

# WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2015

Pramerica Property Investment GmbH



## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2015 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2015 bis 31. August 2015	Stand 28. Februar 2015 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2014 bis 28. Februar 2015	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	251.273	240.026	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	305.683	301.287	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	14.468	34.516	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	121,7	125,5	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	23,0	25,5	%
<b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	236.427	240.115	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	26	27	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	1	1	
Verkäufe von Objekten	2	–	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	95,4	97,0	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	53.514	48.626	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	21,3	20,3	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	16.824	14.806	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	36.690	33.820	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	14,6	14,1	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	29,1	25,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,7	4,6	%
im Geschäftshalbjahr bzw. Geschäftsjahr <sup>9</sup>	5,3	7,7	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	2.196.564	2.094.137	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	114,39	114,62	EUR
Ausgabepreis	120,11	120,35	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttungsstichtag	–	10. Juni 2015	
Ausschüttung je Anteil	–	2,32	EUR
<b>Zwischenausschüttung</b>			
Zwischenausschüttungsstichtag	10. Juni 2015	–	
Ausschüttung je Anteil	1,48	–	EUR

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

**ISIN:** DE 000 A1CUAY 0  
**WKN:** A1CUAY

<sup>1</sup> Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto  
<sup>2</sup> Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt  
<sup>3</sup> Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.  
<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen  
<sup>5</sup> Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 28.02.2015 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 4.858 TEUR.

<sup>6</sup> Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel  
<sup>7</sup> Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto  
<sup>8</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)  
<sup>9</sup> Angabe zum 31.08.2015 für den Zeitraum vom 01.09.2014 bis 31.08.2015 bzw. Angabe zum 28.02.2015 für den Zeitraum vom 01.03.2014 bis 28.02.2015

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 2015	12
Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2015	13
Immobilienabgänge des ersten Geschäftshalbjahres 2015	14
Kreditmanagement	16
Vermietung	18
Ausblick	22
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	23
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2015	24
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	26
Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Immobilienverzeichnis	27
Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Anschaffungskosten	36
Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Bestand der Liquidität	38
Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	41
Anhang	42
Gremien	46
Immobilienbestand	48

## 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 2015 bis 31. August 2015 informieren.

### Anlagestrategie

Der Investitionsfokus des WERTGRUND WohnSelect D liegt unverändert 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 ca. 13,5-Faches der Sollmiete (stabilisierte Miete Ende des dritten Jahres nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 %
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlagen
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechendem Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte zehn bis 15 Jahre

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF, der ausschließlich in Bestandswohnimmobilien in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Asset-Klasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Für den WERTGRUND WohnSelect D kaufen wir ausschließlich Wohnimmobilien im Bestand. Projektentwicklungen sowie Neubauten kommen als Investitionsobjekte grundsätzlich nicht in Frage, können jedoch an bestehenden Standorten zur Portfolio-Beimischung erworben werden.

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 2015 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 251 Mio. EUR bzw. 2.557 Wohneinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios

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

Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen Lagen. Bei einer chancenreichen Lage darf das Objekt bei Ankauf einen Leerstand von bis zu 25 Prozent aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand zu erklären sein und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen reduzierbar erscheinen.

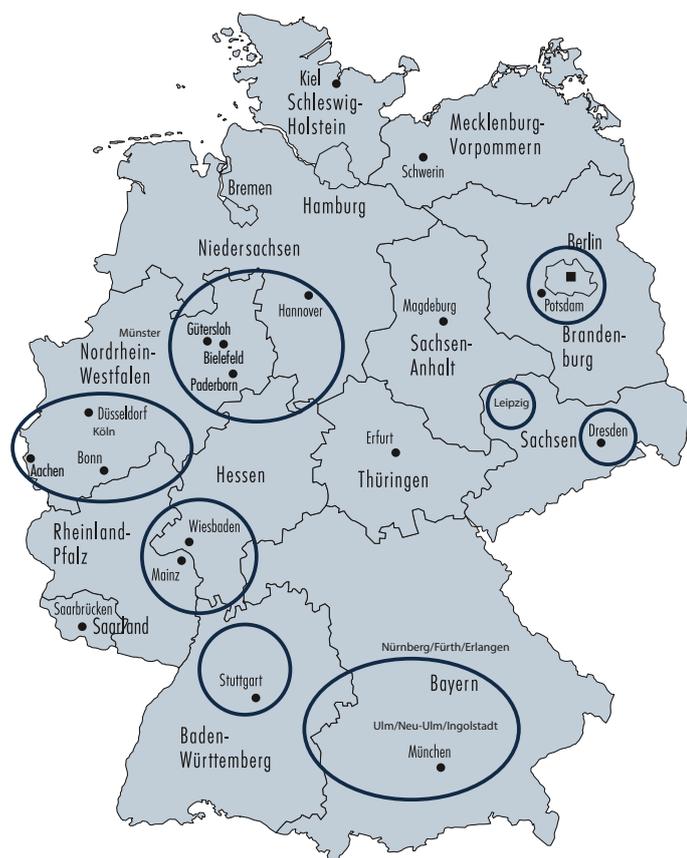
Unser Ziel ist es, die Immobilien zehn bis 15 Jahre im Bestand zu halten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und zur Portfolioarrondierung nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- Regionale Diversifikation: 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 Diligence: 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>, Aachen<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 Aufschwungspotenzial 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 der Fokus der bundesweit tätigen Immobilieninvestoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume richtet und daher an diesen Standorten hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen herrscht, versuchen wir Investments für den WERTGRUND WohnSelect D insbesondere an kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchzuführen.

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 Standortes ab, während sieben Faktoren die Standortdynamik reflektieren und damit die mögliche zukünftige Entwicklung in die Beurteilung einbeziehen.

Die interne Hidden Champions-Studie wurde im September dieses Jahres aktualisiert. Im Zuge der Analyse hat sich das Potenzial der folgenden Märkte, die sich bereits in der Studie aus dem Jahr 2013 herauskristallisiert haben, erneut bestätigt:

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

Darüber hinaus wurde die Stadt Aachen als weiterer vielversprechender Standort identifiziert und dort bereits auch der erste Objektankauf getätigt. Ebenso hat die Region Ostwestfalen-Lippe mit den Städten Paderborn, Bielefeld und Gütersloh eine positive Entwicklung zu verzeichnen.

Wir möchten unsere Investitionsbemühungen für den WERTGRUND WohnSelect D deshalb auf diese Regionen ausweiten und uns gleichzeitig auf den Zukauf von Wohnimmobilien an den vorhandenen Zielstandorten 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

### Die Situation auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien

Im ersten Halbjahr 2015 waren die Wohnimmobilienmärkte von einer enorm hohen Nachfrage nach Investitionsobjekten geprägt. Laut dem Beratungs- und Analysehaus JLL sind deutschlandweit im ersten Halbjahr 2015 Wohnimmobilien in einem Volumen von insgesamt 17,5 Mrd. EUR gehandelt worden. Das ist der höchste jemals gemessene Wert. Im Vergleichszeitraum 2014 betrug das Transaktionsvolumen noch 6,9 Mrd. EUR. Zudem liegt das Investitionsvolumen zum Halbjahr 2015 nur noch wenig unter dem Rekordergebnis des Gesamtjahres 2005, als ein Volumen von 20 Mrd. EUR gemessen wurde.<sup>1</sup>

Insgesamt wechselten im ersten Halbjahr 2015 fast 270.000 Wohnungen den Eigentümer. Im Vergleichszeitraum 2014 waren es mit 120.000 Wohnungen nicht einmal halb so viele. Zwar sind die hohen Transaktionsvolumina auch der Übernahme mehrerer börsennotierter Wohnungsunternehmen wie dem Kauf der Gagfah durch die Deutsche Annington (Vonovia SE) zuzuschreiben. Allerdings würde das Transaktionsvolumen auch ohne Fusionen und Großdeals (> 500 Mio. EUR) mit ca. 6,0 Mrd. EUR (Halbjahr 2014: 3,6 Mrd. EUR) einen neuen Rekord aufstellen.

Insbesondere in den deutschen Großstädten wächst die Nachfrage der Mieter nach Wohnraum weiter dynamisch. Ein wichtiger Grund hierfür ist die unterschiedliche demografische Entwicklung in den Teilregionen Deutschlands. Dies legt eine umfassende Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom Juli 2015 nahe, in der Daten der laufenden Raumbewertung zur regionalen Zu- und Abwanderungsbewegung von 2008 bis 2013 analysiert werden. Demnach konzentrieren sich in den deutschen Groß- und Mittelstädten sowie in den in deren Speckgürtel befindlichen Gemeinden zunehmend mehr Einwohner, während ländliche Räume – sowohl in West- als auch in Ostdeutschland – unter einer Abwanderung leiden. Wachsende Einwohnerzahlen in den urbanen Zentren bedeuten einen steigenden Bedarf an Wohnraum und eine positive wirtschaftliche Entwicklung in diesen Städten.<sup>2</sup> Hinzu kommt ein anhaltender Trend zu Single-Haushalten, wodurch die Zahl der Haushalte zusätzlich steigt.

Obwohl der Wohnungsneubau in deutschen Großstädten in den vergangenen Jahren an Dynamik gewonnen hat, kann er kaum mit der steigenden Nachfrage Schritt halten. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft vom August 2015 wird in Deutschland zunehmend am Bedarf vorbei gebaut. Demnach entstehen in den deutschen Metropolen zu wenige Wohnungen, während auf dem Land teilweise zu viel gebaut wird. Bundesweit sind

den Autoren der Studie zufolge im vergangenen Jahr rund 245.000 neue Wohnungen entstanden, davon aber nur 66.000 in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Der Bedarf in den Ballungszentren wird jedoch auf mindestens 102.000 Wohnungen, also rund 55 % höher, geschätzt.<sup>3</sup>

Wo der Wohnraum knapp ist, steigen die Mieten. Nach Berechnungen der Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken stiegen die Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser im zweiten Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,6 %. Der Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser, der die Vorteilhaftigkeit einer Immobilieninvestition misst, stieg gegenüber dem zweiten Quartal 2014 um 7,6 %. Das ist die höchste Steigerungsrate seit Beginn der Messung im Jahr 2003.<sup>4</sup>

Vielen Anlegern gelten Wohnimmobilien, insbesondere in den deutschen Mittel- und Großstädten, daher als ein sicheres und vergleichsweise renditestarkes Investment. Beflügelt wird der Markt zudem von einem Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten infolge der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Allein über die Anlage in festverzinsliche Wertpapiere können Investoren kaum noch attraktive Erträge erwirtschaften. Aufgrund der robusten sozioökonomischen Rahmenbedingungen genießt Deutschland im internationalen Vergleich zudem den Ruf eines besonders sicheren Investmentstandorts.

### Die Mietpreisbremse als politischer Einflussfaktor

Nach Inkrafttreten des „Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ am 1. Juni 2015 haben die ersten Bundesländer die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Als Erstes hat Berlin eine entsprechende Verordnung erlassen, sodass die Mietpreisbremse dort bereits seit dem 1. Juni 2015 greift. Zum 1. Juli 2015 folgten Hamburg und Nordrhein-Westfalen. Zuletzt hat Bayern nachgezogen und die Mietpreisbremse in 144 Kommunen zum 1. August 2015 eingeführt. Ob das neue Gesetz auch in anderen Bundesländern angewandt wird, ist derzeit noch Gegenstand politischer Diskussionen in den jeweiligen Ländern.

Wo das neue Gesetz gilt, dürfen Wohnungseigentümer beim Abschluss eines neuen Mietvertrages zukünftig nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % verlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand eines qualifizierten Mietspiegels ermittelt. Lag die Miete schon vorher höher, muss sie nicht reduziert werden. Ausgenommen von der Regelung sind Wohnungen, die ab dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet

<sup>1</sup> JLL: Investmentmarktüberblick Deutschland 2. Quartal 2015, 03.07.2015

<sup>2</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wachsen oder schrumpfen?, BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015

<sup>3</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, IW policy paper 24/2015

<sup>4</sup> vdpResearch (Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.): Weiterhin starke Nachfrage nach deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien, 17.08.2015. <http://www.vdpresearch.de/2015/08/weiterhin-starke-nachfrage-nach-deutschen-wohn-und-gewerbeimmobilien/>

wurden, sowie umfassend modernisierte Wohnungen. Bei Letzteren ist jedoch nur die erste Vermietung nach der Modernisierung von der Mietpreislösung ausgenommen.

Befürchtungen, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt für Investoren unattraktiver werde, dürften sich jedoch nur mit Einschränkungen bewahrheiten, da abzusehen ist, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Städten anhalten wird. Belastbare Studien über die Wirkung der Mietpreislösung sind frühestens in einigen Monaten zu erwarten.

#### Qualität geht vor Wachstum:

#### WERTGRUND WohnSelect D verhängt CashSTOP

Das gestiegene Anlageinteresse von privaten und institutionellen Investoren an deutschen Wohnimmobilien macht sich auch beim WERTGRUND WohnSelect D bemerkbar: Die Mittelzuflüsse in den Fonds haben seit Jahresbeginn bis Ende März 2015 zu einem Anstieg der Nettoliquidität auf rund 24 % geführt. Die Liquiditätsquote im Fonds ist daher wesentlich höher als ursprünglich geplant. Gleichzeitig sinkt das Angebot an Wohnimmobilien, die am Markt noch zu angemessenen Preisen erworben werden können, deutlich.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass verschiedene Fondsanbieter in vergleichbaren Situationen unter Anlagedruck gerieten. Die Folge war, dass die Qualitätskriterien für den Ankauf von Immobilien teilweise gelockert und von den ursprünglichen Ankaufskriterien abgewichen wurde, da ansonsten die hohe Liquiditätsquote die Rendite der Anleger verwässert hätte. Bekanntlich hat diese Ankaufspolitik zu einem deutlich veränderten Chancen-Risiko-Profil geführt.

Um einem solchen Szenario im Falle des WERTGRUND WohnSelect D vorzubeugen und als Schutzmechanismus im Sinne der Anteilinhaber hat der WERTGRUND WohnSelect D seit dem 25. März 2015 keine neuen Anteile mehr ausgegeben (Cash-STOP). Die Anteilrückgabe ist von dieser Maßnahme nicht betroffen. Durch den Cashstop wird sichergestellt, dass der WERTGRUND WohnSelect D auf der Suche nach neuen Anlageobjekten weiterhin selektiv und gewissenhaft vorgehen kann, ohne dass hierdurch das mögliche Renditepotenzial des Fonds beeinträchtigt wird. Das Management des WERTGRUND WohnSelect D misst damit seiner Verantwortung gegenüber den Anlegern eine höhere Priorität bei als der Aussicht auf steigende Mittelzuflüsse.

#### „Hidden Champions“: B-Standorte

In den besonders begehrten Lagen der A-Städte ist zu beobachten, dass die Anfangsrenditen zusehends sinken, weil ein erheblicher Kapitaldruck auf ein mittlerweile sehr geringes Angebot trifft und zukünftige Wertsteigerungen oft bereits eingepreist sind. Angesichts dieser Tatsache rücken Wohnimmobilien in B-Städten

oder in den sekundären Lagen der Großstädte zunehmend in den Investorenfokus. In vielen dieser „Hidden Champions“ besteht noch Spielraum für künftige Wertsteigerungen der Investments.

Wie dies gelingen kann, zeigt das Beispiel Münster: Im Jahr 2010 hatte der WERTGRUND WohnSelect D im Stadtteil Münster-Coerde eine Wohnanlage mit 239 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten übernommen. Durch Modernisierungsmaßnahmen und Investitionen in den Bestand konnte der Leerstand seit dem Ankauf von 11 % auf 3 % gesenkt werden. Die jährlichen Mieteinnahmen stiegen von ca. 890.000 EUR im Jahr 2010 auf nunmehr 1,34 Mio. EUR. Im März 2015 verkaufte der WERTGRUND WohnSelect D die Wohnanlage für rund 22,1 Mio. EUR, rund 25 % über dem ursprünglichen Verkehrswert, an Bouwfonds Investment Management.

Diese bewährte Investmentstrategie wird das Unternehmen auch zukünftig praktizieren, wie das Beispiel Aachen zeigt. Per 1. August 2015 erwarb der WERTGRUND WohnSelect D eine Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten in Aachen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 6,5 Mio. EUR. WERTGRUND plant, energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von über 2 Mio. EUR vorzunehmen, um die Objektqualität und die Energieeffizienz zu steigern. Durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen wird sich der Wohnwert der Anlage erhöhen und das Objekt für Mieter attraktiver.

Der Standort Aachen ist ideal für Investments geeignet. Dank der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen, der größten Technischen Universität in Deutschland, verfügt die Stadt über 40.000 Studierende. Zudem haben sich im Umfeld mehrere renommierte Unternehmen und Institute angesiedelt. Die Einwohnerzahl ist zwischen 2011 und 2013 um 2,2 Prozent auf 241.683 Personen gewachsen. Dieses positive Umfeld will der WERTGRUND WohnSelect D langfristig für sich nutzen.

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2015 befinden sich 26 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 236.427 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 27 zu entnehmen.

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

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

<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

## Immobilienvermögen

Stand 31. August 2015

Stadt	Objekt	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
		Bewertungsmiete <sup>1</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis	zum 28.02.2015	
		in TEUR	31.08.2015	28.02.2015	in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Aachen	„Hansemannplatz“ <sup>2</sup>	–	5.717	–	–	–
Alfter	„Tulpenstraße“	679	8.980	8.340	640	7,7
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.692	41.955	40.020	1.935	4,8
Berlin	„Scharfenberger Straße“	459	7.150	6.940	210	3,0
Berlin	„Uhlandstraße“	695	10.145	10.135	10	0,1
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“	1.062	15.635	15.360	275	1,8
Dresden	„Borthener Straße“	1.310	17.870	17.695	175	1,0
Dresden	„Dobritzer Straße“	561	7.365	7.095	270	3,8
Dresden	„Wilischstraße“	1.134	15.290	15.000	290	1,9
Düsseldorf	„Bergesweg“	508	8.445	8.335	110	1,3
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	379	6.345	6.185	160	2,6
Frechen	„An der Mergelskaul“	354	4.350	4.120	230	5,6
Frechen	„Hauptstraße“	258	3.640	3.530	110	3,1
Frechen	„Kapfenberger Straße“	268	3.945	3.785	160	4,2
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.535	20.515	19.825	690	3,5
Ingolstadt	„Herschelstraße“	630	8.565	7.685	880	11,5
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	143	2.110	2.110	–	–
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	78	1.125	1.120	5	0,4
Ingolstadt	„Ungernerstraße“	218	2.795	2.290	505	22,1
Köln	„Gottesweg“	416	6.550	6.235	315	5,1
Köln	„Hummelsbergstraße“	857	14.900	13.955	945	6,8
Leipzig	„Christianstraße“	275	4.300	4.185	115	2,7
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	84	1.195	1.170	25	2,1
Leipzig	„Stieglitzstraße“	106	1.525	1.520	5	0,3
Münster	„Breslauer Straße“	–	–	9.050	–	–
Münster	„Königsberger Straße“	–	–	8.605	–	–
Troisdorf	„Hannoversche Straße“	553	8.485	8.380	105	1,3
Ulm	„Eichbergplatz“	503	7.530	7.445	85	1,1
<b>Direkt gesamt</b>		<b>15.757</b>	<b>236.427</b>	<b>240.115</b>		

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

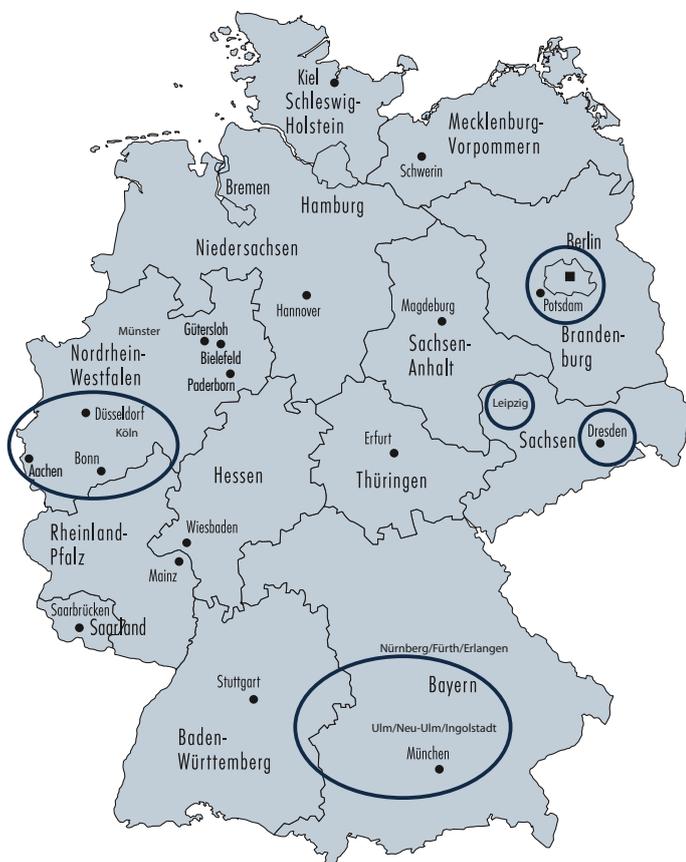
An den Standorten Dresden (666 Wohnungen), Düsseldorf/Köln/Bonn/Aachen (746 Wohnungen), Ingolstadt/Ulm (578 Wohnungen) sowie Berlin (461 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht bzw. nahezu erreicht werden.

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

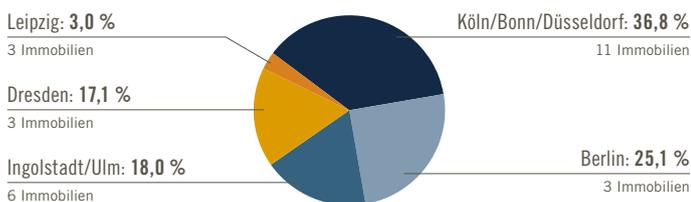
<sup>1</sup> Stichtagbezogen

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

## Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



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

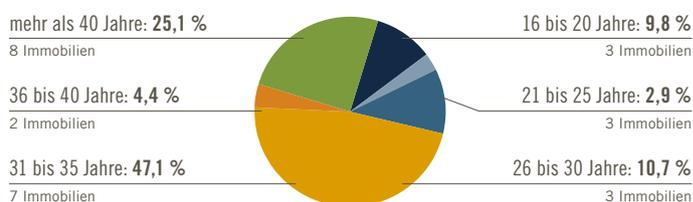


## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 18 und 43 Jahren. Es definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

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

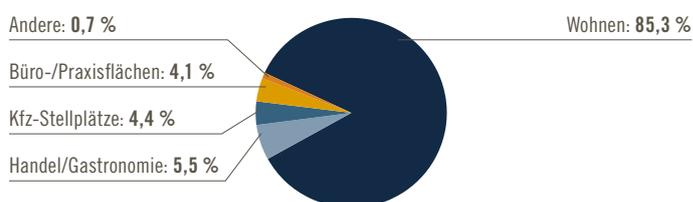
## WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



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

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 92,4 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 165.801,5 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 13.675,4 m<sup>2</sup>. 2.557 Wohneinheiten stehen 120 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.511 Kfz-Stellplätze sowie 68 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>2</sup>

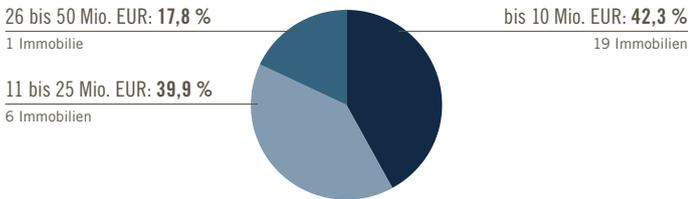


Zum 31. August 2015 resultieren 85,3 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 4,1 % aus Büro- oder Praxisflächen, 5,5 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 4,4 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,7 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Mobilfunkantennen.

## 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 19 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (42,3 %), aus sechs Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (39,9 %) sowie aus einer Immobilie zwischen 26 Mio. und 50 Mio. EUR (17,8 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch jederzeit in kleinere Einheiten geteilt werden.

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



#### Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 54.410 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 23,0 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 16.

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

Zum 31. August 2015 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,4 %. Von den 24 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt elf Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ zu entnehmen.

#### Anlegerstruktur

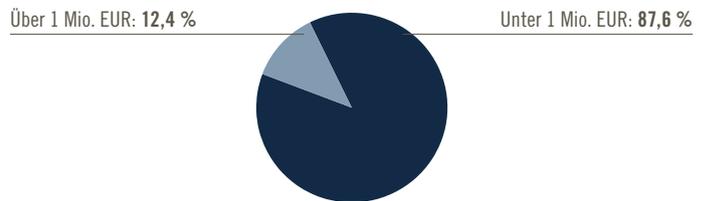
Mit dem Halbjahresbericht per 31. August 2015, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand Oktober 2013) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur 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.

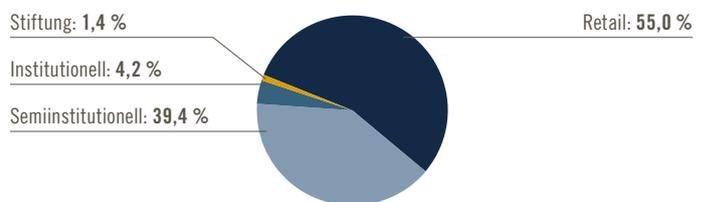
Bitte beachten Sie, dass die Pramerica Property Investment GmbH für die Richtigkeit dieser Angaben weder Gewähr noch Haftung übernimmt!

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

### STRUKTUR DER ANLEGER NACH GRÖSSENORDNUNG DER INVESTIERTEN BETRÄGE ZUM 31. AUGUST 2015



### STRUKTUR DER ANLEGER NACH VERTRIEBSKANÄLEN DER INVESTIERTEN BETRÄGE ZUM 31. AUGUST 2015



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 AIFMD-Richtlinie (Alternativ Investment Fonds Manager Directive) und dem KAGB.

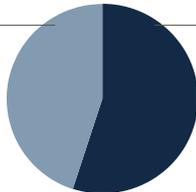
Kunden, deren Bestände dem AnsFuG unterliegen, können innerhalb von sechs Monaten bis zu 30 TEUR zurückgeben. Darüber hinausgehende Beträge unterliegen einer einjährigen unwiderruflichen Rückgabefrist.

Kunden, deren Bestände dem KAGB unterliegen, können erst nach Ablauf von 24 Monaten ab dem 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 2015**

KAGB-Bestände: 44,8 %

AnsFuG-Bestände: 55,2 %



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.



„Christianstraße“, Leipzig, Deutschland

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2015

### I. Käufe

#### 1. Direkt gehaltene Immobilien

##### 1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	52062 Aachen Hansemannplatz 1	Wohn- und Geschäftshaus	1. August 2015

---

### II. Verkäufe

#### 1. Direkt gehaltene Immobilien

##### 1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	48157 Münster Königsberger Straße 1–5, 11–19 Kemperweg 2–12 Breslauer Straße 2–8	Wohn- und Geschäftshaus	1. März 2015
Deutschland	48157 Münster Königsberger Straße 4, 7, 8	Wohn- und Geschäftshaus	1. März 2015

---



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

## Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2015

### Aachen, „Hansemannplatz“

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch im Inneren des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom, dem Marktplatz, sowie die Fußgängerzone sind in westlicher Richtung rund 1 km vom Objekt entfernt gelegen. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit ihren ca. 40.000 Studenten kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem 11-geschossigen Hochhaus sowie einem 7- und einem 2-geschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 48 Wohn- (ca. 3.835 m<sup>2</sup>) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m<sup>2</sup>) zusammen.

Es ist kurzfristig geplant, rund 2,3 Mio. EUR in die energetische Sanierung der Liegenschaft zu investieren. Um den Wohnwert der Anlage zu steigern und Energie einzusparen, werden insbesondere ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassade aufgebracht, die Balkone saniert und die Fenster ausgetauscht. Im Zuge dieser Arbeiten erhält die Wohnanlage einen neuen Anstrich, um die Immobilie auch optisch aufzuwerten.



### Aachen, „Hansemannplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. April 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2015
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,72 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,80 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	48
Wohnfläche	3.835,2 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	8
Nutzfläche gewerblich	1.003,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	6,31 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2015

## Immobilienabgänge des ersten Geschäftshalbjahres 2015

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

Das Münster-Portfolio umfasst 239 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt rund 19.178 m<sup>2</sup>. Der Ankauf dieses Immobilienportfolios im Jahr 2010 erfolgte im Rahmen der „Hidden Champions“-Strategie des WERTGRUND WohnSelect D.

Der Kaufpreis des Portfolios betrug 9,73 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt des Ankaufs lag der Leerstand bei 11 %, die Mieteinnahmen bei jährlich bei rund 888 TEUR p.a. Der Zustand der Gebäude konnte als allgemein schlecht bezeichnet werden.

Nach Übergang der Objekte in den WERTGRUND WohnSelect D, wurden gemäß WERTGRUND-Konzept ein Verwalter und zwei Hausmeister vor Ort eingesetzt, um die Präsenz in der Wohnanlage sicherzustellen. Der Zustand der Objekte wurde u.a. durch umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen, wie Austausch der Fenster und Heizungsanlagen sowie Dämmung der Dächer und einer Fassadensanierung verbessert. Durch diese technischen Maßnahmen und die Betreuung der Objekte und Mieter vor Ort konnte der Leerstand sehr schnell von 11 % auf 3 % reduziert werden. Darüber hinaus wurde durch aktive Vermietungsmaßnahmen die durchschnittliche Miete im Bestand von 4,24 EUR je m<sup>2</sup> auf 5,81 EUR je m<sup>2</sup> erhöht. Durch Leerstandsabbau und Mieterhöhungen wurden die jährlichen Mieteinnahmen von ursprünglich 888 TEUR um ca. 51 % auf 1,34 Mio. EUR gesteigert.



Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und Mietsteigerungen wirkten sich positiv auf den Wert der Objekte aus. Die Gesamtinvestitionskosten inklusive Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten und Sanierungsmaßnahmen lagen bei ca. 15,26 Mio. EUR, der zuletzt festgestellte Verkehrswert bei rund 17,66 Mio. EUR.

Zum 1. März 2015 wurden die Objekte an einen institutionellen Investor zum Preis von 22.100 TEUR verkauft. Die Verkaufsnebenkosten betragen 1.170 TEUR.

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

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	27. Oktober 2014
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2015
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	22,1 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten <sup>1</sup>	1,17 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	239
Wohnfläche	18.806 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	372 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	103
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	17,66 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2014

<sup>1</sup> Inklusive Vorfälligkeitsentschädigung



„Ettinger Straße“, Ingolstadt, Deutschland

## Kreditmanagement

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

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

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

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

Per Ende April bzw. Mai 2015 wurden die Förderdarlehen für die Liegenschaften Leharstraße 1a/b und Leharstraße 8a/b in Ingolstadt in Höhe von rund 2.852 TEUR abgelöst und damit die zehnjährige Nachbindungsfrist ausgelöst. Darüber hinaus wurden im Zuge des Verkaufes der Wohnanlage in Münster zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 4.000 TEUR zurückgeführt.

Der Ankauf des Objektes am Hansemannplatz 1 in Aachen erfolgte zunächst zu 100 % aus Eigenkapital. Ebenso werden Sanierungsmaßnahmen sowie Ausbauten (z.B. in Ingolstadt und Köln/Frechen) ausschließlich mit Eigenkapital bezahlt.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2015 eine Fremdfinanzierungsquote von 23,0 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Die Fremdfinanzierung liegt damit unter der seit 1. Januar 2015 im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) festgelegten Quote von maximal 30 %.



„Christianstraße“, Leipzig, Deutschland

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2015

	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>						
Aachen „Hansemannplatz“	–	5.717	–	–	–	–
Alfter „Tulpenstraße“	2.100	8.980	23,4	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	41.955	28,6	1,51	31.12.2023	30.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	7.150	26,6	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	10.145	33,5	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	–	15.635	–	–	–	–
Dresden „Borthener Straße“	6.500	17.870	36,4	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“ <sup>1</sup>	–	7.365	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	15.290	36,0	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Bergesweg“	–	8.445	–	–	–	–
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	6.345	35,5	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“	1.179	4.350	27,1	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Hauptstraße“	860	3.640	23,6	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Kapfenberger Straße“	931	3.945	23,6	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Ingolstadt „Herschelstraße“ u. a. <sup>1</sup>	8.500	35.110	24,2	4,30	30.06.2021	30.06.2021
Köln „Gottesweg“	1.730	6.550	26,4	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	14.900	29,9	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Leipzig „Christianstraße“	–	4.300	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.195	29,3	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.525	32,8	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Troisdorf „Hannoversche Straße“	2.250	8.485	26,5	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Ulm „Eichbergplatz“	–	7.530	–	–	–	–
<b>Direkt gesamt</b>	<b>54.410</b>	<b>236.427</b>	<b>23,0</b>			

<sup>1</sup> Finanzierung und Verkehrswert beziehen sich auf das gesamte Ingolstadt-Portfolio, das sich aus fünf Einzelobjekten zusammensetzt.

# Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2015 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 Mitarbeiter für die Vermietung ein. In den Objekten Berlin, Dresden, Leipzig und Ingolstadt 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 26 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2015 eine Vermietungsquote<sup>1</sup> von über 90 %. Elf Objekte liegen zudem über 97 %.

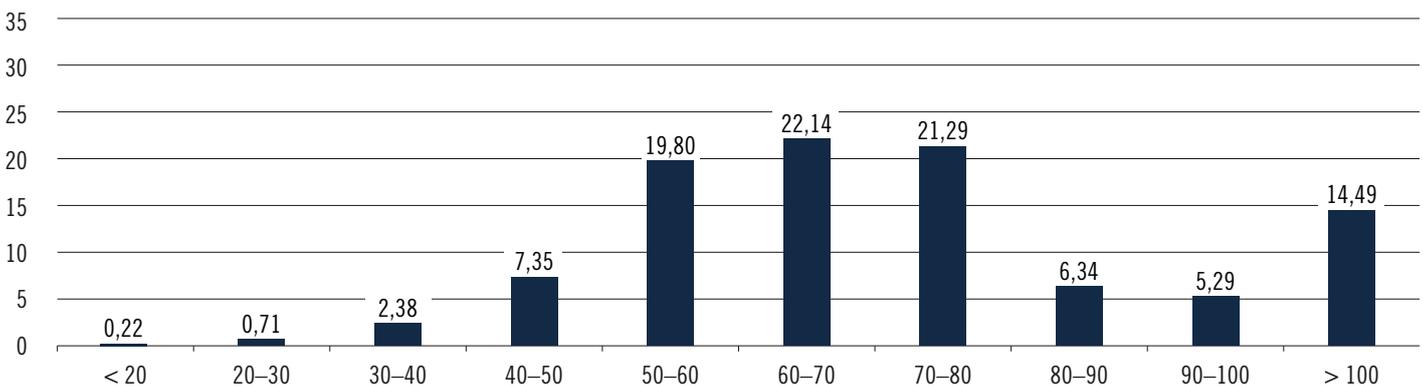
Am 1. August 2015 wurde das Wohnhochhaus am Hansemannplatz 1 in Aachen in den WERTGRUND WohnSelect D mit einem Leerstand von über 10 % übernommen. Die aktuelle Vermietungsquote des Objektes in Höhe von 89,2 % ist auf sieben leerstehende Wohnungen zurückzuführen, die zunächst umfangreich saniert werden müssen, bevor diese der Vermietung zugeführt werden können.

Im Rahmen der Neukonzeptionierung der Gewerbeeinheiten in der Liegenschaft Uhlandstraße in Berlin sollen mehrere kleinere Einheiten zu einer größeren Einheit zusammengefasst werden. Aufgrund dieser Maßnahme sinkt dort die Vermietungsquote kurzfristig auf 86,2 %. Damit soll gezielt der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages zu deutlich besseren Konditionen herbeigeführt werden als bei einer kleinteiligeren Gewerbeflächenvermietung. Aktuell befinden wir uns in den Mietvertragsverhandlungen mit einem größeren Einzelhandelsmieter, der sich für die Anmietung der gesamten leerstehenden Gewerbeflächen mit einer Größe von über 550 m<sup>2</sup> interessiert.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2015 beträgt 95,4 %. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. In allen Liegenschaften liegt die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

## Einheitengrößen in m<sup>2</sup>

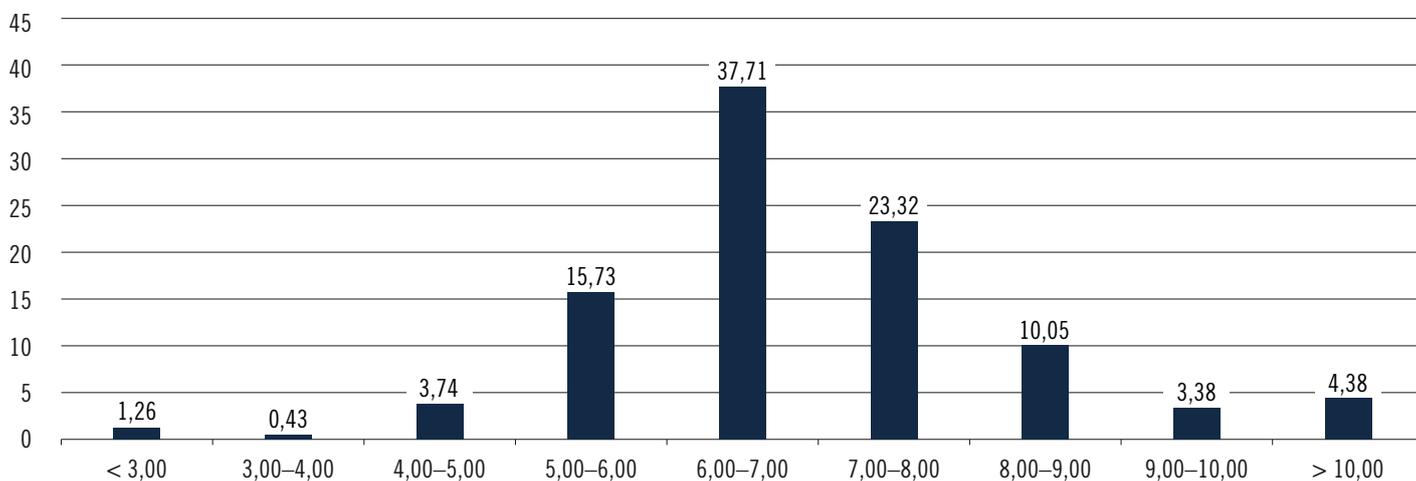
in % auf Basis der Mietflächen



<sup>1</sup> 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

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	89,2
Alfter „Tulpenstraße“	99,4
Berlin „Nollendorfplatz“	98,2
Berlin „Scharfenberger Straße“	98,3
Berlin „Umlandstraße“	86,2
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	91,1
Dresden „Borthener Straße“	96,5
Dresden „Dobritzer Straße“	90,6
Dresden „Wilischstraße“	97,8
Düsseldorf „Bergesweg“	92,5
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	92,2
Frechen „An der Mergelskaul“	96,3
Frechen „Hauptstraße“	92,6
Frechen „Kapfenberger Straße“	97,8
Ingolstadt „Ettinger Straße“	95,7
Ingolstadt „Herschelstraße“	96,4
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	95,0
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,5
Ingolstadt „Ungernerstraße“	97,4
Köln „Gottesweg“	94,7
Köln „Hummelsbergstraße“	98,2
Leipzig „Christianstraße“	97,3
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	95,5

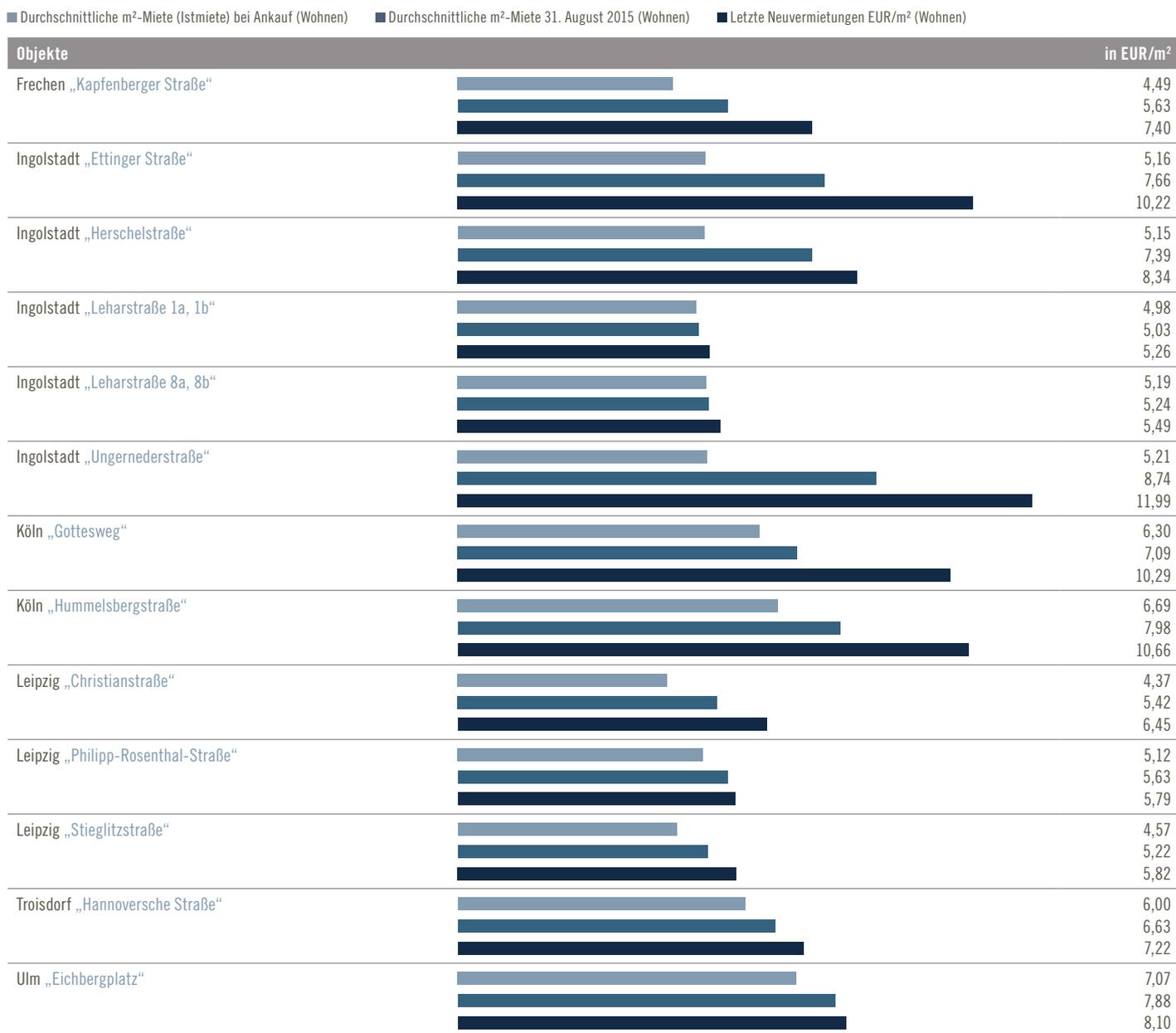
Objekte	in %
Leipzig „Stieglitzstraße“	97,1
Troisdorf „Hannoversche Straße“	97,6
Ulm „Eichbergplatz“	92,5

**Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)**  
in EUR/m<sup>2</sup>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 2015 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

Objekte	in EUR/m <sup>2</sup>
Aachen „Hansemannplatz“	5,95 6,16 7,76
Alfter „Tulpenstraße“	6,42 7,15 7,80
Berlin „Nollendorfplatz“	6,47 7,12 9,08
Berlin „Scharfenberger Straße“	6,25 7,60 7,60
Berlin „Uhlandstraße“	6,54 7,27 8,33
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	6,44 7,48 8,23
Dresden „Borthener Straße“	5,77 6,16 6,55
Dresden „Dobritzer Straße“	5,41 5,58 6,39
Dresden „Wilischstraße“	5,78 6,13 6,53
Düsseldorf „Bergesweg“	7,15 7,67 8,33
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	8,07 8,92 9,45
Frechen „An der Mergelskaul“	4,70 5,45 6,73
Frechen „Hauptstraße“ <sup>1</sup>	0,00 0,00 0,00

<sup>1</sup> Keine Wohnnutzung



## Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 gehen wir weiterhin von positiven Rahmenbedingungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt aus. Der anhaltende Zuzug von Menschen in die urbanen Zentren und die unzureichende Neubauaktivität werden den Bedarf an Wohnraum weiter erhöhen. Den daraus resultierenden Anstieg der Wohnungsmieten wird die Einführung der Mietpreisbremse in einigen Städten und Kommunen nur mit Einschränkungen dämpfen können.

Die sinkenden Objektrenditen in den A-Städten infolge stark steigender Ankaufspreise bestätigen die „Hidden Champions“-Strategie des WERTGRUND WohnSelect D, mit der wir uns auf dynamisch wachsende B-Städte konzentrieren. Anders als in den Top-Lagen der A-Städte sehen wir in vielen dieser „Standorte aus der zweiten Reihe“ noch mögliche Wertsteigerungspotenziale. B-Städte profitieren dabei von anhaltenden demografischen Wandlungstrends in Deutschland und der Rückkehr in die Stadt.

Die Herausforderung für das Geschäftsjahr 2015/2016 ist das schrumpfende Angebot an geeigneten Investitionsobjekten infolge einer enorm gestiegenen Nachfrage. Ein Wachstum des Immobilienvermögens um jeden Preis oder ein Abweichen von unseren Qualitätskriterien im Ankaufsprozess schließen wir jedoch ausdrücklich aus, da sich die zukünftige Performance und Stabilität des Fonds nur auf Basis einer hohen Portfolioqualität sicherstellen lässt. Wir glauben daran, dass ein nachhaltiges Wachstum ohne eine gewissenhafte Ankaufsstrategie nicht möglich ist. Zum Schutz des Fonds und seiner Bestandsinvestoren werden wir daher bis auf Weiteres nur noch die bereits im Fonds vorhandene Liquidität verwenden und neue Mittelzuflüsse nur sehr selektiv und gezielt annehmen.

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 planen wir Neuakquisitionen mit einem Investitionsvolumen von ca. 30 bis 50 Mio. EUR. Aktuell prüfen wir Objekte an bundesweit fünf Standorten, die wir auf Basis umfassender Marktanalysen für eine geeignete Ergänzung des Portfolios des WERTGRUND WohnSelect D halten.

Am 27. Mai 2015 wurde der Kaufvertrag für zwei Liegenschaften in Berlin-Steglitz (Schloßstraße 33a und 33b) abgeschlossen. Das Investitionsvolumen für die insgesamt 98 Wohnungen beträgt rund 11,8 Mio. EUR. Die Kaufpreiszahlung sowie der Übergang der Objekte in den Besitz des Fonds wird mit Wirkung zum 1. Oktober 2015 erwartet.

Des Weiteren erwarb der WERTGRUND WohnSelect D zum 1. August 2015 eine Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten für rund 6,5 Mio. EUR in Aachen. Zusätzlich planen wir, an diesem Standort energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von über 2 Mio. EUR vorzunehmen, um die Energieeffizienz des Objektes und damit den Wohnwert zu optimieren. Dadurch ergeben sich Chancen für die Anleger, neben der Wohnwerterhöhung der Anlage auch von der aktiven Wertsteigerung zu profitieren.

Unsere Zielgröße von rund 500 Einheiten pro Standort ist der Grund, warum wir uns mit Wirkung zum 1. März 2015 vom Münster-Portfolio, bestehend aus 239 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten, getrennt haben. Der Markt hat sich dort in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und die Kaufpreise sind gestiegen, sodass ein Nachkauf von Wohnungen zu den von uns festgelegten Kriterien zur Erreichung der Zielgröße nicht mehr möglich war. Der Verkauf führt mit Wirkung zum 1. März 2015 und damit im neuen Geschäftsjahr 2015/2016 zu einem Gewinn in Höhe von rund 5,67 Mio. EUR nach Abzug aller Kosten und Gebühren und vor Steuern.

Zusätzlich zur regulären Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 wurde im Juni dieses Jahres ein Teil des Verkaufsgewinns an die Anleger ausgeschüttet. Zudem soll ein Teil der Erlöse in anstehende Portfoliomaßnahmen fließen, insbesondere in die Nachverdichtung des Bestands. So werden im Ingolstadt-Portfolio durch den Ausbau von Dachgeschossen 24 neue Wohnungen errichtet. Wir prüfen diese Maßnahme auch für Objekte in Dresden, Düsseldorf und Köln.

Wir danken unseren Anlegern für ihre Verbundenheit im zurückliegenden Geschäftshalbjahr und werden weiterhin alles dafür leisten, um Ihre Erwartungen zu erfüllen.

## Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	31.08.2015	28.02.2015	31.08.2014	28.02.2014	
Immobilien	236.427	240.115	232.296	183.565	TEUR
Liquiditätsanlagen	53.514	48.626	37.235	52.682	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	27.756	24.150	24.567	21.045	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-66.424	-72.865	-81.212	-61.556	TEUR
Fondsvermögen	251.273	240.026	212.887	195.736	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	14.468	34.516	11.864	36.867	TEUR
Umlaufende Anteile	2.196.564	2.094.137	1.895.177	1.787.275	Stück
Anteilwert	114,39	114,62	112,33	109,52	EUR
Ausschüttung je Anteil	-	2,32	-	3,25	EUR
Tag der Ausschüttung	-	10. Juni 2015	-	11. Juni 2014	
Zwischenausschüttung je Anteil	1,48	-	-	3,25	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	10. Juni 2015	-	-	11. Juni 2014	



„Burgstraße“, Bonn, Deutschland

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2015

	Ingolstadt/Ulm	Düsseldorf/Köln/Bonn
	EUR	EUR
<b>I. Immobilien</b> (siehe Seite 27 – 35)		
1. Mietwohngrundstücke	42.640.000,00	86.992.176,73
Summe der Immobilien		
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 38)		
1. Bankguthaben	2.104.793,13	4.364.009,13
Summe der Liquiditätsanlagen		
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.624.975,15	3.052.078,48
2. Zinsansprüche	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	1.114.895,76	5.045.091,96
4. Andere	466.608,42	476.573,50
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		
<b>I. – III. Summe</b>	<b>47.951.272,46</b>	<b>99.929.929,80</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	8.500.000,00	15.760.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	159.931,35
3. Grundstücksbewirtschaftung	1.653.305,28	2.543.598,67
4. anderen Gründen	89.316,99	6.807,36
Summe der Verbindlichkeiten		
<b>V. Rückstellungen</b>	0,00	0,00
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>10.242.622,27</b>	<b>18.470.337,38</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>	<b>37.708.650,19</b>	<b>81.459.592,42</b>

Berlin	Dresden	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
59.250.000,00	40.525.000,00	7.020.000,00	0,00		
				<b>236.427.176,73</b>	<b>94,1</b>
1.105.374,97	1.118.357,79	824.579,73	43.996.678,85		
				53.513.793,60	21,3
2.366.210,37	1.816.186,94	200.283,71	1.118.728,72	10.178.463,37	
0,00	0,00	0,00	10.971,47	10.971,47	
3.760.753,31	1.496.267,27	277.913,40	0,00	11.694.921,70	
4.820.088,60	7.933,65	0,00	99.981,90	5.871.186,07	
				<b>27.755.542,61</b>	<b>11,0</b>
<b>71.302.427,25</b>	<b>44.963.745,65</b>	<b>8.322.776,84</b>	<b>45.226.360,94</b>	<b>317.696.512,94</b>	<b>126,4</b>
17.300.000,00	12.000.000,00	850.000,00	0,00	54.410.000,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	159.931,35	
2.039.145,10	1.631.349,62	193.230,18	2.193.862,69	10.254.491,54	
139.154,22	156.753,15	10.183,00	1.142.539,59	1.544.754,31	
				<b>66.369.177,20</b>	<b>26,4</b>
0,00	0,00	0,00	54.626,87	<b>54.626,87</b>	<b>0,0</b>
<b>19.478.299,32</b>	<b>13.788.102,77</b>	<b>1.053.413,18</b>	<b>3.391.029,15</b>	<b>66.423.804,07</b>	<b>26,4</b>
<b>51.824.127,93</b>	<b>31.175.642,88</b>	<b>7.269.363,66</b>	<b>41.835.331,79</b>	<b>251.272.708,87</b>	<b>100,0</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2015 erhöhte sich das Fondsvermögen von 240.026 TEUR um 11.247 TEUR auf 251.273 TEUR. Im ersten Geschäftshalbjahr 2015/2016 flossen dem Sondervermögen insgesamt 14.468 TEUR zu. Bei einem Anteilumlauf von 2.196.564 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2015 ein Anteilwert in Höhe von 114,39 EUR.

### Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 26 Immobilien mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 236.427 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 27 bis 35 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 53.514 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 2.343 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 9.787 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 39.744 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten und 1.639 TEUR auf dem Kautionskonto angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 53.514 TEUR bzw. 21,3 % 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 16.824 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 36.690 TEUR bzw. 14,6 % des Fondsvermögens. Die ebenfalls darin enthaltenen Mietkautionen in Höhe von 1.639 TEUR sind davon abzuziehen, da sie rechtlich den Mietern zu stehen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** belaufen sich auf insgesamt 27.756 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 10.178 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 677 TEUR und Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 9.501 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen Zinsansprüche gegenüber Banken in Höhe von 11 TEUR. Auf Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 11.695 TEUR. Die Position Andere enthält außerdem Forderungen aus Objektkäufen in Höhe von 5.871 TEUR. Diese entfallen mit 3.190 TEUR im Wesentlichen auf das Objekt „Schloßstraße“, Berlin, welches am 1. Oktober 2015 in das Sondervermögen übergehen wird. Die Forderungen aus Verwaltungskosten betragen zum Stichtag 1 TEUR.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 66.369 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 54.410 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 31,8 %, Düsseldorf/Köln/Bonn 29,0 %, Dresden 22,1 %, Ingolstadt/Ulm 15,6 % sowie Leipzig 1,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 16 und 17.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 10.254 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 8.488 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 1.639 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 127 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.545 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 257 TEUR und Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 19 TEUR sowie Verwaltungskosten von 563 TEUR und Performance Fee von 519 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 187 TEUR betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung.

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 55 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (28 TEUR) sowie Rückstellungen für steuerliche Kosten (18 TEUR).

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Immobilienverzeichnis

Stand 31. August 2015

<b>Informationen zur Immobilie</b>
Laufende Nummer
<b>Lage des Grundstücks</b>

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	„Hansemannplatz“	„Tulpenstraße“
		
	Deutschland 52062 Aachen Hansemannplatz 1	Deutschland 53347 Alfter Tulpenstraße 20–24 Zur Belsmühle 14–30
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	Fassaden- und Balkonsanierung
	29,3	–
	–	–
	67,2	93,1
	0,6	6,8
	2,9	0,1
	08/2015	07/2012
	16.04.2015	19.03.2012
	1961	1967 + 1974 / 1985 + 1991 1998 + 2002
	925,0	12.215,0
	1.003,9	–
	3.835,2	7.372,9
	6	85
	ja	nein
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	89,2	99,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	50	43
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	1,4
	31,0	452,4
	163,2	666,2
	175,3	676,6

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)<sup>2</sup> Stichtagbezogen<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.<sup>5</sup> Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Immobilienverzeichnis

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
		Stellplätze/Garagen
		Personenaufzug/Lastenaufzug
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	

„Nollendorfplatz“



3

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

„Scharfenberger Straße“



4

Deutschland  
13505 Berlin  
Scharfenberger Straße 30–40

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	Fassadensanierung, Ausbau der Gewerbeflächen	energetische Sanierung
	2,5	–
	14,5	–
	78,9	96,0
	4,1	2,0
	–	2,0
	04/2014	10/2010
	12.12.2013	05.08.2010
	1971 – 1973 / 1992 – 1993 / 2004 – 2006 / 2008	1977 / 2011
	11.912,0	14.728,0
	2.883,8	–
	22.774,5	4.849,8
	230	31
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja
	98,2	98,3
	unbegrenzt	unbegrenzt
	49	60
	Objektgesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	2,9	2,0
	1.596,7	294,2
	2.447,6	444,6
	2.549,3	456,6

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.

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



5	6	7	8
<b>„Umlandstraße“</b> Deutschland 10715 Berlin Umlandstraße 103 Berliner Straße 138 Wilhemsau 21, 22, 23	<b>„Burgstraße“</b> Deutschland 53177 Bonn-Bad Godesberg Burgstraße 69–81 Im Äuelchen 12, Embavenhof 1 Junkerstraße 13, 21	<b>„Borthener Straße“</b> Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d Gohrschstraße 1–19 Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i	<b>„Dobritzer Straße“</b> Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151
gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
keine	keine	Fassadensanierung	keine
7,7	22,4	0,7	–
21,2	1,6	2,4	–
57,6	63,2	96,7	95,9
6,3	12,6	0,2	4,1
7,2	0,2	–	–
05/2012	02/2013	01/2011	03/2012
30.11.2011	18.12.2012	09.12.2010	21.12.2011
1972 / 2009	um 1989	1927–1934 / 1998–1999; 2011	1942 / 1995
3.169,0	7.279,0	26.191,0	20.893,0
1.453,5	3.431,4	528,1	–
4.732,5	7.964,0	17.155,4	8.052,0
81	211	6	53
ja	ja	nein	nein
nein/nein	nein/nein	ja/nein	ja/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
86,2	91,2	96,5	90,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	53	36	37
Privatperson/-en	Versicherungsgesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
1,2	6,0	1,7	2,4
419,5	662,5	851,1	358,6
643,8	1.003,2	1.279,0	542,6
699,2	1.319,0	1.305,8	562,3

**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
		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.–31.08.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	

„Wilischstraße“



9

Deutschland  
01279 Dresden  
Wilischstraße 11–30  
Nagelstraße 20–26

„Bergesweg“



10

Deutschland  
40489 Düsseldorf  
Bergesweg 3–21

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	keine	energetische Sanierung
	–	–
	–	–
	97,4	94,3
	2,6	5,6
	–	0,1
	01/2011	08/2013
	28.10.2010	26.04.2013
	1963–1964 / 1998–2001	1966 + 1971 / 90er-Jahre
	20.009,0	16.719,0
	–	–
	15.069,6	4.795,9
	82	67
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	97,8	92,5
	unbegrenzt	unbegrenzt
	36	49
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	1,6	0,0
	746,1	290,6
	1.119,9	440,3
	1.135,7	468,2

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.

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



11 „Füllenbachstraße“		12 „An der Mergelskaul“		13 „Hauptstraße“		14 „Kapfenberger Straße“	
Deutschland 40474 Düsseldorf Füllenbachstraße 4–6		Deutschland 50226 Frechen An der Mergelskaul 23–25 An der Waidmaar 38–52		Deutschland 50226 Frechen Hauptstraße 1–7 Hüchelner Straße 2		Deutschland 50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9–11 19–21	
gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück		gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück	
keine		Fassaden- und Strangsanierung		keine		Fassaden- und Strangsanierung	
16,6		–		56,4		–	
–		–		34,5		–	
74,8		95,0		–		95,1	
6,0		5,0		9,1		4,1	
2,6		–		–		0,8	
11/2010		08/2012		08/2012		08/2012	
16.08.2010		30.05.2012		30.05.2012		30.05.2012	
1967 / 1999–2000; 2011		1954		1992		1970	
2.396,0		11.562,0		2.228,0		5.102,0	
581,0		–		2.154,7		–	
2.747,7		4.808,0		–		3.197,2	
43		30		42		19	
ja		nein		ja		nein	
nein/nein		nein/nein		nein/nein		nein/nein	
nein/nein		nein/nein		nein/nein		nein/nein	
92,3		96,3		92,6		97,8	
unbegrenzt		unbegrenzt		3,3		unbegrenzt	
46		40		48		51	
Privatperson/-en		Immobilien-Gesellschaft		Immobilien-Gesellschaft		Immobilien-Gesellschaft	
0,8		0,9		0,0		0,0	
254,2		209,5		176,2		149,4	
381,7		313,8		254,4		222,9	
395,2		327,8		281,5		229,8	

<b>Informationen zur Immobilie</b>		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		

**Immobilienverzeichnis**

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		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.–31.08.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	

„Ettinger Straße“



15

Deutschland  
85057 Ingolstadt  
Ettinger Straße 29–43, 53  
Ungernerstraße 1–3, 24–30  
Leharstraße 1–5, 2–8  
Lortzingstraße 2–10

„Herschelstraße“



16

Deutschland  
85057 Ingolstadt  
Herschelstraße 4–18, 17–23

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	energetische Sanierung
	–	–
	0,2	–
	98,6	98,4
	1,2	1,6
	–	–
	06/2011	06/2011
	30.03.2011	30.03.2011
	ca. 1956–1958 / 1985–2010 / 2013	ca. 1965 / 1985–2003, 2013–2014
	24.814,0	11.787,0
	31,9	–
	16.594,5	6.991,5
	70	44
	teilweise	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	95,7	96,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	37	37
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	4,9	0,0
	976,3	408,6
	1.463,4	618,6
	1.496,6	626,8

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.

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



Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Fassadensanierung	Fassadensanierung	energetische Sanierung	Fassaden- und Strangsanierung
–	–	–	–
–	–	–	16,3
79,8	98,4	94,7	81,5
20,2	0,4	5,3	2,2
–	1,2	–	–
06/2011	06/2011	06/2011	08/2012
30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011	30.05.2012
ca. 1992 / 1999 / 2013	ca. 1992 / 1999 / 2013	ca. 1958 / 1985–1999, 2013–2014	um 1954
3.690,0	1.532,0	4.114,0	2.710,0
–	–	–	649,8
1.890,2	1.236,5	2.197,5	3.533,1
69	5	48	18
nein	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/ja	nein/ja	nein/nein	nein/nein
95,0	99,5	97,4	94,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
57	57	37	49
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,3	0,0	0,1	0,6
91,7	52,9	139,1	240,6
137,0	79,0	235,0	361,9
142,1	79,6	241,4	369,6

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) <sup>5</sup>	in TEUR	

„Hummelsbergstraße“



21

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

„Christianstraße“



22

Deutschland  
04105 Leipzig  
Christianstraße 8–16  
Am Mückenschlösschen 1–11

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Fassaden- und Strangsanierung		keine
	–	–
	–	–
	97,4	97,1
	2,6	2,9
	–	–
	08/2012	01/2012
	30.05.2012	03.11.2011
	1957; 1959/1996	ca. 1939–1944 / ca. 1994 + 1998; 2012
	13.892,0	5.200,0
	–	–
	8.693,6	4.133,0
	47	15
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	98,2	97,3
	unbegrenzt	unbegrenzt
	49	39
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	2,0	0,6
	558,0	180,3
	849,1	270,2
	862,7	276,3

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.

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



gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
keine	keine	keine	keine
15,2	10,6	–	3,0
7,8	13,4	–	0,6
75,1	76,0	85,4	89,6
1,9	–	10,5	6,8
–	–	4,1	–
09/2010	09/2010	01/2013	02/2012
08./18.06.2010	26.05.2010	31.10.2012	20.10./21.11.2011
1903 / 2005	ca. 1900 / 1997, 1998	um 1995	1997
680,0	720,0	5.727,0	4.946,0
250,7	285,6	–	421,2
931,3	1.304,5	6.149,0	4.792,9
6	0	110	93
ja	nein	ja	teilweise
ja/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
95,5	97,2	97,6	92,5
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	45	60	62
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,0	0,4	1,1	1,2
53,5	69,9	369,4	306,3
80,7	105,0	556,4	464,3
83,4	105,6	567,8	501,1

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Anschaffungskosten

## Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis		Anschaffungs- nebenkosten gesamt in %	davon Gebühren und Steuern <sup>1</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>2</sup>		Investitions- volumen gesamt in TEUR
	in TEUR	in TEUR		in TEUR	in %	in TEUR	in %	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>								
Aachen „Hansemannplatz“	5.717	802	14,0	455	8,0	347	6,1	6.519
Alfter „Tulpenstraße“	7.988	676	8,5	412	5,2	264	3,3	8.663
Berlin „Nollendorfplatz“	39.732	3.435	8,6	2.006	5,0	1.429	3,6	43.167
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.069	543	8,9	213	3,5	330 <sup>3</sup>	5,4	6.612
Berlin „Uhlandstraße“	9.301	780	8,4	470	5,1	310	3,3	10.082
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.568	1.348	9,3	796	5,5	552	3,8	15.916
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061
Dresden „Dobritzer Straße“	6.882	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.468
Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.688
Düsseldorf „Bergesweg“	8.085	757	9,4	449	5,6	308	3,8	8.842
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.473	525	9,6	240	4,4	286	5,2	5.998
Frechen „An der Mergelskaul“	4.365	243	5,6	153	3,5	90	2,1	4.608
Frechen „Hauptstraße“	3.417	259	7,6	168	4,9	92	2,7	3.676
Frechen „Kapfenberger Straße“	3.852	195	5,1	122	3,2	73	1,9	4.047
Ingolstadt „Ettinger Straße“	16.608	760	4,6	457	2,7	303	1,8	17.368
Ingolstadt „Herschelstraße“	6.135	365	5,9	218	3,6	146	2,4	6.499
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.912	127	6,6	75	3,9	51	2,7	2.039
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.202	77	6,4	46	3,8	32	2,6	1.280
Ingolstadt „Ungernerstraße“	2.636	94	3,6	56	2,1	38	1,4	2.730
Köln „Gottesweg“	5.720	442	7,7	302	5,3	141	2,5	6.162
Köln „Hummelsbergstraße“	13.241	1.033	7,8	711	5,4	322	2,4	14.274
Leipzig „Christianstraße“	3.155	266	8,4	141	4,5	125	4,0	3.421
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028
Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	54	4,5	78	6,5	1.332
Troisdorf „Hannoversche Straße“	7.400	657	8,9	453	6,1	204	2,8	8.057
Ulm „Eichbergplatz“	6.550	592	9,0	294	4,5	298	4,6	7.142
<b>Direkt gesamt</b>	<b>211.668</b>	<b>17.010</b>		<b>9.889</b>		<b>7.123</b>		<b>228.679</b>

<sup>1</sup> Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

<sup>2</sup> U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

<sup>3</sup> Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

<sup>4</sup> Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 251 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

Stand 31. August 2015

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>4</sup>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
6.270	7	796	10,0	5.717
8.980	33	454	6,8	8.980
41.955	172	2.948	8,6	41.955
7.150	29	298	5,1	7.150
10.145	39	515	6,7	10.145
15.635	67	987	7,4	15.635
17.870	55	586	5,3	17.870
7.365	29	377	6,5	7.365
15.290	50	533	5,3	15.290
8.445	38	597	7,9	8.445
6.345	26	270	5,2	6.345
4.350	11	158	6,9	4.350
3.640	12	171	6,9	3.640
3.945	9	127	6,9	3.945
20.515	34	389	5,8	20.515
8.565	17	200	5,8	8.565
2.110	6	65	5,8	2.110
1.125	4	44	5,8	1.125
2.795	5	53	5,8	2.795
6.550	22	299	6,9	6.550
14.900	51	705	6,9	14.900
4.300	13	168	6,3	4.300
1.195	4	44	5,0	1.195
1.525	7	66	5,0	1.525
8.485	33	482	7,3	8.485
7.530	28	364	6,4	7.530
<b>236.980</b>	<b>801</b>	<b>11.696</b>		<b>236.427</b>

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – 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 53.514 TEUR (21,3 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 13.769 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 25,7 % 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 SÜDWESTBANK AG, Stuttgart 15.010 TEUR zu 0,30 %, auf die Baden-Württembergische Bank, Stuttgart 10.004 TEUR zu 0,10 % und auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg 5.000 TEUR zu 0,05 %. Weiterhin werden bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München 7.807 TEUR, bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing 967 TEUR sowie bei der Bank Sarasin AG, München 957 TEUR unverzinst gehalten.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2015 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		10.178.463,37	4,1
davon Betriebskostenvorlagen	9.501.688,40		
davon Mietforderungen	676.774,97		
2. Zinsansprüche		10.971,47	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		11.694.921,70	4,7
4. Andere		5.871.186,07	2,4
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>27.755.542,61</b>	<b>11,0</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		54.410.000,00	21,6
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		159.931,35	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung		10.254.491,54	4,1
4. anderen Gründen		1.544.754,31	0,6
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>66.369.177,20</b>	<b>26,4</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		54.626,87	0,0
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>251.272.708,87</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		114,39	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		2.196.564	



„Hannoversche Straße“, Troisdorf, Deutschland

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2015 bis 31. August 2015

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		25.827,98	
2. Sonstige Erträge		121.054,13	
3. Erträge aus Immobilien		7.187.803,06	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>7.334.685,17</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		1.863.345,73	
a) davon Betriebskosten	193.445,77		
b) davon Instandhaltungskosten	878.951,43		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	444.088,17		
d) davon Sonstige Kosten	346.860,36		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		846.930,95	
3. Verwaltungsvergütung		2.213.680,13	
4. Verwahrstellenvergütung		37.692,63	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		29.046,98	
6. Sonstige Aufwendungen		97.212,25	
davon externe Bewerterkosten	85.786,70		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>5.087.908,67</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>2.246.776,50</b>
Ertrags-Aufwands-Ausgleich			-3.042.364,97
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			
1.1 aus Immobilien		5.669.332,51	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>5.669.332,51</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres</b>			<b>4.873.744,04</b>

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2015 bis 31. August 2015

## Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 121 TEUR resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Nachbewertungen aus den Vorjahren in Höhe von 52 TEUR, aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 35 TEUR sowie aus Modernisierungszuschlägen von Mietern in Höhe von 11 TEUR.

## Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 97 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die externen Bewerter in Höhe von 86 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 11 TEUR.

## Ordentlicher Nettoertrag

Für das erste Geschäftshalbjahr 2015/2016 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 2.247 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

## Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von –3.042 TEUR.

## Veräußerungsgeschäfte

Das **Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften** setzt sich aus den realisierten Gewinnen und Verlusten zusammen. Die **realisierten Gewinne aus Immobilien** sind die Differenz aus Verkaufserlösen und Buchwerten. Die nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre aus Immobilien resultieren aus Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte. Mit dem Abzug der nicht realisierten Gewinne aus dem Vorjahr ergeben sich die realisierten Gewinne der Berichtsperiode.

Im ersten Geschäftshalbjahr 2015/2016 realisierte der WERTGRUND WohnSelect D einen Gewinn von 5.669 TEUR aus dem Verkauf der Objekte in Münster.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftshalbjahres** ist die Summe aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 2.247 TEUR zuzüglich dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von –3.042 TEUR sowie dem Ergebnis aus den Veräußerungsgeschäften in Höhe von 5.669 TEUR und beträgt 4.874 TEUR.

München, im Oktober 2015

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der

Pramerica Property Investment GmbH



Dominik Brambring



Alexander Knothe



Martin Matern

# Anhang

## Sonstige Angaben

Anteilwert	114,39 EUR
Umlaufende Anteile	2.196.564 Stück

## Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50-Mio.-EUR-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

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

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

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

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

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

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

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

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

### Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

### Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

### Angaben zur Transparenz

#### Nicht realisierte Gewinne und Verluste

Die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das zu den Wertveränderungen nicht realisierter Verluste Ausgeführte gilt entsprechend.

#### 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.

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

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

#### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 121 TEUR resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Nachbewertungen aus den Vorjahren in Höhe von 52 TEUR sowie aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 35 TEUR.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 97 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für die externen Bewerter in Höhe von 86 TEUR.

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	1.445.851,05 EUR
davon feste Vergütung	1.090.951,05 EUR
davon variable Vergütung	354.900,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
Höhe des gezahlten Carried Interests	0,00 EUR
<hr/>	
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	530.161,93 EUR
davon feste Führungskräfte	530.161,93 EUR
davon andere Risk Taker	0,00 EUR

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

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.

### Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

Zusätzlich wird von der Fondsbuchhaltung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie dem Asset Management zu jedem Monatsultimo eine Liquiditätskalkulation erstellt, die im Ergebnis die freien Mittel für Akquisitionen aufzeigt. Dies erfolgt unter Ansatz der aktuellen Banksalden abzüglich der Rückstellungen und dem Saldo aus Verbindlichkeiten und Forderungen sowie reservierter Mittel für Ausschüttung und Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden die Mindestliquidität in Höhe von 5 % des Nettofonds-

vermögens sowie die mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigten Anteilscheine berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risikoreporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover ratio (DSCR), Anteil am Verkehrs-

wert (LTV), Anteil der variablen Verzinsung, Zinsbindungsfristen, auslaufende Kreditverträge, Vermietungsquoten, Anteil auslaufender Mietverträge, Abweichung von der Zielrendite, Anteil der Single Tenant Objekte und Anteil des größten Investors. Im Rahmen von Stresstests wurde der Einfluss von Veränderungen der Mieterträge sowie Zinsen auf Nettofondsvermögen, Rendite, vereinnahmte Gebühren, DSCR, LTV sowie potenziell erforderliches zusätzliches Eigenkapital ermittelt.

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

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

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

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

Leverage nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	105,1 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	105,1 %



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Handelsregister München  
HRB 149356  
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2014: 25 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2014: 3.075 TEUR

### Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

### Geschäftsführung

**Dominik Brambring**  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

**Alexander Knothe**

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

### Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

**Sebastiano Ferrante**  
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 2014: 5.113 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2014: 155.974 TEUR

### Abschlussprüfer

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

### Assetmanager

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

**Bewerter**

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

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

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

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

**Ankaufsbewerter**

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

# 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 85 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.



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

## Alfter, „Tulpenstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	19. März 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	5. Juli 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,99 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,68 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	110
Wohnfläche	7.372,9 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	85
Baujahr	1967 + 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	8,98 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2015

## Berlin, „Nollendorfplatz“

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

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.660 m<sup>2</sup>. Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004–2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurde die Haustechnik erneuert sowie teilweise die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m<sup>2</sup>) und 29 Gewerbeeinheiten (2.884 m<sup>2</sup>). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Im Jahr 2015 wurden die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt. Es wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus werden aktuell sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.



Im zweiten Bauabschnitt (Else-Lasker-Schüler-Straße 10–16) wurden die Arbeiten bereits planmäßig im August 2015 abgeschlossen. Derzeit wird der dritte Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–6) saniert und voraussichtlich bis Ende des Jahres fertiggestellt. Mit den Arbeiten am vierten und letzten Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 8, 8a und 8b) wird im November 2015 begonnen. Voraussichtlich werden bis Ende Mai 2016 sämtliche Sanierungsmaßnahmen am Objekt beendet sein.

Nach umfangreichen Umbauarbeiten hat die Alnatura Produktions- und Handels GmbH im März 2015 ihren Bio-Supermarkt im Objekt am Nollendorfplatz mit nach eigenen Angaben großem Erfolg eröffnet. Der Mietvertrag mit Alnatura für die rund 1.050 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche hat eine Laufzeit von zehn Jahren mit Verlängerungsoptionen.

## Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Objektgesellschaft
Kaufpreis	39,73 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,44 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	317
Wohnfläche	22.774,5 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	29
Nutzfläche gewerblich	2.883,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	181/49
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	41,96 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2015

## 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 Aufgabe des Flughafens Tegel und die auf dem Flughafenareal geplante Entstehung eines Industrie- und Forschungsparks für urbane Technologien weiter an Attraktivität gewinnt.

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 7,60 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 Liegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Von den 13 Liegeplätzen sind mittlerweile mit aktuell 11 fast alle Liegeplätze vermietet.

## Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,07 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,54 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	7,15 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

## Berlin, „Umlandstraße“

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

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

Die Anlage wurde bereits umfassend saniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Für Oktober 2015 ist die Erneuerung der Sprinkleranlage in der Tiefgarage geplant, um den notwendigen Brandschutzmaßnahmen nachzukommen.

Aktuell ist die Neukonzeptionierung der Gewerbeflächen vorgesehen. Es ist geplant, mehrere kleine derzeit leerstehende Flächen zu einer großen Fläche zusammenzulegen und damit die Vermiet-



barkeit sowie die Mietkonditionen zu verbessern. Es gibt bereits erfolgversprechende Mietvertragsverhandlungen mit einem größeren Einzelhandelsmieter, der an der Anmietung von rund 550 m<sup>2</sup> interessiert ist.

## Berlin, „Umlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl 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	10,15 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

### 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. Es besteht lediglich in Teilbereichen geringfügiger Sanierungsbedarf. Mittelfristig ist vorgesehen, die Instandsetzung der Dachflächen, der



Tiefgarage und der Treppenhäuser vorzunehmen. Ebenfalls ist die vollständige Erneuerung der Heizungsanlagen geplant. Im Dezember 2014 wurde bereits die erste Doppelkesselanlage ausgetauscht, der Austausch der restlichen Heizkessel wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2016 erfolgen.

### Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2013
Verkäufer	Versicherungsgesellschaft
Kaufpreis	14,57 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,35 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	15,64 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2015

## Dresden, „Borthener Straße“

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden zwischen 1927 und 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 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 Wohnungen verfügen über Balkone. Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrüneten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.

Die Anlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Derzeit werden in rund der Hälfte der Treppenhäuser die Wände gestrichen sowie Fenster isoliert.



## Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl 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	17,87 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

## 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.

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



Im Frühjahr 2015 wurden die Außenanlagen verschönert, Sandkästen erneuert sowie neue Spielgeräte aufgestellt. Darüber hinaus werden derzeit im gesamten Objekt die Fensterläden überholt.

## Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,88 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	7,37 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

## Dresden, Wilischstraße

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

Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und 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	15,29 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

## Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.795 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 gebracht. In den Jahren 2002, 2003 und 2009 wurden die Ölheizungen erneuert.

Die bei Ankauf geplante energetische Sanierung soll im Jahr 2016 umgesetzt werden. Im vierten Quartal 2015 wird die Ausschreibung der Arbeiten erfolgen. Neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen werden u. a. die Ausstattung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, die Balkonsanierungen sowie die Renovierung der Hauseingänge und Treppenhäuser erfolgen.

## 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	8,09 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,76 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	63
Wohnfläche	4.795,9 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	67
Baujahr	1966 + 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	8,45 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

## 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 im Sommer 2014 ein weiterer Vermietungserfolg erzielt werden.

Nach der Balkonsanierung sowie der Aufbereitung der Außenanlagen im Herbst letzten Jahres sind zunächst keine aufwendigen Maßnahmen mehr vorgesehen.



## 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	5,47 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	6,35 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

## Frechen-Portfolio

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

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

Nachdem die umfangreichen Arbeiten abgeschlossen wurden, sind ausgenommen von den laufenden Instandhaltungen keine weiteren Renovierungsarbeiten mehr erforderlich.

## 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	11,63 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,70 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	1954 / 1970 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	11,94 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2015

## 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 1958 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.

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

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

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



Der seit Sommer 2014 andauernde Ausbau der Dachgeschosse wurde im Jahr 2015 fortgesetzt. Im Berichtszeitraum wurden 18 von 24 geplanten Wohnungen ausgebaut und eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 1.044 m<sup>2</sup> gewonnen. Alle neuen Wohnungen konnten bereits im Schnitt zu rund 12 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>. Die verbleibenden sechs Wohnungen und damit der gesamte Dachgeschossausbau werden voraussichtlich im dritten Quartal 2015 fertiggestellt. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden zusätzlich 32 neue Pkw-Stellplätze geschaffen.

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

## Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	28,49 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,42 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	504
Wohnfläche	Ca. 28.910,2 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Nutzfläche gewerblich	31,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	236
Baujahr	Um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	35,11 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2015

## 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 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt. Die Arbeiten an den Außenanlagen werden bis Ende des Jahres abgeschlossen, die Erneuerung der Strangleitungen wird objektweise fortgesetzt.



Für das Jahr 2016 ist in den Häusern an der Renneberg- und Düsternichstraße ein Ausbau der Dachgeschosse geplant. Der Bauantrag wird kurzfristig eingereicht und nach Genehmigung mit den Ausschreibungen begonnen. Voraussichtlich kann im Frühjahr 2016 mit dem Ausbaumaßnahmen begonnen werden.

## 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	18,96 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,48 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	21,45 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2015

## 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 werden derzeit lediglich sämtliche Hauseingangstüren aufgearbeitet.



## 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	4,3 Mio. EUR; Stichtag 11. Juli 2015

### 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 erstellt.



### Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010 / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,10 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	1,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

## 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 Könneritzstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet. Das Objekt wurde mit geringem Leerstand angekauft und ist seit August 2011 nahezu ununterbrochen vollvermietet.

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

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



## Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,13 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.304,5 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	285,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,53 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2015

### 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. Im Rahmen von Brandschutzmaßnahmen werden bis Endes des Jahres Rettungsleitern an der Fassade angebracht.

### Troisdorf, „Hannoversche Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	31. Oktober 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,40 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,66 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten	90
Wohnfläche	6.149,0 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	Ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	8,49 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2015

## 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.



## 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	1997
Gutachterlicher Verkehrswert	7,53 Mio. EUR; Stichtag 11. August 2015



### Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte 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, des Standorts und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandorts abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

Dieser Halbjahresbericht ist nur für den Adressaten erstellt und darf weder teilweise noch ganz kopiert werden, ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt und ist vertraulich zu behandeln.

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:  
Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

Fotos:  
Jann Averwaser, München, Deutschland

Reference Number:  
KMIH-A3JDDJ

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

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

**Pramerica**  
Real Estate Investors

