

WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2016

Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2016 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2016 bis 31. August 2016	Stand 29. Februar 2016 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2015 bis 29. Februar 2016	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	315.148	256.482	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	369.558	310.892	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	57.836	12.679	TEUR
Investitionsquote ¹	117,3	121,2	%
Finanzierungsquote ²	17,7	21,3	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	307.765	254.985	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	29	27	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	2	3	
Verkäufe von Objekten	–	3	
Vermietungsquote ⁴	96,0	96,1	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	47.819	42.459	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	15,2	16,6	%
Gebundene Mittel ⁵	20.244	22.231	TEUR
Freie Liquidität ⁶	27.575	20.228	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	8,8	7,9	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	34,7	31,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,7	4,6	%
für ein Jahr ⁹	4,4	4,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.716.710	2.206.838	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	116,00	116,22	EUR
Ausgabepreis	121,80	122,03	EUR
Zwischenausschüttung			
Zwischenausschüttung je Anteil	–	1,48	EUR
Zwischenausschüttungsstichtag	–	10. Juni 2015	
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	–	3,35	EUR
Ausschüttungsstichtag	–	8. Juni 2016	

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, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“
⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 29.02.2016 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 7.393 TEUR.

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
⁷ Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
⁸ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
⁹ Angabe zum 31.08.2016 für den Zeitraum vom 01.09.2015 bis 31.08.2016 bzw. Angabe zum 29.02.2016 für den Zeitraum vom 01.03.2015 bis 29.02.2016

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt	6
Sicherheit und Qualität an erster Stelle: Weiterhin CashSTOP beim WERTGRUND WohnSelect D	7
Portfoliostruktur	7
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2016	11
Immobilienzugänge	12
Immobilienbestand	14
Kreditmanagement	36
Vermietung	38
Ausblick	42
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	45
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2016	46
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	48
Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Immobilienverzeichnis	51
Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Anschaffungskosten	62
Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Bestand der Liquidität	64
Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	65
Ertrags- und Aufwandsrechnung	66
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	67
Anhang	68
Gremien	72

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2016 bis 31. August 2016 informieren.

Anlagestrategie

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

Die wichtigsten Investitionskriterien im Überblick:

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

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

Ankauf: Das Zielvolumen des Fonds beträgt zunächst ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 31. August 2016 verfügt der Fonds über ein Netfondsvolumen von 315.148 TEUR bzw. 3.132 Wohneinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere

Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Als Multiplikator haben wir uns das 13,5-Fache der stabilisierten Sollmiete als Durchschnitt des Portfolios im Jahr drei nach Ankauf als Ziel gesetzt. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 31. August 2016 bei 17,7 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Asset Deals. Der Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird aber nicht angestrebt.

Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region möchten wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufbauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, in dem es neben den Hauptstandorten in Starnberg und Rödermark noch insgesamt sieben Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bonn, Bielefeld, Dresden, Leipzig, Neuhardenberg sowie Nürnberg/Ingolstadt betreibt. Darüber hinaus werden voraussichtlich zwei weitere Büros an den Standorten Köln und Kiel eröffnet.

Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen Lagen. Bei einer chancenreichen Lage darf das Objekt bei Ankauf 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 zur Portfolioarrondierung nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

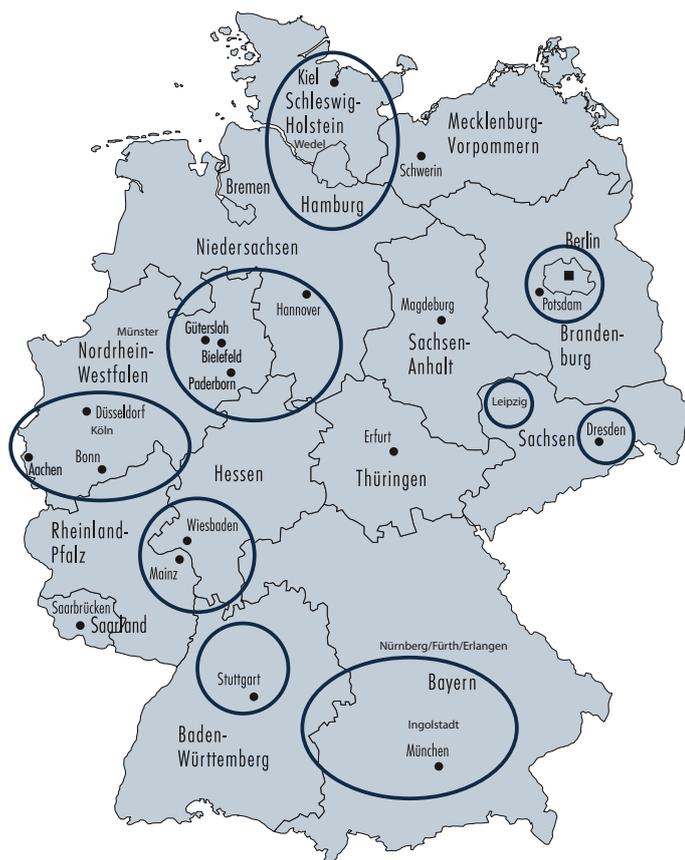
Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- Regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträge an mehreren Standorten
- Fokus auf 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

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

- 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:

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

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit wirtschaftlichem Aufschwungspotenzial und

wachsender Bevölkerung infrage. In Ostdeutschland erfolgt eine Fokussierung auf die folgenden drei Städte:

- Berlin¹
- Dresden¹
- Leipzig¹

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

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

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

Die interne Hidden-Champions-Studie wurde letztmals im September 2015 erstellt und wird aktuell zum Herbst 2016 auf den neuesten Stand gebracht. Im Zuge der Analyse hat sich das Potenzial der folgenden Märkte, die sich bereits in der Studie aus dem Jahr 2013 herauskristallisiert haben, erneut bestätigt:

- Ingolstadt¹
- Metropolregion Nürnberg¹, Erlangen
- Regensburg
- Ulm/Neu-Ulm
- Münster

Im Zuge der Studie haben wir die Stadt Aachen als neuen vielversprechenden Standort erkannt und dort im August 2015 einen ersten Objektankauf getätigt. Ebenso hat die Region Ostwestfalen-Lippe mit den Städten Paderborn, Bielefeld und Gütersloh eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Auch rückt Norddeutschland mit dem Ankauf in Wedel bei Hamburg verstärkt in den Fokus potenzieller Immobilienankäufe. Mit dem Neuerwerb

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.

einer Liegenschaft in Hamburg, Mendelssohnstraße, konnte der Bestand in der Metropolregion Hamburg im Jahr 2016 erweitert werden.

Neben der Identifizierung von Investments in neuen zukunfts-trächtigen Regionen sind wir auch weiterhin bestrebt, die Anzahl der Wohneinheiten an den vorhandenen Zielstandorten des WERTGRUND WohnSelect D weiter auszubauen.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt steht im ersten Halbjahr 2016 unverändert im Zeichen einer Angebotsknappheit. Die anhaltende Niedrigzinsphase und der daraus resultierende Mangel an attraktiven Möglichkeiten zur Geldanlage, der hohe Zuzug in die deutschen Städte, die positive Preisentwicklung von Wohnimmobilien und der Ruf Deutschlands als sicherer Investmentstandort haben zu einer enormen Nachfrage an Wohninvestmentobjekten geführt. Dem steht ein vergleichsweise geringes Angebot an attraktiven Objekten gegenüber.

Für das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2016 bleibt das nicht ohne Folgen. Dem Immobiliendienstleistungs- und Analysehaus Savills zufolge wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres Wohnimmobilien mit einem Volumen von rund 3,4 Milliarden EUR gehandelt. Das entspricht einem Rückgang um 80 % im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres. In diesem Zeitraum war auf dem deutschen Wohnungsmarkt ein Transaktionsvolumen von insgesamt 17,5 Milliarden EUR erzielt worden – ein Rekordwert.

Dass sich das Transaktionsvolumen so stark rückläufig entwickelt hat, liegt den Analysten von Savills zufolge auch daran, dass im ersten Halbjahr 2016 keine großvolumigen Portfoliotransaktionen und Übernahmen stattgefunden haben. In den vergangenen Jahren und insbesondere im Vorjahreszeitraum tätigten die Immobilien-AGs zahlreiche Ankäufe am Markt. In der Folge sind aktuell kaum noch großvolumige Wohnungspakete verfügbar. Savills beobachtete außerdem einen Preisanstieg. Pro verkaufte Wohneinheit wurden im zweiten Quartal des laufenden Jahres 84.100 EUR erzielt. Das entspricht einem Anstieg von 11 % gegenüber dem ersten Quartal 2016 und von 30 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Einen Grund für den Preisanstieg sieht Savills darin, dass Projektentwicklungen einen immer größeren Teil am Transaktionsvolumen ausmachen.¹

Auch vdp Research, die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, beobachtet eine positive Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Demnach stieg der Kapitalwertindex, der die Vorteilhaftigkeit einer Immobilieninvestition misst, für Mehrfamilienhäuser im ersten Quartal 2016 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8 %. Einen der Gründe für den gestiegenen Kapitalwertindex sehen die Analysten von vdp Research in den sich dynamisch entwickelnden Neuvertragsmieten. Diese zeigten im Vergleich zum vierten Quartal 2015 einen Zuwachs von 4 %.²

Der Anstieg der Mieten ist vor allem auf die angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolen und Ballungszentren zurückzuführen. Wie die Research-Abteilung der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) im KfW-Investmentbarometer Deutschland informiert, werden in Deutschland in den kommenden Jahren schätzungsweise 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen in den betroffenen Regionen benötigt. Mit voraussichtlich rund 300.000 fertiggestellten Wohnungen werde der Wohnungsbau 2016 hinter dem Bedarf zurückbleiben. Die Analysten schätzen, dass 2017 die benötigte Zahl erreicht wird.³

Auch Zahlen des Statistischen Bundesamtes lassen vermuten, dass die Bautätigkeit in den kommenden Jahren zumindest etwas anziehen wird. Von Januar bis Mai 2016 wurde der Bau von 148.400 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von rund 30 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.⁴ 2015 waren in Deutschland insgesamt 247.700 Wohnungen fertiggestellt worden.⁵

Anzeichen für eine Blasenbildung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt sind indes nicht in Sicht. Der gesamtdeutsche Markt zeigt eine gesunde Entwicklung. Zwar lag dem KfW-Investmentbarometer zufolge die Anzahl der Wohnungsbaukredite an private Kreditnehmer 2015 um 22 % höher als 2014. Die Banken haben ihre hohen Kreditstandards allerdings aufrechterhalten.³

Auch weitere Faktoren, die 2008 u. a. in einigen südeuropäischen Ländern zum Platzen der Immobilienpreisblasen führten, sind in Deutschland nicht vorhanden. So sind die steigenden Immobilienpreise in den urbanen Räumen weniger auf eine Überhitzung, als schlicht auf eine enorme Nachfrage zurückzuführen, die wiederum mit dem hohen Bevölkerungszuzug zusammenhängt. Zudem wird in Deutschland nicht über den Bedarf hinaus gebaut. Im Gegenteil: Die Wohnungen, die aktuell in den Städten im Bau oder in der Planung sind, werden dringend gebraucht, nachdem der Wohnungsneubau jahrelang vernachlässigt wurde.

¹ Savills Research Deutschland: Marktüberblick Wohninvestmentmarkt Deutschland Q2 2016, 05.07.2016

² vdp Research (Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.): Noch keine Trendumkehr bei der Immobilienpreisentwicklung in Sicht, vom 17.05.2016, <http://www.vdpresearch.de/2016/05/noch-keine-trendumkehr-bei-der-immobilienpreisentwicklung-in-sicht/>

³ KfW Research: KfW-Investmentbarometer Deutschland: März 2016, 13.04.2016

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis): Genehmigte Wohnungen von Januar bis Mai 2016: + 30,6 % gegenüber Vorjahreszeitraum, 15.7.2016, https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/07/PD16_247_31111.html;jsessionid=099303A2F752B7C19F5056FD1116538C.cae1

⁵ Statistisches Bundesamt (Destatis): Baufertigstellungen im Jahr 2015: + 1,0 % gegenüber Vorjahr, 13.6.2016, https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/07/PD16_247_31111.html;jsessionid=099303A2F752B7C19F5056FD1116538C.cae1

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien liegt auch in den mangelnden Investmentalternativen begründet. Private wie institutionelle Anleger sehen Wohnimmobilien in Deutschland als sicheres Investment, mit dem sie vergleichsweise stabile Renditen erzielen können. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank sorgt weiterhin dafür, dass Anleger mit festverzinslichen Geldanlagen kaum noch attraktive Renditen erzielen können. Und nicht zuletzt genießt die Bundesrepublik auch international aufgrund der robusten sozioökonomischen Rahmenbedingungen den Ruf eines besonders sicheren Investmentstandorts. Daher kann zunächst mit einer positiven Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes und damit des Marktumfeldes gerechnet werden.

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

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland macht sich auch beim WERTGRUND WohnSelect D bemerkbar, der bis zur Einführung der CashCALL-Strategie hohe Mittelzuflüsse zu verzeichnen hatte. Der daraus resultierenden hohen Liquiditätsquote steht ein immer geringer werdendes Angebot an Wohnimmobilien gegenüber, die den strengen Ankaufkriterien des WERTGRUND WohnSelect D entsprechen und zu angemessenen Preisen erworben werden können. In einer solchen Situation besteht die Gefahr eines Anlagedrucks, der dazu führen kann, dass der Fonds womöglich überteuerte Objekte erwirbt, da ansonsten die hohe Liquiditätsquote die Rendite der Anleger verwässern würde. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, kann eine solche Ankaufpolitik unter Umständen zu Verlusten führen.

Im März 2016 und damit direkt nach Einführung des Verfahrens hatte WERTGRUND erfolgreich einen CashCALL für den Erwerb eines Wohnhochhauses in Köln durchgeführt. Der WERTGRUND WohnSelect D erhielt von privaten und semiinstitutionellen Anlegern Zusagen, welche die angestrebte Zeichnungssumme von rund 40 Millionen EUR deutlich übertrafen. Im Rahmen einer aktiven Liquiditätssteuerung und zur Vermeidung unnötiger negativer Guthabenzinsen verzichtete WERTGRUND allerdings auf das Einsammeln des zusätzlich angebotenen Kapitals. Um die Bestandsanleger vor Verlusten zu schützen, schloss das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D das laufende CashCALL-Verfahren mit Wirkung zum 24. März 2016 ab und rief einen erneuten CashSTOP aus. Die Anteilrückgabe ist davon nicht betroffen. So kann sichergestellt werden, dass der WERTGRUND WohnSelect D seine Anlageobjekte weiterhin nach seinen strengen Ankaufkriterien auswählen kann. Das Management des WERTGRUND WohnSelect D misst damit seiner Verantwortung gegenüber den Anlegern eine höhere Priorität bei als der Aussicht auf steigende Mittelzuflüsse.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2016 befinden sich 29 Immobilien an 13 Standorten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Asset Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 307.765 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 51 zu entnehmen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilen

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

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2016

Stadt	Objekt	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
		Bewertungsmiete ¹	Kaufpreis	Kaufpreis	zum 29.02.2016	in %
		in TEUR	31.08.2016	29.02.2016	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	506	6.630	6.415	215	3,4
Alfter	„Tulpenstraße“	690	9.380	9.000	380	4,2
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.710	46.540	44.355	2.185	4,9
Berlin	„Scharfenberger Straße“	468	7.585	7.175	410	5,7
Berlin	„Schloßstraße“	610	10.760	10.355	405	3,9
Berlin	„Uhlandstraße“	723	10.890	10.510	380	3,6
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“	1.053	16.110	15.725	385	2,4
Dresden	„Borthener Straße“	1.349	18.120	17.805	315	1,8
Dresden	„Dobritzer Straße“	589	7.780	7.450	330	4,4
Dresden	„Wilischstraße“	1.181	16.035	15.525	510	3,3
Düsseldorf	„Bergesweg“	522	9.030	8.480	550	6,5
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	405	6.665	6.355	310	4,9
Frechen	„An der Mergelskaul“	361	4.605	4.455	150	3,4
Frechen	„Hauptstraße“	279	3.760	3.700	60	1,6
Frechen	„Kapfenberger Straße“	273	4.200	3.950	250	6,3
Hamburg	„Mendelssohnstraße“ ^{2,3}	165	6.500	–	–	–
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.643	21.955	21.660	295	1,4
Ingolstadt	„Herschelstraße“	650	8.815	8.605	210	2,4
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	144	2.140	2.120	20	0,9
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	79	1.125	1.125	–	–
Ingolstadt	„Ungernerstraße“	242	3.180	3.140	40	1,3
Köln	„Hummelsbergstraße“	400	16.255	15.760	495	3,1
Köln	„Gottesweg“	883	6.910	6.625	285	4,3
Köln	„Venloer Straße“ ²	3.258	37.170	–	–	–
Leipzig	„Christianstraße“	300	4.505	4.320	185	4,3
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	87	1.275	1.195	80	6,7
Leipzig	„Stieglitzstraße“	113	1.630	1.565	65	4,2
Troisdorf	„Hannoversche Straße“	566	8.960	8.615	345	4,0
Wedel	„Am Rain“	727	9.255	9.000	255	2,8
Direkt gesamt		20.976	307.765	254.985	9.110	

Da sich das Portfolio weiterhin im Aufbau befindet, ist dessen angestrebte ausgewogene regionale Verteilung naturgemäß noch nicht vollumfänglich gegeben. Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) rund 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern vor Ort zu gewährleisten.

An den Standorten Köln/Bonn/Düsseldorf (1.153 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen), Berlin (559 Wohnungen) sowie Ingolstadt (508 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

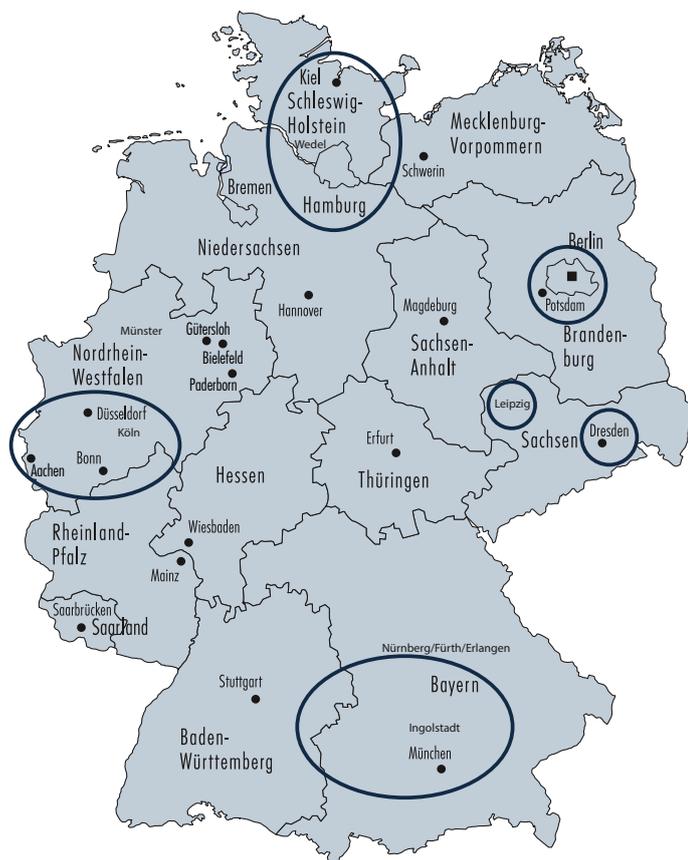
¹ Stichtagbezogen

² Im Berichtshalbjahr erworbene Immobilie

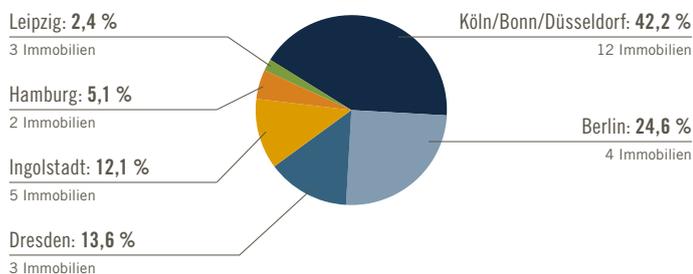
³ Wurde mit dem Kaufpreis verglichen.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



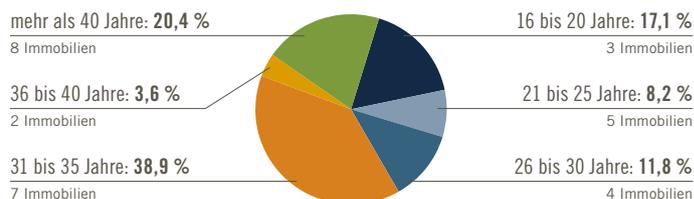
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

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

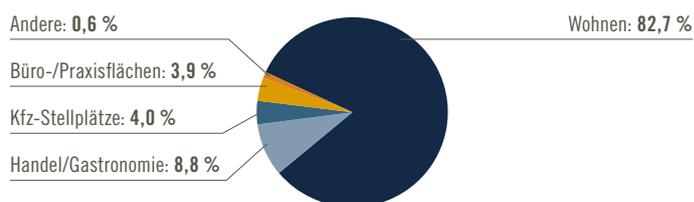
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN¹



Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 82,7 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 193.624 m² und die gewerblich genutzte Fläche 22.993 m². 3.132 Wohneinheiten stehen 147 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 2.045 Kfz-Stellplätze sowie 70 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN²



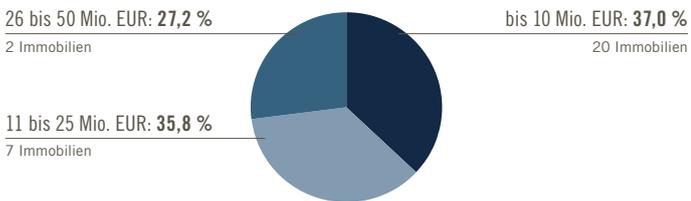
¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

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

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



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

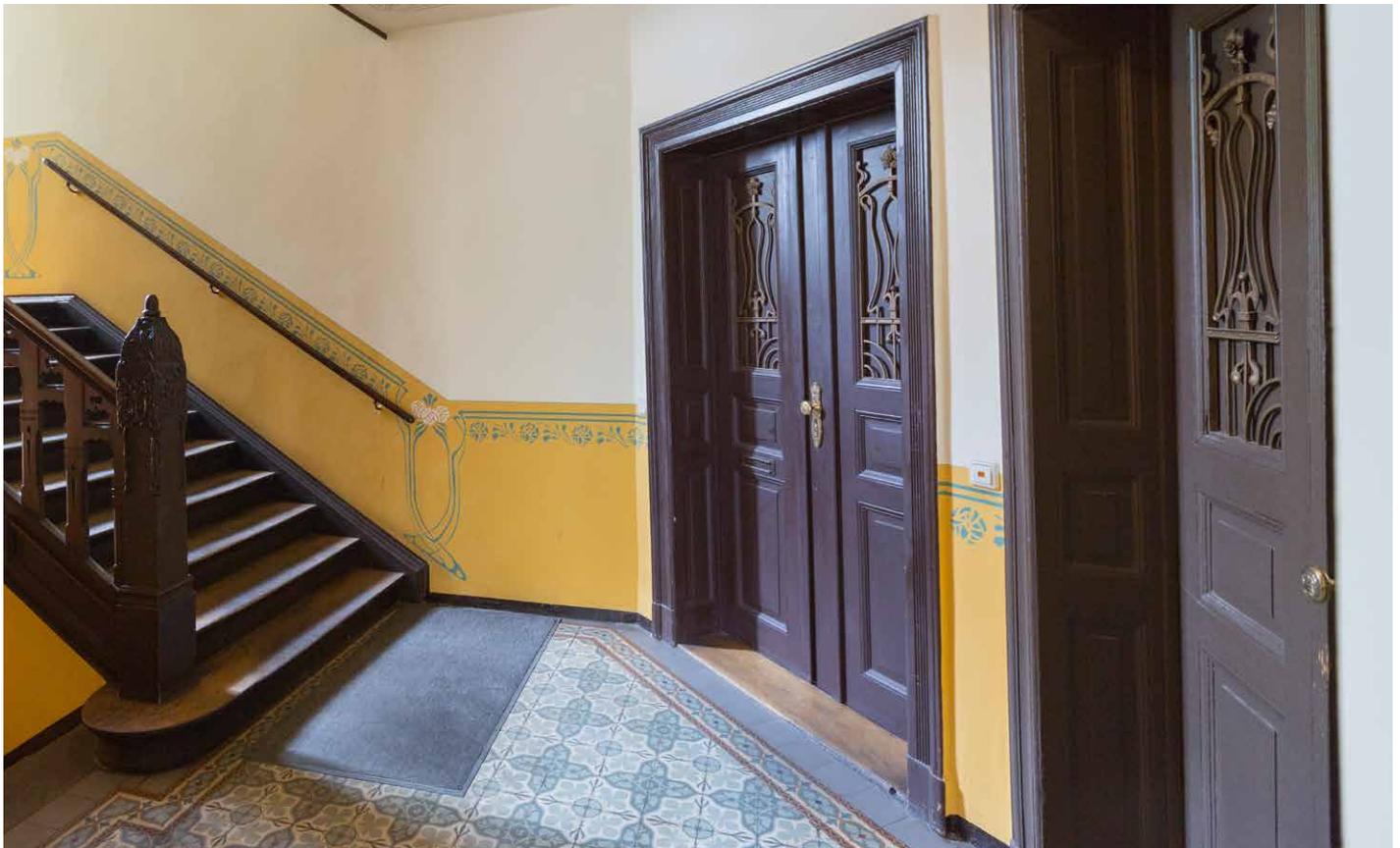
² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 54.410 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 17,7 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 36.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 31. August 2016 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,0 %. Von den 29 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt 19 Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ zu entnehmen.



„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2016

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1–9	Wohngebäude	1. August 2016
Deutschland	50827 Köln Venloer Straße 601–603 Wilhelm-Mauser-Straße	Wohngebäude	1. April 2016

II. Verkäufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

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



„Christianstraße“, Leipzig, Deutschland

Immobilienzugänge

Hamburg, „Mendelssohnstraße“

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

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

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.193 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital Immobilien Kompass in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



WERTGRUND plant, in die Sanierung der Elektro-Steigleitungen, die Installation von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, den Einbau isolierverglaster Holzfenster, die Sanierung und Dämmung der Fassade und des Daches sowie die Anbringung neuer Balkone rund 1,4 Mio. EUR zu investieren.

Hamburg, „Mendelssohnstraße“ im Überblick

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

Köln, „Venloer Straße“

Das Wohnhochhaus, das als West-Center bekannt ist, 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 u. a. mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn- sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier, zum Teil unterirdischen, Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Ärzte- und Büroeinheiten. Dem Hochhaus vorgelagert ist ein eingeschossiges Solitärgebäude, das derzeit von einem dm-Drogeriemarkt sowie einer Gastronomieeinheit genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein SB-Warenhaus von REWE. Entlang der Längsseite des Grundstücks ist ein insgesamt viergeschossiges Parkhaus mit 461 Stellplätzen angegliedert. Der 70er-Jahre-Bau bietet ca. 30.108 m² Fläche, rund 9.738 m² davon werden gewerblich genutzt.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen plant WERTGRUND ca. 22 Mio. EUR in das Gebäude zu investieren. Geplant sind Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle, u. a. Ein-



bringung einer Dämmschicht in den vorhandenen Fassadenaufbau, der Austausch der Fensterfassadenelemente sowie die Sanierung der technischen Anlagen. Insbesondere ist im Rahmen der technischen Sanierung die vollständige Erneuerung der Stränge vorgesehen. Des Weiteren soll die Beheizung des Objekts von Elektrofußbodenheizung auf Fernwärme umgerüstet werden.

Die Gesamtbauzeit beläuft sich voraussichtlich auf ca. 24 Monate.

Köln, „Venloer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	März 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	36,95 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	407/31
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	20.370,5 m ² / 9.738,3 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975
Gutachterlicher Verkehrswert	37,17 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2016

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, dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone sind in westlicher Richtung rund einen Kilometer vom Objekt entfernt. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit ihren ca. 40.000 Studenten kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 48 Wohn- (ca. 3.835 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m²) zusammen.

Es werden rund 2,3 Mio. EUR in die energetische Sanierung der Liegenschaft investiert. Die Maßnahmen haben im Juli 2016 begonnen und werden voraussichtlich im März 2017 abgeschlossen. Um den Wohnwert der Anlage zu steigern und Energie einzusparen, werden insbesondere ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassade aufgebracht, die Balkone saniert und die Fenster ausgetauscht. Im Zuge dieser Arbeiten erhält die Wohnanlage einen neuen Anstrich, um die Immobilie auch optisch aufzuwerten.



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	48/8
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	3.835,2 m ² /1.003,9 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	6,63 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2016

Mietpreisentwicklung		5,95 6,30 7,62
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven ca. vier Kilometer vom Stadtzentrum von Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser sowie im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage umfasst sechs Gebäude mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Liegenschaft verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 85 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².



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

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

Alfter, „Tulpenstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	19. März 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	5. Juli 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,25 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,68 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	110/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	7.372,9 m ² -
Kfz-Stellplätze	85
Baujahr	1967 + 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	9,38 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2016

Mietpreisentwicklung		6,42 7,30 7,88
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin „Nollendorfplatz“

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

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.658 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurde die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m²) und 29 Gewerbeeinheiten (2.884 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Im Jahr 2015 wurden die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt. Es 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 wurden sämtliche Sanierungsmaßnahmen am Objekt planmäßig durchgeführt.

Seit März 2015 ist die Alnatura Produktions- und Handels GmbH mit einem Bio-Supermarkt Mieter im Objekt am Nollendorfplatz. Der Mietvertrag für die rund 1.050 m² große Fläche läuft bis zum 29. Februar 2025 und kann zweimalig um jeweils fünf Jahre verlängert werden.

Berlin „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	317/29
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m ² /2.883,6 m ²
Kfz-Stellplätze	181/49
Baujahr	1971-1973
Gutachterlicher Verkehrswert	46,54 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2016

Mietpreisentwicklung		6,47 7,49 9,92
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin, „Scharfenberger Straße“

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

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

Derzeit werden in den Wohnhäusern sukzessive neue Eingangstüren eingebaut. Außerdem ist geplant, den Spielplatz zu erweitern.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 7,73 EUR/m² netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden.



Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

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

Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	62/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.849,8 m ² /–
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	7,59 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		6,25 7,73 7,73
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin, „Schloßstraße“

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

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

Für die umfassende energetische Sanierung der beiden Wohnhäuser wurden rund 1,6 Mio. EUR einkalkuliert. Die Maßnahmen befinden sich derzeit in der Ausschreibung und sollen im Herbst 2016 beginnen. Es stehen Arbeiten an der Gebäudehülle, mit Betonsanierung, Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines



Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b an. Im Rahmen der Fassadensanierung sollen zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung getauscht und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert werden.

Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	98/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m ² /–
Kfz-Stellplätze	147
Baujahr	1973-1974
Gutachterlicher Verkehrswert	10,76 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2016

Mietpreisentwicklung		7,53
		7,81
		9,57

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin, „Umlandstraße“

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

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

Die Anlage wurde bereits teilsaniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Außerdem wurde ein Großteil der Gewerbeflächen im Erdgeschoss neu konzeptioniert. Mehrere kleine derzeit leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 550 m² großen Fläche zusammengelegt und



umfassend saniert. Mit einer bekannten Einzelhandelskette konnte bereits ein solventer Mieter für diese große Fläche gefunden und ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Übergabe der Mieteinheit ist für das vierte Quartal 2016 geplant.

Berlin, „Umlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	82/12
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m ² /1.453,5 m ²
Kfz-Stellplätze	80
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	10,89 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		6,54 7,41 9,14
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“

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

Die Anlage besteht aus fünf Häusern mit elf Hauseingängen und umfasst insgesamt 101 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 7.964 m² und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.431 m² sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m² bis 136 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m² liegt. Sämtliche Grundrisse sind sehr funktional und marktgängig, aber auch sehr individuell geschnitten.



Die Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand und es besteht lediglich in Teilbereichen geringfügiger Sanierungsbedarf. Mittelfristig ist vorgesehen, die Instandsetzung der Dachflächen, der Tiefgarage und der Treppenhäuser vorzunehmen. Ebenfalls ist die vollständige Erneuerung der Heizungsanlagen geplant. Zwischenzeitlich wurden bereits die ersten Doppelkesselanlagen ausgetauscht. Der Austausch der restlichen Heizkessel wird sukzessive in den Jahren 2016/2017 erfolgen.

Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2013
Verkäufer	Versicherungsgesellschaft
Kaufpreis	14,50 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,35 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	101/28
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	7.964,0 m ² /3.431,4 m ²
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	16,11 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2016

Mietpreisentwicklung		6,44 7,57 8,24
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Dresden, „Borthener Straße“

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden zwischen 1927 und 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 zwischen 55 m² und 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 durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.

Die Anlage befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand. Es werden je nach Bedarf die Wände in den Treppenhäusern saniert sowie Fenster isoliert.



Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	288/7
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² /528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	18,12 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		5,77 6,21 6,51
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Dresden, „Dobritzer Straße“

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

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



Im Frühjahr 2015 wurden die Außenanlagen verschönert, Sandkästen erneuert sowie neue Spielgeräte aufgestellt. Aktuell werden lediglich einige Fenster in den Dachgeschossen ausgetauscht sowie teilweise Reparaturarbeiten an den Balkonen vorgenommen.

Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	138/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m ² /–
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	7,78 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		5,41
		5,65
		6,26

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Dresden, „Wilischstraße“

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

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

Augenblicklich sind keine Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten erforderlich.



Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	240/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m ² -
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	16,04 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		5,78
		6,24
		6,65

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.813 m² sowie 48 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 19 Außenstellplätze.

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

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 30 m² bis 115 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m² liegt. Die Anlage besteht aus neun Häusern mit insgesamt zehn Hauseingängen, je zwei Geschossen und Satteldach. Teilweise sind die Dachgeschosse bereits zu Wohnungen ausgebaut.



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

Die energetische Sanierung wird voraussichtlich im ersten Quartal 2017 beginnen. Die Ausschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist bereits erfolgt. Neben einer Vielzahl von kleineren Arbeiten sind u. a. die Ausstattung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, die Balkonsanierungen sowie die Renovierung der Hauseingänge und Treppenhäuser vorgesehen.

Düsseldorf, „Bergesweg“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. April 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,76 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	63/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.813,4 m ² /–
Kfz-Stellplätze	48/19
Baujahr	1966 und 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	9,03 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		7,15 8,16 8,88
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Düsseldorf, „Füllenbachstraße“

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

Im Laufe des vierten Quartals 2016 werden in der Tiefgarage Abstellplätze für Fahrräder geschaffen. Außerdem werden nachträglich notwendige Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.



Düsseldorf, „Füllenbachstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,53 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	30/5
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.747,7 m ² /581,0 m ²
Kfz-Stellplätze	43
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	6,66 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		8,07
		9,08
		9,47

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Frechen-Portfolio

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

Die um 1954 bzw. um 1970 errichteten Mehrfamilienhäuser wurden als viergeschossige Flachdachbauten und dreigeschossige Zeilenbauten in Massivbauweise errichtet. Die Wohngebäude verfügen über insgesamt 133 Wohneinheiten mit 49 Kfz-Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m². Weiterer Bestandteil des Portfolios sind außerdem die rein gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines 1992 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit zwölf Gewerbeeinheiten und sechs Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkplatzgrundstück mit 36 oberirdischen Kfz-Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.

Im Laufe des Jahres 2014 wurden umfangreiche Arbeiten an der Fassade, den Balkonen, den Dächern und in den Treppenhäusern durchgeführt. Es wurden u. a. am Objekt „An der Mergelskaul“ die Sockelbereiche mit neuem Putz versehen und gestrichen. Außerdem wurden die Zuwege neu gepflastert und verschmälert, um eine größere Grünfläche zu schaffen.

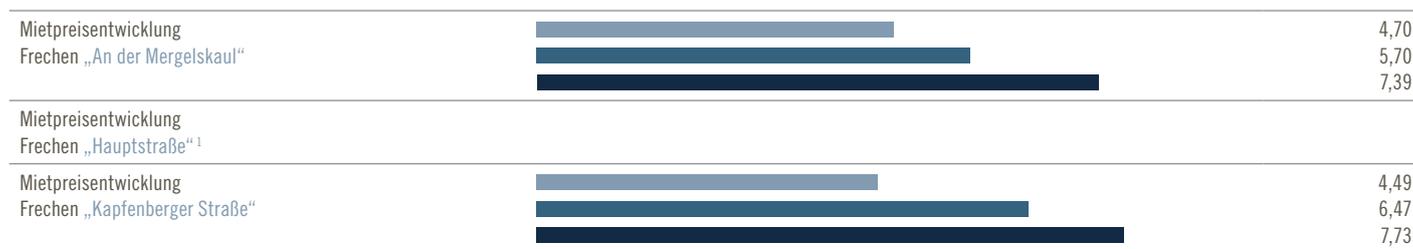


Für die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurde eine partielle Fassadensanierung, die Kellerdeckendämmung, die Dachsanierung der Häuser 9–11 und 19–21 sowie der Garagen durchgeführt. Darüber hinaus ist die Strangsanierung und die Treppenhäussanierung in allen Häusern sowie die Erneuerung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

Nachdem die umfangreichen Arbeiten abgeschlossen wurden, werden nur noch laufende Instandhaltungen durchgeführt.

Frechen-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,25 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,70 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	133/12
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	8.005,2 m ² /2.154,7 m ²
Kfz-Stellplätze	30/42/19
Baujahr	1954/1970/1992
Gutachterlicher Verkehrswert	12,57 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2016



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

¹ Keine Wohnnutzung

Ingolstadt-Portfolio

Die überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Objekte liegen in einer innenstadtnahen Wohnlage in direkter Nachbarschaft der Audi-Werke. Das Stadtzentrum von Ingolstadt und sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Wohnanlage umfasst 18 Gebäude, die um 1960 vom Verkäufer erbaut wurden. Im Jahr 1992 wurden zwei weitere Gebäude im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 32 m² bis 96 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m². Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkone.

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

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

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

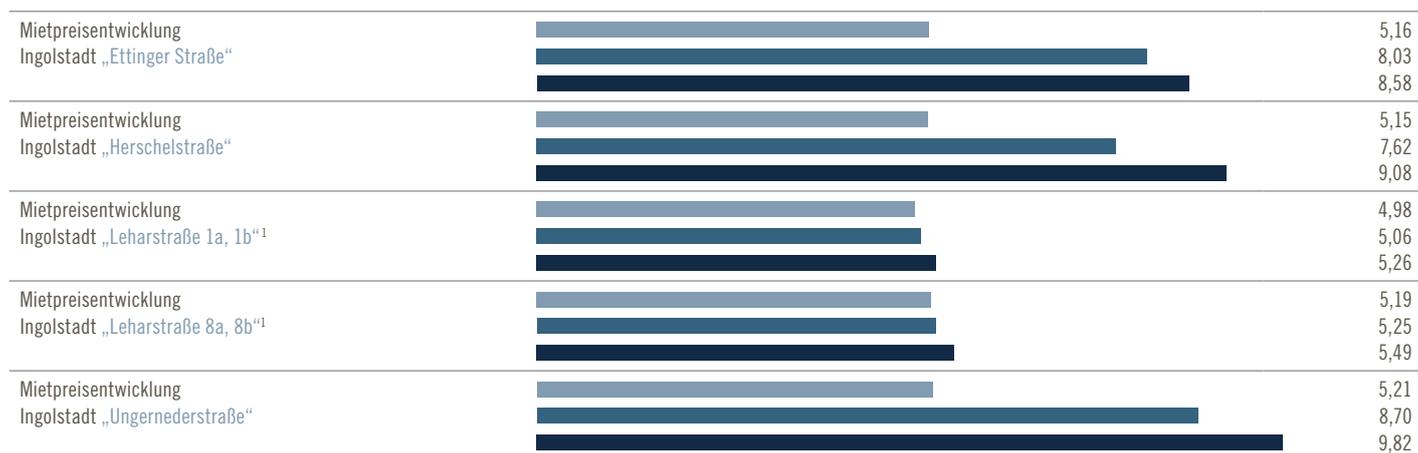


Der im Sommer 2014 begonnene Ausbau der Dachgeschosse wurde im Dezember 2015 abgeschlossen. Es wurden insgesamt 24 Wohnungen ausgebaut und eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 1.360 m² gewonnen. Alle neuen Wohnungen konnten bereits im Schnitt zu rund 12 EUR/m² vermietet werden und liegen damit deutlich über dem Businessplan mit 11,00 bis 11,50 EUR/m². Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden zusätzlich 32 neue Pkw-Stellplätze geschaffen.

Zudem erfolgte 2015 die teilweise Neubegrünung der Außenanlagen sowie die Erneuerung von zwei Spielplätzen.

Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,80 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,42 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	508/1
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	29.116,1 m ² /31,9 m ²
Kfz-Stellplätze	236
Baujahr	um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	37,22 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2016



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

¹ Mietpreisbindung bis Ende April 2025

Köln-Portfolio

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

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.



Für die Jahre 2016/2017 ist in den Häusern an der Renneberg- und Düstemichstraße eine Aufstockung in Form von Staffelgeschossen geplant. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht. Die Ausschreibung soll im 2. Halbjahr 2016 abgeschlossen werden. Voraussichtlich wird im Laufe des ersten Halbjahres 2017 mit den Ausbaumaßnahmen 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	12.226,7 m ² /649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	47/18
Baujahr	Um 1954/1957, 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	23,17 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016 bzw. 11. August 2016

Mietpreisentwicklung			
Köln „Hummelsbergstraße“			6,69
			8,35
			10,62
Mietpreisentwicklung			
Köln „Gottesweg“			6,30
			7,32
			10,39

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Leipzig, „Christianstraße“

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

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



Aufgrund des guten Zustands der Wohnanlage sind derzeit keine Instandsetzungsmaßnahmen geplant.

Leipzig, „Christianstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	3. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	10. Januar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,16 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,27 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	80/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.133,0 m ² /–
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	Ca. 1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,51 Mio. EUR; Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		4,37
		5,52
		6,57

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“

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

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

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



Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010/18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	8/3
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	931,3 m ² /250,7 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,28 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		5,12
		5,65
		5,93

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Leipzig, „Stieglitzstraße“

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

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

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem guten Zustand, sodass zunächst keine weitere Sanierung oder Modernisierung erforderlich ist.



Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	18/4
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.304,5 m ² /285,6 m ²
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,63 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2016

Mietpreisentwicklung		4,57 5,34 6,25
----------------------	--	----------------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Troisdorf, „Hannoversche Straße“

Die Wohnanlage wurde 1995 errichtet und gliedert sich in zwei identische Zeilenbauten mit jeweils vier Regelgeschossen und einem obersten Staffelgeschoss mit Satteldach. Die Anlage verfügt über insgesamt 90 Wohneinheiten (45 Wohneinheiten pro Wohnhaus) und 110 Kfz-Stellplätze in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 68 m², wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 84 m² liegen.

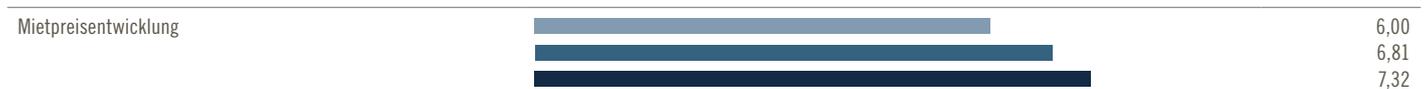
Die beiden Wohnhäuser haben jeweils drei Hausaufgänge und sind als Dreispänner konzipiert. Jedes Treppenhaus verfügt über einen Aufzug. Sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone, die Wohnungen im Erdgeschoss haben Terrassen mit individuellen Gärten. In den ausgebauten Dachgeschossen befinden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



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

Troisdorf, „Hannoversche Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	31. Oktober 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,40 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,66 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	90/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	6.149,0 m ² /-
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	Ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	8,96 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2016



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Sie wurden in mehreren Bauabschnitten zwischen 1954 und 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 sie durch eine entsprechende umfassende energetische Sanierung deutlich aufgewertet werden. Neben einer Strangsanierung, die kurzfristig vorgenommen wird, ist u. a. geplant, das Wärmedämmverbundsystem zu sanieren, die Holzrahmenfenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung zu ersetzen sowie sukzessive die Wohnungen zu sanieren. Außerdem ist die Erneuerung von Haus- und Wohnungseingangstüren vorgesehen.

Darüber hinaus besteht die Chance, Nachverdichtungspotenzial über den Ausbau von Dachgeschossen sowie die Möglichkeit, Baurecht für weitere rund 50 Wohnungen auf dem Grundstück zu schaffen. Die geschätzten Kosten für die Sanierung belaufen sich auf ca. 2,4 Mio. EUR, die des geplanten Dachausbaus inkl. Dämmung auf ca. 1,64 Mio. EUR.



Ziel ist es zunächst im Jahr 2017 mit der energetischen Sanierung zu starten. Derzeit laufen Gespräche mit dem Bauamt über eine mögliche Nachverdichtung und Ausbauten. Geplant ist, dass der Bebauungsplan bis Ende 2016 verabschiedet wird. Soweit möglich, wird im Laufe des Jahres 2017 der Bauantrag eingereicht und die Ausschreibung gestartet. Aus diesem Grund erfolgen zur Zeit in den Objekten keinerlei Neuvermietungen.

Wedel, „Am Rain“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,00 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,90 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	100/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	5.412,7 m ² /–
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	1954/1955
Gutachterlicher Verkehrswert	9,26 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2016

Mietpreisentwicklung		6,60
		6,60
		0,00

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Kreditmanagement

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

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

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

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

Per Ende April bzw. Mai 2015 wurden die Förderdarlehen für die Liegenschaften Leharstraße 1a/b und Leharstraße 8a/b in Ingolstadt in Höhe von rund 2.852 TEUR abgelöst und damit die zehnjährige Nachbindungsfrist ausgelöst. Darüber hinaus wurden im Zuge des Verkaufes der Wohnanlage in Münster zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 4.000 TEUR zurückgeführt. Das Darlehen in Höhe von 2,8 Mio. EUR für das im Januar 2016 veräußerte Objekt in Ulm, Eichbergplatz, wurde bereits im Dezember 2014 getilgt.

Der Ankauf des Wohn- und Geschäftshochhauses in Köln-Bickendorf, Venloer Straße, sowie der Wohnanlage in Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße, erfolgte zu 100 % aus Eigenkapital. Die Sanierungsmaßnahmen sowie die Ausbauten in diesen Beständen werden ebenfalls teilweise mit Eigenkapital bezahlt.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2016 eine Fremdfinanzierungsquote von 17,7 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierung unter der gesetzlich vorgeschriebenen Quote von maximal 30%.



„Herchelstraße“, Ingolstadt, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2016

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) ¹ /Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	–	6.630	–	–	–	–
Alfter „Tulpenstraße“	2.100	9.380	22,4	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	46.540	25,8	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	7.585	25,0	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Schloßstraße“	–	10.760	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	10.890	31,2	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	–	16.110	–	–	–	–
Dresden „Borthener Straße“	6.500	18.120	35,9	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	–	7.780	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	16.035	34,3	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Bergesweg“	–	9.030	–	–	–	–
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	6.665	33,8	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“	1.179	4.605	25,6	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Hauptstraße“	860	3.760	22,9	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Kapfenberger Straße“	931	4.200	22,2	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	6.500	–	–	–	–
Ingolstadt Ingolstadt-Portfolio	8.500	37.215	22,8	4,30	30.06.2021	30.06.2021
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	16.255	27,4	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	6.910	25,0	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	–	37.170	–	–	–	–
Leipzig „Christianstraße“	–	4.505	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.275	27,5	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.630	30,7	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Troisdorf „Hannoversche Straße“	2.250	8.960	25,1	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Wedel „Am Rain“	–	9.255	–	–	–	–
Direkt gesamt	54.410	307.765	17,7			

¹ Loan to Value

Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2016 erfolgen 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, Bonn, Dresden, Ingolstadt, Köln und Leipzig ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die u. a. auch für Mietersprechstunden dienen. Darüber hinaus ist vorgesehen in Kiel ein weiteres Vermietungsbüro zu eröffnen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mit betreut.

In 24 der insgesamt 29 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2016 eine Vermietungsquote von über 90 %. 19 Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 97 % auf.

Im ersten Geschäftshalbjahr 2016 konnten zwei neue Liegenschaften für den WERTGRUND WohnSelect D erworben und in das Fondsvermögen übernommen werden:

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

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

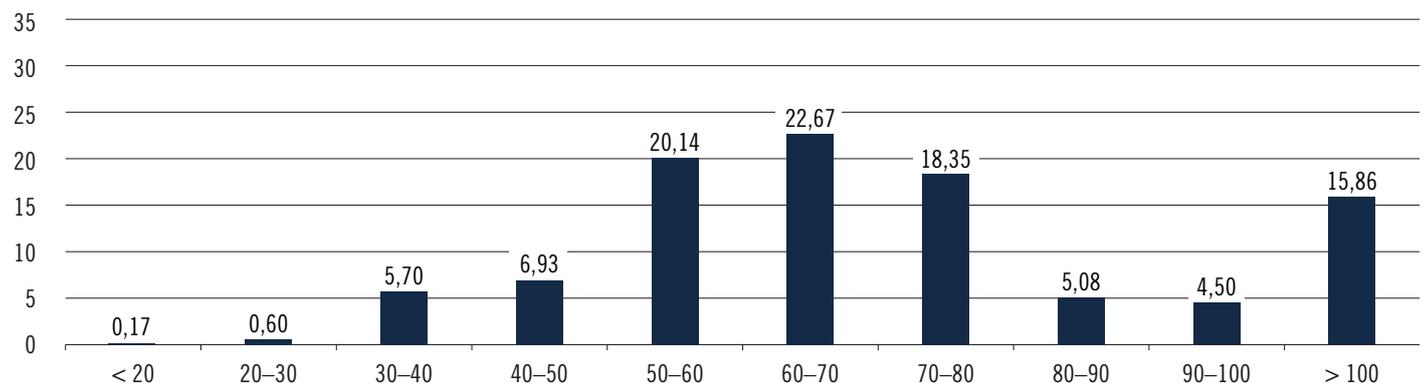
Darüber hinaus wurden per 1. August 2016 fünf zusammenhängende Mehrfamilienhäuser in der Mendelssohnstraße 1–9 in Hamburg-Bahrenfeld angekauft. Die aktuelle Vermietungsquote des Objekts liegt bei 100 %.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2016 beträgt 96,0 %. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, Venloer Straße, wird dieses Objekt als eine Immobilie im Zustand der Bebauung behandelt und in der Vermietungsquote über das Gesamtportfolio nicht berücksichtigt. Ein Ausweis der Vermietungsquote erfolgt erst nach Abschluss der Maßnahmen. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen.

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

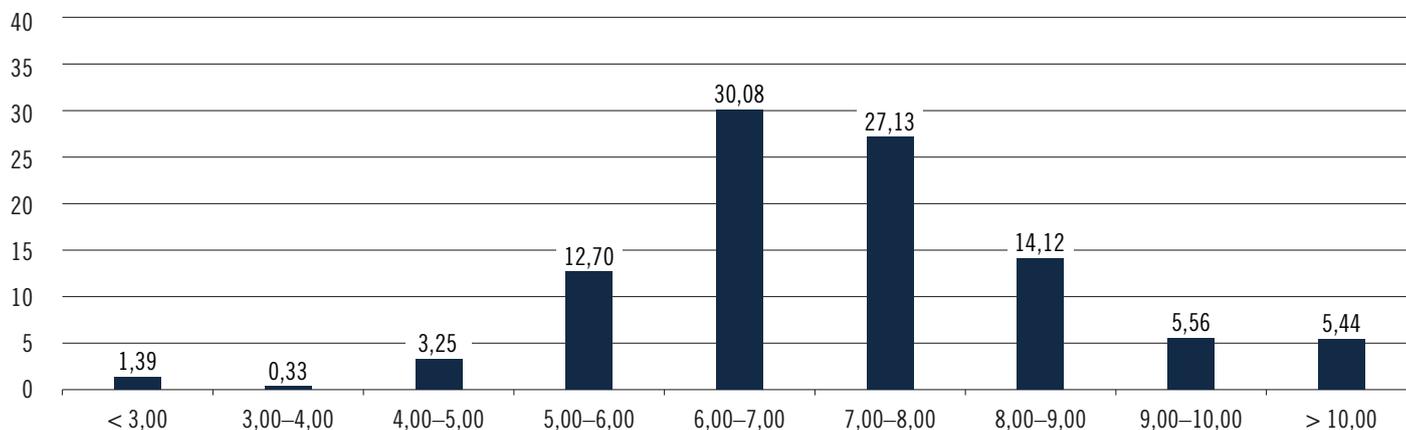
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen

**Vermietungsquote pro Objekt**

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekte	in %
Aachen „Hansemanplatz“	75,8
Alfter „Tulpenstraße“	98,5
Berlin „Nollendorfplatz“	98,4
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,9
Berlin „Schloßstraße“	98,3
Berlin „Uhlandstraße“	82,9
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	94,6
Dresden „Borthener Straße“	97,0
Dresden „Dobritzer Straße“	95,9
Dresden „Wilischstraße“	99,1
Düsseldorf „Bergesweg“	92,4
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	88,8
Frechen „An der Mergelskaul“	97,5
Frechen „Hauptstraße“	98,2
Frechen „Kapfenberger Straße“	97,6
Hamburg „Mendelssohnstraße“	100,0
Ingolstadt „Ettinger Straße“	97,9
Ingolstadt „Herschelstraße“	97,7
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	99,5
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	100,0
Ingolstadt „Ungernerstraße“	99,6
Köln „Hummelsbergstraße“	97,1
Köln „Gottesweg“	96,4
Köln „Venloer Straße“ ¹	./.

¹ Objekt im Zustand der Bebauung

Objekte	in %
Leipzig „Christianstraße“	100,0
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	100,0
Leipzig „Stieglitzstraße“	95,9
Troisdorf „Hannoversche Straße“	98,7
Wedel „Am Rain“	86,9

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen) in EUR/m²

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

Objekte	in EUR/m ²
Aachen „Hansemannplatz“	5,95 6,30 7,62
Alfter „Tulpenstraße“	6,42 7,30 7,88
Berlin „Nollendorfplatz“	6,47 7,49 9,92
Berlin „Scharfenberger Straße“	6,25 7,73 7,73
Berlin „Schloßstraße“	7,53 7,81 9,57
Berlin „Uhlandstraße“	6,54 7,41 9,14
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	6,44 7,57 8,24
Dresden „Borthener Straße“	5,77 6,21 6,51
Dresden „Dobritzer Straße“	5,41 5,65 6,26
Dresden „Wilischstraße“	5,78 6,24 6,65
Düsseldorf „Bergesweg“	7,15 8,16 8,88
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	8,07 9,08 9,47
Frechen „An der Mergelskaul“	4,70 5,70 7,39

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

Objekte	in EUR/m ²		
Frechen „Hauptstraße“ ¹			
Frechen „Kapfenberger Straße“	4,49	6,47	7,73
Hamburg „Mendelssohnstraße“ ²	10,11	10,11	0,00
Ingolstadt „Ettinger Straße“	5,16	8,03	8,58
Ingolstadt „Herschelstraße“	5,15	7,62	9,08
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	4,98	5,06	5,26
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	5,19	5,25	5,49
Ingolstadt „Ungernerstraße“	5,21	8,70	9,82
Köln „Hummelsbergstraße“	6,69	8,35	10,62
Köln „Gottesweg“	6,30	7,32	10,39
Köln „Venloer Straße“ ²	7,30	7,30	0,00
Leipzig „Christianstraße“	4,37	5,52	6,57
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	5,12	5,65	5,93
Leipzig „Stieglitzstraße“	4,57	5,34	6,25
Troisdorf „Hannoversche Straße“	6,00	6,81	7,32
Wedel „Am Rain“	6,60	6,60	0,00

¹ Keine Wohnnutzung

² Da der Besitz, Nutzen und Lastenübergang des Objekts Hamburg, „Mendelssohnstraße“ erst am Ende des Berichtszeitraums erfolgte, können noch keine Neuvermietungen ausgewiesen werden. Ferner befindet sich das Objekt Köln, „Venloer Straße“ in aufwendiger Sanierung, so dass aktuell keine Neuvermietungen vorgenommen werden können.

Ausblick

Trotz des teilweise sinkenden Transaktionsvolumens auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt schätzen wir die Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnungsmarkt im kommenden Geschäftsjahr weitestgehend positiv ein. Auch das EU-Austrittsvotum Großbritanniens und der möglicherweise anstehende Brexit werden kurzfristig zunächst keine größeren Auswirkungen auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt haben. Es ist nicht davon auszugehen, dass britische Investoren ihr Kapital aus Deutschland abziehen werden. Vielmehr sind die bereits getätigten Investments in Deutschland als ein Element der Portfolio- und Währungsdiversifikation unter Umständen eher wert- und sinnvoll.

Durchaus wahrscheinlich ist zudem, dass sich internationale Investoren, die zuvor auf dem Londoner Markt investiert haben, aufgrund der Unsicherheit wegen des drohenden Brexits vom Markt Großbritanniens abwenden. Stattdessen könnten sich viele eher dem Immobilienmarkt der Bundesrepublik zuwenden und hierzulande investieren. So könnte Deutschland als „sicherer Hafen“ vom Brexit-Votum profitieren. Langfristig gesehen könnten aber eventuelle weitere Austritte aus der Europäischen Union Risiken für den deutschen Wohnimmobilienmarkt bergen.

Ob mit oder ohne Brexit: Die Nachfrage nach Wohnraum in urbanen Zentren in Deutschland wird sich weiterhin dynamisch entwickeln. Auch die anziehende Neubautätigkeit kann mit dem hohen Zuzug in den Großstädten und Ballungszentren nicht Schritt halten, sodass der Druck auf den Markt zunimmt. In der Folge steigen die Mieten. Dass die Mietpreisbremse, die mittlerweile in vielen Städten und Ballungszentren eingeführt wurde, auf den Anstieg der Mieten keinen nennenswerten Einfluss hat, legen erste Studien nahe.

Gleichzeitig wird die Europäische Zentralbank ihrer Niedrigzinspolitik voraussichtlich treu bleiben. In der Folge bleiben Immobilien in Deutschland als Investment für private wie institutionelle Investoren attraktiv. In den beliebten innerstädtischen Lagen der Metropolen ist eine nachhaltige Wertsteigerung jedoch nur noch vereinzelt möglich. Aus diesem Grund wird der WERTGRUND WohnSelect D auch künftig seiner bisherigen erfolgreich umgesetzten Strategie treu bleiben.

Auch im kommenden Geschäftsjahr wird beim Management des WERTGRUND WohnSelect D Qualität an erster Stelle stehen. Nur mit einer möglichst hohen Portfolioqualität können wir sicherstellen, dass die Performance und Stabilität des Fonds auf dem angestrebten Niveau bleiben und die Rendite der Anleger nicht verwässert wird. Ein Wachstum des Immobilienvermögens um jeden Preis schließen wir weiterhin aus. Zum Schutz des Fonds und seiner Bestandsinvestoren haben wir den Fonds seit März 2016 auf ein CashCALL-Verfahren umgestellt. Vor dem Ankauf neuer Objekte werden wir diese wie gewohnt nach den strengen Ankaufrichtlinien des WERTGRUND WohnSelect D sondieren und prüfen,

ob sie sich als Ergänzung für das Portfolio des Fonds eignen. Unsere Zielgröße für das Nettofondsvolumen bis Ende 2018 liegt zunächst unverändert bei rund 400 Mio. EUR.

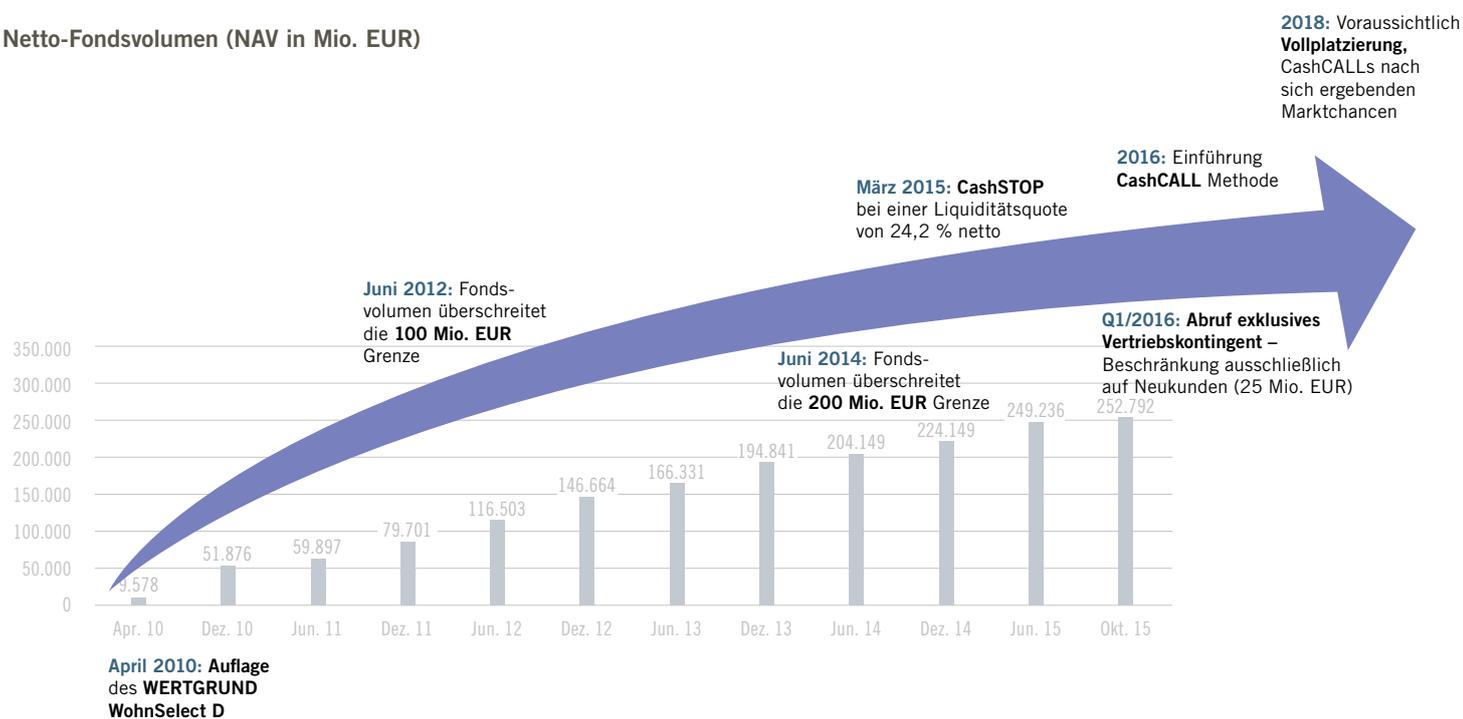
Mit Blick auf die Ankaufstrategie konzentriert sich der WERTGRUND WohnSelect D nach wie vor auf Wohngebäude in Deutschland aus dem Bestand. Der Fokus liegt dabei außerdem auf Standorten mit Wachstumspotenzial, wie es in B-Städten oder B-Lagen in Großstädten oft der Fall ist. Anders als bei Objekten in den A-Lagen der Metropolen und gefragten Großstädte sind künftige mögliche Wertsteigerungen hier meist noch nicht vollumfänglich eingepreist. Daraus eröffnet sich häufig eine deutlich größere Chance für Wertsteigerungen, als es bei Investmentobjekten in innerstädtischen Lagen der Metropolen der Fall ist. Diese Wertsteigerungen erzielt der Fonds insbesondere dadurch, dass er auch Objekte mit Sanierungs- und Optimierungspotenzial erwirbt, um diese Potenziale zu heben.

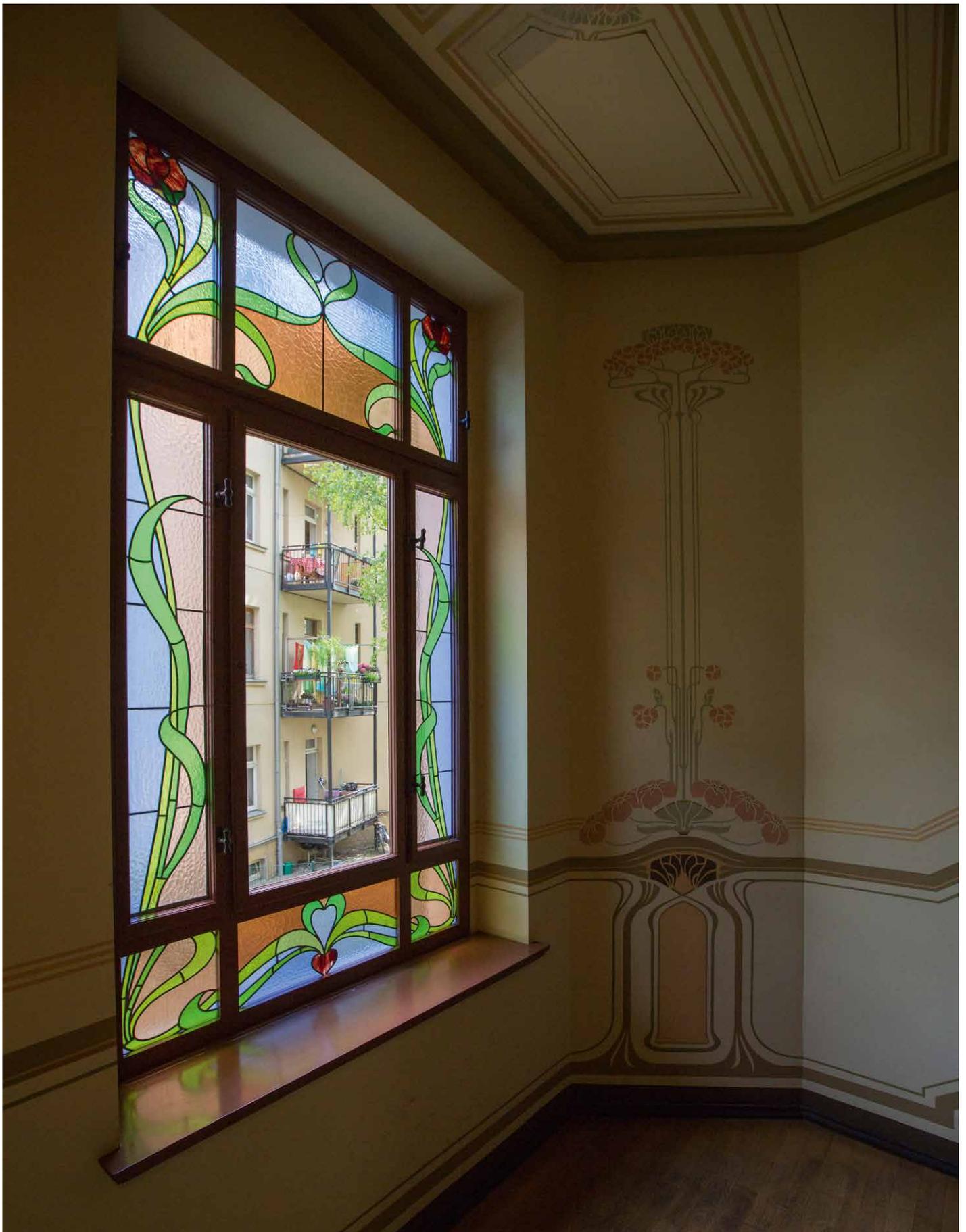
Im April 2016 hat der WERTGRUND WohnSelect D ein Wohn- und Geschäftshochhaus im Kölner Stadtteil Bickendorf und damit in einer B-Lage einer Großstadt mit der Chance auf Wachstumspotenzial erworben. Es handelt sich um ein unsaniertes Wohnhochhaus und zwei komplementäre Gewerbebauten aus den 70er Jahren. Das Gesamtobjekt mit 407 Wohn- und 31 Gewerbeinheiten bietet diverse Optimierungspotenziale. Inklusive der geplanten Sanierungskosten beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf rund 60 Mio. EUR. 40 Mio. EUR wurden für dieses Investment durch einen CashCALL im März 2016 bereits eingeworben. WERTGRUND wird die komplette Objektbetreuung übernehmen und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen eng begleiten. Da das Objekt langfristig im Bestand gehalten werden soll, wird an dem Standort direkt im Objekt ein WERTGRUND-Büro mit eigenem Personal eingerichtet.

Anfang des Jahres wurde mit dem Ankauf in Wedel erstmals für den WERTGRUND WohnSelect D eine Liegenschaft in Norddeutschland erworben und damit ein neuer Standort für den Fonds erschlossen. Im August 2016 konnte der Bestand in der Metropolregion Hamburg erweitert werden, indem eine denkmalgeschützte Mehrfamilienhauszeile aus den Jahren 1903 und 1904 in Hamburg-Bahrenfeld in der Mendelssohnstraße angekauft wurde. Die fünf Einzelgebäude, für die rund 7,4 Mio. EUR investiert wurden, umfassen 40 Wohnungen. WERTGRUND beabsichtigt, diese Liegenschaft für etwa 1,4 Mio. EUR zu sanieren. Darüber hinaus ist geplant, für die Sanierung der Liegenschaft in Düsseldorf, Bergesweg, ca. 700.000 EUR aufzuwenden.

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

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)





„Philipp-Rostenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	31.08.2016	29.02.2016	31.08.2015	28.02.2015	
Immobilien	307.765	254.985	236.427	240.115	TEUR
Liquiditätsanlagen	47.819	42.459	53.514	48.626	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	26.224	22.480	27.756	24.150	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-66.660	-63.441	-66.424	-72.865	TEUR
Fondsvermögen	315.148	256.482	251.273	240.026	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	57.836	12.679	14.468	34.516	TEUR
Umlaufende Anteile	2.716.710	2.206.838	2.196.564	2.094.137	Stück
Anteilwert	116,00	116,22	114,39	114,62	EUR
Zwischenausüttung je Anteil	-	1,48	-	-	EUR
Tag der Zwischenausüttung	-	10. Juni 2015	-	-	
Ausschüttung je Anteil	-	3,35	-	2,32	EUR
Tag der Ausschüttung	-	8. Juni 2016	-	10. Juni 2015	



„Burgstraße“, Bonn-Bad Godesberg, Deutschland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2016

	Köln/Bonn/Düsseldorf	Berlin	Dresden
	EUR	EUR	EUR
I. Immobilien (siehe Seite 51 – 61)			
1. Mietwohngrundstücke	129.675.000,00	75.775.000,00	41.935.000,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 64)			
1. Bankguthaben	5.412.646,11	1.711.326,08	1.178.381,94
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	3.565.641,79	2.338.257,28	1.183.362,92
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	8.167.332,88	4.539.627,34	1.228.409,59
4. Andere	132.569,90	1.088.162,10	40,30
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
I.–III. Summe	146.953.190,68	85.452.372,80	45.525.194,75
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	15.760.000,00	17.300.000,00	12.000.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	442.580,42	5.906,29	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	3.932.230,13	2.634.387,99	1.567.022,25
4. anderen Gründen	170.362,75	0,00	270.785,09
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	1.160,45	0,00	0,00
IV.–V. Summe	20.306.333,75	19.940.294,28	13.837.807,34
VI. Fondsvermögen			

Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
37.215.000,00	15.755.000,00	7.410.000,00	0,00	307.765.000,00	97,6
1.692.350,14	287.384,68	881.544,37	36.655.385,66	47.819.018,98	15,2
524.132,27	106.322,50	235.268,10	47.751,30	8.000.736,16	
0,00	0,00	0,00	41,78	41,78	
620.288,25	1.750.061,33	229.407,97	0,00	16.535.127,36	
131.126,01	75.465,46	0,00	260.707,73	1.688.071,50	
				26.223.976,80	8,3
40.182.896,67	17.974.233,97	8.756.220,44	36.963.886,47	381.807.995,78	121,1
8.500.000,00	0,00	850.000,00	0,00	54.410.000,00	
0,00	359.257,24	0,00	0,00	807.743,95	
1.120.808,13	160.914,25	254.106,71	22.226,70	9.691.696,16	
143.894,49	7.346,80	110.133,04	995.214,68	1.697.736,85	
				66.607.176,96	21,1
0,00	0,00	0,00	51.453,58	52.614,03	0,0
9.764.702,62	527.518,29	1.214.239,75	1.068.894,96	66.659.790,99	21,1
				315.148.204,79	100,0

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2016 erhöhte sich das **Fondsvermögen** gegenüber dem 29. Februar 2016 von 256.482 TEUR um 58.666 TEUR auf 315.148 TEUR. Im aktuellen Geschäftshalbjahr flossen dem Sondervermögen insgesamt 57.836 TEUR an neuen Mitteln zu. Bei einem Anteilumlauf von 2.716.710 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2016 ein Anteilwert in Höhe von 116,00 EUR. Am 8. Juni 2016 erfolgte für das vorangegangene Geschäftsjahr 2015/2016 die Endausschüttung in Höhe von 3,35 EUR je Anteilsschein.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 29 **Immobilien** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 307.765 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden die Objekte „Venloer Straße“, Köln und „Mendelssohnstraße“, Hamburg, neu erworben.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 51 bis 61 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 47.819 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 8.104 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 11.557 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle Caceis Bank Deutschland GmbH, München.

Des Weiteren werden 26.008 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 2.150 TEUR auf einem Mietkautionkonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 47.819 TEUR bzw. 15,2 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 20.244 TEUR ergibt sich eine frei verfügbare Liquidität von 27.575 TEUR bzw. 8,8 % des

Fondsvermögens. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die den Mietern zustehenden und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 2.150 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** belaufen sich auf insgesamt 26.224 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.001 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 7.288 TEUR und Mietforderungen über 713 TEUR zusammen.

Auf noch nicht abgeschriebene **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 16.535 TEUR. Des Weiteren werden in der Position **Andere** im Wesentlichen Forderungen aus Objektankäufen in Höhe von 1.284 TEUR, Forderungen aus Anteilscheinabsätzen von 267 TEUR sowie Forderungen gegenüber den Finanzbehörden aus Vorsteuer-Vorauszahlungen in Höhe von 76 TEUR ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 66.607 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 54.410 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 31,8 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 29,0 %, Dresden 22,1 %, Ingolstadt 15,6 % sowie Leipzig 1,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 36 und 37.

Die Position **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von 808 TEUR betreffen im Wesentlichen die mit Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtshalbjahr getätigten Ankäufe der Liegenschaften „Venloer Straße“, Köln, und „Mendelssohnstraße“, Hamburg.

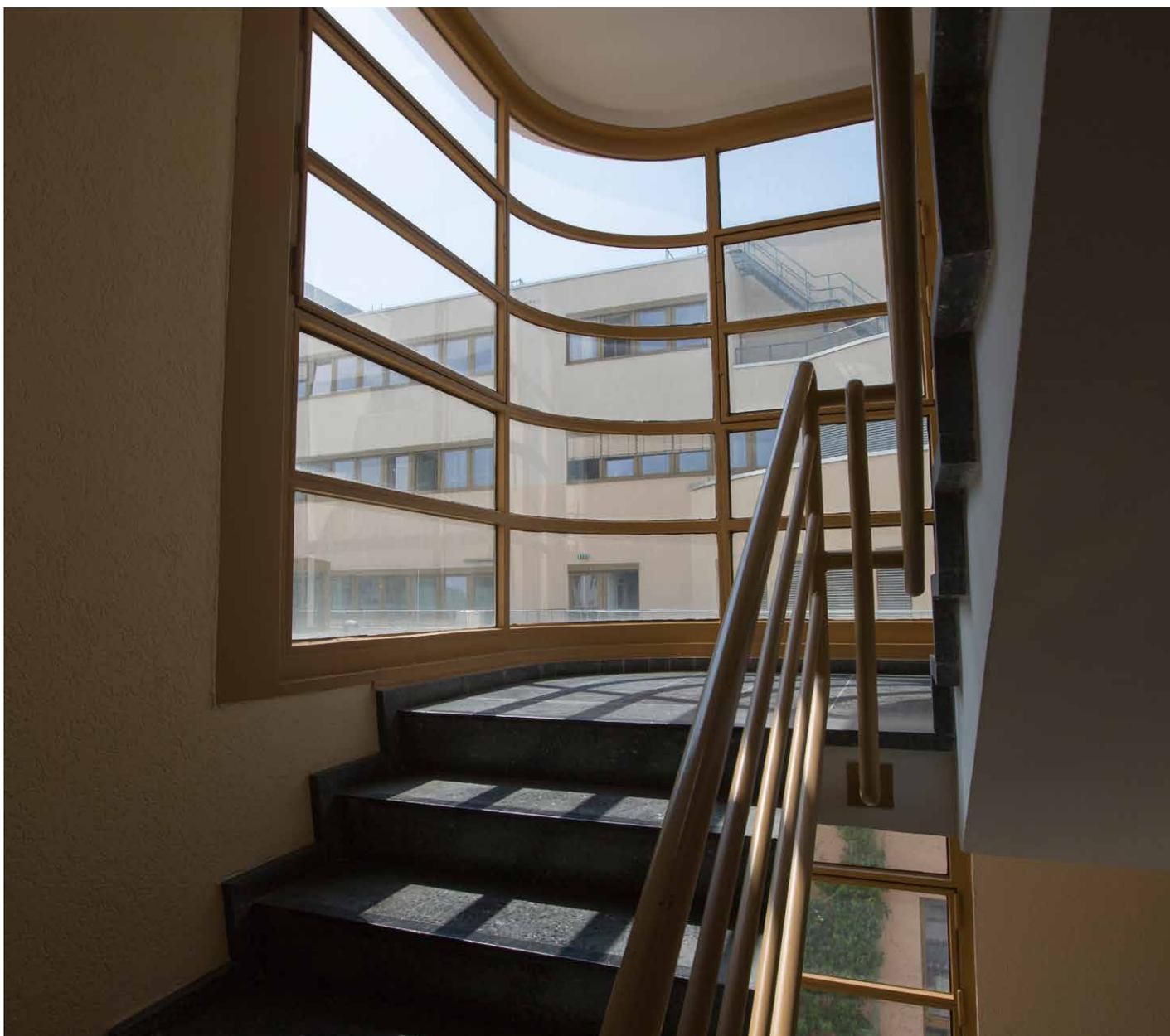
Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 9.692 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 7.386 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 2.150 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 156 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.698 TEUR enthalten im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 257 TEUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 70 TEUR, Verwaltungskosten von 1.234 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 77 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rech-

nungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung und die Löschung eines Grundbuchpfandrechts.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 53 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (28 TEUR), Rückstellungen für steuerliche Kosten (18 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen (7 TEUR).



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Immobilienverzeichnis

Stand 31. August 2016

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer
Lage des Grundstücks

<p>1</p>	<p>2</p>
Deutschland 52062 Aachen Hansemannplatz 1	Deutschland 53347 Alfter Tulpenstraße 20–24 Zur Belsmühle 14–30

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2016)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	–
	29,8	–
	–	–
	67,8	93,0
	0,5	6,9
	1,9	0,1
	08/2015	07/2012
	16.04.2015	19.03.2012
	1961	1967 + 1974/1985 + 1991 1998 + 2002, 2014
	925,0	12.215,0
	1.003,9	–
	3.835,2	7.372,9
	6	85
	ja	nein
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	75,9	98,5
	unbegrenzt	unbegrenzt
	50	42
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	2,2
	240,5	388,7
	416,3	632,4
	435,6	717,3

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2016)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	

„Nollendorfplatz“



3

Deutschland
10783 Berlin, 10787 Berlin
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–8B
Else-Lasker-Schüler-Straße 10–22
Kielganstraße 6, 7

„Scharfenberger Straße“



4

Deutschland
13505 Berlin
Scharfenberger Straße 30–40

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	–	–
	2,5	–
	14,5	–
	78,9	96,0
	4,1	2,0
	–	2,0
	04/2014	10/2010
	12.12.2013	05.08.2010
	1971–1973/1992–1993; 2004–2006; 2015–2016	1977/2011–2012
	11.912,0	14.728,0
	22.774,5	–
	2.883,6	4.849,8
	230	31
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja
	98,4	99,9
	unbegrenzt	unbegrenzt
	48	59
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,1	0,6
	1.633,0	307,3
	2.564,4	447,6
	2.603,6	464,0

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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



Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	energetische Sanierung	–	Treppenhaussanierung
–	7,7	22,5	0,7
–	21,2	1,6	2,4
77,8	57,6	63,3	96,7
22,2	6,3	12,6	0,2
–	7,3	0,1	–
10/2015	05/2012	02/2013	01/2011
27.05.2013	30.11.2011	18.12.2012	09.12.2010
1973-1974	1972/2009; 2015-2016	um 1989/2014	1927–1934/1998–1999; 2011
4.755,0	3.169,0	7.279,0	26.191,0
–	1.453,5	3.431,4	528,1
4.415,2	4.732,5	7.964,0	17.155,4
147	80	211	6
nein	ja	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	ja/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
98,3	82,9	94,6	97,0
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
55	37	52	36
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Versicherungsgesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
1,2	2,2	11,7	1,1
340,9	388,7	679.241,2	843,0
513,2	622,9	1.017.380,0	1.270,3
525,8	727,5	1.190,1	1.315,6

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2016)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	

	„Dobritzer Straße“	„Wilischstraße“
		
	9	10
	Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151	Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11–30 Nagelstraße 20–26

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	–	–
	–	–
	–	–
	95,9	97,3
	4,1	2,7
	–	–
	03/2012	01/2011
	21.12.2011	28.10.2010
	1942/1995; 2005	1963–1964/1998–2001
	20.893,0	20.009,0
	–	–
	8.052,0	15.069,6
	53	82
	nein	nein
	ja/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	95,9	99,1
	unbegrenzt	unbegrenzt
	37	36
	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
	1,2	0,5
	364,3	761,0
	548,6	1.139,4
	568,2	1.157,1

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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



Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	–	–	–
–	15,9	–	59,4
–	–	–	36,1
94,5	75,5	95,7	–
5,4	6,1	4,3	4,5
0,1	2,5	–	–
08/2013	11/2010	08/2012	08/2012
26.04.2013	16.08.2010	30.05.2012	30.05.2012
1966 + 1971/90er-Jahre; 2002; 2003; 2009	1967/1999–2000; 2014	1953; 1954/2014	1992
16.721,0	2.396,0	11.562,0	2.228,0
–	581,0	–	2.154,7
4.813,4	2.747,7	4.808,0	–
67	43	30	42
nein	ja	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
92,4	88,8	97,5	98,2
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	3,3
48	45	39	47
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,9	6,5	0,5	3,6
305,2	244,4	215,3	187,7
454,6	369,6	327,7	271,6
487,4	397,7	339,6	282,0

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2016)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	

„Kapfenberger Straße“  15 Deutschland 50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9–11 19–21	„Mendelssohnstraße“  16 Deutschland 22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1–9
--	---

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	–	energetische Sanierung
	–	–
	–	–
	96,3	99,2
	3,6	–
	0,1	0,8
	08/2012	08/2016
	30.05.2012	22.06.2016
	1969; 1970/2014	1903/1904
	5.102,0	2.375,0
	–	–
	3.197,2	2.193,5
	19	–
	nein	nein
	nein/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/ja, teilweise
	97,6	100,0
	unbegrenzt	unbegrenzt
	50	60
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	0,0
	162,4	22,3
	245,3	122,2
	249,4	112,2

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

17 „Ettinger Straße“ 	18 „Herschelstraße“ 	19 „Leharstraße 1a, 1b“ 	20 „Leharstraße 8a, 8b“ 
Deutschland 85057 Ingolstadt Ettinger Straße 29–43, 53 Ungernederstraße 1–3, 24–30 Leharstraße 1–5, 2–8 Lortzingstraße 2–10	Deutschland 85057 Ingolstadt Herschelstraße 4–18, 17–23	Deutschland 85057 Ingolstadt Leharstraße 1a, 1b	Deutschland 85057 Ingolstadt Leharstraße 8a, 8b

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
–	–	–	–
–	–	–	–
0,2	–	–	–
98,6	98,3	79,6	99,1
1,2	1,7	20,4	0,4
–	–	–	0,5
06/2011	06/2011	06/2011	06/2011
30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011
ca. 1956–1958/1985–2010/2013	ca. 1965/1985–2003, 2013–2014	ca. 1992/1999/2013	ca. 1992/1999/2013
24.814,0	11.787,0	3.690,0	1.532,0
31,9	–	–	–
16.800,2	6.991,5	1.890,2	1.236,5
70	44	69	5
teilweise	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/ja	nein/ja
97,9	97,7	99,5	100,0
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
36	36	56	56
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
2,7	0,5	0,3	0,0
1.066,3	417,1	93,6	52,3
1.593,0	623,7	132,7	77,5
1.634,7	643,3	137,1	78,9

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2016)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	

„Ungernerstraße“



21

Deutschland
85057 Ingolstadt
Ungernerstraße 2–8

„Hummelsbergstraße“



22

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	–	Dachgeschossausbau
	–	–
	–	–
	94,5	97,6
	5,5	2,4
	–	–
	06/2011	08/2012
	30.03.2011	30.05.2012
	ca. 1958/1985–1999, 2013–2014	1957; 1959/1996; 2014
	4.114,0	13.892,0
	–	–
	2.197,5	8.693,6
	48	47
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	99,6	97,1
	unbegrenzt	unbegrenzt
	36	50
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	2,9
	159,8	575,0
	235,0	873,3
	237,5	891,2

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie

23	„Gottesweg“ 	24	„Venloer Straße“ 	25	„Christianstraße“ 	26	„Philipp-Rosenthal-Straße“ 
	Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108–110 Aegidienberger Straße 23–27 Erpeler Straße 36		Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601–603 Wilhelm-Mauser-Straße		Deutschland 04105 Leipzig Christianstraße 8–16 Am Mückenschlößchen 1–11		Deutschland 04103 Leipzig Philipp-Rosenthal-Straße 5

gemischt genutztes Grundstück		gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück		gemischt genutztes Grundstück	
–	–	energetische Sanierung	–	–	–	–	–
–	–	4,4	–	–	–	15,6	–
15,9	–	30,0	–	–	–	8,0	–
81,6	–	63,1	–	97,1	–	74,9	–
2,5	–	2,1	–	2,9	–	1,5	–
–	–	0,4	–	–	–	–	–
08/2012	–	04/2016	–	01/2012	–	09/2010	–
30.05.2012	–	01.03.2016	–	03.11.2011	–	08./18.06.2010	–
um 1954/2014	1972, 1975, 1982/1999, 2005, 2011, 2013	–	–	ca. 1939–1944/ca. 1994 + 1998	–	1903/2005	–
2.710,0	–	12.236,0	–	5.200,0	–	680,0	–
649,8	–	9.738,3	–	–	–	250,7	–
3.527,9	–	20.370,5	–	4.133,0	–	931,3	–
18	–	461	–	15	–	6	–
nein	–	ja	–	nein	–	ja	–
nein/nein	–	nein/nein	–	nein/nein	–	ja/nein	–
nein/nein	–	nein/nein	–	nein/nein	–	nein/nein	–
96,4	–	– ⁶	–	100,0	–	100,0	–
unbegrenzt	–	unbegrenzt	–	unbegrenzt	–	unbegrenzt	–
48	–	50	–	38	–	39	–
Immobilien-Gesellschaft	–	Immobilien-Gesellschaft	–	Immobilien-Gesellschaft	–	Immobilien-Gesellschaft	–
0,6	–	3,2	–	0,3	–	0,0	–
258,1	–	933,5	–	184,3	–	54,8	–
356,3	–	1.570,2	–	275,0	–	82,1	–
427,6	–	2.120,7	–	278,7	–	84,1	–

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2016)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016) ⁵	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	„Stieglitzstraße“	„Hannoversche Straße“
		
	27	28
	Deutschland 04229 Leipzig Stieglitzstraße 85a/b	Deutschland 53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25 a–c
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	–	–
	10,4	–
	13,2	–
	76,4	85,6
	–	10,4
	–	4,0
	09/2010	01/2013
	26.05.2010	31.10.2012
	ca. 1900/1997, 1998	um 1995
	720,0	5.727,0
	285,6	–
	1.304,5	6.149,0
	0	110
	nein	ja
	ja/nein	nein/nein
	ja/nein	nein/nein
	95,9	98,7
	unbegrenzt	unbegrenzt
	44	59
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	0,0
	70,0	382,4
	105,7	560,3
	108,8	574,5

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

Stand 31. August 2016

29

„Am Rain“



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

Mietwohngrundstück
energetische Sanierung und Dachgeschossausbau
–
–
98,6
1,4
–
01/2016
14.12.2015
1954–1955/1976, 1980, 1990
23.466,0
–
5.412,7
14
ja
nein/nein
nein/nein
86,9
unbegrenzt
54/50
Immobilien-Gesellschaft
0,7
258,1
371,4
445,7

Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis ¹		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in %	davon Gebühren und Steuern ²		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ³		Investitions- volumen gesamt in TEUR
	in TEUR	in TEUR		in TEUR	in %	in TEUR	in %	
Direkt gehaltene Immobilien								
Aachen „Hansemannplatz“	5.820	802	13,9	455	7,9	347	6,0	6.623
Alfter „Tulpenstraße“	8.051	676	8,4	412	5,1	264	3,3	8.727
Berlin „Nollendorplatz“	43.550	3.450	8,3	2.021	4,8	1.429	3,4	46.999
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.041	583	9,7	213	3,5	370 ⁵	6,1	6.625
Berlin „Schloßstraße“	10.355	1.365	13,2	713	6,9	652	6,3	11.720
Berlin „Uhlandstraße“	9.443	780	8,4	470	5,1	310	3,3	10.223
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.604	1.348	9,2	796	5,5	552	3,8	15.952
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061
Dresden „Dobritzer Straße“	6.916	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.502
Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.688
Düsseldorf „Bergesweg“	8.085	757	9,4	449	5,6	308	3,8	8.842
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.473	525	9,6	240	4,4	286	5,2	5.998
Frechen „An der Mergelskaul“	4.365	243	5,6	153	3,5	90	2,1	4.608
Frechen „Hauptstraße“	3.417	259	7,6	168	4,9	92	2,7	3.676
Frechen „Kapfenberger Straße“	3.852	195	5,1	122	3,2	73	1,9	4.047
Hamburg „Mendelssohnstraße“	6.500	916	14,1	371	5,7	545	8,4	7.415
Ingolstadt „Ettinger Straße“	17.750	760	4,3	457	2,6	303	1,7	18.510
Ingolstadt „Herschelstraße“	6.168	365	5,9	218	3,5	146	2,4	6.533
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.912	127	6,6	75	3,9	51	2,7	2.039
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.202	77	6,4	46	3,8	32	2,6	1.280
Ingolstadt „Ungernerer Straße“	2.641	94	3,5	56	2,1	38	1,4	2.734
Köln „Hummelsbergstraße“	14.818	1.033	7,3	711	5,0	322	2,3	15.851
Köln „Gottesweg“	5.784	442	7,7	302	5,2	141	2,5	6.226
Köln „Venloer Straße“	37.063	3.972	10,8	3.972	10,8	0	0,0	41.035
Leipzig „Christianstraße“	3.155	266	8,4	141	4,5	125	4,0	3.421
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028
Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	54	4,5	78	6,5	1.332
Troisdorf „Hannoversche Straße“	7.411	657	8,9	453	6,1	204	2,8	8.068
Wedel „Am Rain“	9.027	903	10,0	698	7,8	205	2,3	9.929
Direkt gesamt	275.063	23.629		15.362		8.267		298.692

¹ Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten² Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer³ U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung⁴ Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.⁵ Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 31. August 2016

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert/ Kaufpreis ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
6.630	40	715	8,9	6.630
9.380	33	388	5,8	9.380
46.540	173	2.618	8,4	46.540
7.585	29	239	4,1	7.585
10.760	69	1.244	9,5	10.760
10.890	39	438	5,7	10.890
16.110	67	854	6,4	16.110
18.120	55	476	4,3	18.120
7.780	29	319	5,5	7.780
16.035	50	433	4,3	16.035
9.030	38	522	6,9	9.030
6.665	26	218	4,2	6.665
4.605	11	135	5,9	4.605
3.760	12	146	5,9	3.760
4.200	9	109	5,9	4.200
6.510	8	908	9,9	6.500
21.955	34	321	4,8	21.955
8.815	17	165	4,8	8.815
2.140	6	54	4,8	2.140
1.125	4	36	4,7	1.125
3.180	5	43	4,7	3.180
16.255	51	603	5,9	16.255
6.910	22	256	5,9	6.910
37.170	165	3.806	9,6	37.170
4.505	13	142	5,3	4.505
1.275	4	35	4,0	1.275
1.630	7	53	4,0	1.630
8.960	33	416	6,3	8.960
9.255	44	843	9,5	9.255
307.775	1.093	16.535		307.765

Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – 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 47.819 TEUR (15,2 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 21.804 TEUR, das entspricht 45,6 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, verwaltet, davon 8.098 TEUR unverzinst sowie 11.556 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,40 %. Darüber hinaus entfallen 2.150 TEUR auf unverzinste Mietkautionenkonto.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, 15.042 TEUR zu 0,10 %. Weiter werden bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, 5.960 TEUR, bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg, 5.000 TEUR, bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, 7 TEUR sowie bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing, 6 TEUR derzeit unverzinst gehalten.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2016 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.000.736,16	2,5
davon Betriebskostenvorlagen	7.288.193,94		
davon Mietforderungen	712.542,22		
2. Zinsansprüche		41,78	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		16.535.127,36	5,3
4. Andere		1.688.071,50	0,5
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		26.223.976,80	8,3
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		54.410.000,00	17,3
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		807.743,95	0,2
3. Grundstücksbewirtschaftung		9.691.696,16	3,1
4. anderen Gründen		1.697.736,85	0,5
Summe der Verbindlichkeiten		66.607.176,96	21,1
III. Rückstellungen		52.614,03	0,0
Fondsvermögen (EUR)		315.148.204,79	
Anteilwert (EUR)		116,00	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.716.710	



„Hummelsbergstraße“, Köln, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2016 bis 31. August 2016

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		7.927,67	
2. Sonstige Erträge		40.985,05	
3. Erträge aus Immobilien		8.695.741,68	
Summe der Erträge			8.744.654,40
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		2.482.852,94	
a) davon Betriebskosten	366.106,38		
b) davon Instandhaltungskosten	1.006.217,34		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	560.376,22		
d) davon Sonstige Kosten	550.153,00		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		855.284,13	
3. Verwaltungsvergütung		2.227.756,70	
4. Verwahrstellenvergütung		46.156,67	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		45.478,27	
6. Sonstige Aufwendungen		117.755,58	
davon externe Bewerterkosten	86.619,46		
Summe der Aufwendungen			5.775.284,29
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.969.370,11
Ertrags-Aufwands-Ausgleich			239.994,68
IV. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres			3.209.364,79

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2016 bis 31. August 2016

Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 41 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 31 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 10 TEUR.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 118 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 87 TEUR und zum anderen um Rechtsberatungskosten in Höhe von 26 TEUR. Des Weiteren ist darin eine Nachbuchung in Höhe von 5 TEUR enthalten. Diese ergibt sich aus einer Löschungsbewilligung resultierend aus dem im letzten Geschäftsjahr getätigten Verkauf des Objekts „Breslauer Straße“ in Münster.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das erste Geschäftshalbjahr 2016 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 2.969 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteiltrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 240 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftshalbjahres** in Höhe von 3.209 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 2.969 und dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 240 TEUR.

München, im September 2016

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der

Pramerica Property Investment GmbH



Dominik Brambring



Alexander Knothe



Martin Matern

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert	116,00 EUR
Umlaufende Anteile	2.716.710 Stück

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ansatz und die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind nicht abzulösen. 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 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 41 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 31 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 10 TEUR.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 118 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für die externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 87 TEUR und um Rechtsberatungskosten in Höhe von 26 TEUR.

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	1.386.105,08 EUR
davon feste Vergütung	1.062.325,66 EUR
davon variable Vergütung	323.779,42 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
Höhe des gezahlten Carried Interests ¹	0,00 EUR

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker ²	644.841,90 EUR
davon feste Führungskräfte	644.841,90 EUR
davon andere Risk Taker ²	0,00 EUR

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

Für den WERTGRUND WohnSelect D wurde am 29. Februar 2016 ein neuer Verkaufsprospekt veröffentlicht. Die Änderungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Einführung eines CashCALL-Verfahrens. Nähere Informationen enthält dieser Bericht auf Seite 7.

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 z. B. über eine Verlängerung und gegebenenfalls Rückzahlung oder Teiltilgung gesprochen.

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

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

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

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

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

² Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risiko-reporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover Ratio (DSCR) ¹, Anteil der Darlehen am Verkehrswert (LTV), Anteil der variablen Verzinsung, Zinsbindungsfristen, auslaufende Kreditverträge, Vermietungsquoten, Anteil auslaufender Mietverträge, Abweichung von der Zielrendite, Anteil der Single-Tenant-Objekte ² und Anteil des größten Investors. Im Rahmen von Stresstests wurde der Einfluss von Veränderungen der Mieterträge sowie Zinsen auf Nettofondsvermögen, Rendite, vereinnahmte Gebühren, DSCR, LTV sowie potenziell erforderliches zusätzliches Eigenkapital ermittelt.

Eine zusätzliche qualitative Risikoeinschätzung im Rahmen des Risikoberichts erfolgt objektweise für risikobehaftete Assets durch das Portfoliomanagement. Für die quantitative Überwachung operationeller Risiken wurde neu ein Risikoindikator „Watch List

Assets“ eingeführt, der den Anteil risikobehafteter Einzelobjekte am Gesamtportfolio abbildet.

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

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

Leverage nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	106,0 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	106,0 %

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

² Objekte mit nur einem Mieter



„Hauptstraße“, Frechen, Deutschland

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

PGIM Real Estate
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 2015: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2015: 3.080 TEUR

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Dominik Brambring
Mitglied des Vorstands der
PGIM Real Estate Germany AG

Alexander Knothe

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

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 Liese
Director Business Development
PGIM Real Estate Germany AG

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2015: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2015: 137.651 TEUR

Abschlussprüfer

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

Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)

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

Externe Bewerter bis 30. Juni 2016

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

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

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

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

Ankaufsbewerter

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

Externe Bewerter ab 1. Juli 2016

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

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

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

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

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

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

Ankaufsbewerter

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

Wichtiger Hinweis

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

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

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

Impressum

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

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

Reference Number: 16KMIER-ADYH7E

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

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

PGIM Real Estate

