WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2019

Pramerica Property Investment GmbH





Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2019 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2018 bis 28. Februar 2019	Stand 28. Februar 2018 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2017 bis 28. Februar 2018	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	271.923	248.217	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	326.688	293.832	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss	-494	-5.517	TEUR
Investitionsquote ¹	120,1	118,4	%
Finanzierungsquote ²	18,7	18,3	%
Immobilienvermögen ³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	293.610	248.970	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	_	_	
Verkäufe von Objekten	_	16	
Vermietungsquote ⁴	95,9	95,6	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	30.567	37.330	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	11,2	15,0	%
Gebundene Mittel ⁵	15.009	17.566	TEUR
Freie Liquidität ⁶	15.558	19.764	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	5,7	8,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) ⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	84,4	68,0	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	7,0	6,7	%
für ein Jahr ⁹	9,8	23,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.750.388	2.755.767	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	98,87	90,07	EUR
Ausgabepreis	103,81	94,57	EUR
Zwischenausschüttung			
Zwischenausschüttung je Anteil	-	49,96	EUR
Zwischenausschüttungsstichtag	-	27. Dezember 2017	
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	0,50	-	EUR
Ausschüttungsstichtag	12. Juni 2019	-	
Sonstiges			
Gesamtkostenquote ¹⁰ (davon betreffen 2,28 % die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung)	3,71	7,20	%

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 Köln, "Venloer Straße"
- Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 28.02.2019 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 1.375 TEUR
- 6 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
- ⁷ Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

- 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)
- Angabe zum 28.02.2019 für den Zeitraum vom 01.03.2018 bis 28.02.2019 bzw. Angabe zum 28.02.2018 für den Zeitraum vom 01.03.2017 bis 28.02.2018
- Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung inklusive der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung, die Verwahrstellenvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt	6
Politik weiterhin vor großen Herausforderungen	7
Sicherheit und Qualität an erster Stelle: Weiterhin CashSTOP beim WERTGRUND WohnSelect D	7
Portfoliostruktur	8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2019	11
Kreditmanagement	12
Renditen	14
Bewertung	15
Vermietung	16
Ausblick	20
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	22
Entwicklung der Renditen	23
Entwicklung des Fondsvermögens	24
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	25
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019	26
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	28
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019 – Immobilienverzeichnis	30
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019 – Anschaffungskosten	36
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019 – Bestand der Liquidität	38
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	41
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2019	42
Anhang	43
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	47
Steuerliche Hinweise	48
Gremien	54
Immobilienbestand	56

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Asset Management des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2018 bis 28. Februar 2019 informieren.

Anlagestrategie

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

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil auf Portfolioebene max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen angestrebt ca. 400 Mio. EUR (4.000 – 5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (fünf bis acht Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5 50 Mio. EUR)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 % 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
- Bestandshaltung der Objekte in der Regel zehn bis 15 Jahre
- laufende Überprüfung des Bestandsportfolios mit entsprechender Arrondierung bei sich verändernden Marktgegebenheiten bzw. sich bietenden Marktchancen

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

Ankauf: Das angestrebte Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 28. Februar 2019 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolu-

 $^1\ \ WERTGRUND\ Immobilien\ AG\ und\ deren\ Tochtergesellschaften\ (zusammen\ "WERTGRUND")$

men von 271.923 TEUR bzw. 2.013 Wohn- und 109 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 28. Februar 2019 bei 18,65 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

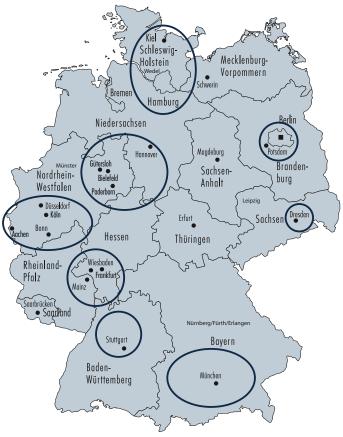
Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes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

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

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

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

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z.B. Kiel¹, Hamburg¹)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld¹, Gütersloh¹)
- Ballungsraum Köln, Bonn¹, Düsseldorf¹, Aachen¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main¹, Wiesbaden, Mainz¹, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z.B. Stuttgart)
- Bayern (z.B. München¹)

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

- Berlin¹
- Dresden¹

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

Die interne "Hidden-Champions"-Studie wurde im September 2018 auf den neuesten Stand gebracht. In der Studie 2018 konnte sich Regensburg als Spitzenreiter behaupten. Auf Platz 2 befindet sich die Stadt Heilbronn, die sich im Vergleich zum Vorjahr um fünf Ränge verbessern konnte. Mit Platz 3 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.

Nach unserer Auffassung zeichnet sich weiterhin keine Entspannung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ab. Das Preisniveau befindet sich nach wie vor auf einem sehr hohen Level, sodass es für den WERTGRUND WohnSelect D unverändert schwierig ist, geeignete Ankaufsobjekte zu finden. Unser Augenmerk liegt darum auf Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand, die wir aus der im Fonds vorhandenen Liquidität sowie Fremdkapital bestreiten werden.

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

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Trotz einer insgesamt angespannten Lage hat sich der Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2018 aus Anlegersicht positiv entwickelt. Wie das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)¹ ergeben hat, stiegen deutschlandweit die mittleren Angebotsmieten für Wohnungen im dritten Quartal auf 7,06 EUR/m². Die Steigerung der Nettokaltmiete lag mit 3,9 % im Jahresvergleich noch einmal über der Steigerungsrate von 2016 bis 2017, als die Mieten um 3,6 % gestiegen waren.¹

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wuchsen währenddessen auf dem Vorjahresniveau. Diese verteuerten sich bis zum dritten Quartal 2018 im Jahresvergleich um durchschnittlich 8,2 %. Auch im Vorjahr war der mittlere Preis mit dieser Rate gestiegen. Einen höheren Zuwachs verzeichneten dabei Eigentumswohnungen in den sieben Metropolen, deren Preise zwischen 9,6 % in Düsseldorf und 15,2 % in Berlin zulegten. Einzig in Stuttgart und Düsseldorf wuchsen die Preise etwas langsamer als im Vorjahr; in den anderen Metropolen hingegen beschleunigte sich der Anstieg im Jahresvergleich. Der mittlere Kaufpreis betrug deutschlandweit 1.875 EUR/m², wobei sich eine große Spanne zwischen den Landkreisen im Osten (1.165 EUR/m²) und den kreisfreien Städten im Westen (2.340 EUR/m²) zeigt. Bestandswohnungen in den A-Städten kosteten durchschnittlich zwischen 3.240 EUR/m² in Köln und 6.390 EUR/m² in München.¹

Obwohl der ZIA im Laufe des Jahres eine abnehmende Marktdynamik feststellte, ist es damit nicht zu einer Preisentspannung des Ausmaßes gekommen, wie es die Immobilienweisen noch im Frühjahr 2018 erwartet hatten.² Diesem Trend entsprechend gehen die Autoren des aktuellen ZIA-Gutachtens für 2019 weiterhin von einem hohen Nachfrageniveau aus. Dieses wird insbesondere in den Metropolen und Ballungsräumen von einem starken Zuzug begünstigt, der die Anzahl verfügbarer Wohnungen auf dem Markt gering hält. Dem kann bisher auch die moderat zunehmende Bautätigkeit offenbar nicht entgegenwirken. Zwar stieg die Anzahl der Baugenehmigungen dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge von Januar bis November 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug 315.200 Einheiten.³ Allerdings decken diese Zahlen den von der Bundesregierung im Koalitionsvertrag bezifferten Bedarf von jährlich bis zu 375.000 Wohnungen⁴ nicht – und die geringe Steigerungsrate von 0,5 % gegenüber 2017 zeigt, dass weiterhin großer Nachholbedarf bei der Schaffung neuen Wohnraums besteht.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Fertigstellungen seit Jahren hinter der Anzahl der Baugenehmigungen zurückbleiben. Im Jahr 2017 waren zwar 347.900 Wohneinheiten genehmigt, jedoch lediglich 285.000 fertiggestellt worden. Für 2018 errechneten der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) eine Prognose von 300.000 Wohnungen. Als positiv ist indes zu bemerken, dass zumindest der Trend aus dem Vorjahr gestoppt wurde, als die Genehmigungszahlen im Vergleich zu 2016 um 7,8 % gefallen waren.

Die schleppende Nachfragedeckung insbesondere in den größten deutschen Städten lässt sich im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückführen. Erstens steigen Auslastung und Auftragslage im Bauhauptgewerbe kontinuierlich an, was zu einer erschwerten Verhandlungsposition für Projektentwickler führt. Für Bauherren stiegen die Kosten im Vergleich zu 2017 mit 4,5 % wie schon im Vorjahr (3,6 %) mit einer Quote deutlich oberhalb des allgemeinen Inflationsniveaus.⁷

Eine zweite sichtbare Ursache für die zu geringen Baufertigstellungszahlen ist der weiterhin akute Mangel an Bauland. Obwohl die Bundesregierung eine "nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" in Aussicht gestellt hatte, stiegen die Preise auch 2018 deutlich an. Zahlen des Statischen Bundesamtes zufolge verteuerte sich Bauland von 2010 bis 2017 um rund zwei Drittel, mit steigender Tendenz in den zurückliegenden fünf Jahren. Damit sind die Preise für bebaubaren Grund und Boden der größte Preistreiber bei Neubauimmobilien und wirken sich negativ auf den Gesamtmarkt aus

Die Bevölkerungsentwicklung weist indes auf eine weiterhin hohe Wohnraumnachfrage insbesondere in den Ballungsräumen hin. So erfährt die Einwohnerzahl der Bundesrepublik nach zuvor jahrelangem Rückgang seit 2011 kontinuierliches Wachstum und lag zum Stichtag am 31. Dezember 2017 bei ca. 82,8 Millionen Menschen, die in 41,3 Millionen Haushalten lebten. ¹⁰ Die Anzahl der Menschen mit nichtdeutscher Staatsbürgerschaft sank dabei von 11,2 Millionen (2016) auf 10,6 Millionen im Jahr 2017.

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

² Feld, L. et al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2018

Destatis: Genehmigte Wohnungen von Januar bis November 2018: +0,5 % gegenüber Vorjahreszeitraum, Pressemitteilung vom 17.01.2019.

Bundesregierung: Ein neuer Aufbruch für Europa — Eine neue Dynamik für Deutschland — Ein neuer Zusammenhalt für unser Land, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, Berlin 2018

Destatis: "Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2017: + 2,6 % gegenüber Vorjahr", Pressemitteilung vom 24.05.2018

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und Zentralverband des Deutschen Baugewerbes: "Baumarkt 2019 weiter auf stabilem Wachstumskurs", Presseinfo vom 17.12.2018

ZEIT Online: "Bau: Wieder mehr Wohnungen gebaut – wieder nicht genug", 17. Dezember 2018

Koalitionsvertrag, wie Anm. 4.

Statistisches Bundesamt: "Preise – Kaufwerte für Bauland", Fachserie 17, Reihe 5, 2. Vierteljahr 2018. Siehe auch Handelsblatt online: "Plus 350 Prozent in zehn Jahren – Wo Bauland am teuersten ist", 06.02.2019

Destatis: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes

Politik weiterhin vor großen Herausforderungen

Unter anderem aufgrund der demografischen Entwicklung verknüpften sowohl Wirtschaftsvertreter als auch Mieterverbände spezifische Erwartungen mit dem sogenannten "Wohngipfel", der im September 2018 unter Federführung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat stattfand. Dieser sollte als Diskussionsforum einen Schub für die im Koalitionsvertrag vorgesehene "Wohnraumoffensive" bewirken. Schon im Vorfeld diskutierte Maßnahmen umfassten dabei eine Anpassung der bereits 2015 beschlossenen Mietpreisbremse, die Erhöhung des Wohngeldes ab 2020, eine Verlängerung des Bemessungszeitraums für Mietspiegel und die stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus.¹

Das Urteil der Immobilienverbände zu den Ergebnissen des Gipfels fiel jedoch verhalten aus. Kritisiert wurden vor allem die Pläne zur Regulierung der Wohnungsmieten und zum möglichen Abbau von Steuervergünstigungen für Immobilieninvestoren. Die Verlängerung der Mietspiegelbemessung könne Investitionen in Wohnraum für Jahre unattraktiv machen, äußerten mehrere Verbände.²

Es herrscht zudem Uneinigkeit zwischen Wirtschaftsvertretern, Politik und Mieterorganisationen, mit welchen Maßnahmen effektive Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt bewirkt werden könnten. Strittig ist insbesondere die durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes notwendig gewordene³ Reform der Grundsteuer B. Auch unter den Regierungsparteien herrscht weiterhin Uneinigkeit darüber, ob ein wertunabhängiges Modell oder eine Lösung unter Berücksichtigung des möglichen Ertrages einer Immobilie zu bevorzugen ist (Stand: Februar 2019).⁴ Sollte es zur Wahl eines wertabhängigen Modells kommen, würden die Mieten – aufgrund der Umlagefähigkeit der Steuer – vor allem in Großstädten und Metropolen möglicherweise weiter steigen.⁵

In der Gesamtschau ist eine sich verschärfende politische und mediale Debatte zu beobachten. Während aus Investorensicht dringend größere Anstrengungen nötig sind, um den Wohnungsbau zu fördern, möchten einzelne politische Interessengruppen den Wohnungsmarkt zum Teil deutlich stärker regulieren. Dass im Rahmen der Diskussion insbesondere in Berlin sogar die Enteignung der

Wohnungsgesellschaft Vonovia⁶ oder die gesetzliche Deckelung von Mieten⁷ gefordert werden, zeigt die deutlichen Fronten in der politischen Auseinandersetzung. Auch aufgrund der Komplexität der Herausforderungen und langwieriger Planungsprozesse seien "keine schnellen Lösungen für die Anspannungen auf dem Wohnimmobilienmarkt zu erwarten", resümierte darüber hinaus der wirtschaftliche Sachverständigenrat der Bundesregierung in seinem Jahresgutachten 2018/19.⁸

Sicherheit und Qualität an erster Stelle: weiterhin Cash-STOP 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 Wohn-Select D festhalten und das Marktumfeld sorgfältig analysieren.

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

¹ Von Bullion, C. und Wolf, V.: Wohngipfel der Kanzlerin – Was zu erwarten ist, Süddeutsche Zeitung online, 20.09.2018

² Kersting, S.: "Kritik am Wohngipfel – "Deutschland hat keinen Mangel an Regulierungen, sondern an Wohnungen", Handelsblatt online, 12.11.2018

Bundesverfassungsgericht: "Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig", Pressemitteilung vom 10.04.2018

Süddeutsche Zeitung online: "Reform der Grundsteuer – Söder will Kompromiss nicht zustimmen", 02.02.2019

⁵ Michael Kohlstadt: "Wohnkosten – Grundsteuer könnte vor allem in teuren Städten steigen", WAZ online, 12.02.2019

⁶ Schönball, R.: "Volksentscheid will Immobilienkonzerne enteignen", Tagesspiegel online, 29.10.2018

⁷ Löhr, J. und Wieduleit, H.: "Staatlicher Mietendeckel – SPD will Höchstpreis für Mieten in Berlin", faz.net, 18.01.2019

⁸ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: "Vor wichtigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen – Jahresgutachten 2018/19", Wiesbaden 2018

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 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 293.610 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 30 zu entnehmen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

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

Ziel ist es, 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

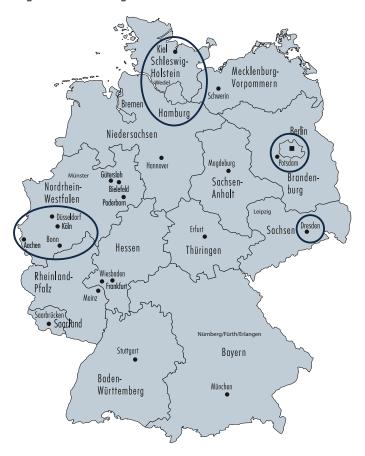
Stand 28. Februar 2019

Stadt	Objektname	Objektname Gutachterliche Verko Bewertungsmiete¹ Kaufpreis 2		Verkehrswert 28.02.2018	Verände zum 28.0	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
Direkt gehaltene Imm	nobilien					
Aachen	"Hansemannplatz"	494	9.225	8.825	400	4,5
Berlin	"Frankfurter Allee"	372	9.860	8.465	1.395	16,5
Berlin	"Nollendorfplatz"	2.926	65.050	55.550	9.500	17,1
Berlin	"Scharfenberger Straße"	558	11.345	8.940	2.405	26,9
Berlin	"Schloßstraße"	634	14.125	12.850	1.275	9,9
Berlin	"Uhlandstraße"	883	18.470	14.075	4.395	31,2
Dresden	"Borthener Straße"	1.401	23.115	19.815	3.300	16,7
Dresden	"Dobritzer Straße"	649	10.280	8.895	1.385	15,6
Dresden	"Wilischstraße"	1.222	21.165	18.545	2.620	14,1
Hamburg	"Mendelssohnstraße"	335	7.370	7.000	370	5,3
Köln	"Gottesweg"	417	8.390	7.530	860	11,4
Köln	"Hummelsbergstraße"	981	21.470	18.795	2.675	14,2
Köln	"Venloer Straße"	3.713	62.645	49.345	13.300	27,0
Wedel	"Am Rain"	718	11.100	10.340	760	7,4
Direkt gesamt		15.302	293.610	248.970	44.640	

¹ Stichtagbezogen

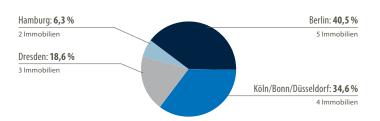
An den Standorten Köln/Aachen (627 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (580 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



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

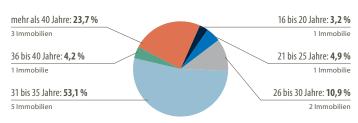
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien 1

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

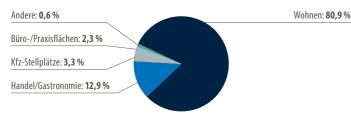
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,4 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 123.053 m² und die gewerblich genutzte Fläche 17.799 m². 2.013 Wohneinheiten stehen 109 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.176 Kfz-Stellplätze sowie 38 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³



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

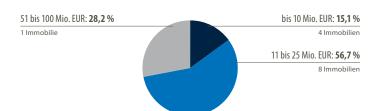
Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"

³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 54.765 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 18,7 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel "Kreditmanagement" auf Seite 12.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 28. Februar 2019 beläuft sich die Vermietungsquote des WERT-GRUND WohnSelect D auf 95,9 %. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt neun Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel "Vermietung" auf Seite 16 zu entnehmen.

- ¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"
- ² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"



"Dobritzer Straße", Dresden, Deutschland

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

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valutierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 54.765 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen jährlich zwischen 0,75 % und 4,20 %.

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

Für das Objekt Köln, "Venloer Straße" wurde im Dezember 2016 ein Darlehensvertrag inklusive KfW-Förderung unterzeichnet. Von diesem Darlehen wurden zum Berichtszeitpunkt insgesamt 19.150 TEUR abgerufen, davon entfallen 6.000 TEUR auf KfW-Darlehen. Die Finanzierung der anstehenden Maßnahmen in den Liegenschaften Wedel, "Am Rain" sowie in der Wohnanlage Hamburg-Bahrenfeld, "Mendelssohnstraße" soll ebenfalls durch die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2019 eine Fremdfinanzierungsquote von 18,65 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierung unter der gesetzlich maximal vorgeschriebenen Quote von 30 %.



"Borthener Straße", Dresden, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2019

	Kreditvolumen	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Verkehrswert (LTV)¹/Kaufpreis	Zinssatz	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
	in TEUR	in TEUR	in %	in %		
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen "Hansemannplatz"	-	9.225	_	_	_	_
Berlin "Frankfurter Allee"	_	9.860	_	_	_	_
Berlin "Nollendorfplatz"	12.000	65.050	18,5	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin "Scharfenberger Straße"	2.025	11.345	17,9	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin "Schloßstraße"	_	14.125	_	_	_	_
Berlin "Uhlandstraße"	3.400	18.470	18,4	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Dresden "Borthener Straße"	6.500	23.115	28,1	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden "Dobritzer Straße"	_	10.280	_	_	_	-
Dresden "Wilischstraße"	5.500	21.165	26,0	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Hamburg "Mendelssohnstraße"	-	7.370	_	_	_	_
Köln "Hummelsbergstraße"	4.460	21.470	20,8	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln "Gottesweg"	1.730	8.390	20,6	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln "Venloer Straße"	13.150	62.645	21,0	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln "Venloer Straße"	6.000	-	9,6	0,75	30.09.2026	30.09.2026
Wedel "Am Rain"		11.100	_	_	-	_
Direkt gesamt	54.765	293.610	18,7			

¹ Loan to Value

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2018 bis 28. Februar 2019. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 4,7 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von -1,7 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 3,0 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 13,0 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (3,0 %) und der Wertänderung der Immobilien (12,2 %) sowie den latenten Steuern (-2,2 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 15,3 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Das Ergebnis aus Veräußerungserlösen beträgt 0,4 % und ist im Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 15,6 % enthalten.

Unter Berücksichtigung der negativen Liquiditätsrendite in Höhe von -0,2 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 13,4 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019) bei 9,8 %.

Stand 28. Februar 2019

Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Hamburg	Gesamt
I. Immobilien					
Bruttoertrag ¹	4,5	6,2	4,4	3,3	4,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,0	-1,4	-2,7	-2,0	-1,7
Nettoertrag¹	3,5	4,8	1,7	1,2	3,0
Wertänderungen (ohne latente Steuern) 1	16,9	14,6	7,2	2,1	12,2
Latente Steuer ^{1,5}	-2,1	-2,3	-2,2	-2,3	-2,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand¹	18,2	17,2	6,7	1,0	13,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	21,3	21,4	7,8	1,0	15,3
Ergebnis Veräußerungserlöse ^{2,6}	0,0	0,0	0,7	0,0	0,4
Gesamtergebnis in Fondswährung ²	21,3	21,4	8,5	1,0	15,6
II. Liquidität³		-	-		-0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴					13,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁷					9,8

- Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019
- Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019
- Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019
- Bezogen auf das durchschnittliche liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019
- Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.
- Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den in den vergangenen Geschäftsjahren veräußerten Objekten.
- Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVÍ): Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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

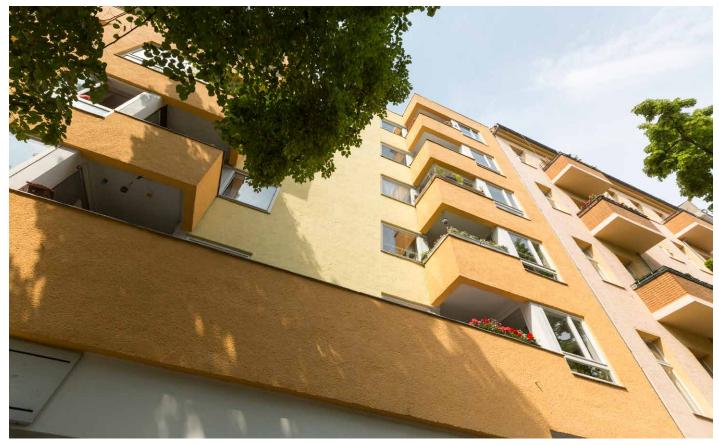
Bewertung

Bewertung¹ in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

Stand 28. Februar 2019

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Hamburg	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio ²	118.850	54.560	101.730	18.470	293.610
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ³	5.371	3.272	5.605	1.053	15.301
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ⁴	18.970	7.305	17.235	1.130	44.640
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ⁵	0	0	0	0	0
Sonstige negative Wertänderungen 5	-293	-11	- 15.399	-874	- 16.576
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	0	0	0
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt⁴	18.970	7.305	17.235	1.130	44.640
Sonstige Wertänderungen insgesamt ⁶	-293	-11	- 15.399	-874	- 16.576

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



"Uhlandstraße", Berlin, Deutschland

Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.
Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28.02.2019 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.
Die Position "Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio" entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.
Die Positiven/Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern.

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2018/2019 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, Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Nürnberg ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem 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, wurden das gesamte Portfolio bezüglich der daraus resultierenden Beschränkungen der Neuvermietungsmieten 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 ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Da der Berliner Mietspiegel vom Mai 2017 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 geringen Fluktuation in den Objekten geringer.

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

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2019 beträgt 95,94 %. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, "Venloer Straße", wird dieses Objekt als eine Immobilie im Zustand der Bebauung behandelt und in der Vermietungsquote über das Gesamtportfolio nicht berücksichtigt. Ein Ausweis der Vermietungsquote erfolgt erst nach Abschluss und Abnahme der Maßnahmen. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 18 entnommen werden

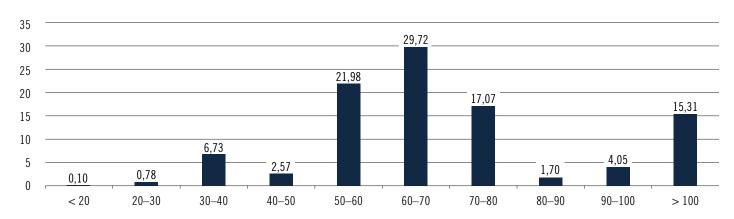
Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, "Hansemannplatz" beträgt rd. 25 %. Dies hängt maßgeblich mit dem Auszug der Santander Consumer Bank sowie einer leerstehenden Bürofläche im 1. OG zusammen, so dass der Anteil leerstehenden Gewerbeflächen rd. 16,4 % beträgt. Die drei Flächen befinden sich in der 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 Leerstandquote von 42,8 %. Es handelt sich dabei um einen strategischen Leerstand, der aufgrund der durchgeführten und geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in den Jahren 2018 und 2019 erst nach Abschluss der Arbeiten abgebaut wird.

Aktuell sind auch die in Sanierung befindlichen Objekte Berlin, "Uhlandstraße" und Hamburg, "Mendelssohnstraße", bis zum Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Vermietungsstopp belegt.

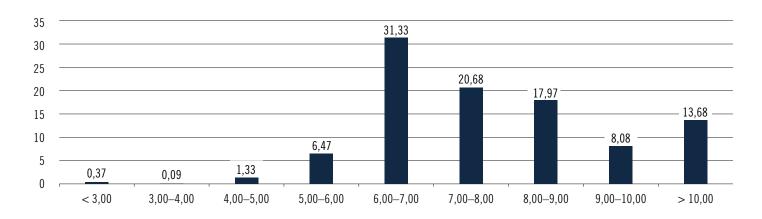
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



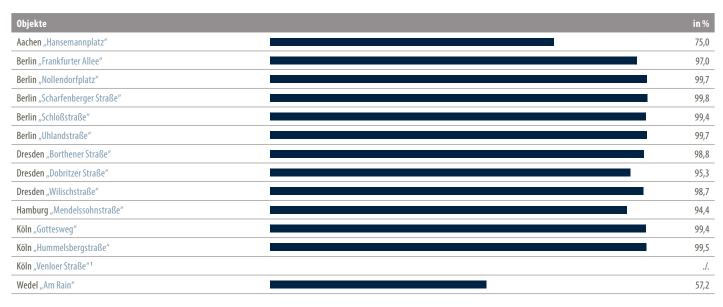
m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

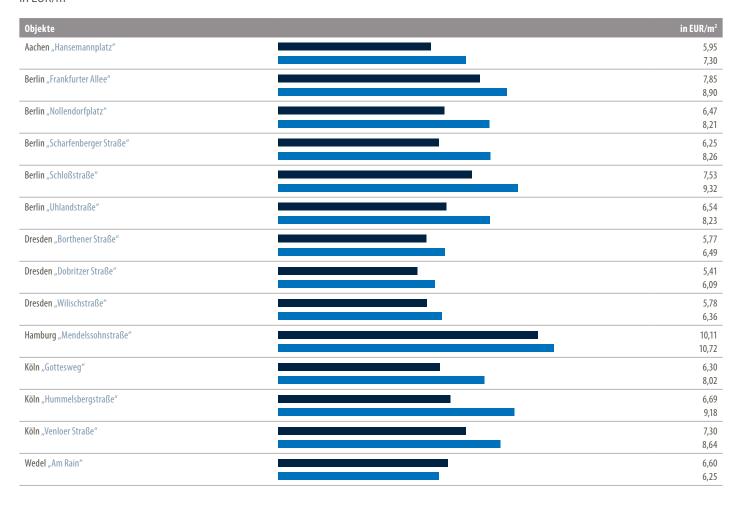
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags



¹ Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten handelt es sich um eine "Immobilien im Zustand der Bebauung" für die zunächst keine Vermietungsquote ausgewiesen wird

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)

in EUR/m²



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2019 (Wohnen)

Ausblick

Die deutsche Konjunktur hat im zweiten Halbjahr 2018 deutlich an Dynamik verloren, im dritten Quartal sank die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorquartal sogar.¹ Dementsprechend hat die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose für 2019 von zuvor 1,8 % auf 1,0 % gesenkt.² Auch aufgrund dieser Diskrepanz zu den weiterhin steigenden Immobilienpreisen nimmt innerhalb der Branche die Skepsis zu, folgt man mehreren Studien zu Erwartungen und Trends für Immobilien für das Jahr 2019.

Die Beratungsunternehmen Ernst & Young (EY)³ und PricewaterhouseCoopers (PwC)⁴ sowie das Immobilien-Marktforschungsinstitut bulwiengesa⁵ bestätigen zwar die im ZIA-Frühjahrsgutachten 2019 abgebildeten grundsätzlichen Entwicklungen, es überwiegt in der Bewertung jedoch Vorsicht angesichts eines mittlerweile bereits seit neun Jahren anhaltenden Preisanstiegs. An zahlreichen Standorten seien die Preise inzwischen so hoch, dass Bestandinvestitionen deutlich bessere Renditen versprächen als Zukäufe, lautet etwa eine wesentliche Aussage des EY-Trendbarometers. So ist beispielsweise in München der durchschnittliche Ankaufsfaktor inzwischen auf das 40-Fache gestiegen, die Anfangsrendite liegt also bei 2,5 %.⁶

Für 2019 rechnen daher die Befragten des EY-Barometers mehrheitlich mit Seitwärtsbewegungen bei Preisen und Nachfrage. Im europäischen Vergleich bleibe Deutschland ein attraktiver Standort, wenn auch mit weniger guten Aussichten als in den Vorjahren.⁷ Begünstigt wird der Immobilienmarkt wie in den Vorjahren von der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Diese wird nach Einschätzung von bulwiengesa zwar nicht vor dem Jahresende 2019 von ihrem Kurs abweichen⁸, die Sorge der Marktteilnehmer im Hinblick auf negative Folgen ist jedoch innerhalb von drei Jahren deutlich von 12 % (2017) über 40 % (2018) auf inzwischen 61 % gestiegen. Dementsprechend stellen sich der Umfrage von PwC zufolge 30 % der europäischen Investoren auf niedrigere Renditen als im Vorjahr ein. Nur bedingt lassen sich dabei weitere Risiken berücksichtigen, die mit dem Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union und dem internationalen Handelskonflikt zwischen den USA und China korrelieren.

Für Regionen mit positiver Bevölkerungsentwicklung ist das Risiko eines Preisverfalls jedoch gering, da weiterhin weniger Wohnungen fertiggestellt werden als nötig. Nach Berechnungen der Deutschen Bank wird der daraus resultierende Nachfrageüberhang bis zum

Jahr 2022 anwachsen. Erst dann sei mit einem allmählichen Absinken des Preisdrucks zu rechnen. Angesichts des hohen Preisniveaus sowohl bei Bestandsbauten als auch beim Bauland steigt für Investoren die Relevanz von Entwicklungen im eigenen Bestand, wie 89 der Befragten im EY-Trendbarometer angaben. Eine knappe Mehrheit von 53 geht indes davon aus, dass der in den vergangenen Jahren deutliche Trend zu An- bzw. Verkäufen von Projektentwicklungsobjekten noch vor der Fertigstellung der Baumaßnahmen zurückgehen wird.

Weiterhin können Investitionen in sozial geförderte Wohneinheiten aufgrund der relativen Sicherheit einer Vollvermietung für Anleger eine Alternative sein, die unter dem Gesichtspunkt hoher Wertstabilität investieren. Gleichzeitig ist damit zu rechnen, dass der Investorenfokus sich verstärkt auf ausgewählte A- und B-Standorte verschieben wird.

Unter diesen Gesichtspunkten ist aktuell weiterhin keine Entspannung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abzusehen, was uns darin bestärkt, zunächst an unserer bisherigen Strategie festzuhalten und anstelle von aus jetziger Sicht teuer erscheinenden Zukäufen unseren Fokus auf die Optimierung der bereits im Bestand befindlichen Objekte zu richten.

Wie bereits angekündigt, werden die nochmals ausgeweiteten 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. Erste Erfolge gibt es bereits zu verzeichnen.

So konnten zwischenzeitlich die umfassenden Sanierungsmaßnahmen des Wohnhochhauses Venloer Straße 601–603 in Köln bis auf die Aufzugsanlage abgeschlossen werden. Die Arbeiten fanden plangemäß im Zeitraum Oktober 2016 bis Februar 2019 statt. Die für diese bisher größte im Portfolio des Fonds umgesetzte Maßnahme aufgewendeten Kosten in Höhe von rund 29 Mio. EUR liegen erfreulicherweise im geplanten Budget. Die Nachfrage nach sanierten Wohnun-

- ¹ Destatis: "Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2018 auf dem Niveau des Vorquartals", Pressemitteilung vom 14.02.2019.
- ² "Jahresprojektion der Bundesregierung", in: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: "Jahreswirtschaftsbericht 2019", Berlin 2019. Vgl. auch Wirtschaftswoche: "1,0 Prozent Bundesregierung senkt Wachstumsprognose 2019 deutlich". 30.01.2019.
- Ernst & Young Real Estate GmbH: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019", Eschborn, 2019.
- 4 PricewaterhouseCoopers und Urban Land Institute: "Emerging Trends in Real Estate. Europe 2019", London, 2019.
- bulwiengesa AG: "Immobilienindex 1975—2018", Berlin, 2019.
- Empirica-Institut: "Blasenindex IV/2018", Berlin, 2019.
- ⁷ EY- Trendbarometer, wie Anm. 3.
- 8 bulwiengesa Immobilienpreisindex, wie Anm. 5.
- Deutsche Bank Research: "Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2018", 01.10.2018.
- ¹⁰ EY-Trendbarometer, wie Anm. 3.

gen in diesem Bestand ist so hoch, dass bereits in der Bauphase ca. 137 von insgesamt 407 Wohnungen neu vermietet werden konnten.

Nach Abschluss der Arbeiten stehen zum Berichtszeitpunkt noch ca. 105 Wohnungen leer, bei denen in den kommenden Monaten schrittweise die Endabnahme erfolgen wird. Wir gehen davon aus, dass bis Ende des Jahres für ca. 70 bis 80 Wohnungen neue Mietverträge abgeschlossen werden können, was die Ertragslage dieses Objektes nochmals deutlich steigern wird. Bereits jetzt konnte die durchschnittliche Miete des Objektes von 7,30 EUR/m² bei Übernahme auf durchschnittlich 8,61 EUR/m² gesteigert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei den Neuvermietungen beträgt aktuell 10,94 EUR und liegt damit sogar über den im Businessplan prognostizierten Quadratmeterpreisen in Höhe von 10,56 EUR.

Gleichzeitig nimmt das Bauvorhaben in Wedel, "Am Rain" seinen Lauf. Die Baugenehmigung für die energetische Sanierung liegt vor, sodass im Herbst 2018 die Arbeiten aufgenommen wurden. Neben den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sowie dem Dachgeschossausbau mit 20 zusätzlichen Wohnungen werden die 100 vorhandenen Wohnungen jeweils mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet, wodurch eine weitere Aufwertung des Bestandes erreicht wird. Dies bedeutet jedoch auch, dass während der Bauphase zunächst bewusst keine Neuvermietungen vorgenommen werden und sich dadurch der Leerstand weiter erhöhen kann. WERTGRUND plant, für diese Maßnahmen rund 7,0 Mio. EUR in den Bestand zu investieren.

Bezüglich des Neubaus von 70 Wohnungen auf dem Areal wurde das Architektenbüro blauraum aus Hamburg mit der Planung beauftragt und im Dezember 2018 der Bauantrag gestellt. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig und die Baugenehmigung wird kurzfristig erwartet. Aufgrund des Neubauvorhabens müssen 33 von 100 Wohnungen öffentlich gefördert sein. Wir konnten hier erreichen, dass die Sozialwohnungen im Bestand entstehen können. Die Miete für diese 15 bis 20 Jahre gebundenen Wohnungen wird bei 6,10 EUR/m² mit einer leichten Indexierung liegen.

Darüber hinaus befinden wir uns mit einem Betreiber einer Kindertagesstätte in Verhandlung, die in den Neubau integriert werden könnte und insbesondere Familien mit Kindern anziehen soll. Parallel werden Gespräche mit der Stadt Wedel bezüglich einer Bürgschaft für Mietzahlungen geführt, die im Falle eines Zahlungsausfalles greifen würde.

Für das Gesamtbauvorhaben in Wedel, das voraussichtlich Anfang 2021 abgeschlossen wird, sind Ausgaben von insgesamt ca. 29 Mio. EUR vorgesehen, die zum großen Teil mit Fremdkapital finanziert werden.

Darüber hinaus bestehen die Überlegungen, den Bestand in Berlin, "Scharfenberger Straße" mit einem Neubau von 20 Wohnungen zu erweitern. Die Bauvoranfrage wurde bereits positiv entschieden und ein Berliner Architektenbüro mit der detaillierten Planung beauftragt. Nach Vorlage der Planung sowie einer entsprechenden Kostenschätzung werden wir analysieren, ob sich dieses Investment positiv auf den Fonds auswirken kann, und unter diesem Gesichtspunkt eine endgültige Entscheidung zur Umsetzung treffen.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr 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

	28.02.2019	28.02.2018	28.02.2017	29.02.2016	
Immobilien	293.610	248.970	321.200	254.985	TEUR
Liquiditätsanlagen	30.567	37.330	48.210	42.459	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	16.016	19.736	26.996	22.480	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-68.269	- 57.819	-66.963	-63.441	TEUR
Fondsvermögen	271.923	248.217	329.443	256.482	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss im Berichtszeitraum	– 494	- 5.517	67.928	12.679	TEUR
Umlaufende Anteile	2.750.388	2.755.767	2.803.540	2.206.838	Stück
Anteilwert	98,87	90,07	117,51	116,22	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	49,96	_	1,48	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	27. Dezember 2017	_	10. Juni 2015	
Ausschüttung je Anteil	0,50	_	2,44	3,35	EUR
Tag der Ausschüttung	12. Juni 2019	_	14. Juni 2017	8. Juni 2016	



"Am Rain", Wedel, Deutschland

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2018 bis 28. Februar 2019; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2015/2016
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	4,7	5,4	6,1	6,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,7	-2,2	- 1,9	-2,1
Nettoertrag ¹	3,0	3,2	4,2	4,6
Wertänderungen (ohne latente Steuern) 1	12,2	3,5	2,2	2,5
Latente Steuer ^{1,5}	-2,2	-0,3	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	13,0	6,4	6,4	7,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	15,3	7,1	7,1	8,2
Ergebnis Veräußerungserlöse 2,6	0,4	29,1	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung ²	15,6	36,2	7,1	8,2
II. Liquidität³	-0,2	-0,3	0,0	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴	13,4	30,8	5,7	6,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁷	9,8	23,1	4,1	4,8

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.

Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds
 Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen
 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

⁵ Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

 $^{^{6}\ \} Die\ Ver \"{a}ußerungserl\"{o}se\ betreffen\ ausschließlich\ Erl\"{o}se\ aus\ den\ im\ Gesch\"{a}ftsjahr\ 2017/2018\ ver\"{a}ußerten\ Objekten$

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)

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. März 2018 bis zum 28. Februar 2019

		EUR	EUR
ı.	Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		248.217.121,42
	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
	Zwischenausschüttung		0,00
	Mittelzufluss (netto)		- 493.949,13
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	0,00	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 493.949,13	
	Ertrags-Aufwands-Ausgleich		- 2.661,11
	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 1.725.887,87
	davon bei Immobilien	- 1.725.887,87	
	Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		25.928.600,13
	davon realisiertes Ergebnis	-2.016.082,50	
	davon nicht realisierte Gewinne	27.944.682,63	
	davon nicht realisierte Verluste	0,00	
II.	Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		271.923.223,44



"Gottesweg", Köln, Deutschland

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019

		Köln/Bonn/Düsseldorf	Berlin	Dresden	
		EUR	EUR	EUR	
₹	Immobilien	EUK	EUK	EUK	
	Mietwohngrundstücke	39.085.000,00	118.850.000,00	54.560.000,00	
_		<u>`</u>		·	
	2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	62.645.000,00	0,00	0,00	
	Summe der Immobilien				
II.	Liquiditätsanlagen (siehe Seite 38)				
	1. Bankguthaben	2.394.180,28	1.254.281,29	672.773,07	
	Summe der Liquiditätsanlagen				
III.	Sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.217.357,48	2.002.593,67	1.264.525,87	
	2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.502.540,37	3.742.150,90	558.765,30	
	3. Andere	1.050.341,34	133.766,23	0,00	
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände				
I. –	III. Summe	109.894.419,47	125.982.792,09	57.056.064,24	
IV.	Verbindlichkeiten aus				
	1. Krediten	25.340.000,00	17.425.000,00	12.000.000,00	
	2. Grundstücksbewirtschaftung	2.045.829,36	2.743.829,64	1.768.153,44	
	3. anderen Gründen	100.000,96	32.088,85	84.175,56	
	Summe der Verbindlichkeiten				
V.	Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	
IV.	- V. Summe	27.485.830,32	20.200.918,49	13.852.329,00	
VI.	Fondsvermögen				

Anteil am Fondsvermögen	Gesamt	Fondsebene	Leipzig	Hamburg	Ingolstadt
in %	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		0,00	0,00	18.470.000,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
108,0	293.610.000,00				
		25.679.955,45	47.295,84	406.348,83	111.974,58
11,2	30.566.809,34				
	4.830.425,11	143.840,66	0,00	202.107,43	0,00
	9.006.819,98	0,00	0,00	1.203.363,41	0,00
	2.525.762,94	137.806,80	0,00	1.050.404,87	153.443,70
6,0	16.363.008,03				
125,2	340.539.817,37	25.961.602,91	47.295,84	21.332.224,54	265.418,28
	54.765.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.983.714,81	1.477,02	763,81	364.241,86	59.419,68
	866.957,35	650.691,98	0,00	0,00	0,00
23,0	62.615.672,16				
2,2	6.000.921,77	6.000.921,77	0,00	0,00	0,00
25,2	68.616.593,93	6.653.090,77	763,81	364.241,86	59.419,68
100,0	271.923.223,44				

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 28. Februar 2019 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 248.217 TEUR um 23.706 TEUR auf 271.923 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr flossen aus dem Sondervermögen insgesamt 494 TEUR an Mitteln ab. Bei einem Anteilumlauf von 2.750.388 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2019 ein Anteilwert in Höhe von 98,87 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 14 **Immobilien** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 293.610 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Objekte veräußert noch erworben. Bei sämtlichen sich im Bestand befindlichen Objekten erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

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

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 30.567 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben.** Davon befinden sich 23.975 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 4.825 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 126 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 1.641 TEUR auf einem Mietkautionssammekonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 30.567 TEUR bzw. 11,2 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Kapitalertragsteuern sowie Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 15.009 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 15.558 TEUR. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die von den Mietern geleisteten und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 1.641 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.830 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 4.719 TEUR und Mietforderungen über 111 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 9.007 TEUR. Die Position **Andere** in Höhe von 2.526 TEUR beinhaltet aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand über 2.138 TEUR sowie Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 250 TEUR, resultierend aus dem Durchführungsvertrag vom 27.12.2018. 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 138 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 62.616 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 54.765 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Im Berichtsjahr wurden für das Objekt Köln, Venloer Straße 601-603 weitere Darlehensraten in Höhe

von 9.150 TEUR abgerufen, sodass sich die Darlehensverbindlichkeiten von 45.615 TEUR auf 54.765 TEUR erhöht haben. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 31,8 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 46,3 % und Dresden 21,9 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 12 und 13.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 6.984 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 4.483 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 1.641 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 829 TEUR. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten aus wertberichtigten Mietforderungen für die veräußerten Objekte in Ingolstadt und Leipzig in Höhe von 31 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 867 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten von 184 TEUR aus Bankdarlehen, die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von 595 TEUR sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle von 22 TEUR. Zudem bestehen Steuerverbindlichkei-

ten aus den generierten Umsätzen über 57 TEUR und Verbindlichkeiten für die aktivierten Modernisierungskosten über 9 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 6.000 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern von 5.921 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 38 TEUR, Rückstellungen für steuerliche Kosten über 26 TEUR sowie sonstige Rückstellungen über 15 TEUR.



"Mendelssohnstraße", Hamburg, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019 – Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie Laufende Nummer Lage des Grundstücks Immobilienverzeichnis Art des Grundstücks				"Hansemannplatz" Deutschland 52062 Aachen Hansemannplatz 1 Mietwohngrundstück	"Frankfurter Allee" Deutschland 10247 Berlin Frankfurter Allee 63 – 65 gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			_	aktuell keine	partielle Sanierung
Art der Nutzung ¹	in %	Büro	_		15,4
		Handel/ Gastronomie		29,8	37,3
		Industrie	gun.	_	-
		Wohnen	Währ	67,9	47,3
		Kfz-Stellplätze	-o.in	0,5	-
		Andere	mit .	1,8	_
Erwerbsdatum des Grundstücks			dern	08/2015	02/2017
Beurkundungstermin			Län	16.04.2015	23.09.2016
Bau-/ Umbaujahr			I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	1961/2016 – 2017	1903 + 1907/1999 - 2000
Grundstücksgröße	in m²		<u> </u>	925	1.408
Nutzfläche Gewerbe	in m ²		ltene _	1.003,9	1.502,4
Nutzfläche Wohnen	in m ²		geha	3.876,7	1.656,2
Ausstattungsmerkmale			rekt		
Stellplätze/Garagen			i <u>O</u>	6	0
Personenaufzug/Lastenaufzug				ja	ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			_	nein/ja	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung				nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterli	che Werte		_		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %			75,0	97,0
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren		_	unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		_	48	44
Verkäufer				Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
Zusätzliche Vermietungsinformationen					
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		_	3,8	0,7
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.—28.02.2019)	in TEUR		_	57,7	61,1
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2019) ⁵	in TEUR			437,0	363,1
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		_	528,4	368,3
Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten	Leerstands / ohne Be	triebskosten)			

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

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

Stand 28. Februar 2018



Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2 – 88, Else-Lasker-Schüler-Str. 10 – 22, Kielganstr. 6, 7

"Scharfenberger Straße"

Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30 – 40



Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b



Deutschland 10715 Berlin Uhlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhemsaue 21, 22, 23

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine
8,6	-	-	2,4
24,3	-	-	13,4
_	-	_	-
59,8	81,0	95,9	79,5
5,0	19,0	2,3	4,4
2,3	-	1,8	0,3
05/2012	10/2015	10/2010	04/2014
30.11.2011	27.05.2015	05.08.2010	12.12.2013
1972/2009; 2015 – 2016	1973 – 1974; 2016 – 2017	1977/2011 – 2012	1971 – 1973/1992 – 1993; 2004 – 2006; 2008; 2015 – 2016
3.169	4.755	14.728	11.912
1.456,1	-	-	2.891,7
4.732,5	4.415,2	4.849,8	22.774,5
80	148	31	230
ja	nein	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
99,7	99,4	99,8	99,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
45	52	58	46
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,6	0,5	0,0	2,5
129,9	102,0	82,1	467,2
771,8	605,2	499,1	2.873,9
802,5	614,0	504,1	2.902,6



"Borthener Straße"



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

Immobilienverzeichnis Art des Grundstücks Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen Art der Nutzung¹ Büro Handel/ Gastronomie Industrie Wohnen Kfz-Stellplätze Andere Erwerbsdatum des Grundstücks Beurkundungstermin Bau-/ Umbaujahr Grundstücksgröße in m^2 Nutzfläche Gewerbe in m² Nutzfläche Wohnen Ausstattungsmerkmale Stellplätze/Garagen Personenaufzug/Lastenaufzug Denkmalschutz/Sanierungsgebiet Erhaltungssatzung/Förderung Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte Vermietungsquote^{2,3} in % Restlaufzeit der Mietverträge⁴ in Jahren Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren Verkäufer Zusätzliche Vermietungsinformationen Auslaufende Mietverträge zum Stichtag in TEUR in TEUR Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.-28.02.2019) Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr in TEUR (01.01.-31.12.2019)5

	Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i	
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	Treppenhaussanierung	aktuell keine
	0,6	-
	2,0	-
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	-	-
.o-W	97,2	95,3
TE .	0,2	4,7
E	_	-
ände	01/2011	03/2012
inL	09.12.2010	21.12.2011
billie	1927 - 1934/1998 - 1999; 2011; 2015 - 2016	1942/1995; 2005
om m	26.191	20.893
ene	528,1	_
halt	17.155,4	8.052,0
kt ge		
. Dire	6	53
_	nein	nein
	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein
	98,8	95,3
	unbegrenzt	unbegrenzt
	33	33
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	1,9	0,7
	226,5	98,1
	1.359,6	605,8
	1.374,8	619,2

in TEUR

im Kalenderjahr

Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand

 $^{^{}m 1}$ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

² Stichtagbezogen

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

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

Stand 28. Februar 2018





Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11 – 30 Nagelstraße 20 – 26

"Mendelssohnstraße"



Deutschland 22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1 – 9

"Gottesweg"



Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108 – 110 Aegidienberger Straße 23 – 27 Erpeler Straße 36 "Hummelsbergstraße"

Deutschland 50939 Köln Düstemichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Dachgeschossausbau	aktuell keine	energetische Sanierung	aktuell keine
-	_	-	-
-	15,0	-	-
97,5	82,4	99,5	97,2
2,5	2,6	-	2,8
		0,5	
08/2012	08/2012	08/2016	01/2011
30.05.2012	30.05.2012	22.06.2016	28.10.2010
1957; 1959/1996; 2014	um 1954/2014	1903 — 1904	1963 – 1964/1998 – 2001
13.892	2.710	2.375	20.009
_	649,8	-	-
8.693,6	3.527,9	2.198,2	15.069,6
47	18	0	82
nein	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	ja/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise	nein/nein
99,5	99,4	94,4	98,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
47	46	60	32
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
1,1	2,5	0,7	0,4
164,4	68,3	44,7	194,8
	104.7	245.2	4
981,0	406,7	245,2	1.176,5
992,4	413,6	294,1	1.184,8



"Venloer Straße"	"Am Rain"
13	14 CCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC
Deutschland	Deutschland
50827 Köln	22880 Wedel
Venloer Straße 601 – 603	Galgenberg 70, 72, 74/
Wilhelm-Mauser-Straße	lm 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 gutachterlie	the 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.—28.02.2019)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2019) ⁵	in TEUR	

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung und Dachgeschossausbau	energetische Sanierung
	3,9
-	27,3
98,5	65,5
1,5	2,0
- -	1,3
01/2016	04/2016
14.12.2015	01.03.2016
1954 – 1955/1976; 1980; 1990	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013;ab 2016
23.466	12.236
_	9.739,9
5.412,7	20.639,1
<u> </u>	·
14	461
nein	ja
nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein
57,2	77,7
unbegrenzt	unbegrenzt
51	48
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,7	6,3
41,7	408,6
292,0	3.098,1

 $^{^1\ \ \}text{Auf Basis Jahres-Nettosollmieter trag (inkl.\,bewerteten\,Leerstands\,/\,ohne\,Betriebskosten)}$

in TEUR

im Kalenderjahr

Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand

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 28. Februar 2019 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis¹		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		on Gebühren und Steuern²	1	n aufgrund freiwilliger ichtungen³	Investitions- volumen gesamt	
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien									
Aachen "Hansemannplatz"	8.328	764	9,2	417	5,0	347	4,2	9.092	
Berlin "Frankfurter Allee"	7.700	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.638	
Berlin "Nollendorfplatz"	44.790	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.240	
Berlin "Scharfenberger Straße"	6.105	583	9,6	213	3,5	370 ⁵	6,1	6.688	
Berlin "Schloßstraße"	11.928	1.372	11,5	713	6,0	659	5,5	13.300	
Berlin "Uhlandstraße"	10.634	780	7,3	470	4,4	310	2,9	11.415	
Dresden "Borthener Straße"	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061	
Dresden "Dobritzer Straße"	6.918	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.503	
Dresden "Wilischstraße"	13.679	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.697	
Hamburg "Mendelssohnstraße"	6.547	866	13,2	322	4,9	544	8,3	7.413	
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"	58.207	3.597	6,2	3.597	6,2	0	0,0	61.804	
Wedel "Am Rain"	9.888	834	8,4	629	6,4	205	2,1	10.722	
Direkt gesamt	221.426	17.474		11.405		6.069		238.899	

Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten
 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 28. Februar 2019

Verkehrswert/ Kaufpreis ⁴	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Gutachterlicher Verkehrswert
in TEUR	in Jahren	in TEUR	in TEUR	in TEUR
9.225	6,4	486	76	9.225
9.860	7,9	743	94	9.860
65.050	5,1	1.755	345	65.050
11.345	1,6	93	59	11.345
14.125	6,6	906	138	14.125
18.470	3,2	245	77	18.470
23.115	1,8	202	110	23.115
10.280	3,0	174	58	10.280
21.165	1,8	183	100	21.165
7.370	7,4	640	86	7.370
21.470	3,4	348	102	21.470
8.390	3,4	148	43	8.390
62.645	7,1	2.521	356	62.645
11.100	6,8	563	82	11.100
293.610		9.007	1.726	293.610

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 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 30.567 TEUR (11,2 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 4.951 TEUR, das entspricht 1,8 % 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 1.641 TEUR auf unverzinste Mietkautionssammelkonten bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Dabei entfallen unter anderem auf die SÜDWEST-BANK AG, Stuttgart, 10.001 TEUR, davon 1.000 TEUR zinslos und 9.001 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,40 %. Die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 9.975 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 0,4 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 28. Februar 2019 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.830.425,11	1,8
	davon Betriebskostenvorlagen	4.719.177,28		
	davon Mietforderungen	111.247,83		
	2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		9.006.819,98	3,3
	3. Andere		2.525.762,94	0,9
Sui	mme der sonstigen Vermögensgegenstände		16.363.008,03	6,0
II.	Verbindlichkeiten aus			
	1. Krediten		54.765.000,00	20,1
	2. Grundstücksbewirtschaftung		6.983.714,81	2,6
	3. anderen Gründen		866.957,35	0,3
Sui	mme der Verbindlichkeiten		62.615.672,16	23,0
III.	Rückstellungen		6.000.921,77	2,2
Foi	ndsvermögen (EUR)		271.923.223,44	
An	teilwert (EUR)		98,87	
Um	nlaufende Anteile (Stück)		2.750.388	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2018 bis 28. Februar 2019

		EUR	EUR EUR
I.	Erträge		
	1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	-77.1	121,45
	2. Sonstige Erträge	241.5	579,77
	3. Erträge aus Immobilien	12.456.7	64,33
Sun	mme der Erträge		12.621.222,65
II.	Aufwendungen		
	1. Bewirtschaftungskosten	4.348.3	20,90
	a) davon Betriebskosten	1.236.954,23	
	b) davon Instandhaltungskosten	1.542.039,75	
	c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	737.313,80	
	d) davon sonstige Kosten	832.013,12	
	2. Zinsen aus Kreditaufnahmen	1.343.9	62,83
	3. Verwaltungsvergütung	9.367.1	75,06
	4. Verwahrstellenvergütung	80.4	103,55
	5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	78.3	24,38
	6. Sonstige Aufwendungen	196.9	01,44
	davon externe Bewerterkosten	105.865,60	
Sun	mme der Aufwendungen		15.415.088,16
III.	. Ordentlicher Nettoertrag		- 2.793.865,51
IV.	Veräußerungsgeschäfte		
	1. Realisierte Gewinne aus Immobilien		777.783,01
	Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		777.783,01
	Ertrags-/Aufwandsausgleich		- 2.661,11
V.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-2.018.743,61
VI.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		
	1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		27.944.682,63
Sun	mme der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres		27.944.682,63
VII.	. Ergebnis des Geschäftsjahres		25.925.939,02

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2018 bis 28. Februar 2019

Erträge

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** im Inland in Höhe von 77 TEUR resultieren aus den derzeit am Markt in Rechnung gestellten negativen Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 242 TEUR beinhalten neben der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 110 TEUR Versicherungsentschädigungen in Höhe von 53 TEUR, periodenfremde und weitere Erträge in Höhe von 69 TEUR sowie eine Einmalzahlung des Nachbarn zum Objekt Berlin, Uhlandstraße in Höhe von 10 TEUR für Nutzung des Grundstücks für dessen Bauvorhaben. Die aufgelösten Rückstellungen betrafen Kosten für die Herstellung eines eigenen Anschlusses des Objektes Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße, an das Trinkwasser- und Fernwärmenetz.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 197 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 106 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe 91 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** – 2.794 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 3 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von –2.019 TEUR ergibt sich aus dem negativen ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 2.794 TEUR, dem realisierten Veräußerungsgewinn aus Immobilien in Höhe von 778 TEUR sowie dem negativen Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 3 TEUR. Der realisierte Veräußerungsgewinn aus Immobilien resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten der im Geschäftsjahr 2017/2018 getätigten Immobilienverkäufe.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 25.926 TEUR.

Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2019

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
Für die Ausschüttung verfügbar	1.375.194,00	0,50
1. Vortrag aus dem Vorjahr	1.632.138,47	0,59
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 2.018.743,61	-0,74
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	1.761.799,14	0,64
Nicht für die Ausschüttung verwendet	0,00	0,00
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
Gesamtausschüttung ¹	1.375.194,00	0,50
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	1.375.194,00	0,50
	1. Vortrag aus dem Vorjahr 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres 3. Zuführung aus dem Sondervermögen Nicht für die Ausschüttung verwendet 1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB 2. Vortrag auf neue Rechnung Gesamtausschüttung¹ 1. Zwischenausschüttung a) Barausschüttung 2. Endausschüttung	in EURFür die Ausschüttung verfügbar1.375.194,001. Vortrag aus dem Vorjahr1.632.138,472. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres-2.018.743,613. Zuführung aus dem Sondervermögen1.761.799,14Nicht für die Ausschüttung verwendet0,001. Einbehalt gemäß § 252 KAGB0,002. Vortrag auf neue Rechnung0,00Gesamtausschüttung¹1.375.194,001. Zwischenausschüttung0,002. Endausschüttung0,00

¹ Der Abzug von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 Inv\$tG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichteten.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

Zuführung aus dem Sondervermögen

Zur Durchführung einer Substanzausschüttung zum Geschäftsjahresende des Fonds wurde eine Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 1.761.799,14 EUR vorgenommen.

Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 sind aus dem laufenden Ergebnis 2 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Endausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 beträgt 0,50 EUR je Anteil und damit bei 2.750.388 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 28. Februar 2019 insgesamt 1.375 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 12. Juni 2019.

München, den 9. Mai 2019

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der Pramerica Property Investment GmbH

Dominik Brambring

Martin Matern

Andreas Weber

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	98,87
Umlaufende Anteile (Stück)	2.750.388

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	3,71 %
Erfolgsabhängige Vergütung	2,28 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00%

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 3,71 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen eine jährlich zu ermittelnde erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 2 BAB in Rechnung stellen.

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres, beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,84 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

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

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

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen Erträge in Höhe von 242 TEUR beinhalten Auflösungen von Rückstellungen für die Umrüstung des Objektes Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße in Höhe von 110 TEUR, aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 53 TEUR, aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 69 TEUR sowie aus einer Property Management Gutschrift des Objektes Berlin, Uhlandstraße in Höhe von 10 TEUR.

Bei den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 197 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 106 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe 91 TEUR.

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der	
Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	955.908,10 EUR
davon feste Vergütung	574.096,00 EUR
davon variable Vergütung, inklusive Höhe der	
von inländischen AIF gezahlten Carried Interests	381.812,10 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	7,43
Höhe des gezahlten Carried Interests ¹	32.600,00 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der	
Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	676.791,05 EUR
davon feste Führungskräfte	542.298,24 EUR
davon andere Risk Taker ²	0,00 EUR

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

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 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 (in der Regel zehn Jahre) kalkuliert werden.

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

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

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

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. Dazu 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-

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

² Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie

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

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

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risikoreporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover Ratio (DSCR), 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, vereinnahmte Gebühren, DSCR, LTV sowie potenziell erforderliches zusätzliches Eigenkapital ermittelt.

Eine zusätzliche qualitative Risikoeinschätzung im Rahmen des Risikoberichts erfolgt objektweise für risikobehaftete Assets durch das Portfoliomanagement. Für die quantitative Überwachung operationeller Risiken wurde der 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	113,8 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich	
festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	125,1 %



"Nollendorfplatz", Berlin, Deutschland

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Pramerica Property Investment GmbH, München

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2018 bis zum 28. Februar 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2018 bis zum 28. Februar 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen

- Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 9. Mai 2019

Pricewaterhouse Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke Wirtschaftsprüfer ppa. Simon Boßhammer Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise - Kurzversion

Endausschüttung¹

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgt am 12. Juni 2019 eine Endausschüttung in Höhe von 0,50 EUR je Anteil.

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 12. Juni 2019

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,5000	0,5000
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	0,3000	0,3000
davon steuerpflichtig	0,2000	0,2000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0528	0,0528

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018 für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Ausschüttung steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,2000 EUR
KESt (25 % auf "Steuerpflichtig (insgesamt)")	./. 0,0500 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./. 0,0028 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,0528 EUR
damit Gutschrift auf Konto	0,4472 EUR

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

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

Vorabpauschale per 2. Januar 2019

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

Der Basiszins für die Ermittlung der Vorabpauschale, der für den ersten Börsentag eines Kalenderjahres ermittelt wird, beträgt am

2. Januar 2018 0,87%. Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises pro Anteil zum Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres bzw. zum 2. Januar 2018 in Höhe von 88,44 EUR pro Anteil mit 70% des Basiszinses und beträgt 0,5386 EUR pro Anteil.

Da im Kalenderjahr 2018 keine Ausschüttungen stattgefunden haben und die Entwicklung des Rücknahmepreises höher als der Basisertrag ist (letzter Rücknahmepreis in 2018: 97,29 EUR pro Anteil), beträgt die Vorabpauschale per 2. Januar 2019 EUR 0,5386 pro Anteil.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 2. Januar 2019	0,5386	0,5386
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018)	0,3231	0,3231
davon steuerpflichtig	0,2155	0,2155
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0568	0,0568

Die Vorabpauschale ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG 2018 für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Vorabpauschale steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

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

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,2155 EUR
KESt (25 % auf "Steuerpflichtig (insgesamt)")	./. 0,0538 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./. 0,0030 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,0568 EUR

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

Steuerliche Hinweise – Vollversion

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

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ übersteigen.

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ nicht überschreiten.

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

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

Vorabpauschalen

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

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

vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ nicht überschreiten.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Dezember 2017 erworbene Anteile. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

Vorabpauschalen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Negative steuerliche Erträge

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

Hinweis

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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 seit 1. Juli 2016

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Jörg Ackermann, Hagen

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Recognised European Valuer (REV)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Immobilien

Dipl.-Immobilien-Ökonomin (ADI)

Brigitte Adam, Mainz

Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
und Mieten und Pachten

Immobilienwirt (DIA), Immobilienökonom (IREBS)

Heiner Geißler, Gießen

Immobiliengutachter CIS HypZert (S) Chartered Surveyor (MRICS) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Renate Grünwald, Hamburg

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Immobilien-Ökonom (ADI), Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsing.

Stefan Adam Pioszcyk, Augsburg

Chartered Surveyor (MRICS, FRICS)
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

B.Sc. Immobilienwirtschaft (HfWU)

Hanjo Theiss, Frankfurt am Main Chartered Surveyor (MRICS, FRICS) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger 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

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 ist 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 48 Wohn- (ca. 3.877 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 erfolgte die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Gleichzeitig werden nach wie vor die Wohnungen sukzessive saniert. Nachbesserungen aufgrund Brandschutzauflagen am Wärmedämmverbundsystem wurden inzwischen zulasten der ausführenden Baufirmen durchgeführt. Die Restarbeiten im Innenhof sollen im Frühjahr 2019 beginnen. Insgesamt wurden ca. 2,30 Mio. EUR investiert. Mit



der darauf folgenden 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 wird parallel zu internen Bemühungen ein auf Gewerbe spezialisierter Makler mit der Vermietung beauftragt. Aktuell finden für die Gewerbeeinheit im EG (ehem. Banco Santander) Vertragsverhandlungen mit einer örtlichen Krankenkasse statt.

Aachen, "Hansemannplatz" im Überblick

Transaktionsart	Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie	
Ankaufsdatum	16. April 2015	
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2015	
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft	
Kaufpreis	5,72 Mio. EUR	
Anschaffungsnebenkosten	0,80 Mio. EUR	
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	49/8	
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	3.876,7 m² / 1.003,9 m²	
Kfz-Stellplätze	6	
Baujahr	1961	
Gutachterlicher Verkehrswert	9,23 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2019	
Mietpreisentwicklung		5,95
		7,30

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 ausgebaute 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 nur mit geringen Sanierungskosten gerechnet. Der bereits durch die Verkäufer vorbereitete geplante Ausbau des Dachgeschosses im Hofgebäude wurde ver-



worfen. Da die oberste Geschossdecke statisch verstärkt werden müsste, liegen die Kosten so hoch, dass eine wirtschaftliche Vermietung nicht möglich ist. Für die Zukunft ist das Baurecht aber vorerst gesichert.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hofgebäudes wurde zwischenzeitlich als Verwaltungsbüro an eine Kindertagesstätte neu vermietet.

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 m² / 1.502,4 m²	
Kfz-Stellplätze	0	
Baujahr	1903 – 1907	
Gutachterlicher Verkehrswert	9,86 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2019	
Mietpreisentwicklung		7,85
·		8,90

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 29 Gewerbeeinheiten (2.892 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 2014/2015 wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt.



Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.

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

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

Berlin, "Nollendorfplatz" im Überblick

Transaktionsart	Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie	
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013	
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014	
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft	
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR	
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR	
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	317 / 29	
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m² / 2.891,7 m²	
Kfz-Stellplätze	181/49	
Baujahr	1971 – 1973	
Gutachterlicher Verkehrswert	65,05 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2018	
W		
Mietpreisentwicklung		6,47 8,21

Berlin, "Scharfenberger Straße"

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Der Wirtschaftsstandort Reinickendorf mit rund 264.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins. Der Standort wird geprägt von global tätigen Unternehmen wie Borsig, motorola, oracle oder otis genauso wie von innovativen mittelständischen Unternehmen oder Handwerksbetrieben.

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

Da sich das Objekt nun nicht mehr in der Nachbindungsfrist befindet, wurden zum 1. Februar 2019 im Rahmen einer Mieterhöhung nach BGB § 558 die Mieten von durchschnittlich 7,86 EUR/m² auf 8,26 EUR/m² angepasst.

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



drei weiteren Gebäuden, mit einer Geschossfläche von 2.300 m², eingereicht, die positiv beschieden wurde. Im Folgenden werden die Pläne für den Bauantrag ausgearbeitet und die Herstellungskosten kalkuliert.

Steganlage Berlin, "Scharfenberger Straße"

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Bootsliegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Ab 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	$4.849.8 \text{ m}^2/-$
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	11,35 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2019
Mietpreisentwicklung	6,2
	8,2

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

Die Sanierungsmaßnahme wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu



den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert. Insgesamt wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Die darauf folgende Modernisierungsmieterhöhung zum 1. Mai 2018 führte zu einer durchschnittlichen Erhöhung der Miete von 1,44 EUR/m².

Aktuell werden Instandhaltungsarbeiten an der Trinkwasserleitung und den Wandhydranten in Höhe von insgesamt ca. 125 TEUR durchgeführt.

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 m²/ –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	14,13 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2018
Mietpreisentwicklung	7,
	9,

Berlin, "Uhlandstraße"

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

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. 2,3 Mio. EUR kosten. Die Fertigstellung ist für März 2020 geplant.

Die Umgestaltung des Keller- sowie Tiefgaragengeschosses auf erster Ebene ist fast abgeschlossen. Aktuell werden noch Brandschutzthemen abgearbeitet. Ziel ist es, die 25 zusätzlichen Pkw-Stellplätze ab dem 3. Quartal 2019 zu vermieten.

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.



Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zuzüglich 150 m² Kellergeschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandelskette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Berlin, "Uhlandstraße" im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 10
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m² / 1.456,1 m²
Kfz-Stellplätze	81
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	18,47 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2018
Mietpreisentwicklung	6.5
methorisementing	8,7

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. Circa 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone.

Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrünten 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 2018 in den restlichen Häusern fortgesetzt. Für das erste Halbjahr 2019 wurden bereits fünf weitere Treppenhaussanierungen beauftragt.

Dresden, "Borthener Straße" im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² / 528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	23,12 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2019
Mietpreisentwicklung	5,77
	6,49

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 Werkswohnungen 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.



Dresden, "Dobritzer Straße" im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	lmmobilien-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	10,28 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2019
Mietpreisentwicklung ¹	5,41
	6,09

Dresden, Wilischstraße

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

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

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/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 m² / —
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	21,17 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2019
Mietpreisentwicklung	5,78
	6,36

Hamburg, "Mendelssohnstraße"

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 31.160 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund sieben Kilometer östlich der Wohngebäude und können bequem mit dem Bus in Verbindung mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden.

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

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.198 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.



Die Sanierung der Elektro-Steigleitungen, die Installation von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, der Einbau isolierverglaster Fenster sowie die Anbringung neuer Balkone wurde Ende 2018 begonnen. Es werden rund 1,3 Mio. EUR dafür investiert. Darüber hinaus wird aktuell die rückseitige Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und das Objekt nach der Heizperiode an die Fernwärme angeschlossen. Die Arbeiten sollen bis Ende des zweiten Quartals 2019 abgeschlossen sein.

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	$2.198,2 \text{m}^2 / -$
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	7,37 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2019
Mietpreisentwicklung ¹	10,11
	10,72

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 Wohnund 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. 2019 sollen 18 Stellplätze noch hergerichtet werden, sodass diese zukünftig entgeltlich vermietet werden können.

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



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

In den Häusern an der Renneberg- und Düstemichstraße ist ein Ausbau der Dachgeschosse geplant. Durch die Maßnahme entstünden aber Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück. Da die Zustimmung, diese Flächen dort in Anspruch nehmen zu können, bisher nicht vorliegt, verzögert sich die Einreichung der Bauantragsunterlagen. Sobald die Zustimmung vorliegt, wird die Baugenehmigung beantragt und anschließend mit der Ausschreibung begonnen.

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	29,86 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar / 11. Februar 2019
Köln "Gottesweg" ■	
Köln "Hummelsbergstraße"	

Köln, "Venloer Straße"

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

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Arztpraxen 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 investiert WERTGRUND ca. 29 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen. Im Oktober 2016 wurde bereits mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Die Arbeiten umfassen unter anderem Fassade, Dächer, Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz. In diesem Zuge werden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca. 50 %) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht.



Darüber hinaus können Mieter 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.

Nach aktuellem Stand sind ca. 84 % der Sanierungsmaßnahmen abgerechnet. Die Baumaßnahmen sind bis auf die Aufzugssanierung abgeschlossen. Diese verzögert sich voraussichtlich bis Ende des 2. Quartals 2019. In der Bauphase konnten bereits mehr als 137 von insgesamt 407 Wohnungen zu durchschnittlich 10,75 EUR/m² neu vermietet werden. Parallel beginnt aktuell die Herrichtung und Vermietung der Gewerbepassage im Erdgeschoss des Hochhauses.

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	20.639,1 m ² / 9.739,9 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	62,66 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2019
Mietpreisentwicklung ¹	7,30
	8,64

Wedel, "Am Rain"

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Diese wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt über insgesamt 100 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.413 m² sowie 14 Pkw-Stellplätze.

Da sich die Häuser in unsaniertem Zustand befinden, sollen diese durch eine entsprechende umfassende energetische Sanierung deutlich aufgewertet und eine Energieeinsparung von ca. 60–70 Cent/m² erreicht werden. Dafür werden ca. 7,0 Mio. EUR investiert.

Die Arbeiten für die energetische Sanierung wurden im Herbst 2018 begonnen. Die Sanierung umfasst unter anderem die Dachsanierung, die Aufbringung einer stärkeren Außendämmung, den Austausch der Fenster und Eingangstüren, die Erneuerung der Elektroverteilung und der Steigstränge, die Umstellung auf Fernwärme sowie den Neuanstrich der Treppenhäuser. Darüber hinaus wird die Wohnqualität durch den Anbau von 60 Balkonen und 40 Terrassen gesteigert.



Ebenso ist die Erweiterung des Bestandes durch den Ausbau von 20 Dachgeschosswohnungen und Neubauten vorgesehen. Über die Neubaumaßnahmen werden insgesamt 70 neue Wohnungen mit einer Fläche von ca. 4.200 m² entstehen. Zusätzlich werden voraussichtlich ca. 113 Tiefgaragenplätze und 40 Außenstellplätze geschaffen. Die Vergabe der Leistungen erfolgt im ersten Quartal 2019, der Baubeginn für den Neubau ist für Mitte Mai 2019 geplant. Für die Neubaumaßnahmen werden nochmals rund 21,0 Mio. EUR investiert.

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 m² / –	
Kfz-Stellplätze	14	
Baujahr	1954 – 1955	
Gutachterlicher Verkehrswert	11,1 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2019	
Mietpreisentwicklung		6,60
		6,25

[■] Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2019 (Wohnen)

Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte 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

Reference Number: 19ADELI-BAWC33

Pramerica Property Investment GmbH Wittelsbacherplatz 1 D-80333 München

Vertrieb fonds@wertgrund.de www.wohnselect.de

