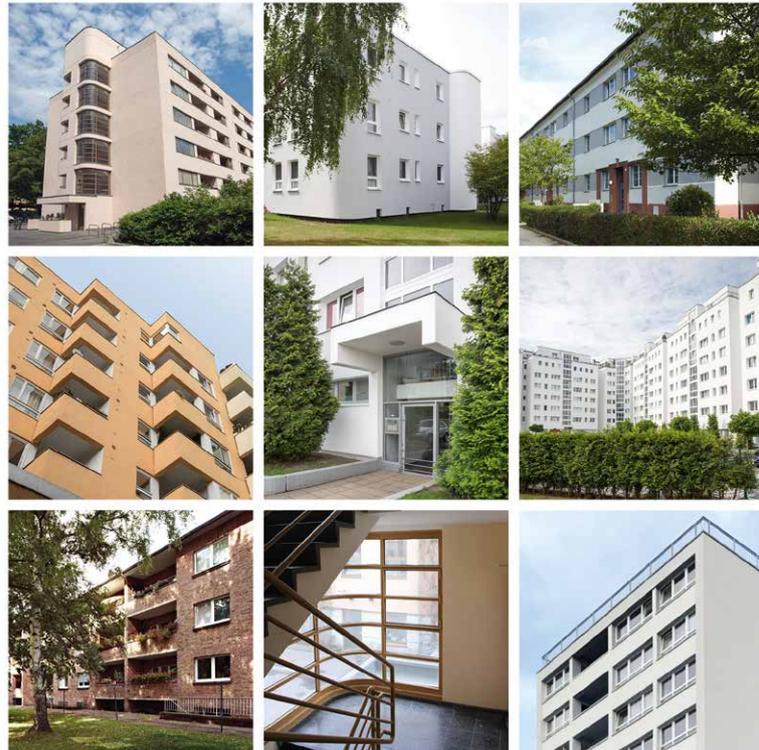


WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2019

Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2019 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2019 bis 31. August 2019	Stand 28. Februar 2019 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2018 bis 28. Februar 2019	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	281.161	271.923	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	337.626	326.688	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	- 112	- 494	TEUR
Investitionsquote ¹	120,1	120,1	%
Finanzierungsquote ²	18,0	18,7	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	314.520	293.610	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	-	-	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote ⁴	94,6	95,9	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	27.978	30.567	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	10,0	11,2	%
Gebundene Mittel ⁵	12.959	15.009	TEUR
Freie Liquidität ⁶	15.019	15.558	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	5,3	5,7	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	91,7	84,4	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	7,1	7,0	%
für ein Jahr ⁹	9,6	9,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.749.270	2.750.388	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	102,27	98,87	EUR
Ausgabepreis	107,38	103,81	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	-	0,50	EUR
Ausschüttungsstichtag	-	12. Juni 2019	

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

¹ Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto

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

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

⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen ohne Wedel, „Am Rain“

⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 31.08.2019 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 687 TEUR

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

⁷ Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

⁸ 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)

⁹ Angabe zum 31.08.2019 für den Zeitraum vom 01.09.2018 bis 31.08.2019 bzw. Angabe zum 28.02.2019 für den Zeitraum vom 01.03.2018 bis 28.02.2019

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
Baulandpreise und Auslastung treiben Baukosten weiter in die Höhe	6
Politik setzt auf Mietenregulierung und Baulandmobilisierung	7
Konjunkturelle Risiken nehmen zu	7
Sicherheit und Qualität an erster Stelle: Weiterhin CashSTOP beim WERTGRUND WohnSelect D	8
Portfoliostruktur	8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2019	11
Immobilienbestand	12
Kreditmanagement	25
Vermietung	27
Ausblick	31
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	33
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2019	34
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	36
Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – Immobilienverzeichnis	38
Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – Anschaffungskosten	44
Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – Bestand der Liquidität	46
Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	47
Ertrags- und Aufwandsrechnung	48
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	49
Anhang	50
Gremien	53

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Asset Management des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2019 bis 31. August 2019 informieren.

Anlagestrategie

Das Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentrierte sich zum Stichtag weiterhin auf Bestandswohnimmobilien an ausgewählten Standorten in Deutschland. Ergänzend dazu haben wir damit begonnen, bei bereits im Bestand befindlichen Objekten Nachverdichtungsmöglichkeiten auszuloten und bei ersten Objekten umzusetzen.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Wohnimmobilien (Gewerbeanteil auf Portfolioebene max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen angestrebt zunächst ca. 400 Mio. EUR mit weiterem nachhaltigen moderaten Ausbau in den kommenden Jahren (4.000 – 5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (fünf bis acht Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5 – 50 Mio. EUR)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 % gem. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlagen
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechender Chance auf Mietsteigerungspotenzial
- Bestandhaltung der Objekte in der Regel 10 bis 15 Jahre
- Laufende Überprüfung des Bestandsportfolios mit entsprechender Arrondierung bei sich verändernden Marktgegebenheiten bzw. sich bietenden Marktchancen

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

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

Ankauf: Das angestrebte Zielvolumen des Fonds beträgt zunächst ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 31. August 2019 verfügt der Fonds über ein Nettovolumen von 281.161 TEUR bzw. 2.014 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 31. August 2019 bei 17,95 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Dieser Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt acht Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg betrieben werden. Zusätzlich ist geplant, ein weiteres Vermietungsbüro in Hamburg zu eröffnen.

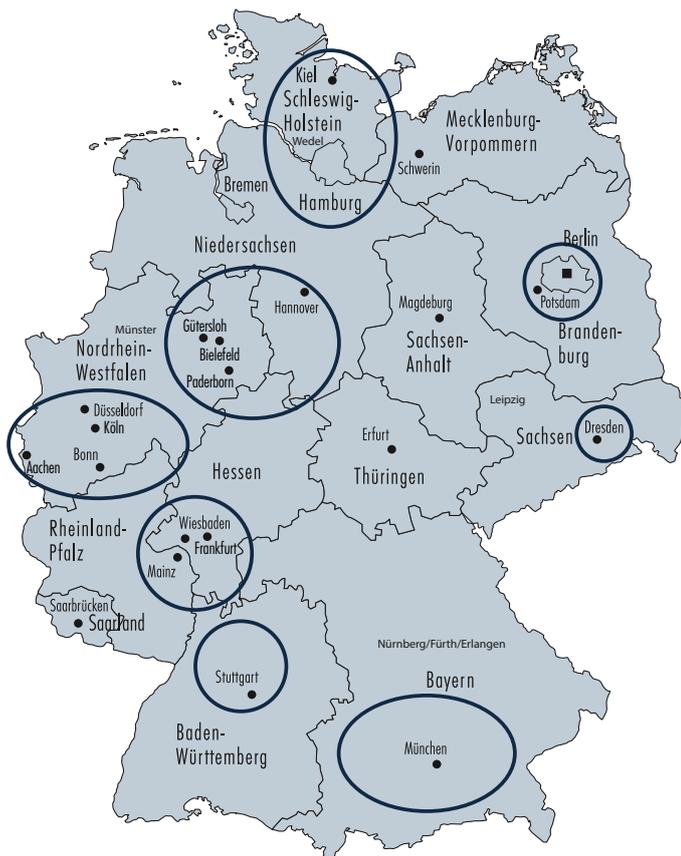
Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte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

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträge an mehreren Standorten
- Fokus auf Wohnimmobilien: max. 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-, 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 WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel², Hamburg²)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld², Gütersloh²)
- Ballungsraum Köln², Bonn², Düsseldorf², Aachen²
- Rhein-Main-Gebiet² (z. B. Frankfurt am Main², Wiesbaden, Mainz², Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München²)

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

- Berlin²
- Dresden²

Aufgrund der gesunkenen Renditen an den A-Standorten weichen immer mehr Investoren auch auf B- und sogar C-Standorte aus. Der Wettbewerb um geeignete Ankaufsobjekte treibt auch hier die Immobilienpreise nach oben. Dies führt zu dem Umstand, dass zwischenzeitlich auch an B-Standorten kaum mehr attraktive Ankaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Investitionen sind nach unserer Auffassung lediglich äußerst selektiv möglich.

Zur umfassenden Marktdurchdringung dieser B-Standorte haben wir das von uns entwickelte Research-Projekt „Hidden Champions“ etabliert. Ziel ist es, unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit vielversprechenden Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) herauszufiltern. Die Kennzahlen werden im jährlichen Rhythmus aktualisiert, um dadurch Trends und Marktentwicklungen an diesen Standorten erkennen und analysieren zu können.

Es werden hierbei Städte ab 50.000 Einwohnern 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 letztmalig im September 2018 erstellt. In der Studie 2018 konnte sich Regensburg als Spitzenreiter behaupten. Auf Platz zwei befindet sich die Stadt Heilbronn, die sich im Vergleich zum Vorjahr um fünf Ränge verbessern konnte. Mit Platz drei ist Ingolstadt weiterhin unter den Spitzenreitern zu finden.

In die Top 25 sind folgende Städte aufgestiegen: Potsdam auf Rang 17 (Vorjahr Rang 30), Bamberg auf Rang 19 (Vorjahr Rang 44), Flensburg auf Rang 23 (Vorjahr Rang 51), Hanau auf Rang 24 (Vorjahr Rang 39) und Leipzig auf Rang 25 (Vorjahr Rang 27). Im Gegenzug mussten sich jedoch die Städte Kempten, Fulda, Konstanz, Hannover und Reutlingen von den Top 25 verabschieden.

Die „Hidden-Champions“-Studie wird wie in den vergangenen Jahren im Herbst 2019 wieder auf den neuesten Stand gebracht und die Ergebnisse werden im Jahresbericht 2019/2020 veröffentlicht.

Aufgrund des politischen und wirtschaftlichen Umfeldes kann die Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiterhin als sehr angespannt betrachtet werden. Die Ankauffsituation für Bestandswohnimmobilien ist unverändert schwierig. Deshalb befassen wir uns intensiv mit neuen Investmentlösungen, wie beispiels-

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

² 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.

weise dem Segment des sozial geförderten Wohnungsbaus. Auch Forward Deals sowie Nachverdichtungsmaßnahmen und Revitalisierungen im vorhandenen Bestand sind für uns aufgrund des ausgewogenen Risiko-Rendite-Mixes interessant. Für unsere institutionellen Investoren verfolgen wir diese Investmentstrategie bereits seit längerem aktiv. Aktuell arbeiten wir daran, diese angepasste Strategie in einem gewissen Maßstab auch für den WERTGRUND WohnSelect D umzusetzen.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Die Bundespolitik hat die Themen Wohnen und Bauen im bisherigen Verlauf dieses Jahres immer stärker in den Fokus genommen. Dabei wird vor allem versucht, einen weiteren Anstieg der Wohnungs- und Mietpreise, wie er in den vergangenen Jahren zu beobachten war, durch teilweise nur schwer nachvollziehbare regulatorische Maßnahmen zu bremsen. Dies führt zu einer verstärkten Skepsis bei vielen Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern. Unterschiedliche Verbände der Wohnungswirtschaft, darunter der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)¹, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.² und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)³, haben im Laufe des Jahres betont, dass Eingriffe in das Mietrecht und die Vertragsfreiheit schädlich für die Investitionsbereitschaft und damit für den Neubau seien. Ein Ende der Baulandknappheit in den Metropolen sowie des Mangels an Wohnraum in besonders nachgefragten Ballungsräumen ist indes weiterhin nicht in Sicht.

Aus Investorensicht hat der deutsche Markt für Wohnimmobilien dennoch angesichts weiterhin steigender Preise auch 2019 kaum an Attraktivität eingebüßt. Den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes zufolge wuchsen die Bestandsmieten im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat zwischen Januar und Juli 2019 annähernd konstant um 1,4 %.⁴ Ein noch deutlicherer Anstieg ist bei den Kaufpreisen festzustellen, die im ersten Quartal um etwa 5 % über dem Niveau des Vorjahresquartals lagen.⁵ Damit bestätigt sich neben dem Trend steigender Wohnkosten auch die Tendenz, dass Kauf- und Mietpreise zunehmend auseinanderdriften. Dies führt, wie bereits das ZIA-Frühjahrgutachten 2019 betont hatte, zu einem seit Jahren beobachtbaren Absinken der Nettoanfangsrenditen für Investoren in Wohnimmobilien.⁶ Diese Tendenz bestätigt eine im Auftrag von WERTGRUND erstellte Studie des Instituts Allensbach,

der zufolge die Bestandsmieten in den vergangenen zwei Jahren deutschlandweit jeweils unterhalb des Inflationsniveaus wuchsen.⁷

Baulandpreise und Auslastung treiben Baukosten weiter in die Höhe

Wichtigstes Hindernis für einen Anstieg des Neubauvolumens sind die aus dem grundsätzlichen Mangel an Bauland weiterhin stark steigenden Grundstückspreise. Dabei beschränkt sich diese Entwicklung nicht mehr nur auf die wichtigsten Großstädte selbst, sondern wirkt mittlerweile auch in deren Umland, wie das Beispiel Berlin zeigt: Dort wuchsen die Grundstückspreise im Jahr 2018 im Durchschnitt um etwa 20 % und damit deutlich langsamer als im Vorjahr (+ 40 %).⁸

Allerdings beschleunigte sich im Brandenburger Umland der Bundeshauptstadt das Preiswachstum zum Teil noch stärker, im Landkreis Potsdam-Mittelmark etwa zogen die Bodenpreise im Vergleich zu 2017 etwa um 23 % an.⁹ Noch deutlicher wird die massive Steigerung beim Blick auf den langfristigen Trend: In einer Studie ermittelte das Forschungsinstitut Empira für den Zeitraum zwischen 2000 und 2018 einen bundesweiten durchschnittlichen Anstieg um 130 %.¹⁰

Nach einem kurzen Rückgang ab Mitte 2018 wuchs darüber hinaus ab dem zweiten Quartal 2019 auch die Auslastung im Bauhauptgewerbe wieder. Nach Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung stieg sie im Vergleich zum Vorquartal um 1 %, was unter anderem auf einen Anstieg der Bauinvestitionen um 1,9 % im selben Zeitraum zurückzuführen sei.¹¹ Angesichts der hohen Auslastung von fast 80 % sei die Bauwirtschaft weiterhin darum bemüht, ihre Personalkapazitäten auszubauen. Diese Initiative werde aber durch den akuten Mangel an qualifizierten Fachkräften ausgebremst.¹²

Entsprechend dieser Entwicklungen stiegen auch die Baukosten für Wohngebäude erneut deutlich: Dem Statistischen Bundesamt zufolge kosteten konventionell errichtete Wohnungen im Mai 2019 durchschnittlich 4,7 % mehr als im Vorjahresmonat. Im Drei-Monats-Vergleich stiegen die Kosten um immerhin 0,9 %.¹ Damit beschleunigte sich der Anstieg in diesem Jahr gegenüber den Vorjahren noch einmal, inzwischen liegen die Preise im Baugewerbe fast 15 % über den Werten des Jahres 2015.² Diese Entwicklung spiegeln auch die Neubauszahlen wider: 2018 wurden in Deutschland

¹ ZIA: Wohnbeschlüsse: Zu viel Fokus auf Regulierungsmaßnahmen, PM vom 19.08.19

² GdW: GdW-Appell zum Wohnpaket der Großen Koalition: Weichen klar auf bezahlbares Bauen statt auf Regulierung stellen, PM vom 16.08.19

³ BFW zum Wohnpaket: „Beschlüsse zum Mietrecht sind widersprüchlich und erschüttern Vertrauen“, PM vom 19.08.19

⁴ DeStatis: Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Fachserie 7, Reihe 7. Eilbericht aus dem Juli 2019

⁵ DeStatis: Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2019: +5 % gegenüber dem 1. Quartal 2018, PM Nr. 241 vom 26.06.2019

⁶ Feld, L. et al.: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2019.

⁷ Wertgrund: Zufriedenheit der Mieter steigt in Deutschlands Metropolen, PM vom 09.07.2019

⁸ Jürgens, Isabell: Bauland in Berlin wird teurer. Das sind die neuen Bodenwerte, Berliner Morgenpost vom 19.02.2019

⁹ Kobel-Höller, Konstanze: Grundstückspreise nahe Berlin steigen extrem, Märkische Allgemeine Zeitung vom 09.06.2019

¹⁰ Empira: Wo steigen die Baulandpreise am stärksten? Preisdynamik, Werttreiber, Cluster. Researchbericht Januar 2019

¹¹ BBSR: Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zieht wieder an, Ergebnisse 2. Quartal 2019

¹² Ebd.

nach Zahlen des Statistischen Bundesamts 285.900 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht zwar einer Steigerung von 2,6 % im Jahresvergleich, das Ziel der Bundesregierung von 375.000 Wohnungen jährlich wird jedoch immer noch deutlich verfehlt.³

Politik setzt auf Mietenregulierung und Baulandmobilisierung

Mit dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin)⁴ und dem RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung⁵ zeigten gleich zwei große Wirtschaftsinstitute in der ersten Jahreshälfte 2019, dass die 2015 eingeführte Mietpreisbremse nur eine geringe Wirkung auf die tatsächliche Entwicklung der Mieten entwickelt hat. So erreichen gemäß den Erkenntnissen des RWI die Realmieten bereits ein bis anderthalb Jahre nach einer Neuvermietung wieder das Niveau, das in vergleichbaren Wohnungen ohne Preisbremse gilt. Ungeachtet dieser Erkenntnisse setzt die Bundesregierung auf ausgeweitete, direkte Eingriffe in den Wohnungsmarkt. So verabschiedete der schwarz-rote Koalitionsausschuss im August 2019 ein umfangreiches Wohn- und Mietenpaket.⁶

Teil der geplanten Maßnahmen sind beispielsweise eine Verlängerung der ursprünglich bis 2020 befristeten Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre. Im Zuge dessen sollen Mieter das Recht bekommen, zu viel gezahlte Mieten für bis zu zweieinhalb Jahre zurückerstattet zu bekommen. Ebenso verlängert werden soll der Bemessungszeitraum für die Berechnung qualifizierter Mietspiegel: Anstatt einer Betrachtung über die zurückliegenden vier Jahre sollen in Zukunft die Bestandsmieten der vergangenen sechs Jahre berücksichtigt werden.⁷ Dies dürfte zu einem Sinken der ortsüblichen Vergleichsmiete führen und zumindest den weiteren Mietenanstieg in Regionen bremsen, in denen eine Mietpreisbremse greift. Es ist jedoch seit längerem umstritten, inwiefern diese Maßnahme eine nachhaltige Wirkung auf den von einem Nachfrageüberhang geprägten Wohnungsmärkten entfalten kann.⁸ Ein allgemeines Absinken der Verkehrswerte ist nach aktueller Einschätzung also vorerst nicht in Sicht.

Über die Mietenregulierung hinaus will die Bundesregierung insbesondere die Verfügbarkeit von Bauland erhöhen und damit die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau verbessern.⁹ Für dieses Vorhaben sollen zum einen – vorbehaltlich der Haushaltsaufstellung für 2020 – bis zu 100 Millionen Euro für die Reaktivierung

von Brachflächen zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig sieht das Paket vor, Grundstücke der Deutschen Bahn künftig vergünstigt an Bauherren abzugeben.² Ebenso wurde beschlossen, den Kommunen bis Ende 2019 mehr Rechte bei der Vergabe von Bauland und der Ausübung des Vorkaufsrechts auf bestehende Wohngebäude einzuräumen.²

Konjunkturelle Risiken nehmen zu

Mit diesen Maßnahmen will die Bundesregierung – die bisher noch konjunkturpolitische Maßnahmen ablehnt¹⁰ – auch eine weitere Erhitzung der Immobilienmärkte verhindern. Ein weiterer deutlicher Preisanstieg könnte angesichts einer möglicherweise drohenden Rezession dazu führen, dass Investoren in Wohnraum innerhalb kurzer Zeit auf Preisabschläge reagieren müssten. Im Jahresverlauf 2019 war unter anderem in Berlin¹¹ bereits eine Verlangsamung des Mietenwachstums zu beobachten. Diese Situation könnte sich weiter verschärfen, wenn das Wirtschaftswachstum erlahmt und sich die Arbeitsmarktsituation deutlich verschlechtert.

Hinweise auf eine konjunkturelle Eintrübung, die durch die internationalen Handelskonflikte und den Brexit noch verschärft werden könnte, sehen neben den führenden deutschen Wirtschaftsinstituten¹² und dem Sachverständigenrat der Bundesregierung¹³ auch internationale Institutionen wie die OECD¹⁴. Diese einhellige Einschätzung bestätigte sich im zweiten Quartal dieses Jahres, für das das Statistische Bundesamt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 % im Vergleich zum Vorquartal errechnete.¹⁵ Im Vergleich zum Vorjahresquartal stieg das BIP zwar saison- und inflationsbereinigt noch um 0,4 %, insgesamt nehmen angesichts dieser konjunkturellen Entwicklung jedoch auch die Risiken auf den Immobilienmärkten zu. Dennoch sieht die Deutsche Bank mindestens bis 2022 die Tendenz steigender Preise und damit einer stabilen Wertentwicklung von Wohnimmobilien.¹⁶

¹ DeStatis: Baupreise für Wohngebäude im Mai 2019: +4,7 % gegenüber Mai 2018, PM Nr. 257 vom 08.07.2019

² Ebd.

³ DeStatis: Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2018: +0,4 % gegenüber Vorjahr, PM Nr. 201 vom 29. Mai 2019

⁴ DIW: Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse), Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)

⁵ RWI: Mietpreisbremse zeigt nur geringe Wirkung, PM vom 08.05.2019

⁶ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat: Bundesregierung beschließt Wohn- und Mietenpaket, PM vom 18.08.2019

⁷ Ebd. (Gilt für gesamten Absatz).

⁸ Siehe beispielhaft: DGB: Stellungnahme zum Mietrechtsanpassungsgesetz, Veröffentlichung vom 09.08.2018

⁹ BMI: Wohn- und Mietenpaket, wie Anm. 6.

¹⁰ FAZ.net: Schwächelnde Wirtschaft. Merkel sieht keine Notwendigkeit für Konjunkturpaket, Meldung vom 13.08.2019

¹¹ Schönball, Ralf: Studie zum Wohnungsmarkt. Die Mieten in Berlin sinken – und kaum einer merkt's, Tagesspiegel Online vom 15.07.2019

¹² IWH – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle: Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2019: Konjunktur deutlich abgekühlt, PM 09/2019 vom 04.04.2019

¹³ Sachverständigenrat: Konjunkturprognose für 2019 und 2020, PM vom 19.03.2019

¹⁴ Spiegel Online: Konjunktur. OECD senkt Wachstumsprognose für deutsche Wirtschaft drastisch, Meldung vom 06.03.2019

¹⁵ DeStatis: Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2019 um 0,1% gegenüber dem Vorquartal gesunken, PM Nr. 304 vom 14.08.2019

¹⁶ Deutsche Bank Research: Ausblick auf den Immobilienmarkt 2019, Deutschland-Monitor vom 12.03.2019

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

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

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

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

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

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2019 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 314.520 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 38 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, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) rund 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern vor Ort zu gewährleisten.

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2019

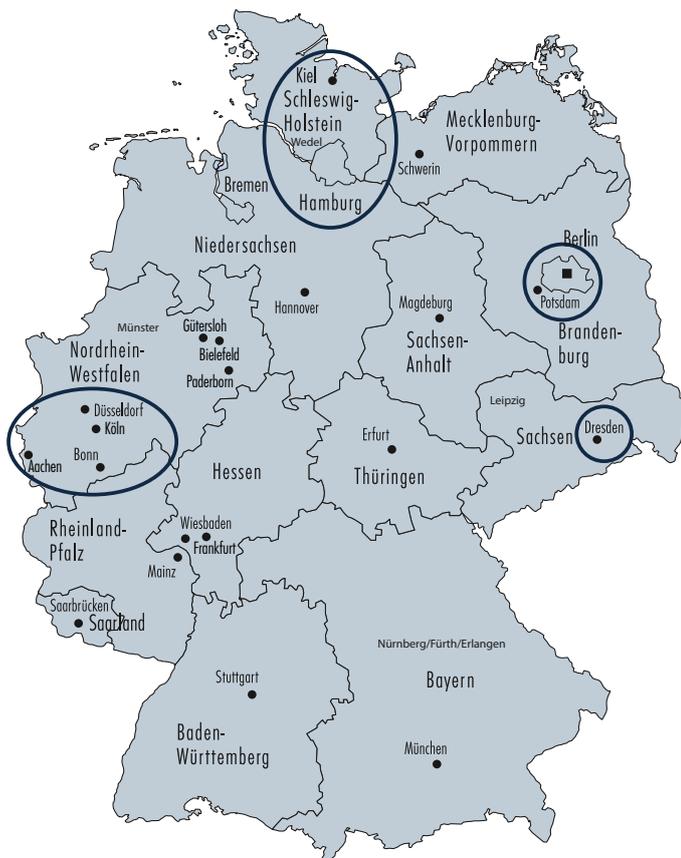
Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete ¹ in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 31.08.2019 in TEUR	Verkehrswert 28.02.2019 in TEUR	Veränderung zum 31.08.2019 in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	484	9.375	9.225	150	1,6
Berlin	„Frankfurter Allee“	384	10.095	9.860	235	2,4
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.866	68.850	65.050	3.800	5,8
Berlin	„Scharfenberger Straße“	574	12.585	11.345	1.240	10,9
Berlin	„Schloßstraße“	646	14.790	14.125	665	4,7
Berlin	„Umlandstraße“	884	19.155	18.470	685	3,7
Dresden	„Borthener Straße“	1.375	25.045	23.115	1.930	8,3
Dresden	„Dobritzer Straße“	621	11.150	10.280	870	8,5
Dresden	„Wilischstraße“	1.186	21.880	21.165	715	3,4
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	338	8.070	7.370	700	9,5
Köln	„Gottesweg“	440	9.180	8.390	790	9,4
Köln	„Hummelsbergstraße“	986	22.620	21.470	1.150	5,4
Köln	„Venloer Straße“	3.562	68.720	62.645	6.075	9,7
Wedel	„Am Rain“	1.513	13.005	11.100	1.905	17,2
Direkt gesamt		15.859	314.520	293.610	20.910	

¹ Stichtagbezogen

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

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

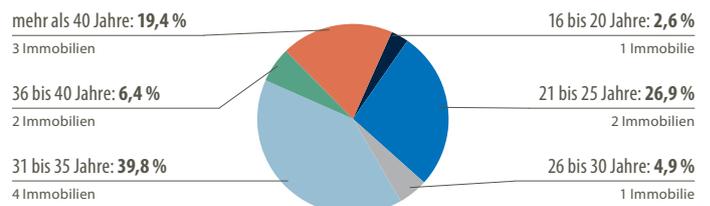
Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien²

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

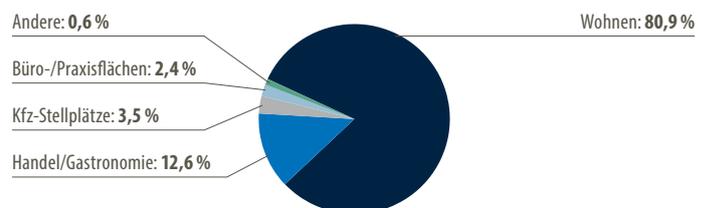
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



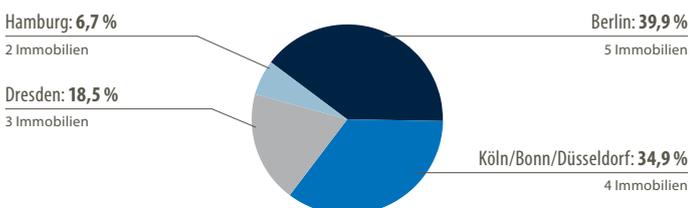
Nutzungsarten der Fondsimmobilien³

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 80,9 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 123.179 m² und die gewerblich genutzte Fläche 17.777 m². 2.014 Wohneinheiten stehen 110 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.177 Kfz-Stellplätze sowie 37 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³



REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



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

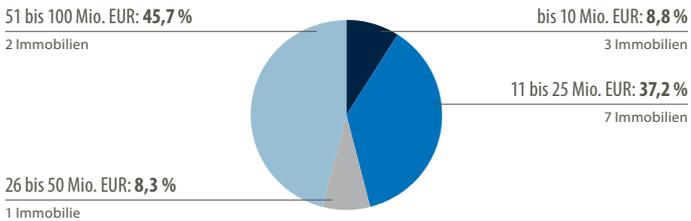
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

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

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 56.465 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 18,0%. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 25.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 31. August 2019 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 94,6%. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt acht Objekte eine Vermietungsquote von über 97% und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 27 zu entnehmen.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2019

I. Käufe

1 Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Käufe statt.

II. Verkäufe

2 Direkt gehaltene Immobilien

2.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

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 ca. 44.000 Studenten kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.902 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m²) zusammen.

Die im Juli 2016 begonnene energetische Sanierung der Wohnanlage wurde 2018 abgeschlossen. 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. Die Restarbeiten im Innenhof wurden im Sommer beendet, sodass die sechs Stellplätze nun wieder nutzbar sind. Insgesamt wurden ca. 2,30 Mio. EUR investiert. Mit der Modernisierungsmieterhöhung konnte die Durchschnittsmiete auf 7,30 EUR/m² angehoben werden.



Aktuell stehen 792 m² von 1.004 m² Gewerbefläche leer. Zur Beschleunigung der Vermarktung wurde parallel zu den internen Bemühungen ein auf Gewerbe spezialisierter Makler mit der Vermietung beauftragt.

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 ² / 1.003,9 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	9,38 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2019
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0070C0; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,95 7,36</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (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 m².

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 wurde zwischenzeitlich als Verwaltungsbüro an eine Kindertagesstätte neu vermietet. Für eine Gewerbefläche über 105 m² konnte mit dem Bestandsmieter eine Verlängerung um drei weitere Jahre zu aktuellen Marktkonditionen ausgehandelt werden. Aktuell steht eine Wohnung mit 60 m² leer, die nach wirksamer fristloser Kündigung saniert wird.

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 ² / 1.502,4 m ²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903-1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,10 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2019
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #004a99; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #004a99; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">7,85 8,90</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (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 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m²) und 30 Gewerbeeinheiten (2.897 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

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



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

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m² großen Bio-Supermarkt im Objekt am Nollendorfplatz. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	317 / 30
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m ² / 2.896,8 m ²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgarage / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	68,85 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2019
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Berlin, „Scharfenberger Straße“

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und direkt am Ufer 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, moto-rola, 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 leerstehenden 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 8,37 EUR/m² liegt.

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



drei weiteren Gebäuden, mit einer Geschossfläche von 2.300 m², eingereicht, welche positiv beschieden wurde. Die Ausarbeitung der Pläne für den Bauantrag und die Kalkulation der Herstellungskosten wurden aufgrund der Unsicherheiten des rechtlichen Rahmens durch einen möglichen Mietendeckel vorerst zurückgestellt.

Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Boots- und 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 ² / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	12,59 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2019
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Berlin, „Schloßstraße“

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof, direkt hinter dem Shoppingcenter „Das Schloss“ mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m² Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen U- und S-Bahn-Stationen „Rathaus Steglitz“ von einer perfekten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

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 wur-



den ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Nach der durchgeführten Modernisierungsmieterhöhung liegt die aktuelle Durchschnittsmiete für Wohnen bei 9,44 EUR/m².

Die Instandhaltungsarbeiten an der Trinkwasserleitung und den Wandhydranten sind abgeschlossen. Lediglich die Trennung der Trinkwasserversorgung vom benachbarten Einkaufszentrum „Das Schloss“ ist noch in Bearbeitung und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen werden.

Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m ² / –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	14,79 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2018
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%; height: 20px; background-color: #004a80; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 35%; 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: #0070c0; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 35%; text-align: right;">9,44</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiете) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (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.

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 ist für März 2020 geplant.

Die Umgestaltung des Keller- sowie Tiefgaragengeschosses auf erster Ebene ist abgeschlossen. Die 25 zusätzlichen Pkw-Stellplätze wurden ab dem 3. Quartal 2019 komplett an einen professionellen Garagenvermieter 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 Objektes wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leerstehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m² Keller-geschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandels-kette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Ver-längerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

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 ² / 1.456,1 m ²
Kfz-Stellplätze	81
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	19,16 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2019
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #004a99; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #004a99; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>6,54</p> <p>8,26</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Dresden, „Borthener Straße“

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden von 1927 bis 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m², die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² groß. Ca. 60 % der Wohnungen sind Dreizimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zweizimmer-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 werden 2019 in den restlichen Häusern fortgesetzt. Im ersten Halbjahr 2019 wurden bereits zwei weitere Treppenhäuser saniert, acht weitere sind beauftragt. Aktuell werden Angebote für Maler- und Schreinerarbeiten zur Instandsetzung der Hauseingangstüren eingeholt, die im Jahr 2020 umgesetzt werden sollen.



Nach dem Umzug unseres Verwaltungsbüros steht aktuell eine Gewerbefläche über 46 m² im Erdgeschoss der Borthener Straße frei. Die Fläche wird momentan saniert und voraussichtlich an einen Bestandsgewerbemietler vermietet, der seine Fläche erweitern möchte.

Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² / 528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 – 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	25,05 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2019
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 80%; height: 20px; background-color: #004a87; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 80%; height: 20px; background-color: #004a87; margin-bottom: 5px;"></div> </div>
	5,77 6,50

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (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. Hierfür 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 ² / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	11,15 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2019
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Dresden, „Wilischstraße“

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

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

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m² dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

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



Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	240 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m ² / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	21,88 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2019
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #006699; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,78 6,37</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf direkt nebeneinander stehenden 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 m². 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.

Mit der Sanierung wurde Ende 2018 begonnen, sie wird voraussichtlich Ende Oktober 2019 fertiggestellt. Zusätzlich soll das Objekt an



die Fernwärme angeschlossen werden. Da die Fassade straßenseitig unter Denkmalschutz steht, wurde diese dort nur instandgesetzt und das neue Wärmedämmverbundsystem inkl. neuer Fenster lediglich gartenseitig eingebaut. Die Investitionskosten belaufen sich auf ca. 1,4 Mio. EUR und die Modernisierungsmieterhöhung auf ca. 1,85 EUR/m². Die Kosten liegen im Budget, die Fertigstellung hat sich jedoch wegen witterungsbedingter Verzögerungen beim Balkonanbau sowie einer weitaus aufwendigeren Überarbeitung der Fenster der denkmalgeschützten Fassade um drei Monate nach hinten verschoben.

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 ² / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	8,07 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2019
Mietpreisentwicklung ¹	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%; height: 15px; background-color: #0056b3;"></div> <div style="width: 35%; height: 15px; background-color: #0056b3;"></div> </div>
	10,11 11,08

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (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 m². 2020 sollen die 18 Stellplätze entsprechend instandgesetzt werden, sodass diese zukünftig einer entgeltlich Vermietung zugeführt 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 mehrmaligem Nachfragen bisher nicht vorliegt, wird der Bauantrag nun ohne Nachbarzustimmung eingereicht und die Klärung damit 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 ² / 649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	47 / 18
Baujahr	um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	31,80 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli / 11. August 2019

Köln „Gottesweg“		6,30 8,05
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,21

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (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 Arbeiten umfassten unter anderem Fassade, Dächer, Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz. In diesem Zuge werden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu



ca. 50 %) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht. Die Miete der Bestandsmieter wird durch die Modernisierungsmieterhöhung, welche aktuell vorbereitet wird, um ca. 1,50 EUR/m² 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	20.739,3 m ² / 9.739,9 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	68,72 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2019



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünerten 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 m² sowie 14 Pkw-Stellplätze.

Nachdem im Herbst 2018 mit der Sanierung der Bestandsobjekte begonnen wurde, starteten im August 2019 nun 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/m² Nettokaltmiete).

Die Bestandssanierung befindet sich im ersten Bauabschnitt. Das Wärmedämmverbundsystem dieser Objekte sowie die Fenster sind bereits vollständig erneuert. Aktuell werden die Frischwasserstationen für die Warmwasserversorgung installiert, die Kellerwände abgedichtet und die neuen Balkone angebaut. Die Bestandssanierung inkl. Dachgeschossausbau ist in drei Bauabschnitte unterteilt und soll bis September



2020 abgeschlossen sein. Die Kosten betragen ca. 7,8 Mio. EUR. Nach Fertigstellung eines jeden Bauabschnittes wird mit der Vermietung der darin leerstehenden Wohnungen begonnen. Für die Sanierung dieser Wohnungen werden aktuell Angebote eingeholt.

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

Zur Finanzierung der Kosten für Neubau und Bestandssanierung wurde Ende August 2019 ein Darlehen über 12 Mio. EUR aufgenommen.

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 ² / –
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	1954 – 1955
Gutachterlicher Verkehrswert	13,00 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2019
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;">6,60</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;">5,92</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 56.465 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.

Für das Objekt Köln, „Venloer Straße“ wurde im Dezember 2016 ein Darlehensvertrag inkl. KfW-Förderung über 21.150 TEUR unterzeichnet. Von diesem Darlehen wurden zum Berichtszeitpunkt insgesamt 20.850 TEUR abgerufen, davon entfallen 7.700 TEUR auf KfW-Darlehen. Die verbleibenden 300 TEUR dieses Darlehens werden Mitte September 2019 abgerufen.

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, welches 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 31. August 2019 eine Fremdfinanzierungsquote von 17,95 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Bei vollständigem Abruf des Darlehens für Wedel, „Am Rain“ würde die Quote bei 21,77 % liegen. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich maximal festgeschriebenen Grenze von 30 %.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2019

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) ¹ / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	–	9.375	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	10.095	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	68.850	17,4	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	2.025	12.585	16,1	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Schloßstraße“	– ²	14.790	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	19.155	17,7	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Dresden „Borthener Straße“	6.500	25.045	26,0	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	–	11.150	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	21.880	25,1	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Hamburg „Mendelssohnstraße“	– ²	8.070	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	22.620	19,7	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	9.180	18,8	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	13.150	68.720	19,1	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.700	–	11,2	0,75	30.09.2026	30.09.2026
Wedel „Am Rain“	– ²	13.005	–	–	–	–
Direkt gesamt	56.465	314.520	18,0			

¹ Loan to Value² Diese Objekte dienen als Sicherheiten für das EURIBOR-Darlehen „Neubau Wedel“^{***} welches per 30.8.19 unterschrieben aber noch nicht abgerufen wurde.
Konditionen: Zinssatz: 3-Monats-EURIBOR + Marge 2,31 % / Laufzeit: 31.08.2021

Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2019 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitern vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die u.a. auch für Mietersprechstunden dienen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mit betreut.

Seit dem 21. Dezember 2018 gilt das Mietrechtsanpassungsgesetz. Neben den starken 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 Neuvermietungsflächen geprüft sowie Mietvertragsmuster und Vermietungsprozesse bzw. -strategien an die neue Rechtslage angepasst.

Bei zwölf Objekten kann dadurch weiterhin zur aktuellen Marktmiete vermietet werden. Durch entsprechende Indexklauseln wird auch der zukünftige Mietertrag auf Marktniveau gehalten werden.

Die beiden Objekte „Nollendorfplatz“ und „Frankfurter Allee“ in Berlin unterliegen hingegen vollends den Einschränkungen des Gesetzes. Hier muss zur zuletzt vereinbarten oder zur örtlichen Vergleichsmiete vermietet werden. Da der Berliner Mietspiegel hier mindestens 15 % unter den aktuell erzielbaren Marktmieten liegt, wird sich dies langfristig bemerkbar machen. Mittelfristig ist der Einfluss wegen der hohen Vermietungsquoten und der sehr niedrigen Fluktuation in den Objekten noch geringer.

In zehn der insgesamt 14 Objekte besteht zum Stichtag 28. Februar 2019 eine Vermietungsquote von über 90 %. Acht Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 97 % auf.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2019 beträgt 94,55 %. Nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, „Venloer Straße“ wird dieses Objekt nun wieder in der Klasse „Geschäftsgrundstücke“ ausgewiesen und somit wieder in der Vermietungsquote berücksichtigt. Da die Vermietungsquote des Objektes zum Stichtag bei 88,35 % liegt und mit 407 Wohnungen ein hohes Gewicht im Portfolio hat, schlägt sich dies entsprechend in der Vermietungsquote nieder. Betrachtet man jedoch die aktuelle Neuvermietung, die monatlich bei zehn bis 15 Wohnungen liegt, gehen wir davon aus, dass bis auf die übliche Fluktuation alle Wohnungen bis Ende 2019 vermietet sein werden. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 29 entnommen werden.

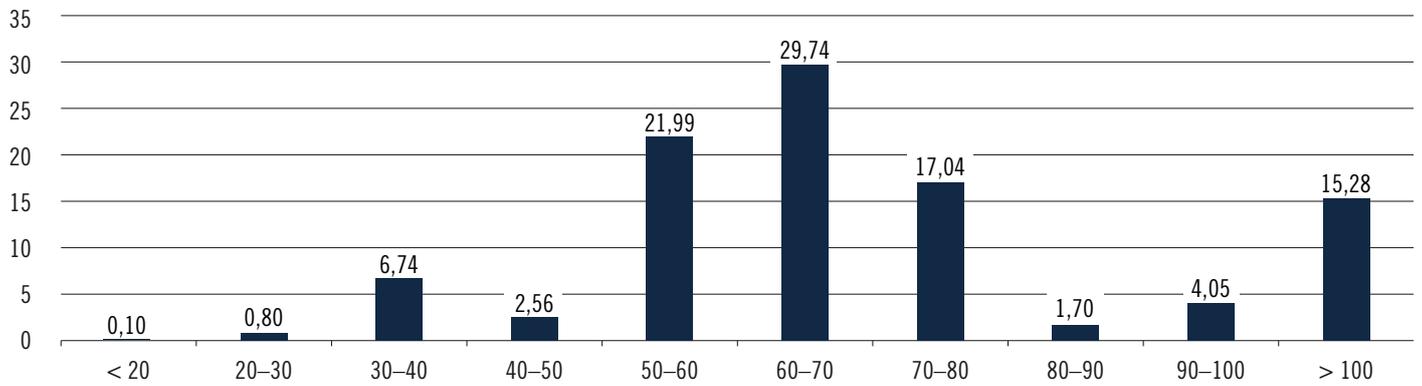
Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ nach Quadratmetern beträgt knapp 25 %. Dies hängt maßgeblich mit dem Auszug eines Pflegedienstes und der Santander Consumer Bank zusammen, sodass der Anteil leerstehender Gewerbeflächen rd. 16,2 % beträgt. Die drei Gewerbeflächen befinden sich in der Vermarktung. Der restliche Leerstand von knapp 9 % betrifft Wohnungen, die sanierungsbedingt erst sukzessive der Vermietung zugeführt werden konnten.

Darüber hinaus besteht für das Objekt Wedel, „Am Rain“ eine Leerstandsquote von 43,3 %. Da die Bestandssanierung inkl. Dachgeschossausbau und der Neubau von sechs Häusern und zwei Tiefgaragen im August dieses Jahres begonnen haben, wurde die Liegenschaft in die Klasse „Grundstücke im Zustand der Bebauung“ überführt und fließt damit bis zur Gesamtfertigstellung und Abnahme nicht mehr in die Vermietungsquote des Gesamtportfolios ein.

Aktuell sind auch die in Sanierung befindlichen Objekte Berlin, „Uhlandstraße“ und Hamburg, „Mendelssohnstraße“ bis zum Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Vermietungsstopp belegt, was einen weiteren Einfluss auf die Vermietungsquote hat.

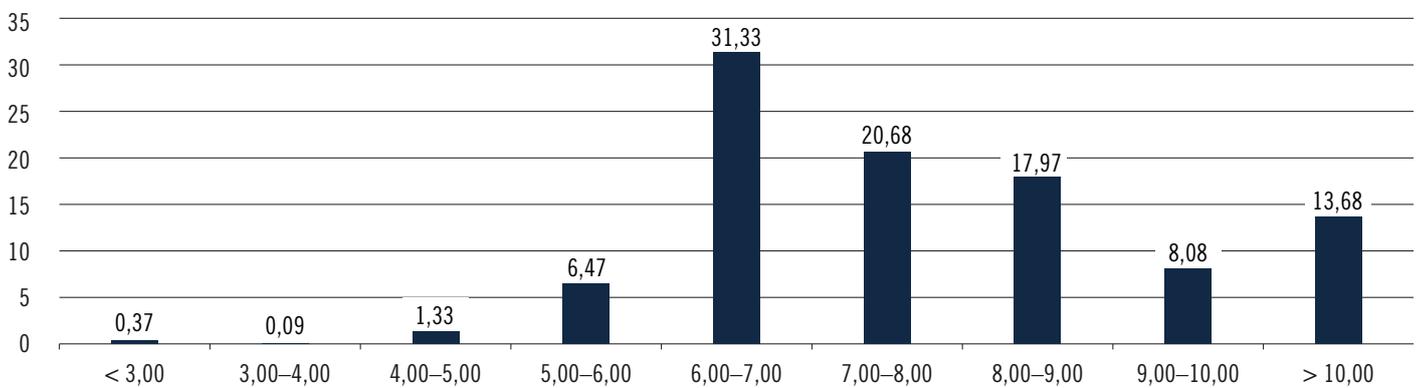
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	70,58
Berlin „Frankfurter Allee“	98,20
Berlin „Nollendorfplatz“	98,94
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,95
Berlin „Schloßstraße“	97,09
Berlin „Uhlandstraße“	96,87
Dresden „Borthener Straße“	98,50
Dresden „Dobritzer Straße“	95,64
Dresden „Wilischstraße“	97,50
Hamburg „Mendelssohnstraße“	89,56
Köln „Gottesweg“	98,86
Köln „Hummelsbergstraße“	97,38
Köln „Venloer Straße“	88,35
Wedel „Am Rain“ ¹	./.

¹ 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/m²

Objekte		in EUR/m ²
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		7,36
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		8,90
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		8,29
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		8,37
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		9,44
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		8,26
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		6,50
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		6,14
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,37
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11
		11,08
Köln „Gottesweg“		6,30
		8,05
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		9,21
Köln „Venloer Straße“		7,30
		9,14
Wedel „Am Rain“		6,60
		5,92

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2019 (Wohnen)

Ausblick

Gesamtwirtschaftlich gesehen nehmen die Risiken in Deutschland im Zuge der sich abkühlenden Weltwirtschaft aktuell eher zu. Sollte es nicht gelingen, den internationalen Handelskonflikt zu lösen, könnte dies weitere unter Umständen negative Folgen für den Export aus Deutschland haben.¹ Der ifo-Geschäftsklimaindex sank im Juli 2019 auf 95,7 Punkte und damit auf den niedrigsten Wert seit April 2013. Ende 2018 hatte die Umfrage unter den deutschen Unternehmen noch deutlich positivere Erwartungen dokumentiert, der Index betrug 101,3 Punkte. Besonders verhalten sind die Geschäftserwartungen im exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe.² Dem Bundeswirtschaftsministerium zufolge sanken die Exporte von Waren und Dienstleistungen im zweiten Quartal 2019 saisonbereinigt um 1,8%.³

Auch das Wirtschaftswachstum als solches hat sich im Vergleich zu den Vorjahren signifikant verlangsamt. Jüngst bestätigten Zahlen des Statistischen Bundesamtes, dass das Quartalswachstum seit Anfang 2018 nie mehr als 0,4 % betrug. Wie bereits im dritten Quartal 2018 ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2019 um 0,1 % zum Vorquartal zurück.⁴ Entsprechend hat die Bundesregierung ihre Prognose für das diesjährige Wirtschaftswachstum auf 0,5 % gesenkt; 2020 soll der Zuwachs dann wieder 1,5 % betragen.⁵

Damit kann die konjunkturelle Entwicklung insgesamt noch als robust bezeichnet werden. Zu diesem Ergebnis kommt etwa das Beratungsunternehmen CBRE in seinem Ausblick auf die Immobilienmärkte aus dem April 2019.⁶ Einer der wesentlichen Gründe für diese Bewertung ist der anhaltend hohe Binnenkonsum, zu dem insbesondere auch die Verkaufszahlen und -preise für Wohnimmobilien beitragen. Aufgrund des hohen Nachfrageüberhangs nach Wohnraum und der vielen genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen geht auch die Deutsche Bank weiterhin von steigenden Preisen bis mindestens 2022 aus.⁷ Die Basis für eine positive Entwicklung der Nachfrage sind Immigration und eine Binnenwanderung in die großen deutschen Städte. Wichtig für die weitere Entwicklung der Märkte wird allerdings sein, wie sich die laufenden und geplanten Regulierungen der Bundes- und teilweise die der Landespolitik auf die Wohnungsmärkte auswirken. Vor allem der Berliner Mietendeckel, der ab Januar 2020 gelten soll, ist hinsichtlich seiner möglichen Wirkungen und Rechtmäßigkeit höchst umstritten.

Gerade dieser Umstand veranlasst Jones Lang Lasalle (JLL) zu einer gedämpften Prognose: Insbesondere für international operierende Unternehmen sei Deutschland zwar weiterhin ein attraktiver Investementmarkt, ihr Fokus verschiebe sich aber zusehends auf Märkte mit sicherem Mietsteigerungspotenzial.⁸ Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen, die voraussichtlich bis ins Jahr 2020 hinein auf ihrem historischen Tiefstand verharren dürften, ist auf dem Markt für Wohnimmobilien insgesamt mit einem eher soliden Wachstum und stabilen Renditen zu rechnen. Das Rekordinvestitionsvolumen aus dem vergangenen Jahr werde aber 2019 nicht erreicht, sind sich die Experten einig.

Eine mögliche Antwort auf die gegenwärtige wirtschaftliche und politische Entwicklung findet sich aus Investorensicht im sozial geförderten Wohnungsbau. Dieser verknüpft eine überdurchschnittliche Vermietungssicherheit und eine hohe Wertstabilität mit der Möglichkeit, günstigen Wohnraum auf besonders angespannten Märkten anzubieten. Es wäre deshalb im Interesse der Politik und der Wohnungswirtschaft, künftig wieder verstärkt auf eine enge Zusammenarbeit im günstigen Preissegment zu setzen.

Wie bereits angekündigt, werden die Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand einen vorübergehenden Einfluss auf das ausschüttungsfähige Ergebnis des Fonds und damit einhergehend auch auf die Ausschüttungsrendite haben. Die aktuell in der Investitionsphase befindlichen Gelder werden sich erst nach Fertigstellung und Vermietung der jeweiligen Projekte und Objekte entsprechend positiv auf das Ergebnis des Fonds auswirken. Dies führt an dieser Stelle zu einer temporären Minderung der Ausschüttungsentwicklung.

Die 29 Mio. EUR umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Objekt Köln, Venloer Straße 601 – 603 konnten mit Ausnahme der Aufzugsanlage im Frühjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen werden. Diese Liegenschaft wird somit nicht mehr unter „Immobilien im Zustand der Bebauung“ geführt und ab August 2019 wieder vollumfänglich der Vermietungsquote des Gesamtportfolios zugerechnet. Per 31. August 2019 stehen neben einigen Gewerbeeinheiten noch 46 Wohnungen leer, was für dieses Objekt eine Vermietungsquote von 88,35 % ergibt. Diese Wohnungen werden im weiteren Verlauf des Jahres sukzessive renoviert und der Vermietung zugeführt.

¹ Handelsblatt: US-Zölle. Deutsche Wirtschaft würde verschärften Handelsstreit laut Bundesregierung deutlich spüren, Meldung vom 31.07.2019

² Ifo-Institut: ifo Geschäftsklimaindex fällt (Juli 2019), Bericht vom 25.07.2019

³ BMWI: Die wirtschaftliche Lage im August 2019, PM vom 14.08.2019

⁴ Wie Anm. 1.

⁵ Tagesschau.de: Schätzungen im Überblick. Konjunkturprognosen für Deutschland, Bericht vom 13.08.2019

⁶ CBRE: Deutschland Real Estate Outlook 2019

⁷ Deutsche Bank Research: Ausblick auf den Immobilienmarkt 2019, Deutschland-Monitor vom 12.03.2019

⁸ JLL: European Multifamily Investment. Market Update EMEA Living Research, Summer 2019

Gleichzeitig gibt es Pläne der Stadt Köln, den vor dem Objekt befindlichen Rochusplatz umzugestalten. In diesem Zuge soll die Venloer Straße 601 – 603 in Rochusplatz 1 umbenannt werden. Der Rochusplatz ist aufgrund seiner Lage und der guten Verkehrsanbindung ein Anziehungspunkt für viele Anwohner der Umgebung. Hier soll der neue Ortsmittelpunkt von Köln-Bickendorf entstehen, in dem sich die Bürger aus dem Viertel treffen können. Zukünftig wird dort auch wieder ein Wochenmarkt stattfinden und der Platz für diverse Veranstaltungen genutzt werden können. All diese Maßnahmen sind sehr erfreulich und werden weiter zu einer Aufwertung unseres Objektes beitragen.

Nachdem im Herbst 2018 mit der Sanierung der Bestandsobjekte in Wedel, Am Rain 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 Neubaufäche 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. Die Miete für diese Wohnungen beträgt 6,10 EUR/m² mit einer leichten Indexierung. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen wurde das Gesamtprojekt nun als „Immobilie im Zustand der Bebauung“ klassifiziert und wird bis zur Fertigstellung (voraussichtlich Anfang 2021) nicht mehr in der Vermietungsquote berücksichtigt.

Im Objekt Uhlandstraße wird seit Februar 2019 die energetische Sanierung durchgeführt. Der erste von drei Bauabschnitten wurde Anfang September fertiggestellt. Hier wurden die Fenster getauscht und die Gebäudehülle gedämmt. Die restlichen Baumaßnahmen sollen im März 2020 abgeschlossen sein und kosten insgesamt 2,3 Mio. EUR.

Ebenso werden die Häuser der Mendelssohnstraße 1 – 9 in Hamburg aktuell energetisch saniert und instandgesetzt und ab dem ersten Obergeschoss neue Balkone angebaut. Die Investitionskosten belaufen sich auf ca. 1,4 Mio. EUR und die Modernisierungsmieterhöhung auf ca. 1,85 EUR/m². Die Abnahme der Arbeiten ist für Anfang Oktober 2019 geplant.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftshalbjahr und hoffen, dass wir für die genannten Asset-Management-Maßnahmen und die damit einhergehende Weiterentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D ihre Zustimmung finden. Wir werden alles daran setzen, Ihre Erwartungen zu erfüllen und Ihr Investment weiterhin sorgfältig und erfolgreich zu verwalten.

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	31.08.2019	28.02.2019	31.08.2018	28.02.2018	
Immobilien	314.520	293.610	267.725	248.970	TEUR
Liquiditätsanlagen	27.978	30.567	34.529	37.330	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	15.817	16.016	18.522	19.736	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-77.155	-68.269	-62.618	-57.819	TEUR
Fondsvermögen	281.161	271.923	258.158	248.217	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	-112	-494	-322	-5.517	TEUR
Umlaufende Anteile	2.749.270	2.750.388	2.752.196	2.755.767	Stück
Anteilwert	102,27	98,87	93,80	90,07	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	-	-	49,96	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	27. Dezember 2017	
Ausschüttung je Anteil	-	0,50	-	-	EUR
Tag der Ausschüttung	-	12. Juni 2019	-	-	



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2019

	Köln/Bonn/Düsseldorf	Berlin	Dresden
	EUR	EUR	EUR
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	109.895.000,00	125.475.000,00	58.075.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 46)			
1. Bankguthaben	1.730.018,42	1.668.705,11	699.590,10
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.915.285,81	2.515.202,63	773.630,18
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.214.186,95	3.385.623,13	424.836,45
3. Andere	153.371,30	515.814,37	94.084,72
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			
I. – III. Summe	116.907.862,48	133.560.345,24	60.067.141,45
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	27.040.000,00	17.425.000,00	12.000.000,00
2. Grundstücksbewirtschaftung	2.572.436,84	3.248.139,98	1.231.151,48
3. anderen Gründen	2.854.846,02	334.240,12	88.109,19
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	32.000,00	0,00	0,00
IV. – V. Summe	32.499.282,86	21.007.380,10	13.319.260,67
VI. Fondsvermögen			

Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	in %
0,00	8.070.000,00	0,00	0,00		
0,00	13.005.000,00	0,00	0,00	314.520.000,00	111,9
39.604,85	516.939,57	47.128,68	23.276.191,26	27.978.177,99	10,0
51.366,82	285.279,04	782,17	122.089,13	5.663.635,78	
0,00	1.118.995,27	0,00	0,00	8.143.641,80	
153.428,82	826.349,15	195,55	266.864,51	2.010.108,42	
				15.817.386,00	5,6
244.400,49	23.822.563,03	48.106,40	23.665.144,90	358.315.563,99	127,5
0,00	0,00	0,00	0,00	56.465.000,00	
76.964,04	359.652,79	1.297,42	1.477,02	7.491.119,57	
1.365.812,15	16.035,73	148,20	365.898,06	5.025.089,47	
				68.981.209,04	24,6
0,00	0,00	0,00	8.141.331,95	8.173.331,95	2,9
1.442.776,19	375.688,52	1.445,62	8.508.707,03	77.154.540,99	27,5
				281.161.023,00	100,0

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2019 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 271.923 TEUR um 9.238 TEUR auf 281.161 TEUR. Im aktuellen Geschäftshalbjahr flossen aus dem Sondervermögen insgesamt 112 TEUR an Mitteln ab. Bei einem Anteilumlauf von 2.749.270 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2019 ein Anteilwert in Höhe von 102,27 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 14 **Immobilien** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 314.520 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Objekten veräußert noch erworben. Bei sämtlichen sich im Bestand befindlichen Objekte erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftshalbjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 38 bis 42 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 27.978 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 20.393 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 4.018 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 1.800 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 1.767 TEUR auf einem Mietkautionskonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 27.978 TEUR bzw. 10,0 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Kapitalertragssteuern sowie Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 12.959 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 15.019 TEUR. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die von den Mietern geleisteten und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 1.767 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.664 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 5.395 TEUR und Mietforderungen über 269 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 8.144 TEUR. Die Position **Andere** in Höhe von 2.010 TEUR beinhaltet aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand über 1.535 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. Zudem bestehen zum Stichtag Steuerforderungen in Höhe von 225 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 68.981 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 56.465 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Im Berichtshalbjahr wurden für das Objekt Köln, Venloer Straße 601 – 603 weitere Darlehensraten in Höhe von 1.700 TEUR abgerufen, sodass sich die Darlehens-Verbindlichkeiten von 54.765 TEUR auf 56.465 TEUR erhöht haben. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 30,9 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 47,9 % und Dresden 21,2 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 25 und 26 .

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 7.491 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 4.940 TEUR, hinterlegte Kautionen über 1.767 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten über 489 TEUR. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten aus wertberechtigten Mietforderungen für die veräußerten Objekte in Bonn, Düsseldorf, Frechen, Ingolstadt und Troisdorf in Höhe von 295 TEUR.

¹ Steuerrückstellung für nicht realisierte Werterhöhungen aus den regelmäßigen, quartalsmäßigen Nachbewertungen der Fondsimmobilen

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 5.025 TEUR enthalten die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von 3.033 TEUR, Verbindlichkeiten für die aktivierten Modernisierungskosten über 1.529 TEUR, Zinsverbindlichkeiten von 179 TEUR aus Bankdarlehen sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle von 40 TEUR. Zudem bestehen Steuerverbindlichkeiten aus den generierten Umsätzen über 244 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 8.173 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern¹ von 8.100 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 12 TEUR, Rückstellungen für steuerliche Kosten über 18 TEUR sowie sonstige Rückstellungen über 43 TEUR.



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – 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 ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2019)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2019) ⁵	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
–	17,4
30,3	36,4
–	–
69,2	46,2
0,5	–
–	–
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
6	0
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
70,6	98,2
unbegrenzt	unbegrenzt
47	44
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
0,5	–
229,0	250,2
402,0	363,1
492,2	368,3

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	energetische Sanierung
2,6	–	–	8,5
13,2	–	–	23,5
–	–	–	–
79,2	95,7	80,8	57,7
4,7	2,3	19,2	8,1
0,3	2,0	–	2,2
04/2014	10/2010	10/2015	05/2012
12.12.2013	05.08.2010	27.05.2013	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
2.896,8	–	–	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
98,9	100,0	97,1	96,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
46	58	52	47
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
0,1	0,0	0,6	–
1.877,6	334,9	403,2	520,1
2.873,9	499,1	605,2	771,8
2.902,6	504,1	614,0	802,5

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2019)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2019) ⁵	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
	0,6	–
	2,0	–
	–	–
	97,2	95,4
	0,2	4,6
	–	–
	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
	98,5	95,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	32	33
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	0,8	0,6
	906,3	396,3
	1.359,6	605,8
	1.374,8	619,2

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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



Mietwohngrundstück aktuell keine	Mietwohngrundstück energetische Sanierung	gemischt genutztes Grundstück aktuell keine	Mietwohngrundstück Dachgeschossausbau
–	–	–	–
–	–	15,1	–
–	–	–	–
97,2	99,5	82,3	97,5
2,8	–	2,6	2,5
0,0	0,5	–	–
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	2.198,2	3.527,9	8.693,6
82	0	18	47
nein	nein	nein	nein
nein/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja, teilweise	nein/nein	nein/nein
97,5	89,6	98,9	97,4
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
32	62	44	47
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,7	0,4	–	–
777,2	172,7	271,9	652,4
1.176,5	245,2	406,7	981,0
1.184,8	294,1	413,6	992,4

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 ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2019)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2019) ⁵	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
	3,7	–
	25,9	–
	–	–
	67,1	98,5
	2,0	1,5
	1,3	–
	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	–
	20.739,3	5.412,7
	461	14
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	88,4	– ⁶
	unbegrenzt	unbegrenzt
	46	74
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,5	–
	1.935,0	161,5
	3.098,1	292,0
	3.649,5	494,6

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis ¹		Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern ²		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ³		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR		in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien								
Aachen „Hansemannplatz“	8.409	764	9,1	417	5,0	347	4,1	9.173
Berlin „Frankfurter Allee“	7.700	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.638
Berlin „Nollendorfplatz“	44.802	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.251
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.105	583	9,6	213	3,5	370 ⁵	6,1	6.688
Berlin „Schloßstraße“	12.047	1.372	11,4	713	5,9	659	5,5	13.419
Berlin „Uhlandstraße“	10.644	780	7,3	470	4,4	310	2,9	11.425
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061
Dresden „Dobritzer Straße“	6.955	585	8,4	296	4,3	289	4,2	7.540
Dresden „Wilischstraße“	13.679	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.697
Hamburg „Mendelssohnstraße“	6.934	866	12,5	322	4,6	544	7,8	7.800
Köln „Hummelsbergstraße“	15.012	1.033	6,9	711	4,7	322	2,1	16.046
Köln „Gottesweg“	5.839	442	7,6	302	5,2	140	2,4	6.281
Köln „Venloer Straße“	62.875	3.597	5,7	3.597	5,7	0	0,0	66.472
Wedel „Am Rain“	11.732	834	7,1	629	5,4	205	1,7	12.566
Direkt gesamt	228.583	17.474		11.405		6.069		246.056

¹ Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

³ Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

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

⁵ Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 31. August 2019

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
9.375	38	448	5,9	9.375
10.095	47	696	7,4	10.095
68.850	173	1.582	4,6	68.850
12.585	29	63	1,1	12.585
14.790	69	837	6,1	14.790
19.155	39	206	2,7	19.155
25.045	55	147	1,3	25.045
11.150	29	145	2,5	11.150
21.880	50	133	1,3	21.880
8.070	43	597	6,9	8.070
22.620	51	297	2,9	22.620
9.180	22	126	2,9	9.180
68.720	178	2.343	6,6	68.720
13.005	41	522	6,3	13.005
314.520	863	8.144		314.520

Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – 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 27.978 TEUR (10,0 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 5.818 TEUR, das entspricht 2,1 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,50 % belastet. Darüber hinaus entfallen 1.767 TEUR auf unverzinsten Mietkautionssammelkonten bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u.a. auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, 6.436 TEUR, davon 1.000 TEUR zinslos und 5.436 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,40 %. Die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 9.958 TEUR unterliegen einer negativen Guthabenverzinsung von –0,35%. Bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg hält der Fonds ein zinsloses Tagesgeld in Höhe von 3.000 TEUR, das Girokonto über 0,2 TEUR wird mit –0,40 % verzinst. Außerdem besteht bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, ein Konto in Höhe von 500 TEUR sowie ein Konto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing, mit einem Guthaben über 499 TEUR, für die jeweils keine Negativverzinsung erfolgt.



„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2019 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		5.663.635,78	2,0
davon Betriebskostenvorlagen	5.394.628,88		
davon Mietforderungen	269.006,90		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		8.143.641,80	2,9
3. Andere		2.010.108,42	0,7
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		15.817.386,00	5,6
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		56.465.000,00	20,1
2. Grundstücksbewirtschaftung		7.491.119,57	2,7
3. anderen Gründen		5.025.089,47	1,8
Summe der Verbindlichkeiten		68.981.209,04	24,6
III. Rückstellungen		8.173.331,95	2,9
Fondsvermögen (EUR)		281.161.023,00	
Anteilwert (EUR)		102,27	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.749.270	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2019 bis 31. August 2019

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 46.158,64	
2. Sonstige Erträge		21.512,11	
3. Erträge aus Immobilien		6.670.612,70	
Summe der Erträge			6.645.966,17
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		1.861.722,95	
a) davon Betriebskosten	731.998,90		
b) davon Instandhaltungskosten	429.208,06		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	406.698,93		
d) davon sonstige Kosten	293.817,06		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		650.510,70	
3. Verwaltungsvergütung		3.964.901,70	
4. Verwahrstellenvergütung		37.442,02	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		37.910,17	
6. Sonstige Aufwendungen		80.879,98	
davon externe Bewerterkosten	58.747,02		
Summe der Aufwendungen			6.633.367,52
III. Ordentlicher Nettoertrag			12.598,65
Ertrags-/Aufwandsausgleich			- 1.374.714,01
IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres			- 1.362.115,36
V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			11.574.641,98
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftshalbjahres			11.574.641,98
VI. Ergebnis des Geschäftshalbjahres			10.212.526,62

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2019 bis 31. August 2019

Erträge

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** in Höhe von –46 TEUR resultieren aus den derzeit am Markt in Rechnung gestellten negativen Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 22 TEUR beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 13 TEUR sowie nicht umlagefähige Erträge in Höhe von 9 TEUR.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 81 TEUR handelt es sich um Aufwendungen für die externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 59 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe von 22 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das erste Geschäftshalbjahr 2019 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 13 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber/in im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein negativer Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 1.375 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftshalbjahres** in Höhe von –1.362 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 13 TEUR sowie dem negativen Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 1.375 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

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

Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **Ergebnis des Geschäftshalbjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftshalbjahr 10.213 TEUR.

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	102,27
Umlaufende Anteile (Stück)	2.749.270

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 Geschäftshalbjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

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

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

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

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

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

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des 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 22 TEUR beinhalten Versicherungsentschädigungen in Höhe von 13 TEUR sowie nicht umlagefähige Erträge in Höhe von 9 TEUR.

Bei den Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 81 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 59 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe von 22 TEUR.

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

Für das abgelaufene Geschäftshalbjahr gab es keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 gemäß den Regelungen in den besonderen Anlagebedingungen

Gemäß den Regelungen in den besonderen Anlagebedingungen fand für das Geschäftsjahr 2018/2019 eine Endausschüttung in Höhe von 0,50 EUR je Anteil mit 2.750.338 umlaufenden Anteilen statt. Hierbei wurden am 12. Juni 2019 insgesamt 1.375.194 EUR als Substanz ausgeschüttet.

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

Das Risikoprofil wurde im Rahmen des jährlichen Risk-Assessment-Prozesses angepasst. Das Risk Assessment erfolgte auf der Grundlage des bestehenden Risikoprofils mittels eines Bewertungssystems im Rahmen einer Expertenbefragung. Hierzu wurde durch das Portfoliomanagement anhand einer Risikomatrix eine Einschätzung (potenzieller Schaden sowie Eintrittswahrscheinlichkeit jeweils mit niedrig/mittel/hoch bewertet) für alle potenziellen Risikoindikatoren vorgenommen. Den Risikoindikatoren wurden sechs Hauptrisikokategorien (Gegenparteirisiken, Marktpreisrisiken, Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, objektspezifische Risiken sowie sonstige Risiken) zugeordnet und die Bewertungsergebnisse entsprechend verdichtet. Die Bewertung der Risikokategorien durch das Portfoliomanagement wurde durch das Risikomanagement analysiert und der Geschäftsleitung der Pramerica Property Investment GmbH sowie dem Head of Global Risk Management im Rahmen der Risikoinventur vorgelegt. In der Risikoinventur wurde die Risikoeinschätzung des Portfoliomanagements analysiert und bei Bedarf angepasst. Auf der Grundlage der abschließenden Risikoeinschätzung je Risikokategorie durch das Risikomanagement wurden Anforderungen an das Risikoreporting und Stresstests defi-

niert. Darüber hinaus wurden das Limitsystem überarbeitet und an die Ergebnisse der Risikoanalyse angepasst. Außerdem wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken definiert und dokumentiert.

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

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

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

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

Leverage nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	117,0 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	126,9 %

Gremien zum 31.08.2019

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2018: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2018: 2.048 TEUR

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Dominik Brambring
Mitglied des Vorstands der
PGIM Real Estate Germany AG

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
Leiter Fonds Administration

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

Maxie Soltmann
Director Business Development
PGIM Real Estate Germany AG
bis 20.03.2019

Dr. rer. pol. Thomas Kallenbrunnen, MBA
Volkswirt, MBA
Mitglied des Vorstands der
PGIM Real Estate Germany AG
ab 20.03.2019

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.

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2018: 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2018: 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-Ökonomin (ADI)

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsing.

Stefan Adam Piosczyk, Augsburg

Chartered Surveyor (MRICS, FRICS)

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

B.Sc. Immobilienwirtschaft (HfWU)

Hanjo Theiss, Frankfurt am Main

Chartered Surveyor (MRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken bis 31. August 2018

Christine Mayer, Frankfurt am Main

Immobiliengutachterin CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellte und vereidigte

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ab 01. September 2018

Ankaufsbewerter

M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Tobias Johannes Neuparth, Bonn

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)

Immobiliengutachter 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)

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Immobiliengutachter CIS HypZert (M)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Recognised European Valuer (REV)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ankaufsbewerter

M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Tobias Johannes Neuparth, Bonn

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des 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.

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

Impressum

Herausgeber:

Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Fotos:

Jann Averwerser, München, Deutschland
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland
Töllner und Flüge, Architekten
Partnerschaft für Immobilienbewertung mbB

Reference Number:

19ADELI-BGDG3X

Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de