

# WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht zum 31. August 2014

TMW Pramerica Property Investment GmbH



## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2014 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2014 bis 31. August 2014	Stand 28. Februar 2014 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2013 bis 28. Februar 2014	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	212.887	195.736	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	284.716	250.583	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	11.864	36.867	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	133,7	128,0	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	30,9	29,9	%
<b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	232.296	183.565	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	27	26	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	1	1	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	95,8	97,0	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	37.235	52.682	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	17,5	26,9	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	13.241	37.999	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	23.994	14.683	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	11,3	7,5	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	22,6	16,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,6	3,8	%
im Geschäftshalbjahr bzw. Geschäftsjahr <sup>9</sup>	5,6	5,7	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	1.895.177	1.787.275	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	112,33	109,52	EUR
Ausgabepreis	117,95	115,00	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttungsstichtag	–	11. Juni 2014	
Ausschüttung je Anteil	–	3,25	EUR

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

**Die TMW Pramerica Property Investment GmbH befindet sich zur Zeit in Umstellung auf das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), welches am 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist und das Investmentgesetz (InvG) und deren Verordnungen abgelöst hat.**

1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto  
2 Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt  
3 Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.  
4 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen  
5 Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 31.08.2014 bzw. 28.02.2014 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 2.812 TEUR bzw. 5.809 TEUR.

6 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel  
7 Freie Liquidität bezogen auf das 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 31.08.2014 für den Zeitraum vom 01.03.2014 bis 31.08.2014 bzw. Angabe zum 28.02.2014 für den Zeitraum vom 01.03.2013 bis 28.02.2014

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
Portfoliostruktur .....	7
Anlegerstruktur .....	10
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2014 .....	12
Kreditmanagement .....	13
Vermietung .....	15
Ausblick .....	19
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D .....	20
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 .....	22
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung .....	24
Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Immobilienverzeichnis .....	26
Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Anschaffungskosten .....	36
Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Bestand der Liquidität .....	38
Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen .....	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	40
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	41
Gremien .....	42
Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2014 .....	44
Immobilienbestand .....	45

## 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 2014 bis 31. August 2014 informieren.

### Anlagestrategie

Der Investitionsfokus des WERTGRUND WohnSelect D liegt auf Bestands-Wohnimmobilien an ausgewählten Standorten in Deutschland.

Die wichtigsten Investitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen bis zu 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 maximal ca. 13,5-fache 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 der einzige Offene Immobilienfonds, der ausschließlich in Bestandswohnimmobilien in Deutschland investiert. Diese Asset-Klasse haben wir bewusst ausgewählt, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditen erwirtschaften lassen. Für den Fonds erwerben wir ausschließlich Wohnimmobilien im Bestand; wir beteiligen uns grundsätzlich nicht an Entwicklungs- und Bauträgerobjekten.

Ankauf: Das Zielvolumen des Fonds beträgt bis zu ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 31. August 2014 verfügt der Fonds über ein Nettovolumen von 212,88 Mio. EUR beziehungsweise 2.733 Wohneinheiten. Wir kaufen sowohl Einzelobjekte (ab

3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR. Als Multiplikator streben wir das 13,5-fache der stabilisierten Sollmiete als Durchschnitt des Portfolios im Jahr drei nach Ankauf der Immobilien an. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, wird die Fremdkapitalquote des Fonds ab dem 1. Januar 2015 nicht mehr als 30 % betragen. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien (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 individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern/innen vor Ort gewährleisten lässt.

Die Lage der Objekte ist ein wesentlicher Aspekt ihres Mietsteigerungspotenzials; deshalb liegt unser Fokus auf mittleren bis guten innerstädtischen Lagen. Bei einer vielversprechenden Lage darf das Objekt bei Ankauf einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- beziehungsweise Instandhaltungsrückstand zu erklären und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen zu reduzieren sein.

Ziel ist es, die Immobilien zehn bis 15 Jahre im Bestand zu halten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

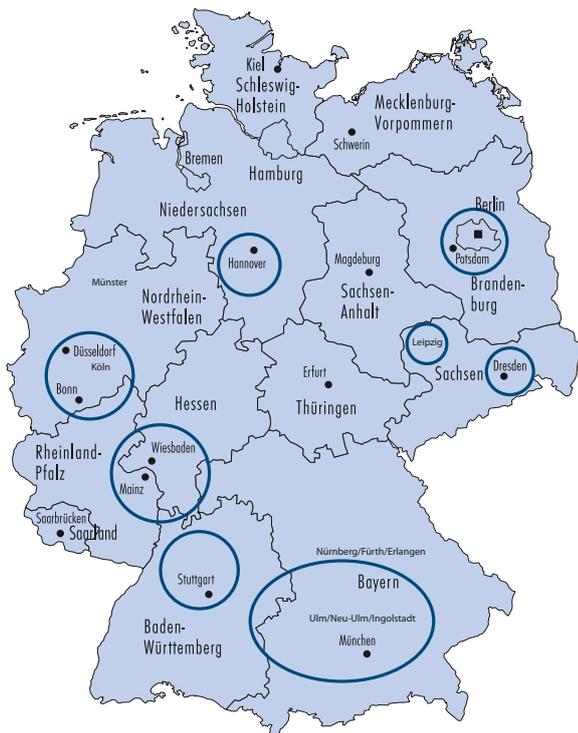
Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- Regionale Diversifikation: Investitionen in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Fokus auf Bestandswohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investitionen in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Stabiler Cashflow: Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten oder teilsanierten Objekten
- Due Dilligence: Detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung

- Professionelles Management: Regionale Büros mit i. d. R. eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern/innen

Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

**Zielstandorte bzw. -regionen**



- Ballungsraum Düsseldorf<sup>1</sup>, Köln<sup>1</sup>, Bonn<sup>1</sup>
- Rhein-Main-Gebiet<sup>1</sup> (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Hannover
- München<sup>1</sup>

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

- Berlin<sup>1</sup>
- Dresden<sup>1</sup>
- Leipzig<sup>1</sup>

Da sich die bundesweit tätigen Immobilieninvestoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume konzentrieren und daher an diesen Standorten hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen herrscht, sollen Investments für den WERTGRUND WohnSelect D auch an ausgewählten kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchgeführt werden.

Zur umfassenden Marktdurchdringung dieser kleineren Standorte entwickelten wir das Research-Projekt „Hidden Champions“. Ziel ist es, unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit sehr guten Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) zu identifizieren.

Es wurden hierbei Städte ab 50.000 Einwohner untersucht. 16 Kriterien hinsichtlich der Bereiche Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bildeten 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.

Im Zuge der Analyse wurden folgende Märkte als besonders vielversprechend herausgefiltert:

- Ingolstadt<sup>1</sup>
- Münster<sup>1</sup>
- Metropolregion Nürnberg<sup>1</sup>, Erlangen
- Regensburg
- Ulm/Neu-Ulm<sup>1</sup>

Auch in Zukunft werden wir uns bei Investitionen für den WERTGRUND WohnSelect D auf diese „Hidden Champions“-Standorte konzentrieren.

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

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

### Der Markt für Wohnimmobilien

Die Bevölkerungszunahme in den deutschen Metropolen ist weiter ungebrochen, was sich entsprechend auf Kauf- und Mietpreise auswirkt. Neben den zunehmenden Studentenzahlen und dem damit verbundenen erhöhten Zuzug insbesondere in die Universitätsstädte zieht es immer mehr ältere Menschen in Großstädte, deren Infrastruktur sowie Kultur- und Freizeitangebot diese zu schätzen wissen. Zusätzlich gewinnen die großen deutschen Ballungsräume durch ein steigendes Arbeitsplatzangebot an Attraktivität. Bei steigenden Mobilitätskosten führt dies zu einem weiteren Zuzug von Arbeitskräften in die Städte. Die zunehmende Urbanisierung geht einher mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Trotz recht stabiler Einwohnerzahlen Deutschlands steigt die Zahl der Haushalte weiter an, da immer mehr Menschen allein leben und gleichzeitig der Bedarf an größeren Wohnflächen zu verzeichnen ist.

Der wachsenden Nachfrage steht nach wie vor ein zu geringes Angebot an Wohnungen gegenüber, obwohl das Angebot aufholt: Im Jahr 2013 wurden in Deutschland rund 214.800 Wohnungen fertiggestellt. Das waren knapp 14.400 Wohnungen oder 7,2 % mehr als im Vorjahr. Damit sind die Wohnungsfertigstellungen zum dritten Mal in Folge kräftig gestiegen. Im Jahr 2012 hatte die Zunahme 9,5 % betragen, 2011 sogar 14,6 %. Dennoch kann das gestiegene Angebot den eigentlichen Bedarf nicht decken. Beispiel Berlin: Hier wurden 2013 lediglich 6.641 Wohnungen fertiggestellt. Die Stadt ist aber im selben Jahr um knapp 45.000 Einwohner gewachsen. Ähnlich verhält es sich in den meisten anderen Großstädten: Das Bevölkerungswachstum sorgt für einen Nachfrageüberhang, der die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien weiter steigen lässt.

Neben dem Nachfrageüberhang sorgt die derzeitige Situation an den Kapitalmärkten für ein weiterhin starkes Investoreninteresse an Immobilien. Seit der Entscheidung der US-Notenbank Federal Reserve, die Ankäufe von Hypotheken allmählich zu reduzieren, flüchtet das Kapital aus den Emerging Markets in den europäischen und amerikanischen Markt. Hier sind besonders Investitionen in Immobilien begehrt, denn Sicherheit wird bei den Anlegern großgeschrieben. Deshalb dominieren Wohnimmobilien, vorzugsweise in Ballungszentren, in wirtschaftlich starken Regionen und gefragten Universitätsstädten die Nachfrage. Diese führt bei geringem Angebot zu steigenden Preisen und weiter sinkenden Renditen.

Aber auch die im Koalitionsvertrag beschlossenen Rahmenbedingungen der Mietpreisbremse könnten den Nachfragedruck in bestimmten Regionen weiter erhöhen. Und das, obwohl das Gesetz den Mietpreisanstieg begrenzen sollte. Der aktuelle Gesetzesentwurf besagt, dass die Bundesländer das Recht haben, in bestimmten Gebieten die Anhebung der Mieten zu beschränken. Mieten für Bestandswohnungen dürfen dann bei Wiedervermietung nicht 10 % über den aktuellen Mietspiegel angehoben werden. Neuvertragsmieten und Anschlussvermietungen nach umfassenden Sanierungen sind davon ausgenommen. Im Rahmen bestehender Verträge sollen die Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten innerhalb von vier Jahren um höchstens 15 % steigen dürfen. Das entspricht einem jährlichen Mietpreiswachstum von 3,6 %.

Experten befürchten nun, dass die Mietpreisbremse den Neubau von Mietwohnungen hemmen wird, weil Investoren hier auf lange Sicht nicht genügend Wertschöpfungspotenzial sehen. Hier hat Bundesjustizminister Heiko Maas nun angekündigt, dass Neubauwohnungen komplett aus dem Gesetz zur Mietpreisbremse ausgenommen werden sollen.

Viele Experten erwarten auch in weiterer Konsequenz, dass sich das Interesse der Investoren an Bestandsimmobilien in einfachen Lagen in Großstädten und so genannten B-Städten verstärken wird. Denn Objekte in diesen Lagen sind unter Umständen von der Anwendung der Mietpreisbremse nicht betroffen: Entweder weil der Wohnungsmarkt hier weniger angespannt ist und die Landesregierung keine Notwendigkeit zur Regulierung des Markts sieht. Oder weil die Mieten bei Ankauf der Objekte noch unterhalb des lokalen Mietniveaus liegen. Die genaue Analyse der Lage wird also mehr denn je zum entscheidenden Kriterium bei der Ankaufsprüfung.

### „Hidden Champions“-Standorte

Einige aktuelle Studien stützen unsere These, dass ausgewählte B-Städte „Hidden Champions“ für Wohnimmobilien-Investments sind. Das Analysehaus Wüest & Partner hat in der Studie „Secondary Cities schlagen Top 7“<sup>1</sup> die Rendite-Risiko-Profile bei Wohninvestments von 81 Städten in Deutschland verglichen. Der Studie zufolge sind für die Mehrzahl der B-Städte höhere Renditen bei Wohnimmobilien erzielbar als in den Top-7-Städten, während das Risiko vergleichbar oder sogar geringer ist. Neben dem Rendite-Risiko-Profil zeigt die Studie auch, dass der Renditeabstand zwischen deutschen Topstädten und B-Städten seit 2006 gestiegen ist. Die durchschnittlichen Anfangsrenditen in den Großstädten

<sup>1</sup> W & P Immobilienberatung GmbH, November 2013

aus der zweiten Reihe sind in den vergangenen sieben Jahren in deutlich geringerem Maße zurückgegangen als in den deutschen Immobilienhochburgen. Der Renditeabstand hat sich also erheblich verstärkt und beträgt inzwischen mehr als 260 Basispunkte. Die Rendite in B-Städten ist also durchschnittlich 2,6 Prozentpunkte höher als in den Topstädten.

Eine weitere Studie<sup>1</sup> zu B-Städten hat das Ratinghaus FERI EuroRating Services dieses Jahr erstellt und gelangte dabei zu dem Ergebnis, dass Deutschlands B-Standorte auch nach der Einführung der Mietpreisbremse attraktiv bleiben. Gegenstand der Studie waren alle deutschen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern, die im Hinblick auf zukünftige Chancen und Risiken bei Investitionen analysiert wurden.

Besondere Investitionschancen sieht FERI in Leipzig und Dresden, den ostdeutschen Zielstandorten des WERTGRUND WohnSelect D. Bei der Nachfrage nach Wohnungen sind es in erster Linie renommierte und traditionell beliebte Universitäten und Hochschulen, eine wettbewerbsfähige diversifizierte Wirtschaftsstruktur, eine attraktive Wohnsubstanz mit erschwinglichen Mieten und ausgewogenem Wohnungsmarkt sowie ein hoher Freizeitwert, die als Attraktivitätsmerkmale für hohe Zuwanderungsraten sorgen. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl führen diesbezüglich die beiden ostdeutschen Wirtschaftszentren Dresden und Leipzig noch vor München das Ranking an. Neben einer exzellenten Bildungs- und Forschungsinfrastruktur erleben beide Städte zudem seit einigen Jahren eine Renaissance der Industrie, die zu einem positiven Wanderungssaldo führt. Mit Münster, Potsdam, Mainz, Regensburg und Freiburg folgen weitere Städte, die diese Kriterien auf sich vereinen können, während Städte wie Rendscheid, Salzgitter und Hagen, gemessen an der Einwohnerzahl, auf den letzten Plätzen des Rankings liegen und damit negative Wanderungssalden aufweisen. Eine besondere Wachstumsdynamik erkennt FERI zudem insbesondere in den beiden Automobilstädten Ingolstadt und Wolfsburg.

Die Studien zeigen, dass es richtig war und weiter ist, auch auf kleinere Standorte zu setzen, die sehr positive Rahmenbedingungen bei der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft aufweisen. Zudem bestätigen die Erkenntnisse aus den genannten Studien die Ergebnisse unserer „Hidden Champions“-Analyse aus dem Jahr 2013, bei der wir über 130 deutsche Städte anhand von 16 Kriterien überprüft haben.

Vor dem Hintergrund weiter steigender Preise in den Wachstumsregionen und der zunehmenden Regulierung der Märkte durch die Politik kommt der Auswahl der Investitionsstandorte eine zunehmend hohe Bedeutung zu. Zu unseren Zielstandorten unter den B-Städten gehören aktuell Ingolstadt, Münster und Ulm sowie Neu-Ulm.

In den vermeintlich kleineren Städten ist die Investitionstätigkeit von größeren, institutionellen Investoren noch nicht so ausgeprägt wie in den großen Ballungsräumen. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt insbesondere in der mangelnden Markttransparenz (keine Marktberichte verfügbar, keine größeren Maklerhäuser vor Ort) und dem damit verbundenen höheren Aufwand, diese Märkte zu analysieren und dauerhaft zu bearbeiten. Dies führt (noch) zu einem geringeren Wettbewerb und damit einhergehend niedrigeren Einstiegspreisen bei zugleich sehr guten Zukunftsaussichten.

Quelle: Amt für Statistik, Berlin-Brandenburg, 2014; Statistisches Bundesamt, 2012

## **Portfoliostruktur**

### **Immobilienvermögen**

Zum Stichtag 31. August 2014 befinden sich 27 Immobilien an elf 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 232.296 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 26 zu entnehmen.

1 FERI EuroRating Services AG, „Chancen und Risiken deutscher B-Städte vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungspolitik“, Juli 2014

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2014

Stadt	Objekt	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
		Bewertungsmiete <sup>1</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis	zum 28.02.2014	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Alfter	„Tulpenstraße“	660	7.890	7.580	310	4,1
Berlin	„Scharfenberger Straße“	451	6.920	6.760	160	2,4
Berlin	„Uhlandstraße“	708	10.080	9.920	160	1,6
Berlin	„Nollendorfplatz“ <sup>2</sup>	2.453	38.136	–	–	–
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“	1.050	15.040	14.780	260	1,8
Dresden	„Borthener Straße“ (Dresden III)	1.294	17.360	16.740	620	3,7
Dresden	„Dobritzer Straße“	556	7.060	7.020	40	0,6
Dresden	„Wilischstraße“ (Dresden II)	1.122	14.770	14.160	610	4,3
Düsseldorf	„Bergesweg“	506	8.050	7.920	130	1,6
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	368	5.990	5.590	400	7,2
Frechen	„An der Mergelskaul“	353	3.550	3.460	90	2,6
Frechen	„Hauptstraße“	251	3.540	3.550	–10	–0,3
Frechen	„Kapfenberger Straße“	267	2.870	2.670	200	7,5
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.477	19.680	16.420	3.260	19,9
Ingolstadt	„Herschelstraße“	556	7.300	6.180	1.120	18,1
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	137	1.990	1.920	70	3,6
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	78	1.120	1.120	0	0
Ingolstadt	„Ungernerstraße“	151	1.700	1.400	300	21,4
Köln	„Hummelsbergstraße“	857	13.410	12.000	1.410	11,8
Köln	„Gottesweg“	413	6.070	5.510	560	10,2
Leipzig	„Christianstraße“	273	4.190	4.150	40	1,0
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	81	1.140	1.090	50	4,6
Leipzig	„Stieglitzstraße“	105	1.440	1.425	15	1,1
Münster	„Breslauer Straße“ (Flachgebäude)	702	9.010	8.860	150	1,7
Münster	„Königsberger Straße“ (Hochhäuser)	663	8.490	8.340	150	1,8
Troisdorf	„Hannoversche Straße“	540	8.140	7.880	260	3,3
Ulm	„Eichbergplatz“	492	7.360	7.120	240	3,4
<b>Direkt gesamt</b>		<b>16.564</b>	<b>232.296</b>	<b>183.565</b>		

Regionale Verteilung der Fondsimmobilen<sup>3</sup>

Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtstichtag auf die sechs Zielregionen Dresden, Ingolstadt/Ulm, Münster, Berlin, Leipzig und den Ballungsraum Düsseldorf, Köln, Bonn.

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

<sup>1</sup> Stichtagbezogen

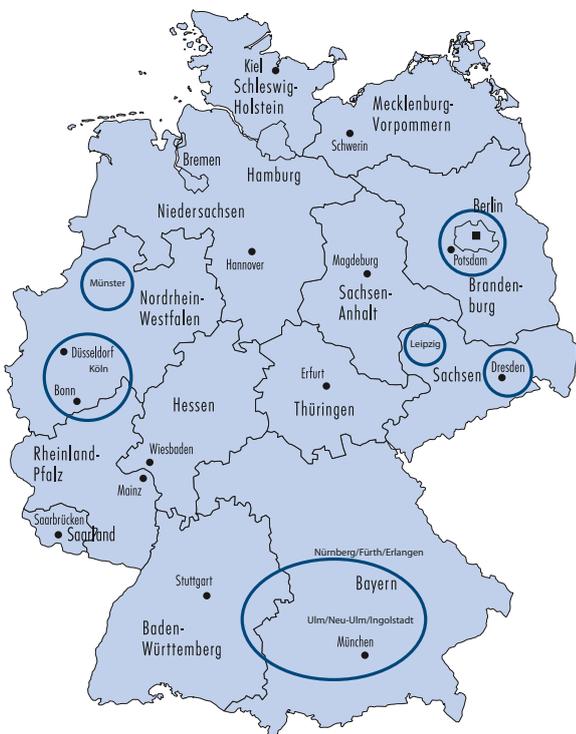
<sup>2</sup> Im Berichtsjahr erworbene Immobilie

<sup>3</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

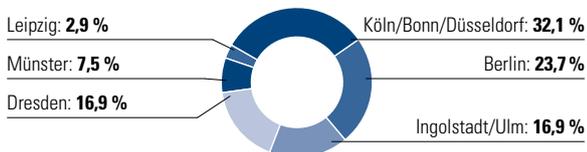
An den Standorten Dresden (666 Wohnungen), Düsseldorf/ Köln/Bonn (698 Wohnungen), Ingolstadt/Ulm (562 Wohnungen) und Berlin (462 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht bzw. nahezu erreicht werden.

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

**Regionale Verteilung der Fondsimmobilien**



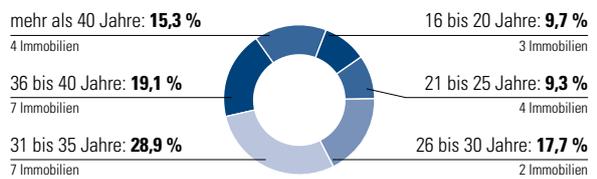
**Regionale Verteilung der Fondsimmobilien<sup>1</sup>**



**Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>**

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 17 und 43 Jahren. Es definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

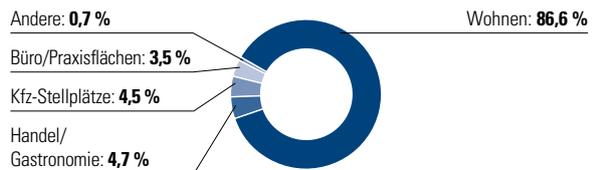
**Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>**



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

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 93,3 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 179.935,9 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 12.935,8 m<sup>2</sup>. 2.733 Wohneinheiten stehen 115 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.575 Kfz-Stellplätze sowie 67 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

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



Zum 31. August 2014 resultieren 86,6 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 3,5 % aus Büro- oder Praxisflächen, 4,7 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 4,5 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,7 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Mobilfunkantennen.

1 Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen  
 2 Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

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

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Das Portfolio setzt sich aus 20 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (44,7 %), aus sechs Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (38,9 %) sowie aus einer Immobilie zwischen 26 Mio. und 50 Mio. EUR (16,4 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch jederzeit in kleinere Einheiten geteilt werden.

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



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

Zum 31. August 2014 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,8 %.

Von den 27 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt zehn Objekte eine Vermietungsquote von über 99 % und gelten damit als nahezu vollvermietet.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte Berlin, „Nollendorfplatz“, Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ und Düsseldorf, „Bergesweg“.

Das Objekt in Berlin „Nollendorfplatz“ wurde zum 1. April 2014 in das Sondervermögen übernommen. Der übernommene Leerstand im Bereich Wohnen wurde bereits zum Teil vermietet sowie einige dieser Wohnungen aufwendig saniert. Im Bereich Gewerbe wurden Mietflächen mit ca. 1.250 m<sup>2</sup> leer übernommen. Für den größten Teil dieser Leerstandsflächen (ca. 1.050 m<sup>2</sup>) konnte zum 1. November 2014 mit der Biomarktkette „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“ ein langfristiger Mietvertrag geschlossen werden. Im Objekt in Düsseldorf „Bergesweg“ werden zurzeit durch Fluktuation leer gewordene Wohnungen saniert und danach wieder der Vermietung zugeführt. In Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“ stehen Gewerbeeinheiten leer, für welche weiterhin Vermietungsbemühungen laufen.

<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen  
<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

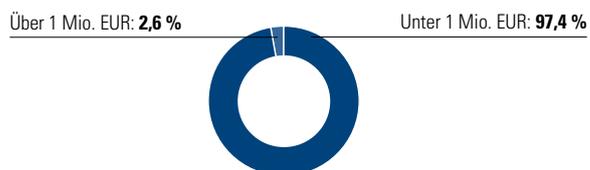
**Anlegerstruktur**

Mit dem Halbjahresbericht per 31. August 2014, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand Oktober 2013) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des WERTGRUND WohnSelect D offen. Die vonseiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI.

Die Platzierung der Fondsanteile erfolgt durch eine überschaubare Anzahl von i. d. R. persönlich bekannten Vertriebspartnern wie z. B. Vermögensverwaltern, Family Offices und Banken, mit denen WERTGRUND einen intensiven Kontakt pflegt.

Bitte beachten Sie, dass die TMW Pramerica Property Investment GmbH für die Richtigkeit dieser Angaben weder Gewähr noch Haftung übernimmt!

**Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 31. August 2014**



**Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 31. August 2014**



Gemäß den geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Anteilen an Offenen Immobilienfonds ergeben sich zwei Arten von Anlegern, deren Bestände sich nach unterschiedlichen Kriterien in Bezug auf die Haltefristen und Rückgabemodalitäten gliedern.

Zum einen unterliegen Altbestände (Erwerbszeitpunkt vor dem 21. Juli 2013) den Regelungen des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes (AnsFuG), zum anderen unterliegen die nach diesem Stichtag erworbenen Bestände den Regelungen der AIFM-D-Richtlinie (Alternative Investment Funds Manager Directive).

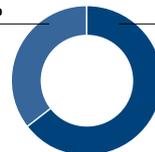
Kunden, deren Bestände dem AnsFuG unterliegen, können innerhalb von sechs Monaten bis zu 30 TEUR zurückgeben. Darüberhinausgehende Beträge unterliegen einer einjährigen unwiderruflichen Kündigungsfrist.

Kunden deren Bestände der AIFM-D-Richtlinie unterliegen, können erst nach Ablauf von 24 Monaten ab Erwerb der Anteile und jeweils unter Berücksichtigung einer einjährigen unwiderruflichen Kündigungsfrist ihre Anteile an das Sondervermögen zurückgeben.

### Prozentuale Aufteilung der Bestände des WERTGRUND WohnSelect D zum 31. August 2014

AIFM-D-Bestände: **35,3 %**

AnsFuG-Bestände: **64,7 %**



Diese Angaben basieren auf unseren umfangreichen eigenen internen Dokumentationen, welche uns für das betroffene offene inländische Publikums-AIF „WERTGRUND WohnSelect D“ in die Lage versetzen, diese Werte offenzulegen.

Diese Bestandsmeldung ergeht jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit und unter Ausschluss der Gewährleistung für die Richtigkeit.



„Borthener Straße“ (Dresden III), Dresden, Deutschland

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2014

### I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	10783 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2-8B 10787 Berlin Else-Lasker-Schüler-Str. 10-22, Kielganstr. 6, 7	Wohn- und Geschäftshaus	April 2014

### II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

## Kreditmanagement

Seit der Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe 13 Darlehen über insgesamt 68.960 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht. Zudem wurden beim Ankauf der Ingolstädter Objekte vier öffentlich geförderte Darlehen zum derzeitigen Wert von 2.869 TEUR übernommen. Diese Darlehen wurden zinslos gewährt. Es fallen jedoch eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. und eine Tilgung in Höhe von 1 % p. a. an. Die Darlehenslaufzeiten und Zinsbindungen liegen zwischen ca. einem und 18 Jahren.

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 71.829 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 1,47 % und 4,38 % p. a.

Bei der Finanzierung der Objekte Ulm, „Eichbergplatz“ und Dresden, „Dobritzer Straße“ wurde eine mittelfristige Zinsfestschreibung für ca. drei Jahre abgeschlossen, die beide am 31. Dezember 2014 auslaufen. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 2,21 % p. a. (Ulm) und 2,03 % p. a. (Dresden). Die drei Objekte in Frechen wurden mit einer Laufzeit von ca. fünf Jahren finanziert. Der Zinssatz liegt hier bei 1,67 p. a. %.

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

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) darf die Fremdfinanzierungsquote ab 1. Januar 2015 nur noch maximal 30 % betragen. Dies wird u. a. erreicht, indem ein Teilbetrag des Darlehens für das Objekt Berlin „Nollendorfplatz“ in Höhe von 5 Mio. EUR bis zum Jahresende 2014 zurückgeführt wird.

Zudem wurden das Objekt „Christianstraße“ in Leipzig, das Objekt „Burgstraße“ in Bonn-Bad Godesberg und das Objekt „Bergesweg“ in Düsseldorf vollständig aus Eigenmitteln erworben. Ferner erfolgen die werterhöhenden Sanierungsmaßnahmen (z. B. in Ingolstadt und Köln/Frechen) ausschließlich aus Eigenkapital.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2014 eine Fremdfinanzierungsquote von 30,9 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte.

Übersicht Kredite –  
Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2014

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV)/Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Alfter „Tulpenstraße“	2.100	7.890	26,6	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	6.920	27,5	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Umlandstraße“	3.400	10.080	33,7	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Berlin „Nollendorfplatz“	17.000	38.136	44,6	1,47	29.02.2024	30.09.2014
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	–	15.040	–	–	–	–
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	6.500	17.360	37,4	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“ <sup>1</sup>	2.750	7.060	39,0	2,03	31.12.2014	31.12.2014
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	5.500	14.770	37,2	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Bergesweg“	–	8.050	–	–	–	–
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	5.990	37,6	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“	1.179	3.550	33,2	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Hauptstraße“	860	3.540	24,3	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Kapfenberger Straße“	931	2.870	32,4	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Ingolstadt „Herschelstraße“ u. a. <sup>1</sup>	8.500			4,38	30.06.2021	30.06.2021
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.242 <sup>2</sup>			0,50 <sup>4</sup>	30.04.2015	30.04.2015
	497 <sup>2</sup>	31.790	35,8 <sup>3</sup>	0,50 <sup>4</sup>	30.04.2032	30.04.2032
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	815 <sup>2</sup>			0,50 <sup>4</sup>	30.04.2022	30.04.2022
	315 <sup>2</sup>			0,50 <sup>4</sup>	30.04.2022	30.04.2022
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	13.410	33,3	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	6.070	28,5	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Leipzig „Christianstraße“	–	4.190	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.140	30,7	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.440	34,7	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Münster „Breslauer Straße“ (Flachgebäude)	2.179	9.010	24,2	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Münster „Königsberger Straße“ (Hochhäuser)	1.821	8.490	21,5	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Troisdorf „Hannoversche Straße“	2.250	8.140	27,6	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Ulm „Eichbergplatz“	2.800	7.360	38,0	2,21	31.12.2014	31.12.2014
<b>Direkt gesamt</b>	<b>71.829</b>	<b>232.296</b>	<b>30,9</b>			

1 Die Finanzierung besteht für das gesamte Ingolstadt-Portfolio, das sich aus fünf Einzelobjekten zusammensetzt.

2 Es handelt sich um ein zinsloses Förderdarlehen.

3 Anteil am Verkehrswert des Ingolstadt-Portfolios

4 Es handelt sich um die Bearbeitungsgebühr i. H. v. 0,5 %.

## Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und setzt an allen Standorten eigene Vermieter ein. In den Objekten Berlin, Dresden, Ingolstadt und Münster sind eigene Vermietungsbüros vorhanden, die u. a. auch für Mietersprechstunden dienen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mitbetreut.

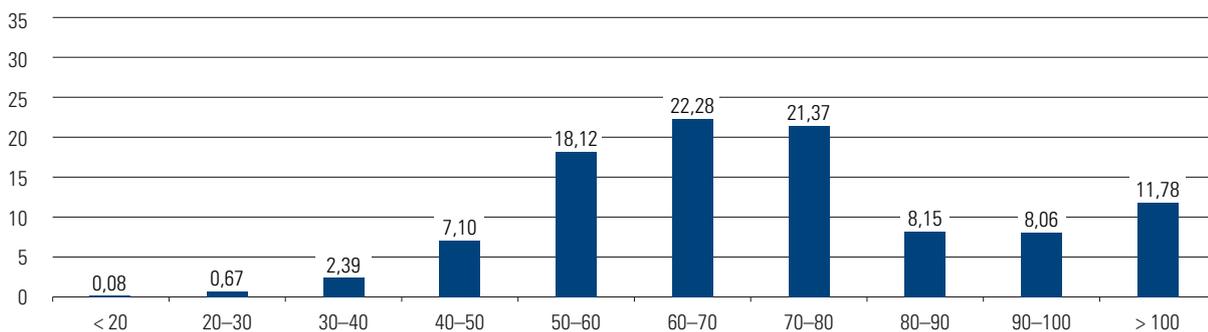
In 24 der insgesamt 27 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2014 eine Vermietungsquote<sup>1</sup> von über 90 %. Zehn Objekte liegen zudem über 99 %. In dem Objekt Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ (89 %) stehen aktuell drei Büroflächen mit ca. 478 m<sup>2</sup> leer. Zur besseren Vermietbarkeit der Immobilie in Bonn wird aktuell die Aufteilung dieser Bürofläche untersucht.

Die Vermietungsquote des am 1. April 2014 in das Sondervermögen übernommenen Objekts Berlin „Nollendorfplatz“ beträgt derzeit 88 %. In diesem Objekt müssen noch diverse Renovierungsmaßnahmen an den übernommenen Leereinheiten im

Wohn- sowie Gewerbebereich umgesetzt werden, um die Vermietbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Erste zwischenzeitlich fertiggestellte Wohnungen konnten bereits erfolgreich zu marktüblichen Mieten neu vermietet werden. Darüber hinaus konnte ein Großteil der leerstehenden Gewerbeflächen mittlerweile zum 1. November 2014 langfristig an die Biomarktkette „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“ vermietet werden. Derzeit finden letzte durch die WERTGRUND zu erbringende Umbaumaßnahmen in dieser Einheit statt.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2014 beträgt knapp 95,8 %. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in allen Liegenschaften die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch signifikant über der Miethöhe zum Ankaufszeitpunkt liegt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

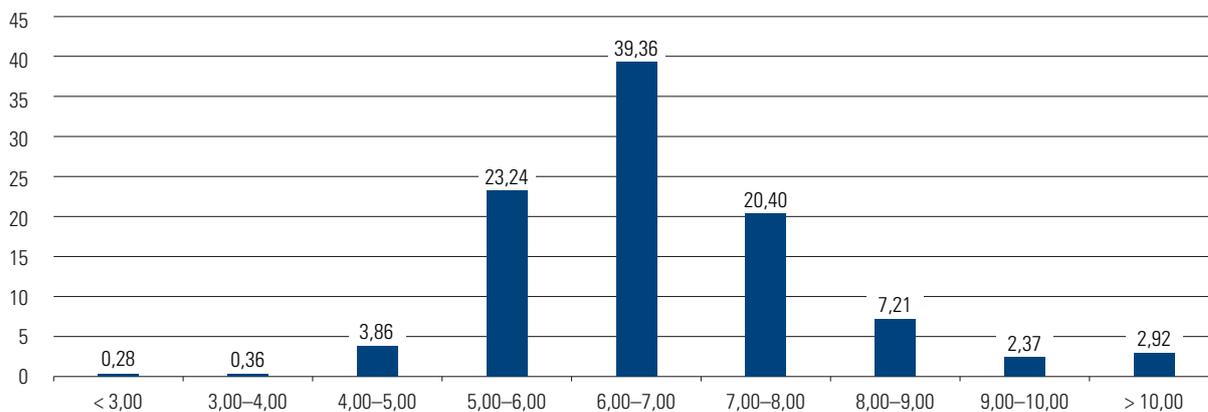
Einheitengrößen in m<sup>2</sup>  
in % auf Basis der Mietflächen



1 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

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

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekt	in %
Alfter „Tulpenstraße“	98,0
Berlin „Scharfenberger Straße“	97,6
Berlin „Umlandstraße“	96,1
Berlin „Nollendorfplatz“	88,2
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	89,2
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	99,6
Dresden „Dobritzer Straße“	97,9
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	99,2
Düsseldorf „Bergesweg“	88,6
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	98,9
Frechen „An der Mergelskaul“	98,3
Frechen „Hauptstraße“	92,1
Frechen „Kapfenberger Straße“	95,1
Ingolstadt „Ettinger Straße“	99,4
Ingolstadt „Herschelstraße“	99,9
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	99,2
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,5
Ingolstadt „Ungernerstraße“	94,7
Köln „Hummelsbergstraße“	98,5
Köln „Gottesweg“	99,6
Leipzig „Christianstraße“	98,7
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	90,8
Leipzig „Stieglitzstraße“	100,0
Münster „Breslauer Straße“ (Flachgebäude)	99,6
Münster „Königsberger Straße“ (Hochhäuser)	95,2
Troisdorf „Hannoversche Straße“	99,0
Ulm „Eichbergplatz“	95,2

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen) und Entwicklung der Mieten pro m<sup>2</sup>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 2014 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

Objekt		in EUR/m <sup>2</sup>
Alfter „Tulpenstraße“		6,42
		7,06
		7,85
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		7,47
		7,47
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		7,21
		9,16
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		6,80
		8,94
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“		6,44
		7,37
		8,09
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)		5,77
		6,14
		6,45
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		5,52
		6,31
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)		5,78
		6,11
		6,53
Düsseldorf „Bergesweg“		7,15
		7,52
		9,52
Düsseldorf „Füllenbachstraße“		8,07
		8,88
		9,88
Frechen „An der Mergelskaul“		4,70
		5,33
		6,60
Frechen „Hauptstraße“ <sup>1</sup>		0,00
		0,00
		0,00
Frechen „Kapfenberger Straße“		4,49
		5,47
		7,40
Ingolstadt „Ettinger Straße“		5,16
		7,41
		10,35

1 Keine Wohnnutzung

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2014 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Objekt		in EUR/m²
Ingolstadt „Herschelstraße“		5,15
		6,67
		8,50
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“		4,98
		5,02
		5,02
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“		5,19
		5,23
		5,23
Ingolstadt „Ungernerstraße“		5,21
		6,66
		9,36
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		7,81
		10,37
Köln „Gottesweg“		6,30
		7,08
		9,66
Leipzig „Christianstraße“		4,37
		5,35
		6,33
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“		5,12
		5,54
		5,76
Leipzig „Stieglitzstraße“		4,57
		5,11
		6,17
Münster „Breslauer Straße“ (Flachgebäude)		3,87
		5,74
		6,84
Münster „Königsberger Straße“ (Hochhäuser)		4,61
		5,85
		6,30
Troisdorf „Hannoversche Straße“		6,00
		6,58
		7,05
Ulm „Eichbergplatz“		7,07
		7,71
		8,22

## Ausblick

Wohnimmobilien haben sich bei in- und ausländischen Investoren als sichere Anlageform mit attraktiver Rendite etabliert. Das auf der einen Seite niedrige Zinsniveau und die große Nachfrage von Kapitalanlegern treiben weiterhin die Preise für Wohnimmobilien nach oben. Außerdem ist zu befürchten, dass sich die geplante Mietpreisbremse kontraproduktiv auf den Wohnungsbau auswirken wird. Ein Ende des Anstiegs von Mieten und Immobilienpreisen ist damit nicht in Sicht. Das hohe Preisniveau erfordert bei der Objektakquise mehr denn je die Identifikation von interessanten Standorten, den guten Zugang zu diesen lokalen Immobilienmärkten und eine sorgfältige Auswahl der angebotenen Objekte.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 werden wir weiterhin konsequent unser strategisches Ziel verfolgen, pro Standort bzw. Region insgesamt rund 500 Wohnungen zu erwerben. In der Region Düsseldorf/Köln/Bonn haben wir dieses mit 698 Wohnungen bereits erreicht. Mit den drei Liegenschaften in Dresden kommen wir dort auf einen Bestand von insgesamt 666 Wohneinheiten.

Ein weiterer strategisch wichtiger Standort ist Berlin. Mit dem Ankauf der Immobilien am Nollendorfplatz hat der WERTGRUND WohnSelect D seine bisher größte Transaktion getätigt. Das Ensemble besteht aus elf Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 25.650 m<sup>2</sup>. Die 318 Wohn- und 28 Gewerbeeinheiten wurden 1971 errichtet. Die Gebäude sind teilsaniert und zeichnen sich durch einen niedrigen Leerstand aus.

Eine leerstehende Gewerbefläche im Erdgeschoss von rund 1.050 m<sup>2</sup> konnten wir mit Wirkung zum 1. November 2014 an die „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“, den Betreiber der Alnatura-Bio-Supermärkte, vermieten. Der Mietvertrag ist zunächst auf zehn Jahre geschlossen, beinhaltet aber eine Option auf Verlängerung. Die Eröffnung des Bio-Supermarkts ist nach Abschluss umfangreicher Aus- und Umbauarbeiten durch „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“ für Anfang 2015 geplant. Der Gewinn von „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“ für die weithin sichtbare Stirnseite der Wohnanlage ist eine deutliche Aufwertung für die gesamte Umgebung und eine weitere Attraktivitätssteigerung für unsere Liegenschaft. Der WERTGRUND WohnSelect D besitzt seit Übergang dieses Bestands im April 2014 insgesamt 462 Wohnungen in Berlin. Seit August 2014 befindet sich in der Liegenschaft das neue Hauptstadtbüro der WERTGRUND Immobilien AG, von dem wir unsere Aktivitäten in Berlin mit eigenen Mitarbeitern vor Ort steuern.

Auch bei zukünftigen Transaktionen stehen weiterhin die „Hidden Champions-Standorte“ sowie die strategische Allokation im Mittelpunkt.

Die Sanierung des Bestands wird auch in 2014/2015 fortgesetzt. Der Fokus liegt hier zunächst auf den Objekten in Ingolstadt und Köln sowie Frechen und Alfter. Ingolstadt ist einer der „Hidden Champions“-Standorte, der durch unsere eigene Marktanalyse identifiziert werden konnte. Im Jahr 2011 wurde hier ein Portfolio mit 484 Wohneinheiten erworben. Die Objekte aus den Jahren 1957 und 1994 verfügten damals über insgesamt rund 27.670 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach erfolgreicher Umsetzung der energetischen Sanierung werden nun die Dachgeschosse mit 24 neuen Wohnungen erweitert. Der Bauantrag wurde bereits 2013 genehmigt. Im Berichtszeitraum wurden im Haus Ungernerer 1–3 vier Wohnungen mit insgesamt 228 m<sup>2</sup> fertiggestellt und der Bestand in dieser Liegenschaft von 484 auf 488 Wohneinheiten erhöht. Diese neuen Wohnungen konnten bereits alle vermietet werden und liegen mit 12,05 EUR/m<sup>2</sup> deutlich über Businessplan. In den nächsten Monaten werden weitere Wohnungen fertiggestellt und die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich bis Ende Januar 2015 abgeschlossen sein, so dass der Bestand in Ingolstadt auf 508 Wohneinheiten anwachsen wird.

Im August 2012 wurde ein Wohnimmobilienportfolio in Köln-Sülz und Frechen angekauft. Die Transaktion umfasste 324 Einheiten, die sich auf insgesamt fünf Objekte verteilen. Die Immobilien sind aus den Jahren 1951 und 1971 und waren bei Ankauf bereits teilsaniert. Im Frühjahr dieses Jahres wurde mit weiteren Sanierungsmaßnahmen begonnen.

Seit Sommer dieses Jahres wird auch an den Wohngebäuden in Köln gearbeitet. Neben den Arbeiten an der Fassade steht insbesondere die Erneuerung der Bäder im Mittelpunkt der Maßnahmen.

Ebenso wurden in der Liegenschaft in Frechen umfangreiche Sanierungsarbeiten vorgenommen. Die Arbeiten, die u. a. die Dächer, Fassaden, Hauseingänge, Balkone sowie Keller umfassen, stehen kurz vor dem Abschluss.

Zwischenzeitlich sind die Arbeiten in der Tulpenstraße in Alfter abgeschlossen. Die Häuser an der Belsmühle sind eingerüstet und die Arbeiten an der Fassade im Gange. Es ist geplant, diese Maßnahmen bis Ende des Jahres fertigzustellen.

Mit diesen Aktionen werden wir das Immobilienportfolio weiter behutsam aufbauen und die Qualität des Bestands nachhaltig verbessern. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ziele des WERTGRUND WohnSelect D, nachhaltige Rendite und Stabilität für die Anleger, auch in diesem Geschäftsjahr erreicht werden.

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen im zurückliegenden Geschäftshalbjahr danken wir Ihnen. Wir werden auch in Zukunft alles daran setzen, Ihre Erwartungen zu erfüllen.

## Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	<b>31.08.2014</b>	28.02.2014	31.08.2013	28.02.2013	
Immobilien	<b>232.296</b>	183.565	179.415	162.725	TEUR
Liquiditätsanlagen	<b>37.235</b>	52.682	45.496	32.611	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>24.567</b>	21.045	19.628	20.022	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	<b>-81.212</b>	-61.556	-62.474	-61.021	TEUR
Fondsvermögen	<b>212.887</b>	195.736	182.065	154.337	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	<b>11.864</b>	36.867	26.159	61.805	TEUR
Umlaufende Anteile	<b>1.895.177</b>	1.787.275	1.688.417	1.442.203	Stück
Anteilwert	<b>112,33</b>	109,52	107,83	107,01	EUR
Ausschüttung je Anteil	-	3,25	-	3,47	EUR
Tag der Ausschüttung	-	11. Juni 2014	-	12. Juni 2013	



„An der Mergelskaul“, Frechen, Deutschland



„Burgstraße“, Bonn-Bad Godesberg, Deutschland

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2014

	Düsseldorf/Köln/Bonn	Dresden	Ingolstadt/Ulm
	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immobilien</b> (siehe Seite 26 – 35)			
1. Mietwohngrundstücke	74.550.000,00	39.190.000,00	39.150.000,00
Summe der Immobilien			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 38)			
1. Bankguthaben	1.845.359,30	1.043.112,88	1.083.514,78
Summe der Liquiditätsanlagen			
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.558.665,73	1.727.504,57	1.591.689,85
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	5.336.634,51	1.764.125,01	1.302.213,22
4. Andere	1.030.814,57	0,00	342.766,82
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
<b>I. – III. Summe</b>	<b>85.321.474,11</b>	<b>43.724.742,46</b>	<b>43.470.184,67</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	15.760.000,00	14.750.000,00	14.169.411,06
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	2.384.626,31	1.592.977,66	1.506.376,39
4. anderen Gründen	257.952,20	92.011,49	53.444,47
Summe der Verbindlichkeiten			
<b>V. Rückstellungen</b>	500.738,62	0,00	0,00
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>18.903.317,13</b>	<b>16.434.989,15</b>	<b>15.729.231,92</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>	<b>66.418.156,98</b>	<b>27.289.753,31</b>	<b>27.740.952,75</b>

**WERTGRUND WohnSelect D Halbjahresbericht 2014**  
**Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2014**

<b>Münster</b>	<b>Berlin</b>	<b>Leipzig</b>	<b>Fondsebene</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
17.500.000,00	55.136.000,00	6.770.000,00	0,00	<b>232.296.000,00</b>	<b>109,1</b>
530.320,74	859.517,35	405.166,68	31.468.139,40	<b>37.235.131,13</b>	<b>17,5</b>
1.287.580,12	1.179.426,83	531.026,58	0,00	8.875.893,68	
0,00	0,00	0,00	15.600,12	15.600,12	
538.828,41	4.694.274,79	326.418,85	0,00	13.962.494,79	
-10,00	238.862,51	1.679,39	98.978,04	1.713.091,33	
				<b>24.567.079,92</b>	<b>11,5</b>
<b>19.856.719,27</b>	<b>62.108.081,48</b>	<b>8.034.291,50</b>	<b>31.582.717,56</b>	<b>294.098.211,05</b>	<b>138,1</b>
4.000.000,00	22.300.000,00	850.000,00	0,00	71.829.411,06	
0,00	473.483,09	0,00	0,00	473.483,09	
790.329,56	958.882,39	203.110,65	0,00	7.436.302,96	
21.063,97	-164.366,12	92.408,55	593.759,64	946.274,20	
				<b>80.685.471,31</b>	<b>37,9</b>
0,00	0,00	0,00	25.314,89	<b>526.053,51</b>	<b>0,2</b>
<b>4.811.393,53</b>	<b>23.567.999,36</b>	<b>1.145.519,20</b>	<b>619.074,53</b>	<b>81.211.524,82</b>	<b>38,1</b>
<b>15.045.325,74</b>	<b>38.540.082,12</b>	<b>6.888.772,30</b>	<b>30.963.643,03</b>	<b>212.886.686,23</b>	<b>100,0</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Nach § 7 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 Publikums-AIF WERTGRUND WohnSelect D wird eine Einteilung nach regionalen Investitionsschwerpunkten vorgenommen. Dazu zählen aktuell die Ballungsräume Düsseldorf/Köln/Bonn, Dresden, Ingolstadt/Ulm, Münster, Berlin und Leipzig.

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2014 erhöhte sich das Fondsvermögen von 195.736 TEUR um 17.151 TEUR auf 212.887 TEUR. Im ersten Geschäftshalbjahr 2014/2015 flossen dem Sondervermögen insgesamt 11.864 TEUR zu. Bei einem Anteilumlauf von 1.895.177 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2014 ein Anteilwert in Höhe von 112,33 EUR.

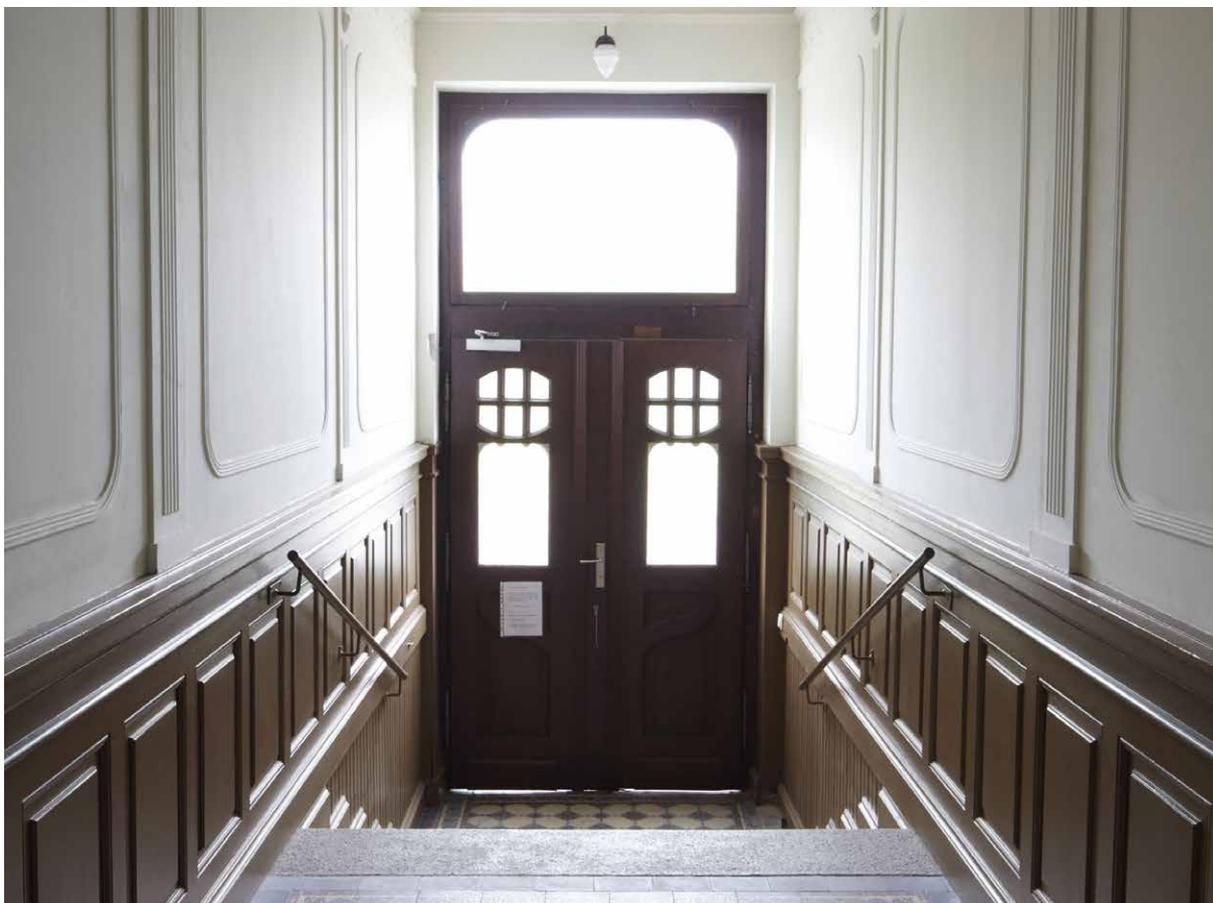
### Immobilien

Seit der Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 27 **Immobilien** in den WERTGRUND WohnSelect D über. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 232.296 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 26 bis 35 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 37.235 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 4.695 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 5.772 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 26.768 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.



„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 37.235 TEUR bzw. 17,5 % 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 13.241 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 23.994 TEUR bzw. 11,3 % des Fondsvermögens.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 24.567 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.876 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 694 TEUR, Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 8.074 TEUR sowie Forderungen an Hausverwalter über 108 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen **Zinsansprüche** gegenüber Banken in Höhe von 16 TEUR. Auf **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 13.962 TEUR. Die Position **Anderere** enthält außerdem Forderungen aus Objektkäufen in Höhe von 1.612 TEUR, Forderungen aus Anteilumsatz in Höhe von 99 TEUR und Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 2 TEUR.

### **Verbindlichkeiten**

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 80.685 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus **Kredit**en in Höhe von 71.829 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen

auf die Regionen Berlin 31,1 %, Düsseldorf/Köln/Bonn 21,9 %, Dresden 20,5 %, Ingolstadt/Ulm 19,7 %, Münster 5,6 % sowie Leipzig 1,2 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 13 und 14.

**Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** bestehen zum Stichtag in Höhe von 473 TEUR und betreffen das Objekt „Nollendorfplatz“ in Berlin.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 7.436 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 7.250 TEUR, noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 181 TEUR sowie hinterlegte Kauttionen im Objekt Berlin, „Scharfenberger Straße“ in Höhe von 3 TEUR, im Objekt Dresden, „Borthener Straße“ in Höhe von 1 TEUR und im Objekt Ingolstadt, „Ungernederstraße“ in Höhe von 1 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 946 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz von 84 TEUR, Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 278 TEUR sowie Verwaltungskosten von 522 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 62 TEUR betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung.

### **Rückstellungen**

Die **Rückstellungen** betragen 526 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (14 TEUR) sowie Rückstellungen aus Anschaffungskosten (501 TEUR).

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

	„Tulpenstraße“	„Scharfenberger Straße“
1		
	<b>Deutschland</b> 53347 Alfter Tulpenstraße 20–24 Zur Belsmühle 14–30	<b>Deutschland</b> 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30–40
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	Fassaden- und Balkonsanierung	keine
	–	–
	–	–
	–	–
	93,5	96,3
	6,4	1,8
	0,1	1,9
	07/2012	10/2010
	19.03.2012	05.08.2010
	1967 + 1974 / 1985 + 1991, 1998 + 2002	1977 / 2011
	12.215,0	14.728,0
	–	–
	7.372,9	4.849,8
	84	31
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja
	98,0	97,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	43	60
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,7	0,0
	434,7	287,3
	650,5	435,0
	661,5	447,5

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)

2 Stichtagbezogen

3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / 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 2014

„Uhlandstraße“	„Nollendorplatz“	„Burgstraße“	„Borthener Straße“ (Dresden III)
3	4	5	6
			
<b>Deutschland</b> 10715 Berlin Uhlandstraße 103 Berliner Straße 138 Wilhemsau 21, 22, 23	<b>Deutschland</b> 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2–8B Else-Lasker-Schüler-Str. 10–22 Kielganstr. 6, 7	<b>Deutschland</b> 53177 Bonn-Bad Godesberg Burgstraße 69–81 Im Äuelchen 12, Embavenhof 1 Junkerstraße 13, 21	<b>Deutschland</b> 01237 Dresden Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d Gohrischstraße 1–19 Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i

gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
keine	Fassadensanierung, Ausbau der Gewerbeflächen	keine	keine
7,4	–	22,9	0,7
19,7	17,3	1,6	2,0
–	–	–	–
58,4	78,6	62,5	97,1
7,7	4,1	13,0	0,2
6,8	–	–	–
05/2012	04/2014	02/2013	01/2011
30.11.2011	18.12.2013	18.12.2012	09.12.2010
1972 / 2009	1971–1973 / 1992–1993 / 2004–2006 / 2008	um 1989	1927–1934 / 1998–1999; 2011
3.169,0	11.912,0	7.279,0	26.191,0
1.453,5	2.776,0	3.431,4	528,1
4.732,5	22.882,2	7.964,0	17.155,4
81	230	211	6
ja	ja	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	ja/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
96,1	88,2	89,1	99,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	50	55	37
Privatperson/-en	Immobilienfonds	Versicherungsgesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
10,2	4,1	8,4	3,8
421,7	895,2	639,8	848,1
645,4	1.660,8	937,5	1.264,5
676,0	1.746,5	1.043,7	1.278,7

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

	„Dobritzer Straße“	„Wilischstraße“ (Dresden II)
7		
	<b>Deutschland</b> 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151	<b>Deutschland</b> 01279 Dresden Wilischstraße 11–30 Nagelstraße 20–26
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	keine	keine
	–	–
	–	–
	–	–
	95,9	97,8
	4,1	2,2
	–	–
	03/2012	01/2011
	21.12.2011	28.10.2010
	1942 / 1995	1963–1964 / 1998–2001
	20.893,0	20.009,0
	–	–
	8.052,0	15.069,6
	53	82
	nein	nein
	ja/nein	nein/hein
	nein/nein	nein/hein
	97,9	99,2
	unbegrenzt	unbegrenzt
	38	37
	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
	0,9	1,2
	366,4	737,4
	547,9	1.099,6
	552,8	1.110,7

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)

2 Stichtagbezogen

3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / 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 2014



„Bergesweg“

**Deutschland**  
 40489 Düsseldorf  
 Bergesweg 3–21



„Füllenbachstraße“

**Deutschland**  
 40474 Düsseldorf  
 Füllenbachstraße 4–6



„An der Mergelskaul“

**Deutschland**  
 50226 Frechen  
 An der Mergelskaul 23–25  
 An der Waidmaar 38–52



„Hauptstraße“

**Deutschland**  
 50226 Frechen  
 Hauptstraße 1–7  
 Hühelner Straße 2

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	Balkonsanierung	Fassaden- und Strangsanierung	keine
–	15,7	–	57,2
–	–	–	33,0
–	–	–	–
–	76,1	95,1	–
93,7	5,6	4,9	9,8
6,3	2,6	–	–
08/2013	11/2010	08/2012	08/2012
26.04.2013	16.08.2010	30.05.2012	30.05.2012
1966 + 1971 / 90er-Jahre	1967 / 1999–2000	1953; 1954	1992
16.732,0	2.396,0	11.562,0	2.228,0
–	581,0	–	2.154,7
4.775,1	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
88,6	98,9	98,3	92,1
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
49	46	40	48
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,0	4,6	0,4	4,5
261,6	243,1	203,5	171,4
402,6	364,5	304,9	255,5
455,9	378,3	313,5	276,1

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

	„Kapfenberger Straße“	„Ettinger Straße“
13		
	<b>Deutschland</b> 50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9–11 19–21	<b>Deutschland</b> 85057 Ingolstadt Ettinger Straße 29–43, 53 Ungernerstraße 1–3, 24–30 Leharstr. 1–5, 2–8 Lortzingstr. 2–10
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	Fassaden- und Strangsanierung	Dachgeschoss Ausbau
	–	–
	–	0,2
	–	–
	95,4	98,7
	3,8	1,1
	0,8	–
	08/2012	06/2011
	30.05.2012	30.03.2011
	1969; 1970	ca. 1956–1958 / 1985–2010, 2013
	5.102,0	24.814,0
	–	31,9
	3.197,2	16.150,8
	19	50
	nein	teilweise
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	95,1	99,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	51	37
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	0,7
	133,0	918,0
	205,6	1.386,9
	214,8	1.398,5

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)

2 Stichtagbezogen

3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / 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 2014



Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
keine	keine	keine	energetische Sanierung, Dachgeschoss Ausbau
–	–	–	–
–	–	–	–
–	–	–	–
98,2	83,2	98,4	92,9
1,8	16,8	0,4	7,1
–	–	1,2	–
06/2011	06/2011	06/2011	06/2011
30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011
ca. 1965 / 1985-2003, 2013–2014	ca. 1992 / 1999, 2013	ca. 1992 / 1999, 2013	ca. 1958 / 1985–1999, 2013–2014
11.787,0	3.690,0	1.532,0	4.114,0
–	–	–	–
6.991,5	1.890,2	1.236,5	1.717,1
44	69	5	36
nein	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja	nein/ja	nein/nein
99,9	99,2	99,5	94,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
38	58	58	38
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,5	0,0	0,0	0,0
365,9	90,6	52,2	97,0
557,2	135,4	78,3	148,1
561,0	136,4	78,9	149,6

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

	„Hummelsbergstraße“	„Gottesweg“
19		
	<b>Deutschland</b> 50939 Köln Düstermichstraße 2–16 Hummelsbergstraße 1–11 Rennebergstraße 2–10	<b>Deutschland</b> 50939 Köln Gottesweg 108–110 Aegidienberger Straße 23–27 Erpeler Straße 36
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	Fassaden- und Strangsanierung	Fassaden- und Strangsanierung
	–	–
	–	15,7
	–	–
	97,3	82,1
	2,7	2,2
	–	–
	08/2012	08/2012
	30.05.2012	30.05.2012
	1957; 1959/1996	um 1954
	13.892,0	2.710,0
	–	649,8
	8.693,6	3.533,1
	47	18
	nein	nein
	nein/nein	nein/hein
	nein/nein	nein/hein
	98,5	99,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	49	49
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,3	2,2
	534,6	237,3
	807,1	360,9
	818,0	363,0

**I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)  
2 Stichtagbezogen  
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / 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 2014



Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
keine	keine	keine	keine
–	15,4	10,7	–
–	8,0	14,1	–
–	–	–	–
97,0	75,2	75,2	97,0
3,0	1,4	–	3,0
–	–	–	–
01/2012	09/2010	09/2010	11/2010
03.11.2011	08./18.06.2010	26.05.2010	06.09.2010
ca. 1939–1944 / ca. 1994 + 1998	1903 / 2005	ca. 1900 / 1997, 1998	1964 / 2012
5.200,0	680,0	720,0	20.545,0
–	250,7	285,6	–
4.133,0	931,3	1.304,5	9.932,0
15	6	0	52
nein	ja	nein	nein
nein/nein	ja/nein	ja/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	ja/nein	nein/nein
98,7	90,8	100,0	99,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	40	45	40
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Privatperson/-en
0,5	0,0	1,3	0,6
174,5	52,9	70,1	457,3
263,4	78,5	103,0	688,1
271,2	79,5	104,6	696,1

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Königsberger Straße“		„Hannoversche Straße“	
			
25		26	
<b>Deutschland</b>		<b>Deutschland</b>	
48157 Münster		53844 Troisdorf	
Königsberger Straße 4, 7, 8		Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25 a–c	
gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück	
keine		keine	
0,5		–	
2,6		–	
–		–	
91,4		85,5	
3,6		10,4	
1,9		4,1	
11/2010		01/2013	
06.09.2010		31.10.2012	
1964 / 2012		um 1995	
14.073,0		5.727,0	
372,0		–	
8.874,0		6.149,0	
51		110	
ja		ja	
nein/nein		nein/nein	
nein/nein		nein/nein	
95,2		99,0	
unbegrenzt		unbegrenzt	
40		61	
Privatperson/-en		Immobilien-Gesellschaft	
2,0		0,3	
425,9		362,7	
640,3		542,5	
675,0		552,8	

**I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)  
2 Stichtagbezogen  
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / 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 2014

„Eichbergplatz“



**Deutschland**

89075 Ulm  
 Eichbergplatz 1–9

gemischt genutztes Grundstück

keine

3,1

0,5

–

89,7

6,7

–

02/2012

20.10./21.11.2011

1997

4.946,0

421,2

4.792,9

93

teilweise

nein/nein

nein/nein

95,2

unbegrenzt

63

Immobilien-Gesellschaft

3,4

307,4

463,7

486,4

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Anschaffungskosten

### Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern <sup>1</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>2</sup>		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>								
Alfter „Tulpenstraße“	7.291	732	10,0	468	6,4	264	3,6	8.023
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.020	583	9,7	213	3,5	370	6,1	6.603
Berlin „Umlandstraße“	9.300	780	8,4	470	5,1	310	3,3	10.080
Berlin „Nollendorfplatz“	38.136	3.908	10,2	2.479	6,5	1.429	3,7	42.044
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.500	1.491	10,3	939	6,5	552	3,8	15.991
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	15.850	1.210	7,6	681	4,3	529	3,3	17.060
Dresden „Dobritzer Straße“	6.850	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.435
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	13.670	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.688
Düsseldorf „Bergesweg“	7.918	808	10,2	500	6,3	308	3,9	8.726
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.430	525	9,7	240	4,4	285	5,3	5.955
Frechen „An der Mergelskaul“	3.330	302	9,1	212	6,4	90	2,7	3.632
Frechen „Hauptstraße“	3.417	307	9,0	215	6,3	92	2,7	3.724
Frechen „Kapfenberger Straße“	2.722	240	8,8	167	6,1	73	2,7	2.962
Ingolstadt „Ettinger Straße“	14.885	1.155	7,8	851	5,7	303	2,0	16.040
Ingolstadt „Herschelstraße“	6.392	443	6,9	297	4,6	146	2,3	6.835
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.850	188	10,2	137	7,4	51	2,8	2.038
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.198	82	6,8	50	4,2	32	2,6	1.280
Ingolstadt „Ungernerstraße“	1.641	104	6,3	66	4,0	38	2,3	1.745
Köln „Hummelsbergstraße“	11.941	1.090	9,1	769	6,4	321	2,7	13.031
Köln „Gottesweg“	5.372	484	9,0	343	6,4	141	2,6	5.856
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	55	4,6	77	6,4	1.332
Münster „Breslauer Straße“ (Flachgebäude)	7.428	482	6,5	221	3,0	261	3,5	7.910
Münster „Königsberger Straße“ (Hochhäuser)	6.949	402	5,8	184	2,7	218	3,1	7.351
Troisdorf „Hannoversche Straße“	7.400	657	8,9	453	6,1	204	2,8	8.057
Ulm „Eichbergplatz“	6.550	592	9,0	312	4,8	280	4,3	7.142
<b>Direkt gesamt</b>	<b>211.335</b>	<b>18.653</b>		<b>11.380</b>		<b>7.273</b>		<b>229.988</b>

1 Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auffassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

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

3 Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 31. August 2014

<b>Gutachterlicher Verkehrswert</b>	<b>Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum</b>	<b>Verkehrswert/ Kaufpreis<sup>3</sup></b>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
7.890	37	573	7,8	7.890
6.920	29	356	6,1	6.920
10.080	39	593	7,7	10.080
38.300	163	3.745	9,6	38.136
15.040	74	1.254	8,4	15.040
17.360	55	696	6,3	17.360
7.060	29	435	7,5	7.060
14.770	50	633	6,3	14.770
8.050	40	720	8,9	8.050
5.990	26	323	6,2	5.990
3.550	15	239	7,9	3.550
3.540	15	243	7,9	3.540
2.870	12	190	7,9	2.870
19.680	34	456	6,8	19.680
7.300	17	235	6,8	7.300
1.990	6	77	6,8	1.990
1.120	4	51	6,8	1.120
1.700	5	62	6,8	1.700
13.410	55	863	7,9	13.410
6.070	24	383	7,9	6.070
4.190	13	195	7,3	4.190
1.140	4	53	6,0	1.140
1.440	7	79	6,0	1.440
9.010	24	294	6,2	9.010
8.490	20	245	6,2	8.490
8.140	33	548	8,3	8.140
7.360	28	421	7,4	7.360
<b>232.460</b>	<b>858</b>	<b>13.962</b>		<b>232.296</b>

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – 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 37.235 TEUR (17,5 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 10.467 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 28,1 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank Deutschland GmbH, München verwaltet.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München 18.791 TEUR zu 0,2 %, auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg 4.037 TEUR zu 0,15 %, auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing 2.965 TEUR zu 0,15 % und auf die Bank Sarasin AG, München 956 TEUR zu 0,15 %. Weiterhin werden bei der Bank Sarasin AG, Zürich 19 TEUR unverzinst gehalten.



„Füllenbachstraße“, Düsseldorf, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2014 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>8.875.893,68</b>	<b>4,2</b>
davon Betriebskostenvorlagen	8.074.169,81		
davon Mietforderungen	693.409,45		
2. Zinsansprüche		<b>15.600,12</b>	<b>0,0</b>
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>13.962.494,79</b>	<b>6,5</b>
4. Andere		<b>1.713.091,33</b>	<b>0,8</b>
davon Forderungen aus Anteilumsatz	98.978,04		
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>24.567.079,92</b>	<b>11,5</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>71.829.411,06</b>	<b>33,7</b>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		<b>473.483,09</b>	<b>0,2</b>
3. Grundstücksbewirtschaftung		<b>7.436.302,96</b>	<b>3,5</b>
4. anderen Gründen		<b>946.274,20</b>	<b>0,5</b>
davon aus Anteilumsatz	84.165,00		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>80.685.471,31</b>	<b>37,9</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>526.053,51</b>	<b>0,2</b>
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>212.886.686,23</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>112,33</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>1.895.177</b>	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2014 bis 31. August 2014

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		35.003,12	
2. Sonstige Erträge		43.614,94	
3. Erträge aus Immobilien		7.565.193,20	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>7.643.811,26</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		1.958.844,44	
a) davon Betriebskosten	8.872,49		
b) davon Instandhaltungskosten	1.109.016,32		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	479.609,29		
d) davon Sonstige Kosten	361.346,34		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.002.005,83	
3. Verwaltungsvergütung		1.511.038,64	
4. Verwahrstellenvergütung		28.205,47	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		26.375,79	
6. Sonstige Aufwendungen		134.664,99	
davon Bewerterkosten	114.434,46		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>4.661.135,16</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>2.982.676,10</b>
Ertrags-Aufwands-Ausgleich			78.921,91
<b>IV. Ergebnis des Geschäftshalbjahres</b>			<b>3.061.598,01</b>



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2014 bis 31. August 2014

### Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 44 TEUR resultieren im Wesentlichen aus vereinnahmten Modernisierungszuschlägen von Mietern in Höhe von 20 TEUR, aus Versicherungsschädigungen in Höhe von 19 TEUR sowie aus sonstigen nicht umlagefähigen Erträgen in Höhe von 5 TEUR.

### Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 135 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die Bewerter in Höhe von 115 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 20 TEUR.

### 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.

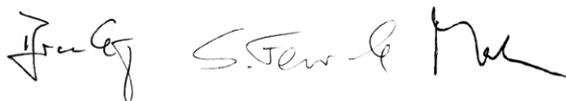
Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z. B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als so genannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

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.

München, im Oktober 2014

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der  
TMW Pramerica Property Investment GmbH



Dominik Brambring   Sebastiano Ferrante   Martin Matern

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

TMW 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 2013: 25 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2013: 3.069 TEUR

### Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

### Geschäftsführung

Dominik Brambring  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

Sebastiano Ferrante  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

Martin Matern  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG  
Director Lux Pramerica R.E.I. (Luxembourg) S.A.

### Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

**Gerhard Wittl**  
Vorsitzender  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

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

**Maxie Liese**  
Director Business Development  
Pramerica Real Estate International AG

### Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2013: 5.113 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2013: 157.124 TEUR

### Abschlussprüfer

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

### Assetmanager

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximilianstraße 21a  
D-82319 Starnberg

#### Sachverständigenausschuss ab 1. Februar 2014

**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

#### Ersatzmitglied

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

#### Bewerter ab 21. Juli 2014

**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

## Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2014

### 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 entfernt und der Potsdamer Platz ca. 1.500 qm. 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 25.650 m<sup>2</sup>. Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992–1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004–2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurde die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert.



In der Liegenschaft befinden sich 318 Wohn- (22.882 m<sup>2</sup>) und 28 Gewerbeeinheiten (2.776 m<sup>2</sup>). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Es ist zunächst geplant, die noch nicht gedämmten Fenster auszutauschen, die Fassade zu streichen sowie die Fassade zum Innenhof zu dämmen. Um das Erscheinungsbild der Treppenhäuser zu verbessern, ist diesbezüglich eine Renovierung vorgesehen.

### Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilienfonds
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,91 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	318
Wohnfläche	22.882,2 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	28
Nutzfläche gewerblich	2.776,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	181/49
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	38,30 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2014

## Immobilienbestand

### Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven ca. 4 km vom Stadtzentrum Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage umfasst sechs Gebäude mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Liegenschaft verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 84 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

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



Um den Zustand der Wohnanlage zu verbessern, wurde im April dieses Jahres die Fassade des Hauses in der Tulpenstraße gestrichen sowie eine Beton- und Balkonsanierung durchgeführt. Die Arbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Derzeit wird auch an den Rückseiten der Häuser „Zur Belsmühle“ gearbeitet und neben den Balkonen auch die Fassade saniert. Die Fertigstellung ist für den November 2014 vorgesehen.

### 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	0,73 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	110
Wohnfläche	7.372,9 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	84
Baujahr	1967 + 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	7,89 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2014

**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 geplante Aufgabe des Flughafens Tegel und die auf dem Flughafenareal geplanten Entwicklungen zum innovativen Standort für Zukunftstechnologien weiter profitieren wird.

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 einer Vermietung zugeführt.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 7,47 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m<sup>2</sup> gesteigert werden.



**Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“**

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die Boots- und Liegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Von den 13 Liegeplätzen wurden bisher 10 für je 80 EUR pro Monat 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 der Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.849,8 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	6,92 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

### Berlin, „Uhlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Uhlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der Straße Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zum Zentrum von Berlin-West, dem Kurfürstendamm, beträgt etwa 1,5 km. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als „City West“ neben dem Altbezirk Mitte Zentrumsfunktionen für ganz Berlin 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 umfassend saniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dennoch besteht in Teilbereichen weiterer Sanierungsbedarf, so muss z. B. die Fassade mittelfristig durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems energetisch saniert werden.



### Berlin, „Uhlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	82
Wohnfläche	4.732,5 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	1.453,5 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	81
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	10,08 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

**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. 7.964,0 m<sup>2</sup> und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.431,4 m<sup>2</sup> sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m<sup>2</sup> 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.

**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	1,49 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	101
Wohnfläche	7.964,0 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	28
Nutzfläche gewerblich	3.431,4 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	Um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	15,04 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2014

**Dresden, „Borthener Straße“ (Dresden III)**

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 Komplett-sanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renovi-ert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. Die durch-schnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind zwischen 55 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> groß. Ca. 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Woh-nungen verfügen über Balkone. Das Objekt steht unter Denk-mal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnan-lage befindet sich auf einem stark durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen. Die Fassadensanierung wurde im November 2011 fertiggestellt und mängelfrei abgenommen.



Aufgrund starker Regenfälle im Juli dieses Jahres ist Wasser in die Keller eingedrungen. Die Beseitigung der Schäden ist erfolgt, die Kosten werden komplett von der Versicherung übernommen. Zur Vermeidung zukünftiger Überschwemmungen wurden zusätzlich Rückstauklappen eingebaut.

**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 der Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.155,4 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	7
Nutzfläche gewerblich	528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	17,36 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

**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. 6 km entfernt.



Im Zuge der starken Regenfälle kam es auch in der Liegenschaft „Dobritzer Straße“ zu einem Wassereintritt in den Kellern. Die Schäden werden beseitigt und über die Versicherung abgerechnet. Im Herbst werden erste Arbeiten an den Außenanlagen erfolgen. Neben der Verschönerung der Spielplätze werden die Zuwege zu den Parkplätzen aufbereitet.

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.

**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 der Wohneinheiten	138
Wohnfläche	8.052,0 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	7,06 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

### Dresden, Wilischstraße (Dresden II)

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, Fliesen Spiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

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

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



### Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.069,6 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	14,77 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

### Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.751 m<sup>2</sup> 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 des Gebiets 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 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m<sup>2</sup> 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 Kunststofffenster eingebaut und teilweise ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassaden aufgebracht. In den Jahren 2002, 2003 und 2009 wurden die Ölheizungen erneuert.

Die bei Ankauf leerstehenden Wohnungen wurden sukzessive saniert und zu marktüblichen Preisen vermietet. Die vorrangigen Maßnahmen bestehen aus der Kellersanierung, der Aufbereitung der Außenanlagen und der damit verbundenen Aufstellung von Fahrradständern und Müllbehäusern.

Unter Voraussetzung der Genehmigung wird weiterhin die Nachverdichtung der Häuser geprüft und zur Sicherung von zusätzlichem Baurecht werden Gespräche mit der Stadt Düsseldorf geführt.

### 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	0,81 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	63
Wohnfläche	4.775,1 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	67
Baujahr	1966 + 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	8,05 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

**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 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Nach Auszug eines Gewerbemieters wurden die Gewerbeflächen im Jahr 2011 in drei Wohnungen umgewandelt und zwischenzeitlich komplett vermietet. Auch bei einer weiteren ca. 116 m<sup>2</sup> großen Gewerbeinheit im Erdgeschoss, die ebenfalls in eine Wohnung umgebaut wurde, konnte ein weiterer Vermietungserfolg erzielt werden.



Im Herbst wird mit der Balkonsanierung begonnen. Es erfolgt eine Beschichtung der Bodenbeläge, außerdem werden die Balkonbrüstungen abgedichtet und neu gestrichen. Im Zuge der Arbeiten an den Außenanlagen wurden Fahrradständer aufgestellt sowie Müllbehaltungen angebracht.

**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 der Wohneinheiten	30
Wohnfläche	2.747,7 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeinheiten	5
Nutzfläche gewerblich	581,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	43
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,99 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

## 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 einem Objekt mit Gewerbeflächen im Teileigentum.

Die um 1953 bzw. um 1971 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 m<sup>2</sup>. 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 die Kellerdeckendämmung in Auftrag gegeben, darüber hinaus wird in Kürze die Strangsanierung in allen Häusern vorgenommen.

## 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	0,85 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	133
Wohnfläche	8.005,2 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	2.154,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	91
Baujahr	Um 1953 / um 1969 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	9,96 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2014

### 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 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m<sup>2</sup>. 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 durchgrüneten Grundstücken mit großzügigen Freiflächen. Die Immobilien stehen nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz und wurden bisher nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt.

In 2013 und 2014 wurden die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch saniert. Die Maßnahmen umfassen 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 erste und der dritte Bauabschnitt sind bereits abgenommen.



Im zweiten Bauabschnitt werden die Dachgeschosse ausgebaut, um neuen Wohnraum zu schaffen. Im Berichtszeitraum wurden die ersten vier von 24 geplanten Wohnungen fertiggestellt und eine zusätzliche Wohnfläche von 224 m<sup>2</sup> gewonnen. Die neuen Wohnungen konnten bereits mit 12,05 EUR/m<sup>2</sup> vermietet werden und liegen damit deutlich über dem Businessplan mit 11,00 bis 11,50 EUR/m<sup>2</sup>. Der gesamte Dachgeschossausbau ist voraussichtlich bis Januar 2015 abgeschlossen.

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

### 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	Ca. 1,97 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	484
Wohnfläche	Ca. 27.986,1 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Nutzfläche gewerblich	31,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	204
Baujahr	Um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	31,79 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2014

### 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 m<sup>2</sup>.

In 2014 wurden an allen Objekten des Portfolios weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Im Zuge der Neuvermietung werden sukzessive neue Bäder eingebaut und die Strangleitungen



ausgetauscht. Des Weiteren sind die Dämmung der Kellerdecken sowie die Aufwertung der Außenanlagen eingeplant. Es ist darüber hinaus gegebenenfalls geplant, die nicht ausgebauten Dachgeschosse zu Wohnraum auszubauen.

### 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	1,57 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	171
Wohnfläche	12.226,7 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	8
Nutzfläche gewerblich	649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	65
Baujahr	Um 1954 / 1957, 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	19,48 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2014

### Leipzig, „Christianstraße“

Die Wohnanlage befindet sich im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest, dem so genannten 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. 1997 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 größeren Sanierungsmaßnahmen erforderlich und lediglich laufende Instandhaltungen vorzunehmen.



### 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 der Wohneinheiten	80
Wohnfläche	4.133,0 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	Ca. 1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,19 Mio. EUR; Stichtag 11. Juli 2014

### 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 Maisonette-Wohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard ausgebaut.



### 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 der Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931,3 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	250,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,14 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

**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 Könnertstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet. Das Objekt wurde mit geringem Leerstand angekauft und ist seit August 2011 ununterbrochen zu 100 % vermietet. Ende des Jahres wird eine Gewerbefläche frei werden. Für diese Fläche stehen wir bereits kurz vor Abschluss eines neuen Mietvertrags.

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. An der Liegenschaft wurden vor Kurzem weitere Fahrradständer sowie eine Müllbehälter aufgestellt.



**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 der Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.304,5 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	285,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2014

**Münster, „Breslauer Straße“ & „Königsberger Straße“**

Die 1964 erstellte Wohnanlage umfasst 239 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und drei achtgeschossigen Punkthäusern<sup>1</sup>. Die Objekte wurden ursprünglich im geförderten Wohnungsbau (Bundesbediensteten-Wohnungen) erstellt, die Bindung ist Ende 2008 ausgelaufen.

Die Häuser wurden in 2012 umfassend saniert, wobei ein Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung wie beispielsweise neue Fenster, Dachdämmung und Heizungsanlagen lag. Die entsprechende Modernisierungsmieterhöhung wurde zum 1. Mai 2013 wirksam. Mittlerweile hat die durchschnittliche Bestandsmiete Marktniveau erreicht.

Dieses Objekt wurde nach dem Ankauf in zwei eigenständige Objekte geteilt, um zwischen den verschiedenen Gebäudetypen Punkthäuser/Satteldachhäuser zu unterscheiden.

Aufgrund sturmflutartiger Regenfälle kam es im Juli in den Punkt- sowie den Satteldachhäusern zu Kellerüberschwemmungen. Die Schäden in den Satteldachhäusern sind großteils beseitigt, die Arbeiten in den Hochhäusern dauern noch an. Die Schäden sind durch die Elementarversicherung abgedeckt.



**Münster, „Breslauer Straße“ & „Königsberger Straße“ im Überblick**

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	6. September 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,73 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,88 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	239
Wohnfläche	18.806,0 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	372,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	103
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	17,50 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2014

<sup>1</sup> Gebäude mit einem um einen Mittelpunkt zentrierten Grundriss

### 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 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> 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 Maisonette-Wohnungen mit Dachterrassen.



Beide Objekte wurden in hoher Qualität errichtet und laufend instand gehalten. Der bauliche Zustand ist sehr gut. Die Balkone und die Tiefgarage wurden umfangreich saniert.

### 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 der Wohneinheiten	90
Wohnfläche	6.149,0 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	Ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	8,14 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2014

### Ulm, „Eichbergplatz“

Die zwischen 1997 und 1998 erbaute Wohnanlage befindet sich in Ulm-Böfingen am Rande des Naturschutzgebiets Örlinger Tal. Das Wohngebiet, in dem sich die Anlage befindet, erhielt 1998 den Bauherrenpreis und zeichnet sich durch hohe gestalterische Qualität aus.

Die Wohnanlage gliedert sich in vier Baukörper mit insgesamt 74 Wohneinheiten, vier Gewerbeeinheiten und 93 Tiefgaragenstellplätzen. Die Anlage wurde als geförderter Wohnungsbau (die Bindung ist 2007 ausgelaufen) in hoher Qualität errichtet und befindet sich noch heute in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Witterungsbedingt müssen lediglich an der Wetterseite des Turmbaus die Fenster ausgetauscht werden. Diese Arbeiten werden bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.



### Ulm, „Eichbergplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	20. Oktober 2011 / 21. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,55 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	74
Wohnfläche	4.792,9 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	421,2 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	93
Baujahr	Ca. 1997
Gutachterlicher Verkehrswert	7,36 Mio. EUR; Stichtag 11. August 2014

### 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 Überblick über die Anlage und stellen keinen verbindlichen Prospekt dar. Der Halbjahresbericht enthält keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, die Anlage und deren Risiken für den Anleger eingehend zu prüfen und sich dazu soweit erforderlich sachkundiger Berater zu bedienen. Bitte fordern Sie für jede (Geld-) Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (Anlegervereinbarung / AAB / BAB) bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft an.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertrags Erwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, der Standorte 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 Pramerica, das Pramerica Logo und das Pramerica 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:  
TMW Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

Fotos:  
Jann Averwesser, München, Deutschland

Reference Number:  
KMIH-9PREGY

**TMW Pramerica Property Investment GmbH**  
**Wittelsbacherplatz 1**  
**D-80333 München**

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

