2</sup>, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim<sup>2</sup>, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München<sup>2</sup>)

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

<sup>2</sup> 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.

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

- Berlin<sup>2</sup>
- Dresden<sup>2</sup>

Zur umfassenden Marktdurchdringung haben wir das von uns entwickelte Research-Projekt „Hidden Champions“ etabliert. Ziel ist es, unter ca. 130 deutschen Städten frühzeitig potenzielle Investitionsstandorte mit vielversprechenden Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) herauszufiltern bzw. mögliche Veränderungstendenzen der jeweiligen Standorte rechtzeitig zu erkennen. Die Kennzahlen werden im jährlichen Rhythmus aktualisiert.

Dabei werden 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 letztmals im September 2019 erstellt. In der Studie 2019 konnte sich Regensburg bereits dreimal hintereinander als Spitzenreiter behaupten. Auf Platz 2 befindet sich die Stadt Landshut, die sich im Vergleich zum Vorjahr um drei Ränge verbessern konnte. Ingolstadt befindet sich im Jahr 2019 ebenfalls wieder auf dem 3. Platz.

In die Top 25 sind folgende Städte aufgestiegen: Konstanz auf Rang 18 (Vorjahr Rang 26), Würzburg auf Rang 24 (Vorjahr Rang 52) und Mainz auf Rang 25 (Vorjahr Rang 31). Dagegen haben die Städte Augsburg, Heidelberg und Bamberg ihre Spitzenplätze unter den Top 25 verloren.

Im Juli 2019 hat die WERTGRUND Immobilien GmbH zusammen mit HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, die Kapitalverwaltungsgesellschaft Pramerica Property Investment GmbH (PPI), München, erworben. Die Übernahme der PPI erfolgte im Oktober und im November 2019 wurde die Kapitalverwaltungsgesellschaft in WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH umbenannt. Sitz der Gesellschaft ist nunmehr in Hamburg am Kapstadtring 8. Mit diesem Schritt liegt zukünftig neben dem Asset-Management auch das Portfoliomanagement in den Händen der WERTGRUND.

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Trotz steigender Risiken, weiterer einseitiger Regulierungsbestrebungen der Politik und einer abgeschwächten konjunkturellen Entwicklung hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt 2019 wie in den Vorjahren insgesamt positiv entwickelt. Anleger profitierten unter anderem von weiterhin steigenden Mietpreisen, wenn auch in vielen Regionen eine Verlangsamung des langjährigen Wachstums festzustellen ist. So zeigt etwa das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), dass die Neuvertragsmieten mit einer Zuwachsrate von 3,5 % fast durchgängig etwas langsamer stiegen als noch 2018 (+3,8 %).<sup>1</sup> Einzige Ausnahme bilden die ostdeutschen Landkreise, in denen sich das Wachstum noch einmal beschleunigte.<sup>2</sup>

Die Steigerung der Kaufpreise legte im Gegensatz dazu in der Breite erneut zu, diese wuchsen 2019 im Durchschnitt um 9,7 %.<sup>3</sup> Im Vorjahr hatte die Rate noch 8,9 % betragen.<sup>4</sup> In den größten sieben deutschen Städten verzeichnet das Frühjahrsgutachten eine Zunahme der Wohnungspreise um durchschnittlich rund 10 %.<sup>5</sup> Die Steigerungsrate wuchs im Vergleich zum Vorjahr in Hamburg (13,5 %), Düsseldorf (13 %), Köln (12,5 %) und Stuttgart (9,4 %), während sich die Preise in Berlin (10,4 %), Frankfurt (11,6 %) und München (6,7 %) langsamer entwickelten als noch 2018.<sup>6</sup> Da die drei letztgenannten Städte in den Vorjahren jedoch die stärksten Preiszuwächse verzeichnet hatten, ist daraus aus Sicht der Gutachter keine generelle Trendumkehr abzuleiten.<sup>7</sup>

Dass die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen im neunten Jahr in Folge über jener der Mietpreise lag, lässt die Risiken auf dem deutschen Wohnungsmarkt aus Sicht der ZIA-Gutachter allerdings leicht ansteigen. Bereits in den vergangenen beiden Jahren war das Frühjahrsgutachten von einer Abschwächung des Preiswachstums ausgegangen<sup>8</sup>, was trotz einer Zunahme der Bautätigkeit jedoch nicht eingetreten ist. Die offenkundige Bereitschaft von Investoren, erneut höhere Ankaufpreise zu zahlen, erklären die Sachverständigen mit den für Immobilienfinanzierungen anfallenden Zinsen, die

im vergangenen Jahr unerwartet erneut gesunken waren.<sup>9</sup> Die eingesparten Finanzierungskosten könnten den erneuten Preisanstieg von 10 % in den Metropolen erklären, da sich dadurch höhere Ankaufpreise realisieren ließen.<sup>10</sup>

## Steigende Baukosten bremsen Neubau

Ein weiterer Kostentreiber ergibt sich aus der Tatsache, dass sowohl die hohe Auslastung als auch der Fachkräftemangel die Baukosten weiter steigen lassen. Zwar ging die Wachstumsrate im Jahresvergleich von August 2019 bis November 2019 von 4,1 % auf 3,8 % zurück<sup>11</sup>, eine nachhaltige Entspannung ist aus Sicht der Branche jedoch nicht zu erwarten: Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) geht für 2020 von einer Steigerung der Baupreise auf dem Niveau des Vorjahrs aus.<sup>12</sup>

Ein wesentlicher Grund dafür sind Verzögerungen, die sich aus dem Mangel an Arbeitskräften bei Fachplanern und Baufirmen ergeben. So gaben in einer Umfrage des Bundesverbands der privaten Immobilienwirtschaft BFW Mitte 2019 rund 80 % der Mitgliedsunternehmen an, es werde immer schwieriger, entsprechende Aufträge zu vergeben.<sup>13</sup> Dennoch stieg die Zahl der Auftragseingänge im Baugewerbe dem Statistischen Bundesamt zufolge im Jahresverlauf 2019 kalenderbereinigt um 3,2 %.

Das zeigt die Bestrebungen von Immobilienwirtschaft und Investoren, den großen Bedarf an Wohnraum insbesondere in den A-Städten und Ballungszentren durch Neubau zu decken. Dies gelingt vor dem Hintergrund der genannten Faktoren jedoch nur in begrenztem Maße: In den ersten elf Monaten 2019 registrierte das Statistische Bundesamt deutschlandweit 319.000 genehmigte Wohnungen, ein leichtes Plus von 1,3 % im Vergleich zu 2018.<sup>14</sup> Dabei ist jedoch zu beachten, dass weiterhin mehr Neubauten genehmigt als fertiggestellt werden, der Genehmigungsüberhang also nach wie vor wächst.<sup>15</sup> Somit gelingt es seit Jahren nicht, den Bedarf von jährlich 375.000 Wohnungen zu decken, der von der Bundesregierung als Ziel für den Zeitraum von 2018 bis 2021 formuliert wurde.<sup>16</sup>

<sup>1</sup> Feld, L. et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020, S. 167.

<sup>2</sup> Ebd.

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> Feld, L. et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020, S. 169.

<sup>5</sup> Feld, L. et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020, S. 185.

<sup>6</sup> Feld, L. et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020, S. 185–186.

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Feld, L. et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2019, S. 239.

<sup>9</sup> Deutsche Bank Research: Deutschland-Monitor. Baufinanzierung Q1/2020, 7. Februar 2020.

<sup>10</sup> Feld, L. et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020, S. 169.

<sup>11</sup> Statistisches Bundesamt: Bau- und Immobilienpreisindex, PM vom 10. Januar 2020.

<sup>12</sup> Zentralverband Deutsches Baugewerbe: Umsatzentwicklung in 2019. Baugewerbe bleibt Deutschlands Konjunkturstütze, PM vom 25. Februar 2020.

<sup>13</sup> Bundesbaublatt: BFW-Präsident Ibel zum Anstieg der Kaufpreise. „Tatsächliche Kostensteigerung ist noch weitaus höher!“. 19. Juli 2019.

<sup>14</sup> DeStatis: Genehmigte Wohnungen von Januar bis November 2019. + 1,3 % gegenüber Vorjahreszeitraum, PM Nr. 17 vom 15. Januar 2020.

<sup>15</sup> Ebd.

<sup>16</sup> Michael Fabricius: Es ist amtlich. Deutschland steckt im Baustau, WELT Online vom 5. Dezember 2019.

## Politik setzt auf einseitige Regulierung

Um den damit einhergehenden Mietsteigerungen zu begegnen, setzt die Politik trotz ihrer bisherigen Misserfolge auf einseitige Regulierungsmaßnahmen. So beschloss der rot-rot-grüne Berliner Senat im Herbst 2019 den sogenannten Mietendeckel, der ein weiteres Mietwachstum verhindern soll. Konkret bedeutet das, dass die Mieten auf dem Stand von Juli 2019 bis mindestens 2022 eingefroren werden.<sup>17</sup> Danach können sie entsprechend der allgemeinen Inflationsrate allerdings um maximal 1,3 % pro Jahr erhöht werden.<sup>18</sup> Von der Deckelung ausgenommen sind ab 2014 bezugsfertige Neubauten sowie Sozialwohnungen.<sup>19</sup> Bisher ist unklar, ob das Gesetz Bestand haben wird, da die Unions- und FDP-Fraktionen im Berliner Abgeordnetenhaus sowie im Bundestag eine Überprüfung durch das Bundesverfassungsgericht anstreben. Strittig ist dabei vor allem, ob das Land Berlin die grundgesetzliche Kompetenz besitzt, derart ins Mietrecht einzugreifen.

Zudem wurde auch die Mietpreisbremse verschärft und bis Ende 2025 verlängert, durch die in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Mieterhöhungen bei Neu- oder Wiedervermietungen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete plus maximal 10 % begrenzt werden.<sup>20</sup> Zusätzlich können Mieter bereits geleistete überhöhte Mietzahlungen innerhalb der ersten 30 Monate des Mietverhältnisses für die gesamte Zeit zurückfordern.<sup>21</sup> Dies betrifft nach der Verschärfung erstmals auch Zeiträume, in denen die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter noch gar nicht gerügt worden war. Nachträgliche Rückforderungen waren zuvor nicht möglich.<sup>22</sup>

## Konjunktur schwächelt – Arbeitsmarkt bleibt stabil

Die positive Entwicklung der Kennzahlen auf dem Immobilienmarkt trotz somit sowohl der politischen Einflussnahme als auch der gesamtwirtschaftlichen Lage. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wuchs im Jahresverlauf 2019 um lediglich 0,6 %, das Wirtschaftswachstum lag somit weit unter den Werten von 2017 (2,5 %) und 2018

(1,5 %).<sup>23</sup> Zurückzuführen ist dieser Rückgang vor allem auf die schwächelnde Weltkonjunktur und die internationale Handelspolitik der US-Regierung, die der deutschen Industrie schadet. Als Stabilitätsanker der Binnenwirtschaft fungierte wie in den Vorjahren der private Konsum, der im Jahresvergleich um 1,6 % stieg. Zusätzlichen Aufwind brachten die um 2,5 % höheren Konsumausgaben des Staates.<sup>24</sup>

Entgegen dem allgemeinen Trend entwickelte sich hingegen der Arbeitsmarkt, der für die unmittelbare Nachfrage auf den Wohnimmobilienmärkten entscheidender ist. Die Zahl der Beschäftigten stieg im vierten Quartal 2019 um 301.000 Personen, ein Plus von 0,7 % im Vergleich zum ohnehin hohen Niveau des Vorjahresquartals.<sup>25</sup> Aus Sicht des ZIA bildet diese Entwicklung eine solide Grundlage für eine weiterhin hohe Nachfragesituation.<sup>26</sup>

Durch die weltweite Ausbreitung des Coronavirus ist jedoch mit einem Rückgang dieser bisher erfreulichen Arbeitsmarktzahlen zu rechnen.

## Sicherheit und Qualität an erster Stelle: CashSTOP per 29. Februar 2020 sowie geplanter CashCALL-Zyklus beim WERTGRUND WohnSelect D

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland macht sich unverändert in Form von Anlageanfragen auf Kundenseite des WERTGRUND WohnSelect D bemerkbar. Der aktuell zur Verfügung stehenden Liquidität steht weiterhin ein 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 verzichtete WERTGRUND auch im Geschäftsjahr 2019/2020 auf das Einwerben von Kapital für den WERTGRUND WohnSelect D.

<sup>17</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Februar 2020.

<sup>18</sup> Ebd.

<sup>19</sup> Ebd.

<sup>20</sup> Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz: Kabinett beschließt Verlängerung der Mietpreisbremse und Reform der Maklerprovision beim Immobilienkauf. PM vom 9. Oktober 2019.

<sup>21</sup> Ebd.

<sup>22</sup> Die Welt: Die Mietpreisbremse wird verlängert. Meldung vom 10. Oktober 2019.

<sup>23</sup> DeStatis: Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 um 0,6 % gewachsen, PM vom 15. Januar 2020.

<sup>24</sup> BMWI: Wirtschaftliche Entwicklung und Konjunktur – abgerufen Februar 2020.

<sup>25</sup> DeStatis: 4. Quartal 2019. 0,7 % mehr Erwerbstätige als im Vorjahresquartal, PM vom 18. Februar 2020.

<sup>26</sup> Feld, L. et al.: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020, S. 55.

Beginnend mit dem ersten Quartal 2020 erfolgte eine Strategieverweiterung für den WERTGRUND WohnSelect D, die zukünftig den Ankauf von sowohl frei finanzierten als auch sozial geförderten bzw. preisreduzierten Wohneinheiten in Form von Forward-Deals vor Baubeginn umfasst. Damit einhergehend erfolgte die Planung eines Cash-CALL-Zyklus, der in den Jahren 2020 bis 2022 jeweils im Einklang mit aktuellen Objektankäufen umgesetzt werden soll.

Insgesamt sollen dadurch bis zu 150 Mio. EUR an neuen Investorengeldern in den Fonds aufgenommen werden. Geplant ist zunächst eine Aufteilung in vier Tranchen zu jeweils rund 60 Mio. EUR, 40 Mio. EUR sowie zweimal 25 Mio. EUR.

Der erste CashCALL über 60 Mio. EUR wird im März 2020 erfolgen und dient dabei vorwiegend zur Finanzierung der bereits laufenden Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen in Wedel sowie zur Bezahlung der Ankaufnebenkosten und Kaufpreistraten für den Erwerb der ersten Projektentwicklung des Fonds in Bielefeld.

Mit diesem stringenten Vorgehen in Verbindung mit den angepassten Arrondierungsmaßnahmen folgen wir der bereits angekündigten Leitlinie, das vorhandene Immobilienportfolio noch konservativer auszurichten, unsere bisherige Strategie weiterzuerfolgen und

dem Investitionsdruck im Markt nicht nachzugeben. Wir werden weiterhin an unseren Ankaufskriterien für den WERTGRUND WohnSelect D festhalten und das Marktumfeld sorgfältig analysieren.

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 29. Februar 2020 befinden sich 14 Immobilien an sechs 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 323.770 TEUR. Eine Übersicht über alle Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 30 zu entnehmen.

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

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

Ziel ist es, die Anzahl der Wohneinheiten an den jeweiligen Zielstandorten so zu optimieren (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4), um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern vor Ort zu gewährleisten.

## Immobilienvermögen

Stand 29. Februar 2020

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 29.02.2020 in TEUR	Verkehrswert 28.02.2019 in TEUR	Veränderung zum 29.02.2020 in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Aachen	„Hansemannplatz“	490	9.485	9.225	260	2,8
Berlin	„Frankfurter Allee“	390	10.200	9.860	340	3,4
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.961	69.405	65.050	4.355	6,7
Berlin	„Scharfenberger Straße“	559	12.610	11.345	1.265	11,2
Berlin	„Schloßstraße“	638	15.115	14.125	990	7,0
Berlin	„Uhlandstraße“	882	19.535	18.470	1.065	5,8
Dresden	„Borthener Straße“	1.384	24.910	23.115	1.795	7,8
Dresden	„Dobritzer Straße“	631	11.333	10.280	1.053	10,2
Dresden	„Wilischstraße“	1.209	22.100	21.165	935	4,4
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	350	8.980	7.370	1.610	21,8
Köln	„Gottesweg“	441	9.695	8.390	1.305	15,6
Köln	„Hummelsbergstraße“	991	22.745	21.470	1.275	5,9
Köln	„Venloer Straße“	3.571	72.205	62.645	9.560	15,3
Wedel	„Am Rain“	1.520	15.453	11.100	4.353	39,2
<b>Direkt gesamt</b>		<b>16.017</b>	<b>323.770</b>	<b>293.610</b>	<b>30.160</b>	

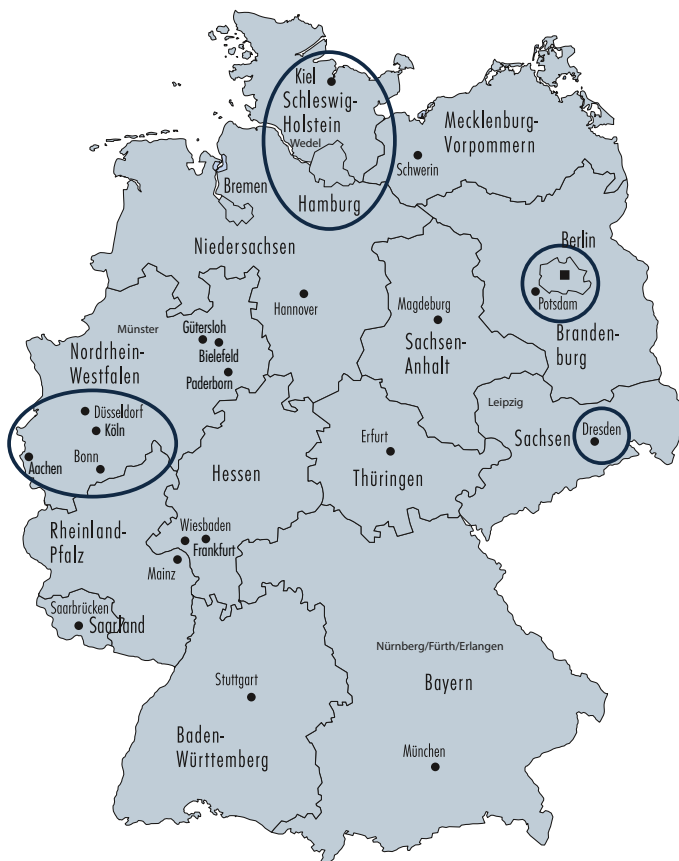
<sup>1</sup> Stichtagbezogen



An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (580 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

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

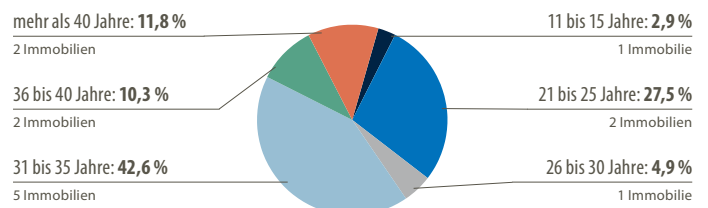
### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

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

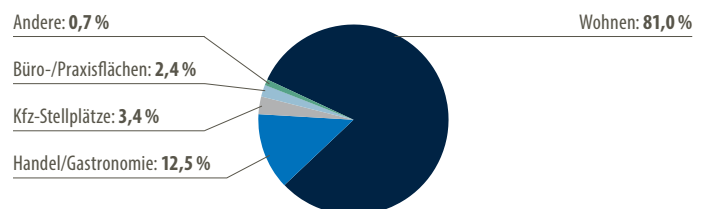
### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN<sup>2</sup>



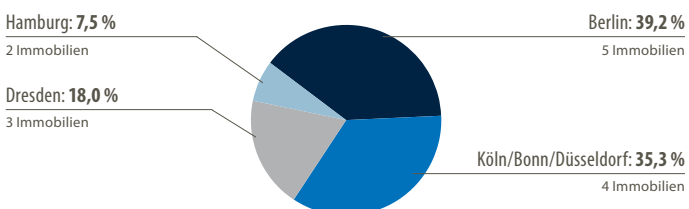
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,4 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 123.306 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 17.777 m<sup>2</sup>. 2.014 Wohneinheiten stehen 110 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.160 Kfz-Stellplätze sowie 47 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>3</sup>



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



<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

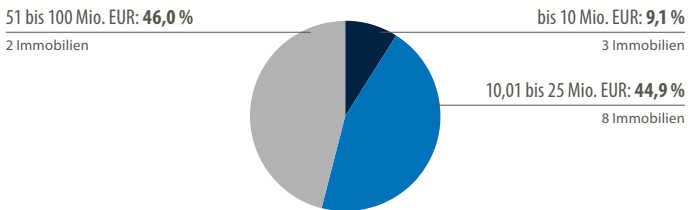
<sup>2</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

<sup>3</sup> Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

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

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

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



<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“  
<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

### Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 68.765 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 21,2 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 12.

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

Zum 29. Februar 2020 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 94,8 %. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt acht Objekte eine Vermietungsquote von über 96 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 16 zu entnehmen.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29. Februar 2020

### I. Käufe

#### 1 Direkt gehaltene Immobilien

##### 1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien gekauft.

### II. Verkäufe

#### 1 Direkt gehaltene Immobilien

##### 1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien aus dem Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D verkauft.

### III. Schwebende Geschäfte gemäß § 168 Abs. 6 KAGB

#### 1 Direkt gehaltene Immobilien

##### 1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Datum des Kaufvertrages
Deutschland	33615 Bielefeld Grünwaldstraße	Wohngebäude	10. Januar 2020

## Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 68.765 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

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 jährlich zwischen 0,75 % und 4,20 %.

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.

Zur Finanzierung des Neubaus von 90 Wohnungen in der Liegenschaft Wedel, „Am Rain“ wurde am 30. August 2019 ein EURIBOR-Darlehen über 12.000 TEUR abgeschlossen, das über die Objekte Wedel, „Am Rain“, Hamburg, „Mendelssohnstraße“ und Berlin, „Schloßstraße“ besichert wird. Nach Inanspruchnahme besteht die Möglichkeit, das Darlehen in bestimmten regelmäßigen Abständen vollständig zurückzuführen. Die Laufzeit beträgt maximal zwei Jahre.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich per 29. Februar 2020 eine Fremdfinanzierungsquote von 21,24 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich maximal vorgeschriebenen Grenze von 30 %.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 29. Februar 2020

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) <sup>1</sup> / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Aachen „Hansemannplatz“	–	9.485	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	10.200	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	69.405	17,3	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	2.025	12.610	16,1	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Schloßstraße“ <sup>2</sup>	–	15.115	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	19.535	17,4	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Dresden „Borthener Straße“	6.500	24.910	26,1	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	–	11.333	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	22.100	24,9	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Hamburg „Mendelssohnstraße“ <sup>2</sup>	–	8.980	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	22.745	19,6	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	9.695	17,8	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	13.150	72.205	18,2	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	8.000	–	11,1	0,75	30.09.2026	30.09.2026
Wedel „Am Rain“ <sup>2</sup>	12.000	15.452	–	–	31.08.2021	31.08.2021
<b>Direkt gesamt</b>	<b>68.765</b>	<b>323.770</b>	<b>21,2</b>			

<sup>1</sup> Loan to Value<sup>2</sup> Diese Objekte dienen als Sicherheiten für das EURIBOR-Darlehen „Neubau Wedel“ das per 30. August 2019 unterschrieben wurde. Konditionen: Zinssatz: 3-Monats-EURIBOR + Marge 2,31 % / Laufzeitende: 31. August 2021

# Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2019 bis 29. Februar 2020. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 4,5 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von –1,4 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 3,1 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 5,2 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (3,1 %) und der Wertänderung der Immobilien (5,0 %) sowie den latenten Steuern (–2,9 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 6,7 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Das Ergebnis aus Veräußerungserlösen beträgt 0,6 % und ist im Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 7,4 % enthalten.

Unter Berücksichtigung der negativen Liquiditätsrendite in Höhe von –0,4 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 6,4 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020) bei 4,5 %.

## Renditekennzahlen

Stand 29. Februar 2020

in % (28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Hamburg	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag <sup>1</sup>	4,1	5,5	4,8	2,5	4,5
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	–1,1	–1,3	–1,7	–1,6	–1,4
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>3,0</b>	<b>4,3</b>	<b>3,1</b>	<b>0,9</b>	<b>3,1</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	5,7	6,4	5,7	–7,2	5,0
Latente Steuer <sup>1,2</sup>	–2,8	–2,8	–2,9	–3,3	–2,9
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>5,9</b>	<b>7,9</b>	<b>5,9</b>	<b>–9,6</b>	<b>5,2</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>3</sup></b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>	<b>7,3</b>	<b>–11,4</b>	<b>6,7</b>
Ergebnis Veräußerungserlöse <sup>3,4</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>	<b>7,3</b>	<b>–11,4</b>	<b>7,4</b>
<b>II. Liquidität<sup>5</sup></b>					<b>–0,4</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>6</sup></b>					<b>6,4</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>7,8</sup></b>					<b>4,5</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020

<sup>2</sup> Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020

<sup>4</sup> Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im laufenden Geschäftsjahr veräußerten Objekten

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020

<sup>6</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020

<sup>7</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

<sup>8</sup> Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2020 (5,15% p.a.) resultiert aus den hier zugrundeliegenden Durchschnittswerten

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

# Bewertung

## Bewertung<sup>1</sup>

Stand 29. Februar 2020

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Hamburg	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio <sup>2</sup>	126.865	58.343	114.130	24.433	<b>323.770</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>3</sup>	5.430	3.224	5.493	1.870	<b>16.017</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>4</sup>	8.015	3.783	12.400	5.963	<b>30.160</b>
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	<b>0</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>4</sup>	0	0	0	0	<b>0</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5</sup>	-943	-128	-6.249	-7.447	<b>-14.767</b>
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt<sup>4</sup></b>	<b>8.015</b>	<b>3.783</b>	<b>12.400</b>	<b>5.963</b>	<b>30.160</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt<sup>6</sup></b>	<b>-943</b>	<b>-128</b>	<b>-6.249</b>	<b>-7.447</b>	<b>-14.767</b>

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

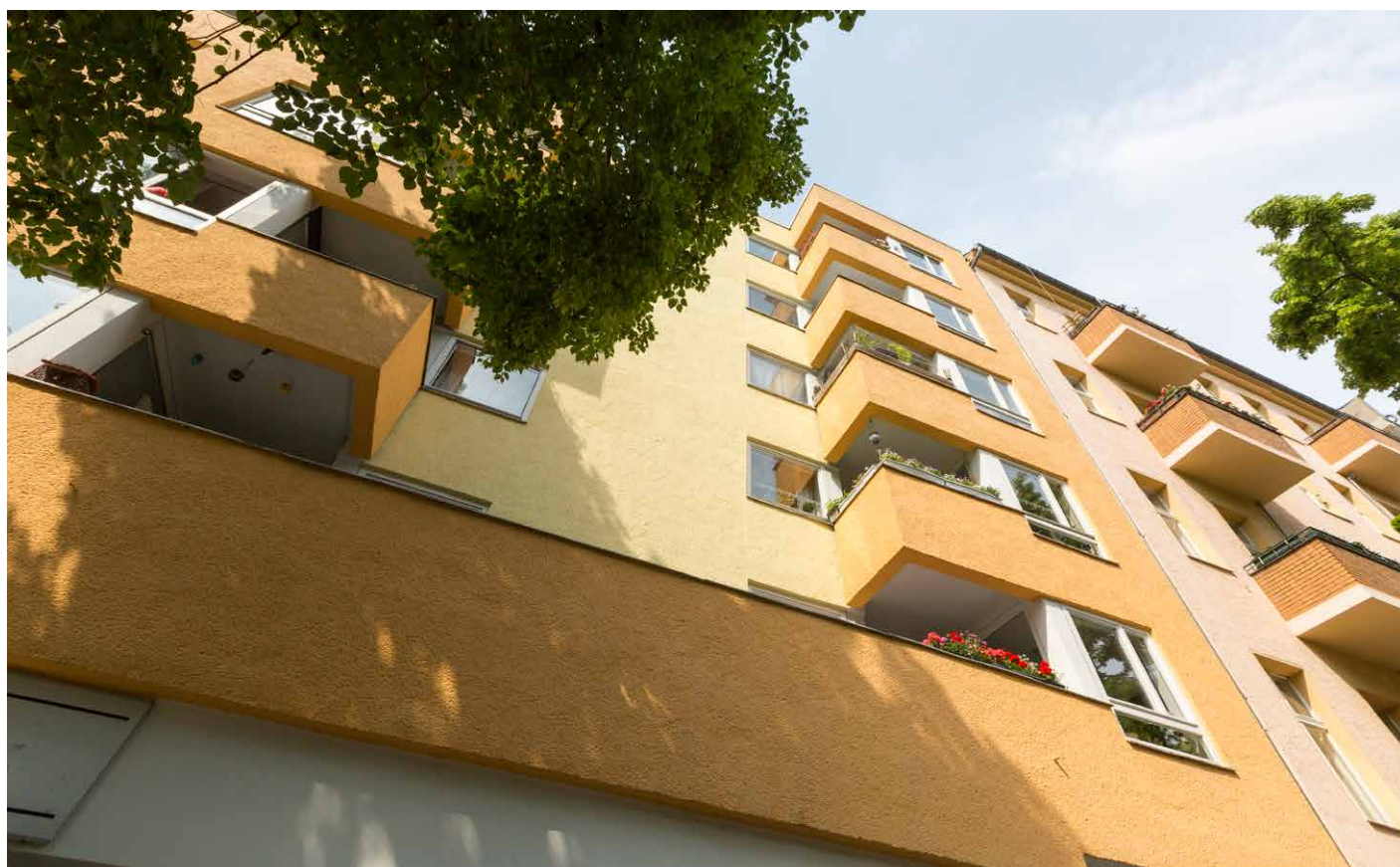
<sup>2</sup> Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 29. Februar 2020 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

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

<sup>4</sup> Die Positiven/Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

<sup>5</sup> Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern

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



„Uhlandstraße“, Berlin, Deutschland

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Verwaltungsgesellschaft WERTGRUND Immobilienverwaltungs GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitern vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Hamburg, Bielefeld, Dresden und Köln ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen.

Seit dem 21. Dezember 2018 gilt das Mietrechtsanpassungsgesetz. Neben den Einschränkungen bei der Umlage von Modernisierungskosten wurden auch die Regelungen zur Mietpreisbremse verschärft. Da sich daraus direkte Auswirkungen auf die Vermietung ergeben, wurde das gesamte Portfolio bezüglich der daraus resultierenden Beschränkungen der Neuvermietungen geprüft sowie Mietvertragsmuster und Vermietungsprozesse bzw. -strategien an die neue Rechtslage angepasst.

Bei neun Objekten kann weiterhin zur aktuellen Marktmiete vermietet werden. Durch entsprechende Indexklauseln wird auch der zukünftige Mietertrag auf Marktniveau gehalten werden. Die Berliner Objekte unterliegen neben der verschärften Mietpreisbremse seit 23. Februar 2020 nun auch dem „Berliner Mietendeckel“.

In den Berliner Objekten müssen somit zu diesem Stichtag die Mieterhöhungen und Neuvermietungen, die nach dem 18. Juni 2019 umgesetzt wurden, zurückgesetzt werden. Zusätzlich werden ab November 2020 die Mieten auf die gesetzlich vorgegebenen Miethöhen angepasst. Solange der Mietendeckel gültig ist, kann dies zu einer Reduzierung des Cashflows aus Wohnraummiete führen.

In zwölf der insgesamt 14 Objekte besteht zum Stichtag 29. Februar 2020 eine Vermietungsquote von über 90 %. Neun Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 18 entnommen werden.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 29. Februar 2020 beträgt 94,76 %. Nach dem Abschluss der umfangreichen energetischen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, „Venloer Straße“ ist dieses Objekt nun wieder in der Klasse „Geschäftsgrundstücke“ ausgewiesen und somit in der Vermietungsquote berücksichtigt. Da die Vermietungsquote des Objekts zum Stichtag bei 91,43 % liegt und mit 407 Wohnungen ein hohes Gewicht im Portfolio hat, schlägt sich dies entsprechend in der Vermietungsquote nieder. Die restlichen Leerwohnungen werden aktuell saniert und der Vermietung zugeführt.

Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ nach Quadratmetern beträgt knapp 31 %. Dies hängt maßgeblich mit dem Auszug eines Pflegedienstes und der Santander Consumer Bank zusammen, sodass der Anteil leer stehender Gewerbeflächen rund 16,2 % beträgt. Die drei Gewerbeflächen befinden sich in der Vermarktung. Der restliche Leerstand von knapp 15 % betrifft Wohnungen, die sanierungsbedingt erst sukzessive der Vermietung zugeführt werden konnten. Hier wurden aktuell zwei Mietverträge zu durchschnittlich 7,89 EUR m<sup>2</sup> abgeschlossen.

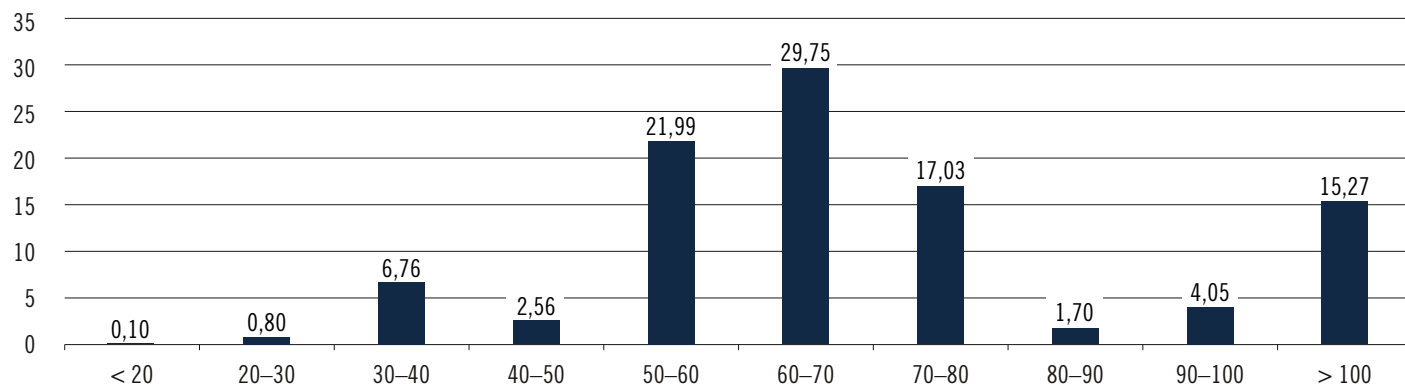
Darüber hinaus besteht für das Objekt Wedel, „Am Rain“ eine Flächenleerstandquote von 29 %. Da die Bestandssanierung inklusive Dachgeschossausbau und der Neubau von sechs Häusern und zwei Tiefgaragen im August 2019 begonnen wurden und die Arbeiten noch bis Anfang 2021 andauern, wird die Liegenschaft in der Klasse „Grundstücke im Zustand der Bebauung“ ausgewiesen und fließt somit nicht in die Vermietungsquote des Gesamtportfolios ein.

Das Hamburger Objekt, „Mendelssohnstraße“ wurde im Jahr 2019 fertig saniert. Nach Fertigstellung konnten zwei Wohnungen zu durchschnittlich 15,50 EUR/m<sup>2</sup> vermietet werden. Aktuell stehen noch drei Wohnungen leer, die während der Sanierung zum Teil als Lager genutzt wurden und aktuell saniert werden.

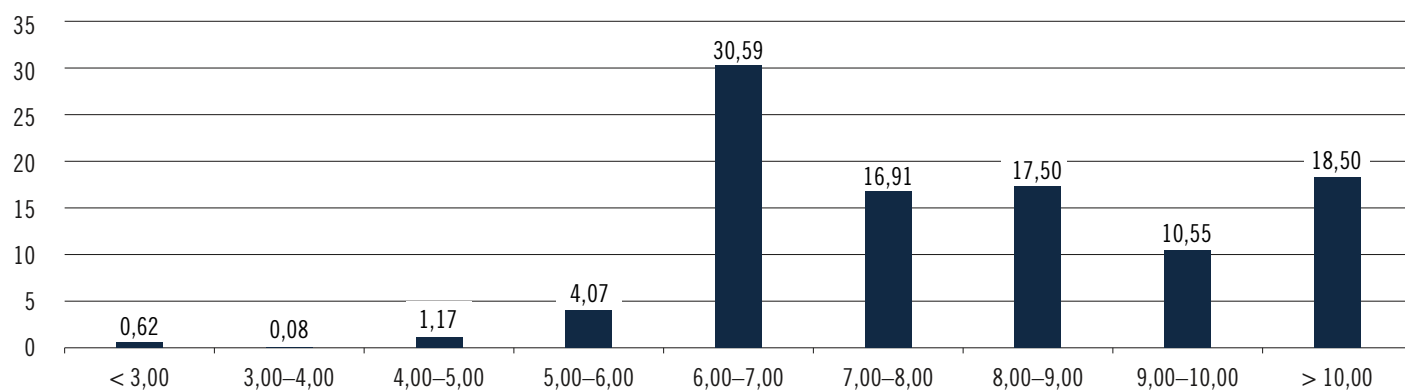


**Einheitengrößen in m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen

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

in % auf Basis der Mietflächen































**Vermietungsquote pro Objekt**

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	65,71
Berlin „Frankfurter Allee“	95,95
Berlin „Nollendorfplatz“	98,08
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,17
Berlin „Schloßstraße“	96,89
Berlin „Uhlandstraße“	94,55
Dresden „Borthener Straße“	97,96
Dresden „Dobritzer Straße“	96,58
Dresden „Wilischstraße“	96,75
Hamburg „Mendelssohnstraße“	93,27
Köln „Gottesweg“	98,88
Köln „Hummelsbergstraße“	98,65
Köln „Venloer Straße“	91,43
Wedel „Am Rain“ <sup>1</sup>	./.

<sup>1</sup> Aufgrund der umfangreichen Sanierungs- und Neubauarbeiten handelt es sich um eine „Immobilie im Zustand der Bebauung“, für die zunächst keine Vermietungsquote ausgewiesen wird.

### Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen) in EUR/m<sup>2</sup>

Objekte		in EUR/m <sup>2</sup>
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		7,33
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		8,97
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		8,60
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		8,40
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		9,52
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		8,26
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		6,57
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		6,23
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,53
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11
		12,72
Köln „Gottesweg“		6,30
		8,09
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		9,23
Köln „Venloer Straße“		7,30
		9,33
Wedel „Am Rain“		6,60
		5,44

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (Wohnen)

## Ausblick

Die deutsche Wirtschaft schien noch im Februar die Schwächephase des vergangenen Jahres zu überwinden. Mit Aufkommen des Coronavirus, das sich von China aus in der ganzen Welt verbreitet hat, ist jedoch eine Prognose über die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes aktuell nur noch schwer möglich. Es steht fest, dass die Erwartung der Bundesregierung, die noch Anfang März mit einer Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 1,1 % rechnete<sup>1</sup>, nicht mehr zu erreichen ist. Die Auswirkungen des Virus werden auch auf dem Arbeitsmarkt zu spüren sein. Es ist mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu rechnen. Unklar ist, wie stark die Schäden für unsere Wirtschaft sein werden und wie lange uns dieses Virus einschließlich den daraus entstehenden Einschränkungen begleiten wird.

Zu den Unsicherheitsfaktoren dürften diese Jahr weiterhin der Handelsstreit zwischen den USA und China, die Verhandlungen über die zukünftigen bilaterale Zusammenarbeit mit Großbritannien nach dem Brexit, ein wohl hitziger US-Präsidentenwahlkampf und die genauen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unsere Wirtschaft gehören.

In solch turbulenten Zeiten an den Kapitalmärkten könnten Immobilienanlagen für Stabilität im Portfolio sorgen, schreibt die Deutsche Bank in ihrem Ausblick für 2020. Diese Einschätzung untermauern die Zahlen beispielsweise des deutschen Markts:<sup>2</sup> Die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien stiegen im dritten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahr jeweils um 5,9 %. Die durchschnittliche Bruttomietrendite von rund 4 % erscheint mit Blick auf das anhaltende Niedrigzinsumfeld<sup>3</sup>, das auch unter der neuen EZB-Präsidentschaft von Christine Lagarde in absehbarer Zukunft keine Veränderungen erfahren dürfte, nach wie vor interessant.<sup>4</sup>

Das ist ein Grund, warum es der hiesigen Immobilienbranche so gut geht. Einen weiteren liefert Jones Lang Lasalle (JLL): Die Immobilienexperten erwarten, dass von den in den nächsten fünf Jahren auslaufenden deutschen Staatsanleihen im Wert von mehr als 800 Milliarden Euro ein Teil in Immobilienanlagen fließen wird.<sup>5</sup> Weltweit

steht viel Geld für Immobilieninvestitionen zur Verfügung. Globale nicht börsennotierte Fonds haben in den ersten drei Quartalen 2019 weitere 125 Milliarden US-Dollar Eigenkapital eingesammelt – das noch nicht investierte Kapital hat sich damit auf 321 Milliarden US-Dollar erhöht.<sup>6</sup>

Zwar sprechen solche Zahlen für weitere Investments im deutschen Wohnungsmarkt, allerdings müssen der zunehmende Aufwand und die Komplexität mit der steigenden Zahl der regulatorischen Maßnahmen berücksichtigt werden. Hinzu kommt, dass bereits seit 15 Jahren die Neuvertragsmieten gestiegen sind, 2019 um 3,5 %.<sup>7</sup> Eine Trendwende ist noch nicht zu erkennen, doch das Tempo könnte sich 2020 verlangsamen.<sup>8</sup> Im Gegensatz dazu stiegen die Kaufpreise 2019 noch schneller als im Vorjahr und mit durchschnittlich 9,7 % auch deutlich stärker als die Mieten.<sup>9</sup> Dies erhöht nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank das Risiko für Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungsmärkten.<sup>10</sup>

Aufgrund der hohen Nachfrage deutet jedoch wenig auf signifikante Preisrückgänge hin. Die bereits bestehende Wohnungsknappheit dürfte sich zumindest bis Ende 2022 weiter verschärfen, da es nicht gelingt, den Genehmigungsüberhang signifikant abzubauen.<sup>11</sup> Zusätzlich sollte die Kombination aus steigendem Einkommen mit historisch niedrigen Finanzierungskosten für eine robuste Nachfrage sorgen. Eine mögliche Lösung angesichts dieser problematischen Entwicklung findet sich aus Investorensicht im sozial geförderten Wohnungsbau. Dieser bietet Vermietungssicherheit und eine hohe Wertstabilität und schafft günstigen Wohnraum auf besonders angespannten Märkten. Politisch wird aktuell über die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit diskutiert, da seit 1990 2,1 Millionen Wohnungen aus der Preisbindung gefallen sind und der Bestand an günstigem Wohnraum dadurch deutlich gesunken ist.<sup>12</sup>

Im Juli 2019 hat WERTGRUND gemeinsam mit HANSAINVEST die Pramerica Property Investment GmbH (PPI) erworben. Dabei handelt es sich um die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die den WERTGRUND WohnSelect D seit seiner Auflage verwaltet. Mit Übergang

<sup>1</sup> Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie: Wirtschaftliche Entwicklung und Konjunktur, Abgerufen am 4.3.2020.

<sup>2</sup> Deutsche Bank: Jahresausblick 2020: Orientierung in schwankenden Märkten, abgerufen am 4.3.2020.

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> Rolf Oberreis: „Deutschland hat exzellente Kreditinstitute. Die haben sicher gute Vorschläge“, Tagespiegel Online vom 23.01.2020.

<sup>5</sup> Presseportal: Deutschland 2019 erstmals größter Investmentmarkt Europas, weltweit nur USA noch größer – Von Timo Tschammler, CEO JLL Germany, vom 10.12.2019.

<sup>6</sup> Presseportal: Globaler Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt bleibt auf hohem Niveau – Deutlicher Rückgang in der Region EMEA, vom 11.12.2019.

<sup>7</sup> Feld, L. et.al.: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020, S. 167.

<sup>8</sup> Savills: Ausblick Immobilienmarkt Deutschland 2020, vom 5.12.2019.

<sup>9</sup> Frühjahrgutachten 2020, wie Anm. 10.

<sup>10</sup> Deutsche Bundesbank Monatsbericht vom Februar 2020.

<sup>11</sup> Frühjahrgutachten 2020, wie Anm. 10.

<sup>12</sup> Gesetzentwurf der Bundestagsfraktion der Grünen für die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit, vom 20.2.2020.

der Kapitalverwaltungsgesellschaft am 1. Oktober 2019 ging auch die direkte und vollumfängliche Verwaltung des Fonds erstmals auf die WERTGRUND über. Ein für uns – und wie wir meinen auch den Fonds und seine Investoren – zukunftsweisender Schritt in die nachhaltige Marktpositionierung des WERTGRUND WohnSelect D.

Mit der Übernahme der Publikumsfonds-Kapitalverwaltungsgesellschaft, die seit November 2019 unter dem Namen WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH firmiert, können wir von nun an nicht nur die Verwaltung des WERTGRUND WohnSelect D in Eigenregie führen. Sie bietet uns auch gleichzeitig die Chance, auf Basis einer bestehenden Infrastruktur die Plattform im Einklang mit unserer Unternehmensstrategie weiterzuentwickeln. Zukünftig wird neben dem Asset-Management auch das Fondsmanagement in den Händen der WERTGRUND liegen, wodurch sich die Möglichkeit ergeben hat, die Strategie des Fonds an die aktuell geltenden gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Ziel ist es, nicht nur Investitionen in den Bestand zu tätigen, sondern auch wieder Neuankäufe ergänzt um Neubauten und Forward Deals durchzuführen, um somit den Fonds konstant und nachhaltig wachsen zu lassen.

Der angepassten Strategie folgend, konnte im Januar 2020 bereits der erste Ankauf einer Projektentwicklung für den WERTGRUND WohnSelect D beurkundet werden und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verwendung der aus dem im März 2020 durch den CashCALL zufließenden Mittel.

Der Verkäufer ist die Campus Westend GmbH, Bielefeld. Ein Geschäftsführer der GmbH sitzt im Aufsichtsrat der WERTGRUND Immobilien AG, München. Die Marktgerechtigkeit des Kaufpreises wurde anhand eines Verkehrswertgutachtens, welches von einem externen Sachverständigen erstellt wurde, validiert.

Besonders hervorzuheben ist die äußerst attraktive Konzeption dieser Entwicklung. Das Projekt umfasst insgesamt 252 neue Wohneinheiten in der Grünwaldstraße in Bielefeld und liegt fußläufig zum

Bielefelder Hochschulcampus mit Fachhochschule sowie Universität. Die gesamte Entwicklungsmaßnahme „Campus Westend“ beinhaltet ca. 800 Wohneinheiten und wird über einen eigenen Straßenbahnanschluss verfügen.

Baubeginn unserer Objekte wird Mitte 2020 sein. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Insgesamt hat der WERTGRUND WohnSelect D 132 Studentenappartements (ca. 4.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in zwei Häusern, 82 frei finanzierte Wohnungen (ca. 5.550 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in sechs Häusern sowie 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen (ca. 1.850 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in einem Haus, ergänzt um 78 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen, zum Kaufpreis von rund 47 Mio. EUR erworben.

Bei dieser Projektentwicklung spielt das Thema Nachhaltigkeit (ESG) eine große Rolle.

- Öffentlich gefördertes Wohnen
- Gefördertes Wohnen mit KfW-55-Standard
- Studentisches und frei finanziertes Wohnen im KfW-40-Standard

Mit der genannten Strategieweitere Anpassung und deren Umsetzung infolge des anstehenden CashCALL-Zyklus soll sich der „WERTGRUND WohnSelect D“ perspektivisch und nachhaltig wieder vom Value- zum Ausschüttungsprodukt wandeln. Auf diese Weise wollen wir versuchen, langfristig orientierte Anleger bestmöglich gegen eventuelle Marktabkühlungen – beispielsweise infolge politischer Regulierung – zu schützen.

Wir möchten uns bereits heute bei unseren Anlegern für das in der Vergangenheit und auch zukünftig entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

## Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	29.02.2020	28.02.2019	28.02.2018	28.02.2017	
Immobilien	323.770	293.610	248.970	321.200	TEUR
Liquiditätsanlagen	31.376	30.567	37.330	48.210	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	17.260	16.016	19.736	26.996	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-88.106	-68.269	-57.819	-66.963	TEUR
Fondsvermögen	284.300	271.923	248.217	329.443	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	-229	-494	-5.517	67.928	TEUR
Umlaufende Anteile	2.748.129	2.750.388	2.755.767	2.803.540	Stück
Anteilwert	103,45	98,87	90,07	117,51	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	-	49,96	-	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	27. Dezember 2017	-	
Ausschüttung je Anteil	1,15	0,50	-	2,44	EUR
Tag der Ausschüttung	24. Juni 2020	12. Juni 2019	-	14. Juni 2017	



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

# Entwicklung der Renditen

## Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2019 bis 29. Februar 2020; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2016/2017
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	4,5	4,7	5,4	6,1
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-1,4	-1,7	-2,2	-1,9
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>4,2</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	5,0	12,2	3,5	2,2
Latente Steuer <sup>1,2</sup>	-2,9	-2,2	-0,3	0,0
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>5,2</b>	<b>13,0</b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>3</sup></b>	<b>6,7</b>	<b>15,3</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>
Ergebnis Veräußerungserlöse <sup>3,4</sup>	0,6	0,4	29,1	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>7,4</b>	<b>15,6</b>	<b>36,2</b>	<b>7,1</b>
<b>II. Liquidität<sup>5</sup></b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>6</sup></b>	<b>6,4</b>	<b>13,4</b>	<b>30,8</b>	<b>5,7</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>7,8</sup></b>	<b>4,5</b>	<b>9,8</b>	<b>23,1</b>	<b>4,1</b>

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

<sup>2</sup> Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

<sup>4</sup> Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußerten Objekten

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

<sup>6</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

<sup>7</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

<sup>8</sup> Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2020 (5,15% p.a.) resultiert aus den hier zugrundeliegenden Durchschnittswerten

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

# Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. März 2019 bis zum 29. Februar 2020

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		271.923.223,44
Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
Zwischenausschüttung		0,00
<b>Mittelzufluss (netto)</b>		<b>- 228.544,32</b>
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 228.544,32	
<b>Ertrags-Aufwands-Ausgleich</b>		<b>- 1.374.673,49</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>- 1.725.887,87</b>
davon bei Immobilien	- 1.725.887,87	
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>15.706.110,72</b>
davon realisiertes Ergebnis	3.265.226,23	
davon nicht realisierte Gewinne	12.440.884,49	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>284.300.228,48</b>



„Gottesweg“, Köln, Deutschland



## Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

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

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

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

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderun-

gen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

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

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

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

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

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020

	Köln/Bonn/Düsseldorf	Berlin	Dresden
	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke	114.130.000,00	126.865.000,00	58.342.500,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,00
Summe der Immobilien			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 38)			
1. Bankguthaben	2.383.117,47	2.083.509,65	932.967,85
Summe der Liquiditätsanlagen			
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.715.091,63	1.832.806,02	1.214.690,67
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	2.925.833,50	3.029.563,88	290.907,60
3. Andere	188.884,29	437.341,64	18.471,79
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			
<b>I. – III. Summe</b>	<b>121.342.926,89</b>	<b>134.248.221,19</b>	<b>60.799.537,91</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	27.340.000,00	17.425.000,00	12.000.000,00
2. Grundstücksbewirtschaftung	2.375.248,82	2.702.997,33	1.711.013,83
3. anderen Gründen	1.372.391,43	363.291,70	92.633,02
Summe der Verbindlichkeiten			
<b>V. Rückstellungen</b>	96.000,00	0,00	0,00
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>31.183.640,25</b>	<b>20.491.289,03</b>	<b>13.803.646,85</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>			

Hamburg	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR	EUR	EUR	EUR	in %
8.980.000,00	0,00	0,00		
15.452.500,00	0,00	0,00		
			<b>323.770.000,00</b>	113,9
2.334.406,86	0,00	23.641.783,83		
			<b>31.375.785,66</b>	11,0
1.851.443,94	0,00	623.443,66	7.237.475,92	
1.034.627,13	0,00	0,00	7.280.932,11	
1.885.153,93	74,46	212.459,04	2.742.385,15	
			<b>17.260.793,18</b>	6,1
<b>31.538.131,86</b>	<b>74,46</b>	<b>24.477.686,53</b>	<b>372.406.578,84</b>	<b>131,0</b>
12.000.000,00	0,00	0,00	68.765.000,00	
281.941,97	2.033,75	465.285,14	7.538.520,84	
42.142,22	0,00	884.910,01	2.755.368,38	
			<b>79.058.889,22</b>	<b>27,8</b>
0,00	0,00	8.951.461,14	9.047.461,14	3,2
<b>12.324.084,19</b>	<b>2.033,75</b>	<b>10.301.656,29</b>	<b>88.106.350,36</b>	<b>31,0</b>
			<b>284.300.228,48</b>	<b>100,0</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 29. Februar 2020 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 271.923 TEUR um 12.377 TEUR auf 284.300 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr flossen aus dem Sondervermögen insgesamt 229 TEUR an Mitteln ab. Bei einem Anteilumlauf von 2.748.129 Anteilen errechnet sich zum 29. Februar 2020 ein Anteilwert in Höhe von 103,45 EUR.

### Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 14 **Immobilien** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 323.770 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Objekte veräußert noch erworben. Bei sämtlichen sich im Bestand befindlichen Objekten erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 30 bis 34 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 31.376 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 12.167 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 7.703 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 9.666 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 1.840 TEUR auf einem Mietkautionkonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 31.376 TEUR bzw. 11,0 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Kapitalertragssteuern sowie Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 13.534 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 17.842 TEUR. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die von den Mietern geleisteten und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 1.840 TEUR.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.237 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 4.825 TEUR und Mietforderungen über 2.412 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 7.281 TEUR. Die Position **Andere** in Höhe von 2.742 TEUR beinhaltet aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand über 2.422 TEUR sowie Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 250 TEUR, resultierend aus dem Durchführungsvertrag vom 27. Dezember 2018. Dieser Sicherheitsbetrag wird von der Stadt Wedel nach mängelfreier Abnahme der zu errichtenden Erschließungsanlagen (Parkplätze, Gehweg, Rangierfläche) zurückerstattet. Des Weiteren sind in dieser Position geleisteten Zahlungen für den beurkundeten Objektankauf in Bielefeld in Höhe von 57 TEUR und die bereits getätigte Zahlung für die Eintragung der Grundschuld für das Objekt in Wedel in Höhe von 13 TEUR enthalten.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 79.059 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 68.765 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Im Berichtsjahr wurden für das Objektportfolio Wedel in Höhe von 12.000 TEUR und für das Objekt Köln, Venloer Straße 601–603 in Höhe von 2.000 TEUR weitere Darlehensraten abgerufen, sodass sich die Darlehensverbindlichkeiten von 54.765 TEUR auf 68.765 TEUR erhöht haben. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 25,3 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 39,7 %, Dresden 17,5 % und Wedel 17,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 12 und 13.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 7.539 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 4.653 TEUR, hinterlegte Kautionen über 1.812 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten über 607 TEUR. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten aus wertberichtigten Mietforderungen für die veräußerten Objekte in Münster in Höhe von 418 TEUR, Ingolstadt in Höhe von 47 TEUR und Leipzig in Höhe von 2 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 2.755 TEUR enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für die aktivierten Modernisierungskosten über 1.787 TEUR,ungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft über 652 TEUR, Zinsverbindlichkeiten über 233 TEUR aus Bankdarlehen sowie Steuerverbindlichkeiten aus den generierten Umsätzen über 58 TEUR. Zudem bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle über 18 TEUR.

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 9.047 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern von 8.874 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 33 TEUR, Rückstellungen für steuerliche Kosten über 24 TEUR sowie sonstige Rückstellungen über 116 TEUR. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 116 TEUR setzen sich aus Rückstellungen für das Objekt in Wedel über 96 TEUR, Rückstellungen für die Jahresberichterstellung über 11 TEUR und Rückstellungen für die noch ausstehenden Rechnungen für die Nachbewertungen über 9 TEUR zusammen.



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Immobilienverzeichnis

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

„Hansemannplatz“



1

Deutschland  
52062 Aachen  
Hansemannplatz 1

„Frankfurter Allee“



2

Deutschland  
10247 Berlin  
Frankfurter Allee 63 – 65

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2019)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	partielle Sanierung
–	17,2
30,1	37,0
–	–
69,5	45,8
0,4	–
–	–
08/2015	02/2017
16.04.2015	23.09.2016
1961/2016 – 2017	1903 + 1907/1999 – 2000
925	1.408
1.003,9	1.502,4
3.902,0	1.656,2
4	–
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
65,7	96,0
unbegrenzt	unbegrenzt
47	40
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
2,8	1,3
337,7	377,2
406,0	381,9
505,9	387,3

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

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

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



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	energetische Sanierung
2,4	–	–	9,1
12,9	–	–	23,4
–	–	–	–
79,2	95,8	80,7	57,3
4,6	2,3	19,3	8,0
0,9	1,9	–	2,2
04/2014	10/2010	10/2015	05/2012
12.12.2013	05.08.2010	27.05.2015	30.11.2011
1971 – 1973/1992 – 1993; 2004 – 2006; 2008; 2015 – 2016	1977/2011 – 2012	1973 – 1974; 2016 – 2017	1972/2009; 2015 – 2016
11.912	14.728	4.755	3.169
2.896,9	–	–	1.456,1
22.774,5	4.849,8	4.415,2	4.732,5
230	31	148	80
ja	nein	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
98,1	99,2	97,0	94,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
46	57	52	47
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
2,7	0,0	0,3	3,4
2.839,1	503,1	604,2	781,5
2.915,9	504,4	610,7	789,2
2.955,3	509,4	622,5	818,7

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

**Immobilienverzeichnis**

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2019)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Borthener Straße“



7

Deutschland  
01237 Dresden  
Borthener Straße 2 – 18, 6b – d, 8b – d  
Gohrischstraße 1 – 19  
Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i

„Dobritzer Straße“



8

Deutschland  
01237 Dresden  
Dobritzer Straße 41 – 71  
Winterbergstraße 141 – 151

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	Treppenhaussanierung	aktuell keine
	0,7	–
	2,0	–
	–	–
	97,1	95,5
	0,2	4,5
	–	–
	01/2011	03/2012
	09.12.2010	21.12.2011
	1927 – 1934/1998 – 1999; 2011; 2015 – 2016	1942/1995; 2005
	26.191	20.893
	528,1	–
	17.155,4	8.052,0
	6	53
	nein	nein
	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein
	98,0	96,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	33	34
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	2,5	3,0
	1.359,4	595,9
	1.371,3	618,7
	1.384,5	630,2

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

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

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



<p>9</p>  <p>„Wilischstraße“</p> <p>Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11 – 30 Nagelstraße 20 – 26</p>	<p>10</p>  <p>„Mendelssohnstraße“</p> <p>Deutschland 22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1 – 9</p>	<p>11</p>  <p>„Gottesweg“</p> <p>Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108 – 110 Aegidienberger Straße 23 – 27 Erpeler Straße 36</p>	<p>12</p>  <p>„Hummelsbergstraße“</p> <p>Deutschland 50939 Köln Düstemichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10</p>
--	---	---	---

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	energetische Sanierung	aktuell keine	Dachgeschossausbau
–	–	–	–
–	–	14,9	–
–	–	–	–
97,3	99,6	82,5	97,5
2,7	–	2,6	2,5
0,0	0,4	–	–
01/2011	08/2016	08/2012	08/2012
28.10.2010	22.06.2016	30.05.2012	30.05.2012
1963 – 1964/1998 – 2001	1903 – 1904	um 1954/2014	1957; 1959/1996; 2014
20.009	2.375	2.710	13.892
–	–	649,8	–
15.069,6	2.204,5	3.527,9	8.693,6
82	–	18	47
nein	nein	nein	nein
nein/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja, teilweise	nein/nein	nein/nein
96,8	93,3	98,9	98,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
35	63	45	46
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
2,1	1,6	4,3	–
1.166,3	256,3	410,0	974,7
1.194,4	293,2	412,7	971,3
1.207,4	308,7	414,7	981,8

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

**Lage des Grundstücks**

13



„Venloer Straße“

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

14



„Am Rain“

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

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2019)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	energetische Sanierung und Dachgeschossausbau
	3,9	–
	25,3	–
	–	–
	67,7	100,0
	2,0	–
	1,2	–
	04/2016	01/2016
	01.03.2016	14.12.2015
	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; ab 2016	1954 – 1955/1976; 1980; 1990
	12.236	23.466
	9.739,9	–
	20.860,6	5.412,7
	461	–
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja, teilweise
	91,4	55,5 <sup>6</sup>
	unbegrenzt	unbegrenzt
	47	75
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	8,0	–
	2.947,6	236,8
	3.506,8	397,0
	3.625,0	488,7

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

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

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

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



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Anschaffungskosten

### Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis <sup>1</sup>		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern <sup>2</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>3</sup>		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>									
Aachen „Hansemannplatz“	8.509	764	9,0	417	4,9	347	4,1	9.273	
Berlin „Frankfurter Allee“	7.700	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.639	
Berlin „Nollendorfplatz“	44.843	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.292	
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.146	583	9,5	213	3,5	370 <sup>5</sup>	6,0	6.729	
Berlin „Schloßstraße“	12.098	1.372	11,3	713	5,9	659	5,4	13.470	
Berlin „Uhlandstraße“	11.313	780	6,9	470	4,2	310	2,7	12.094	
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061	
Dresden „Dobritzer Straße“	7.034	585	8,3	296	4,2	289	4,1	7.620	
Dresden „Wilischstraße“	13.691	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.709	
Hamburg „Mendelssohnstraße“	7.489	866	11,6	322	4,3	544	7,3	8.354	
Köln „Hummelsbergstraße“	15.042	1.033	6,9	711	4,7	322	2,1	16.075	
Köln „Gottesweg“	5.859	442	7,6	302	5,2	140	2,4	6.302	
Köln „Venloer Straße“	64.224	3.597	5,6	3.597	5,6	0	0,0	67.822	
Wedel „Am Rain“	16.393	834	5,1	629	3,8	205	1,3	17.227	
<b>Direkt gesamt</b>	<b>236.192</b>	<b>17.474</b>		<b>11.405</b>		<b>6.069</b>		<b>253.666</b>	

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

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

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

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

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

Stand 29. Februar 2020

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis <sup>4</sup>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
9.485	76	410	5,9	9.485
10.200	94	650	7,4	10.200
69.405	345	1.410	4,6	69.405
12.610	59	34	1,1	12.610
15.115	138	769	6,1	15.115
19.535	77	167	2,7	19.535
24.910	110	92	1,3	24.910
11.333	58	116	2,5	11.333
22.100	100	83	1,3	22.100
8.980	86	554	6,9	8.980
22.745	102	246	2,9	22.745
9.695	43	104	2,9	9.695
72.205	356	2.165	6,6	72.205
15.453	82	481	6,3	15.453
<b>323.770</b>	<b>1.726</b>	<b>7.281</b>		<b>323.770</b>

## Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Bestand der Liquidität

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

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

### II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 31.376 TEUR (11,0 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 17.369 TEUR, das entspricht 6,1 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,60 % belastet. Darüber hinaus entfallen 1.840 TEUR auf unverzinsten Mietkautionssammelkonten bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Dabei entfallen unter anderem auf die SÜDWEST-BANK AG, Stuttgart, 4.328 TEUR, davon 1.000 TEUR zinslos und 3.328 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,50 %. Die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 6.841 TEUR unterliegen einer negativen Guthabenverzinsung von –0,43 %. 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.



„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>7.237.475,92</b>	<b>2,5</b>
davon Betriebskostenvorlagen	4.825.247,43		
davon Mietforderungen	2.412.228,49		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>7.280.932,11</b>	<b>2,6</b>
3. Andere		<b>2.742.385,15</b>	<b>1,0</b>
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>17.260.793,18</b>	<b>6,1</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>68.765.000,00</b>	<b>24,2</b>
2. Grundstücksbewirtschaftung		<b>7.538.520,84</b>	<b>2,6</b>
3. anderen Gründen		<b>2.755.368,38</b>	<b>1,0</b>
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>79.058.889,22</b>	<b>27,8</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>9.047.461,14</b>	<b>3,2</b>
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>284.300.228,48</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>103,45</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>2.748.129</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2019 bis 29. Februar 2020

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 109.451,71	
2. Sonstige Erträge		331.324,45	
3. Erträge aus Immobilien		13.488.466,34	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>13.710.339,08</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		3.874.561,56	
a) davon Betriebskosten	1.272.523,71		
b) davon Instandhaltungskosten	1.069.222,75		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	755.049,44		
d) davon sonstige Kosten	777.765,66		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.353.794,05	
3. Verwaltungsvergütung		4.831.010,21	
4. Verwahrstellenvergütung		85.810,19	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		73.102,52	
6. Sonstige Aufwendungen		226.834,32	
davon externe Bewerterkosten	127.398,73		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>10.445.112,85</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>3.265.226,23</b>
Ertrags-/Aufwands-Ausgleich			- 1.374.673,49
<b>IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>1.890.552,74</b>
<b>V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			12.440.884,49
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>			<b>12.440.884,49</b>
<b>VI. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>14.331.437,23</b>



# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2019 bis 29. Februar 2020

## Erträge

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** in Höhe von 109 TEUR resultieren aus den derzeit am Markt in Rechnung gestellten negativen Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 331 TEUR beinhalten Erträge aus der finalen Abrechnung mit dem Property Manager der bereits veräußerten Portfolios im Rheinland sowie in Ingolstadt in Höhe von 257 TEUR. Des Weiteren umfasst diese Position Versicherungsschädigungen in Höhe von 38 TEUR und nicht umlagefähige Erträge in Höhe von 23 TEUR. Zudem werden sonstige Erträge aus den Aufhebungen von Rückstellungen in Höhe von 7 TEUR sowie periodenfremde und weitere Erträge in Höhe von 6 TEUR ausgewiesen.

## Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 227 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 127 TEUR, Rechtsberatkosten in Höhe von 50 TEUR sowie einen Übertrag in Höhe von 50 TEUR von der direkt gehaltenen Immobilie in Berlin „Frankfurter Allee“ auf die direkt gehaltene Immobilie in Wedel „Am Rain“.

## Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 3.265 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 Anteilhaber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein negativer Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 1.375 TEUR.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 1.890 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 3.265 TEUR sowie dem negativen Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 1.375 TEUR.

## Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 14.331 TEUR.

## Verwendungsrechnung zum 29. Februar 2020

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>3.160.348,35</b>	<b>1,15</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.890.552,74	0,69
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	1.269.795,61	0,46
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1</sup></b>	<b>3.160.348,35</b>	<b>1,15</b>
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	3.160.348,35	1,15

<sup>1</sup> Der Abzug von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichteten.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

### Zuführung aus dem Sondervermögen

Zur Durchführung einer Substanzausschüttung zum Geschäftsjahresende des Fonds wurde eine Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 1.269.795,61 EUR vorgenommen.

### Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 sind aus dem laufenden Ergebnis 1 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

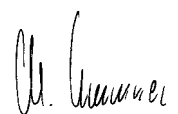
### Endausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/2020 beträgt 1,15 EUR je Anteil und damit bei 2.748.129 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 29. Februar 2020 insgesamt 3.160 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 24. Juni 2020.

München, den 7. Mai 2020

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer



Ralph Petersdorff

# Anhang

## Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	103,45
Umlaufende Anteile (Stück)	2.748.129

## Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

## Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

## Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,83 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,39 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %

## Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,83 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

## Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen eine jährlich zu ermittelnde erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 2 BAB in Rechnung stellen.

## Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres, beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,00 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

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

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

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

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

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine 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 331 TEUR beinhalten Erträge aus der finalen Abrechnung mit dem Property Manager der bereits veräußerten Portfolios im Rheinland sowie in Ingolstadt in Höhe von 257 TEUR. Des Weiteren umfasst diese Position Versicherungsschädigungen in Höhe von 38 TEUR und nicht umlagefähige Erträge in Höhe von 23 TEUR. Zudem werden sonstige Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 7 TEUR sowie periodenfremde und weitere Erträge in Höhe von 6 TEUR ausgewiesen.

Bei den Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 227 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 127 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe von 50 TEUR sowie einen Übertrag in Höhe von 50 TEUR von der direkt gehaltenen Immobilie in Berlin „Frankfurter Allee“ auf die direkt gehaltene Immobilie in Wedel „Am Rain“.

## Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB für das Geschäftsjahr 2019 (01.01 – 30.09.) der Pramerica Property Investment GmbH

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	560.711,58 EUR
davon feste Vergütung	346.216,07 EUR
davon variable Vergütung, inklusive Höhe der von inländischen AIF gezahlten Carried Interests	214.495,51 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	6,84
Höhe des gezahlten Carried Interests <sup>1</sup>	0,00 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	438.216,13 EUR
davon feste Führungskräfte	403.471,92 EUR
davon andere Risk Taker <sup>2</sup>	0,00 EUR

## Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB für das Geschäftsjahr 2019 (01.10. – 31.12.) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	290.006,30 EUR
davon feste Vergütung	278.710,03 EUR
davon variable Vergütung, inklusive Höhe der von inländischen AIF gezahlten Carried Interests	11.296,27 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	7
Höhe des gezahlten Carried Interests <sup>3</sup>	0,00 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	207.559,54 EUR
davon feste Führungskräfte	207.559,54 EUR
davon andere Risk Taker <sup>4</sup>	0,00 EUR

## 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.

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

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

<sup>3</sup> Carried Interest ist der Anteil an den Gewinnen des AIF, den eine AIF-Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die Verwaltung des AIF erhält; der Carried Interest umfasst nicht den Anteil der AIF-Verwaltungsgesellschaft an den Gewinnen des AIF, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft als Gewinn für Anlagen der AIF-Verwaltungsgesellschaft in den AIF bezieht (§ 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB).

<sup>4</sup> Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie

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.

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

Bis zum 30. September 2019 erfolgte das Risikomanagement durch die Pramerica Property Investment GmbH. Nachfolgend sind die wesentlichen Informationen zum Risikoprofil zusammengefasst:

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 WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (bis 13. November 2019 Pramerica Property Investment GmbH) sowie dem Head of Global Risk Management im Rahmen der Risikoinventur vorgelegt. In der Risikoinventur wurde die Risikoeinschätzung des Portfoliomanagements analysiert und bei Bedarf angepasst. Auf der Grundlage der abschließenden Risikoeinschätzung je Risikokategorie durch das Risikomanagement wurden Anforderungen an das Risikoreporting und Stresstests definiert. Darüber hinaus wurde das Limitsystem überarbeitet und an die Ergebnisse der Risikoanalyse angepasst. Außerdem wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken definiert und dokumentiert.

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



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risiko-reporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover Ratio (DSCR), 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-Objekte 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 operativer Risiken wurde der Risikoindikator „Watch List Assets“ eingeführt, der den Anteil risikobehafteter Einzelobjekte am Gesamtportfolio abbildet.

Seit dem 1. Oktober 2019 wird das Risikomanagement von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unter Einbezug wesentlicher Funktionseinheiten der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH durchgeführt. Im Rahmen der Risikoanalyse konnten folgende Risikoschwerpunkte identifiziert werden:

### Adressausfallrisiken

Insgesamt verteilt sich das wesentliche Adressausfallrisiko auf die Mieter in den direkt gehaltenen Immobilien des Fonds.

### Marktpreisrisiken

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklung der Immobilienmärkte sowie der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Immobilien unter den Kaufpreis fällt.

### Währungsrisiken

Die Anlage erfolgt in Euro. Daher bestehen derzeit keine Währungsrisiken.

### Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote, geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähigen Mietern. Darüber hinaus können unvorhergesehene Kosten durch Instandhaltungen entstehen.

### Risiko durch Fremdfinanzierung

Bei in Anspruch genommenen Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien stärker auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus als bei eigenfinanzierten Immobilien.

### Liquiditätsrisiken

Besondere Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund der Anlegerstruktur des Publikumsinvestmentvermögens. Die Anteilrücknahme ist in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) geregelt und beinhaltet Halte- und Kündigungsfristen. Im Rahmen eines Liquiditätsmanagementsystems werden Reserven berücksichtigt, die Liquiditätsengpässe aufgrund von Anteilrückgaben im normalen Umfang verhindern.

### Steuerliche Risiken

Auf Fondsebene können sich Risiken aufgrund der Änderung der Steuergesetze und der Rechtsprechung ergeben.

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbzbaren Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die KVG beachtet dabei die in der Anlagestrategie aufgezeigten Regelungen. Das Risikoprofil drückt sich auch durch die diesbezüglichen Angaben in den Besonderen Anlagebedingungen und der Anlagestrategie aus.

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

Leverage nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	119,1 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	119,1 %

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2019 bis zum 29. Februar 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2019 bis zum 29. Februar 2020, der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre sowie der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (ehemals Pramerica Property Investment GmbH, München), (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“, – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 25. Juni 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke  
Wirtschaftsprüfer

Simon Boßhammer  
Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise – Kurzversion

## Endausschüttung<sup>1</sup>

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgt am 24. Juni 2020 eine Endausschüttung in Höhe von 1,15 EUR je Anteil.

## Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 24. Juni 2020

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,1500	1,1500
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	0,6900	0,6900
davon steuerpflichtig	0,4600	0,4600
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1213	0,1213

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60 % der Ausschüttung steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

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

### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,4600 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,1150 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0063 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,1213 EUR
damit Gutschrift auf Konto	1,0287 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

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

## Vorabpauschale per 2. Januar 2020

Die Vorabpauschale ist die Differenz zwischen dem sogenannten Basisertrag des Fonds und der Ausschüttung des Kalenderjahres. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen.

Der Basiszins für die Ermittlung der Vorabpauschale, der für den ersten Börsentag eines Kalenderjahres ermittelt wird, beträgt am 2. Januar 2020 0,52 %. Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises pro Anteil zum Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres bzw. zum 2. Januar 2020 in Höhe von 97,30 EUR pro Anteil mit 70 % des Basiszinses und beträgt 0,3542 EUR pro Anteil.

Eine Vorabpauschale wird nicht erhoben, weil die Ausschüttung in 2019 in Höhe von 0,50 EUR den Basisertrag in Höhe von 0,3542 EUR überschreitet.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 2. Januar 2020 <sup>1</sup>	0,0000	0,0000
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	0,0000	0,0000
davon steuerpflichtig	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0000	0,0000

Die Vorabpauschale ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60 % der Vorabpauschale steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

Da die Vorabpauschale ein Steuerertrag ohne Geldfluss ist, hat grundsätzlich der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Dies kann auch mittels einer Einzugsermächtigung für ein bei einer anderen Bank geführtes Konto erfolgen.

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

### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,0000 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,0000 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0000 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0000 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Vorabpauschale ist auf null zu setzen, da der Basisertrag kleiner ist als die vorgenommene Ausschüttung während des Kalenderjahres.

## Steuerliche Hinweise – Vollversion

Seit dem 1. Januar 2018 unterliegt der WERTGRUND WohnSelect D den Vorschriften des InvStG i. d. F. ab 1. Januar 2018.

Der WERTGRUND WohnSelect D ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung angegeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat unter anderem aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsantei-

len in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

### Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

#### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs voran-

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

geht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile. Der Fonds erfüllt jedoch die

steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt vor-

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

aus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der Körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

### **Negative steuerliche Erträge**

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

### **Hinweis**

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

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Bis 30. September 2019  
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 2018: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2018: 2.048 TEUR

Umfirmt seit 1. Oktober 2019  
WohnSelect Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
D-22297 Hamburg

Handelsregister Hamburg  
HRB 159884  
Eintragung der Umfirmierung  
am 14. November 2019

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 30. September 2019: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 30. September 2019: 910 TEUR

## Gesellschafter

Bis 30. September 2019  
100 % PGIM Real Estate Germany AG

Seit 1. Oktober 2019:  
74,9 % HANSAINVEST Finance I GmbH & Co.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft  
25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH

## Geschäftsführung

Bis 30. September 2019

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

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

**Andreas Weber**  
Rechtsanwalt  
Head of Fund Administration Europe

Seit 1. Oktober 2019:

**Marcus Kemmner**  
Leiter Investmentfonds Geschäft  
bei der Wertgrund Immobilien AG

**Ralph Thomas Petersdorff**  
AL Sales & Relationship Management Real Assets bei der  
HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

## Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Bis 30. September 2019

**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  
bis 20. März 2019

Dr. rer. pol. Thomas Kallenbrunnen, MBA  
Volkswirt, MBA  
Mitglied des Vorstands der  
PGIM Real Estate Germany AG  
seit 20. März 2019

Seit 1. Oktober 2019

**Ludger Bernhard Wibbeke**  
Vorsitzender  
Mitglied der Geschäftsführung der  
HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH

**Thomas Joachim Meyer**  
Stellvertretender Vorsitzender  
Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG

**Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

### **Verwahrstelle**

Die CACEIS Bank ist ein 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 S.A., Germany Branch“ aus. Die Tätigkeit als Verwahrstelle steht unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2019: 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2019: 768.234 TEUR

### **Abschlussprüfer**

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

### **Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)**

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximiliansplatz 12b  
D-80333 München  
Tel.: +49 89 2388831-0  
Fax: +49 89 2388831-99

### **Externe Bewerter bis 30. Juni 2019**

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

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

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

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

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



Christine Mayer, Frankfurt am Main  
Immobilien Gutachterin CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
ab 1. September 2018

#### **Ankaufsbewerter**

Diplom-Sachverständiger (DIA)  
Carsten Scheer, München  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

#### **Externe Bewerter seit 1. Juli 2019**

Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Michael Flüge, Hannover  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
Thomas Mascha, Augsburg  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
für Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Jochen Niemeyer, Mainz  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

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

#### **Ankaufsbewerter**

Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
Carsten Scheer, München  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

# Immobilienbestand

## Aachen, „Hansemannplatz“

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch im Inneren des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom und dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone sind in westlicher Richtung rund ein Kilometer vom Objekt entfernt gelegen. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit ihren mehr als 45.000 Studenten und knapp 10.000 Mitarbeitern kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.902 m<sup>2</sup>) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m<sup>2</sup>) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgten die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Auch aktuell werden Leerwohnungen sukzessive saniert. Insgesamt wurden bisher ca. 2,3 Mio. EUR investiert. Mit der Modernisierungsmieterhöhung konnte die Durchschnittsmiete auf 7,30 EUR/m<sup>2</sup> angehoben werden.



Aktuell stehen 793 m<sup>2</sup> von 1.004 m<sup>2</sup> Gewerbefläche leer. Die Beauftragung eines auf Gewerbe spezialisierten ortsansässigen Maklers führte bisher nicht zum Erfolg. Daher werden nun für das komplette 1. Obergeschoss Strategien zur Umnutzung zu Wohnraum oder zu Wohngruppen für Pflegebedürftige geprüft.

Von den aktuell leer stehenden 15 Wohneinheiten sind im Februar zwei Einheiten zu 7,98 EUR/m<sup>2</sup> vermietet worden. Durch fehlende Kapazitäten bei den Fachfirmen kam es bei der Fertigstellung von Wohnungssanierungen zu Verzögerungen und damit verbunden auch zu einer verspäteten Zuführung zur Vermietung.

## 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	50 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	3.902,0 m <sup>2</sup> / 1.003,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	9,49 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2020
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,95</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">7,33</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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 ausgebauten Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 21 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.159 m<sup>2</sup>.

Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, wird über die Haltephase lediglich mit geringen Sanierungskosten gerechnet.



Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hofgebäudes ist als Verwaltungsbüro an eine Kindertagesstätte vermietet. Zum 29. Februar 2020 stehen zwei Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 133,5 m<sup>2</sup> leer. Eine davon ist ab März 2020 bereits vermietet, die andere Wohnung wurde komplett renoviert und geht ab März 2020 wieder in die Vermietung.

### 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	21 / 16
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.656,2 m <sup>2</sup> / 1.502,4 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2020
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #000000; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">7,85</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">8,97</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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 25.673 m<sup>2</sup>. Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m<sup>2</sup>) und 30 Gewerbeeinheiten (2.897 m<sup>2</sup>). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden im letzten Jahr im Untergeschoss Lagerflächen errichtet und vermietet. Weitere Flächen sind aktuell im Bau.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 2014 bis 2016 wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die



Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.

Aufgrund der damaligen Bauweise haben ca. ein Drittel aller Wohnungen im Objekt Rabitzdecken. Da diese nun langsam das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreichen, werden die Wohneinheiten im Rahmen der notwendigen Arbeiten bei Mieterwechsel entsprechend aufwendiger saniert. Wohnungen, in denen eine kurzfristige Sanierung der Decken notwendig wird, werden im Jahr 2020 unter Nutzung von Ausweichwohnungen im Objekt wieder instand gesetzt. Die zu erwarteten Kosten belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. EUR.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m<sup>2</sup> großen Bio-Supermarkt. 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 / 30
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m <sup>2</sup> / 2.896,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgarage / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	69,405 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2019
Mietpreisentwicklung	
	6,47
	8,60

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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 264.000 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 Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster sowie Dacherneuerung und -dämmung). Darüber hinaus wurden nahezu alle leer stehenden Wohneinheiten saniert und der Vermietung zugeführt.

Da sich das Objekt nun nicht mehr in der Nachbindungsfrist befindet, wurden zum 1. Februar 2019 im Rahmen einer Mieterhöhung nach BGB § 558 die Mieten angepasst, sodass die Durchschnittsmiete für die Wohnflächen aktuell bei 8,40 EUR/m<sup>2</sup> liegt.

Baurechtlich wurde geprüft, ob die Möglichkeit einer Nachverdichtung besteht. Dazu wurde eine Bauvoranfrage über den Bau von



drei weiteren Gebäuden, mit einer Geschossfläche von 2.300 m<sup>2</sup>, eingereicht, die positiv beschieden wurde. Die Ausarbeitung der Pläne für den Bauantrag und die Kalkulation der Herstellungskosten wurden aufgrund der Unsicherheiten des rechtlichen Rahmens zum „Mietendeckel“ vorerst zurückgestellt.

### Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Boots Liegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Seit März 2019 sind alle 13 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	12,61 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2020
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (Wohnen)

## Berlin, „Schloßstraße“

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

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

Die Sanierungsmaßnahme wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems 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. Insgesamt wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Nach der durchgeführten Modernisierungsmieterhöhung liegt die aktuelle Durchschnittsmiete für Wohnen bei 9,52 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Instandhaltungsarbeiten an der Trinkwasserleitung und den Wandhydranten sind abgeschlossen. Lediglich die Trennung der Trinkwasserversorgung vom benachbarten Einkaufszentrum „Das Schloss“ ist noch in Bearbeitung – alle rechtlichen Voraussetzungen dafür wurden bereits geschaffen.

## Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	15,12 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2019
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%; height: 20px; background-color: #0056b3;"></div> <div style="text-align: right;">7,53</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%; height: 20px; background-color: #0056b3;"></div> <div style="text-align: right;">9,52</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (Wohnen)

### Berlin, „Umlandstraße“

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

Die Umgestaltung des Keller- sowie Tiefgaragengeschosses auf erster Ebene ist abgeschlossen. Die neu entstandenen Stellplätze wurden ab dem 3. Quartal 2019 komplett als Garage an einen gewerblichen Mieter vermietet.

Die Umsetzung einer möglichen Aufstockung wurde durch ein Architektenbüro geprüft. Demnach scheint eine Aufstockung nur möglich, wenn die oberste Geschossdecke entsprechend verstärkt wird. Da sich damit die Kosten einer Aufstockung wesentlich erhöhen, soll die Maßnahme vorerst nicht umgesetzt werden. Die Bauantragsunterlagen wurden jedoch zu Sicherung des Baurechts beim Bauamt zur Genehmigung eingereicht.

Im Erdgeschoss des Objekts wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m<sup>2</sup> großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m<sup>2</sup> 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 und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Anfang Februar 2019 wurde mit der energetischen Sanierung begonnen. Diese umfasst den Austausch der Fenster, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung des Daches und wird ca. 2,4 Mio. EUR kosten. Die Fertigstellung im März 2020 verläuft planmäßig.

### Berlin, „Umlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 10
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m <sup>2</sup> / 1.456,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	19,54 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2019
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%; height: 20px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 35%; text-align: right;">6,54</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%; height: 20px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 35%; text-align: right;">8,26</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> groß. Circa 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 durchgrüneten 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 wurden 2019 in den restlichen Häusern fortgesetzt. Aktuell



werden Angebote für Maler- und Schreinerarbeiten zur Instandsetzung der Hauseingangstüren eingeholt, die im Jahr 2020 umgesetzt werden sollen.

Die freistehende Gewerbefläche über 46 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss der Borthener Straße konnte zu Marktpreisen an einen Bestands-gewerbemietter (Physiotherapeutische Praxis) mitvermietet werden – beide Verträge haben eine Laufzeit bis September 2027.

### 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 <sup>2</sup> / 528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	24,91 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2020
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 80%; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <span>5,77</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 85%; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <span>6,57</span> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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/Gohrischstraße im Stadtteil Seidnitz gegenüber der Dresdner Pferderennbahn. Der „Große Garten“ ist ca. 2,5 km und die Innenstadt ca. 6 km entfernt.

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

In den letzten Jahren wurden die Außenanlagen verschönert, Sandkästen erneuert, neue Spielgeräte aufgestellt sowie im gesamten Objekt die Fensterläden überholt. Im ersten Halbjahr 2019 wurden für ca. 110.000 EUR die Balkone an den Giebelseiten der Häuser saniert. Für 2020 ist die Überholung der frontseitigen Balkone und ein Neuanstrich der Holzverkleidungen der Dachgauben geplant. Dafür werden derzeit Angebote eingeholt.



### 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	11,34 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2020

Mietpreisentwicklung <sup>1</sup>		5,41 6,23
-----------------------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

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

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



## 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	22,1 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2020
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></div> <span style="margin-left: 10px;">5,78</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></div> <span style="margin-left: 10px;">6,53</span> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (Wohnen)

### Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 31.160 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. 2.199 m<sup>2</sup>. Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde instand gesetzt, gartenseitig wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive neuer Fenster und größerer Balkone aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR. 11 % der umlegbaren Kosten ermöglichten hier eine Modernisierungsmieterhöhung von 1,72 EUR/m<sup>2</sup>.

### 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	2.198,7 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	8,98 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2019

Mietpreisentwicklung		10,11 12,72
----------------------	--	----------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (Wohnen)

### 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 dreigeschossiger Zeilenbau mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 47 Kfz-Stellplätze. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Kfz-Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>. In 2020 sollen die 18 Stellplätze entsprechend instand gesetzt werden, sodass diese zukünftig entgeltlich vermietet werden können.

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. Durch die Maßnahme entstünden aber Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück. Da die Zustimmung trotz mehrmaligen Nachfragens bisher nicht vorliegt, wird der Bauantrag nun ohne Nachbargenehmigung eingereicht und die Klärung über das Bauamt vorgenommen.

### Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,48 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	171 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	12.221,5 m <sup>2</sup> / 649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	47 / 18
Baujahr	Um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	32,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar / 11. Februar 2020

Köln „Gottesweg“		6,30 8,09
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,23

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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, Industriedenkmalen, 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.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen investierte WERTGRUND ca. 29 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen. Im Frühjahr 2019 wurden die Sanierungsarbeiten bis auf die Aufzüge beendet. Die Abnahme der Aufzüge wird im März 2020 erwartet. Die Arbeiten umfassten unter anderem Fassade, Dächer, Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz. In diesem Zuge wer-



den auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca. 50 %) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht. Die Miete der Bestandsmieter wird durch die Modernisierungsmieterhöhung um durchschnittlich 1,81 EUR/m<sup>2</sup> angehoben.

Darüber hinaus können Mieter 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.

## 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	3,60 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	407 / 31
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	20.733,9 m <sup>2</sup> / 9.739,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	72,21 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2020

Mietpreisentwicklung <sup>1</sup>		7,30 9,33
-----------------------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (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). Sie wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt über insgesamt 100 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.413 m<sup>2</sup> sowie über 14 Pkw-Stellplätze.

Nachdem im Herbst 2018 mit der Sanierung der Bestandsobjekte begonnen wurde, starteten im August 2019 die Arbeiten zur Errichtung von sechs Neubauten mit 70 Wohnungen, zwei Tiefgaragen sowie der Dachgeschossausbau mit 20 Wohnungen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den erteilten Baugenehmigungen ist festgelegt, dass bei Neubauten ein Drittel der Neubaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden muss. Die aus dem Neubauvorhaben resultierenden 35 öffentlich geförderten Wohnungen werden vollständig in den Bestandshäusern realisiert und unterliegen 15 bzw. 20 Jahre einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete).

Die Bestandssanierung befindet sich im 1. Bauabschnitt. Das Wärmedämmverbundsystem dieser Objekte sowie die Fenster sind vollständig erneuert. Aktuell werden die Frischwasserstationen für die Warmwasserversorgung installiert, die Kellerwände abgedichtet und die Balkone angebaut. Die Bestandssanierung inklusive



Dachgeschossausbau ist in drei Bauabschnitte unterteilt und soll bis Dezember 2020 abgeschlossen sein. Die Kosten betragen ca. 7,8 Mio. EUR. Nach Fertigstellung eines jeden Bauabschnitts wird mit der Vermietung der darin leer stehenden Wohnungen begonnen.

Für den Neubau wurden die Bauplätze eingerichtet und die Rohbauarbeiten haben begonnen. Ziel ist es, die Rohbauten der sechs Häuser bis Ende des Jahres fertigzustellen. Die Gesamtinvestitionskosten dafür betragen ca. 22 Mio. EUR.

Zur vorläufigen Finanzierung der Kosten für Neubau und Bestandssanierung wurde im Dezember 2019 ein Darlehen über 12 Mio. EUR in Anspruch genommen.

## 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 / Gewerbeeinheiten	100 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	5.412,7 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	1954 – 1955
Gutachterlicher Verkehrswert	15,45 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2020
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 29. Februar 2020 (Wohnen)

### Wichtiger Hinweis

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

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

### Impressum

Herausgeber:  
WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22299 Hamburg

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

**WohnSelect**  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

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

**WohnSelect**