

# WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht zum 31. August 2010

TMW Pramerica Property Investment GmbH



# Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2010 bzw. Rumpfgeschäftshalbjahr 20. April 2010 bis 31. August 2010 <sup>1</sup>	
<b>Fondsvermögen</b>		
Fondsvermögen netto	41.606	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	41.606	TEUR
Netto-Mittelzufluss	41.607	TEUR
Investitionsquote <sup>2</sup>	100,0	%
Finanzierungsquote <sup>3</sup>	–	%
<b>Immobilienvermögen</b>		
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten <sup>4</sup>	–	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	–	
Veränderungen im Immobilienportfolio		
Ankäufe von Objekten	–	
Verkäufe von Objekten	–	
Vermietungsquote <sup>5</sup>	–	%
<b>Liquidität</b>		
Brutto-Liquidität	41.437	TEUR
Gebundene Mittel <sup>6</sup>	15.296	TEUR
Freie Liquidität <sup>7</sup>	26.141	TEUR
Liquiditätsquote <sup>8</sup>	62,8	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite) <sup>9</sup></b>		
für ein Jahr	–	%
seit Auflage am 20. April 2010	– 0,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	–	%
<b>Anteile</b>		
Umlaufende Anteile	416.263	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	99,95	EUR
Ausgabepreis	104,95	EUR

Auflage des Fonds: 20. April 2010  
ISIN: DE 000 A1CUAY 0

WKN: A1CUAY  
Internet: www.wohnselect.de

- 1) Es handelt sich um ein Rumpfgeschäftsjahr (20.04.2010 bis 28.02.2011)
- 2) Fondsvermögen brutto bezogen auf Fondsvermögen netto
- 3) Summe Kredite bezogen auf Immobilienvermögen gesamt
- 4) Summe Verkehrswerte/Kaufpreise der direkt gehaltenen Immobilien
- 5) Auf Basis Jahres-Bruttosollmieten, stichtagsbezogen
- 6) Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen

- 7) Brutto-Liquidität abzüglich gebundener Mittel
- 8) Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
- 9) Nach Berechnungsmethode des Bundesverband der Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

# Inhaltsverzeichnis

Bericht der Fondsverwaltung.....	4
Anlagestrategie.....	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt.....	6
Immobilienzugänge.....	10
Kreditmanagement.....	14
Ausblick.....	15
Bestand der Liquidität.....	16
Zusammengefasste Vermögensaufstellung.....	17
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung.....	18
Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	19
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	20
Gremien.....	21

# Bericht der Fondsverwaltung

## Anlagestrategie

Grundsätzlich setzt sich die Rendite eines Offenen Immobilienfonds aus den laufenden Mieterträgen, der Wertentwicklung der Immobilien und den Erträgen aus Liquiditätsanlagen zusammen.

Als ausschüttungsorientierter Fonds steht beim WERTGRUND WohnSelect D die Optimierung der laufenden Mieterträge im Vordergrund. Ziel des WERTGRUND WohnSelect D ist es, eine nachhaltige, attraktive Rendite für seine Anleger zu erwirtschaften.

Der Investitionsfokus des WERTGRUND WohnSelect D liegt auf Bestandswohnimmobilien in Deutschland. Eine Investition in reine Bauträger- oder Entwicklungsobjekte soll zur Vermeidung von Bau-, Fertigstellungs- und Vermietungsrisiken nicht erfolgen.

Die Investitionskriterien im Detail sind:

- Derzeit geplante ausschließliche Investitionen in Bestandswohnimmobilien in Deutschland (Gewerbeflächenanteil bis maximal ca. 25%), keine reinen Entwicklungs- oder Bauträgerobjekte
- Gesamtinvestitionsvolumen bis zu ca. 300 Mio. EUR, entspricht ca. 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten
- Investition in fünf bis sieben ausgewählte Standorte mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Aufbau eines Bestands von möglichst 500 Wohneinheiten oder mehr je Standort, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Erwerb von Einzelobjekten (ab ca. 1 Mio. EUR) und kleineren Paketen (ca. 10 bis 50 Mio. EUR), Ankaufsmultiplikatoren im Durchschnitt ca. 12-fach bis 13,5-fach der Sollmiete
- Fokus auf innerstädtische Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis ca. 25% je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind

- Bestandshaltung der Objekte grundsätzlich zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen kann jedoch opportunistisch auch nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen
- Gegebenenfalls selektiver Erwerb von Einzelobjekten mit Privatisierungspotenzial (Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz [WEG] und anschließendem Verkauf der einzelnen Wohnungen)
- I.d.R. keine Objekte auf Erbbaurechtsbasis
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 50% der Immobilienwerte (angestrebt wird ein durchschnittlicher Fremdkapitaleinsatz von ca. 35% bis 40%). Gegebenenfalls Einsatz von Fördermitteln oder zinsvergünstigten Darlehen (z. B. KfW-Darlehen) bei Sanierungsobjekten bzw. Modernisierungen
- I.d.R. direkter Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird jedoch nicht angestrebt

Eine Risikoreduktion und -diversifikation wird gewährleistet durch:

- Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen
- Investition in Bestandswohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75% zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Investition in sanierte oder teilsanierte Objekte und damit weitgehende Vermeidung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken
- Detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- Allenfalls geringer Anteil verbundener gewerblich genutzter Flächen
- Professionelles Management der Immobilien aus einer Hand
- Geringer Fremdfinanzierungsanteil

Die Investitionspolitik ist auf nachhaltig stabile west- und ostdeutsche Standorte mit wachsender Bevölkerung und prognostizierter Zunahme der Nachfrage fokussiert.



Zielstandorte in Westdeutschland sind insbesondere:

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

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit hohem wirtschaftlichen Aufschwungpotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. In Ostdeutschland soll eine Fokussierung auf die folgenden drei Städte erfolgen:

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

Da sich die bundesweit tätigen Investoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume konzentrieren, sollen Investments für den WERTGRUND WohnSelect D auch in ausgewählten kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchgeführt werden.

In einem WERTGRUND Research-Projekt wurden unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit sehr guten Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) identifiziert.

Es wurden hierbei Städte ab 50.000 Einwohner untersucht, unter 80.000 Einwohnern jedoch nur Oberzentren. Die Städte wurden anhand von 13 Kriterien aus den Bereichen Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bewertet.

Auf Basis der Ergebnisse des Researchs sollen die folgenden „Hidden Champion“-Standorte ebenfalls als Investitionsstandorte des Fonds geprüft werden:

- Metropolregion Nürnberg, Erlangen
- Münster
- Ulm / Neu-Ulm
- Ingolstadt

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

# Bericht der Fondsverwaltung

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

### Allgemeine Konjunktorentwicklung in Deutschland

Die allgemeine Konjunktorentwicklung wird nach der global spürbaren Wirtschafts- und Finanzkrise in Deutschland äußerst positiv beurteilt: „Die wirtschaftliche Erholung kam im ersten Halbjahr einen großen Schritt voran. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich im zweiten Quartal (...) gegenüber dem Vorquartal um 2,2%. Dies bedeutet das höchste Quartalswachstum nach der Wiedervereinigung.“<sup>1</sup> Etwa 60% des krisenbedingten Rückgangs der Wirtschaftsleistung wurden innerhalb von fünf Quartalen aufgeholt. Die wirtschaftliche Erholung macht sich auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Arbeitslosenquote<sup>2</sup> für Deutschland lag im August 2010 bei 7,6% und damit deutlich unter dem Wert von August 2009 (8,3%).<sup>3</sup>

### Der Markt für Wohnimmobilien

Der Markt für Wohnimmobilien wird von Experten ähnlich positiv beurteilt wie die aktuelle Entwicklung der deutschen Gesamtwirtschaft: „Run auf Wohngebäude“<sup>4</sup> titelt die Financial Times Deutschland am 6. Juli 2010. Als Gründe für die Renaissance der Anlageklasse der Wohnimmobilien werden stabile und hohe Renditen genannt sowie auch die aktuell niedrigen Finanzierungskosten. Der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index stieg im Juli 2010 für das Segment Wohnimmobilien („Wohnklima“) auf einen Allzeithoch-Indexwert von 150,4<sup>5</sup>. Einig sind sich die Experten aber auch in der Einschätzung, dass innerhalb Deutschlands starke Unterschiede in Bezug auf Wohnungsnachfrage (und damit auf die Wertentwicklung) bestehen.

Die positiven Aussichten auf dem Wohnungsmarkt locken bereits wieder Investoren an. So sind momentan auf der Käuferseite institutionelle Investoren (z. B. Versicherungen), aber auch vermögende Privatpersonen und Family Offices zu finden, also insbesondere längerfristig orientierte nationale Investoren.

Diese Investoren fragen aktuell eher Neubauten (z. B. Versicherungen und Spezialfonds) und kleinere Einzelobjekte (private Anleger) nach. In diesen Segmenten ist bereits wieder eine Preissteigerung zu beobachten. Für bis Ende 2007 von den zumeist ausländischen Investoren nachgefragte Wohnimmobilien-Portfolios besteht aktuell noch weniger Nachfrage, was insbesondere an der Zurückhaltung der opportunistisch orientierten Investoren sowie an dem geänderten Finanzierungsumfeld liegt. Für Bestandswohnimmobilien, insbesondere ab einem Investitionsvolumen von ca. 5 Mio. EUR, besteht aktuell ein guter Investitionszeitpunkt: Einige Investoren planen Verkäufe der in den letzten Jahren erworbenen Objekte, die Wettbewerbssituation sowie auch die Preisentwicklung im Einkauf ist deutlich entspannter als noch vor zwei bis drei Jahren und die Rahmendaten (Mietentwicklung etc.) für Wohnimmobilien sind nach wie vor attraktiv.

Unabhängig von eher kurz- und mittelfristigen konjunkturellen Zyklen bestimmen vor allem langfristig wirksame Besonderheiten und Trends des deutschen Wohnimmobilienmarkts die Marktentwicklung.

1) Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: „Allgemeine Wirtschaftspolitik, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht September 2010“

2) Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt

3) Bundesagentur für Arbeit: „Arbeitsmarkt in Zahlen – Aktuelle Daten“, Berichtsmonat August 2010

4) Karsten Röbisch in: Financial Times Deutschland: „Run auf Wohngebäude“, Ausgabe vom 6.07.2010

5) King Sturge: „Immobilienkonjunktur-Index“, Monatsbericht Juli 2010

### Eigentum und Miete

Deutschland ist Mieterland: Die knapp 82 Mio. Einwohner Deutschlands wohnen in etwa 39 Millionen Wohnungen. Der Wohnungsbestand setzt sich zusammen aus etwa 18,5 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 20,5 Mio. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Eine Mehrheit der Bevölkerung wohnt demzufolge in Geschosswohnungen. Nur etwa 43% aller Haushalte in Deutschland wohnen in selbst genutztem Eigentum. Im westeuropäischen Vergleich liegt nur die Schweiz mit 35% noch hinter diesem Wert.

In Bezug auf das selbst genutzte Wohneigentum sind deutliche regionale Unterschiede zu verzeichnen: Während im Saarland knapp 55% aller Haushalte im Eigentum leben, sind es in Berlin nur ca. 14%. Insgesamt ist der Anteil der Mieterhaushalte in Ballungszentren höher als in ländlichen Regionen, allerdings gibt es auch hier Unterschiede zwischen den einzelnen Städten. In München leben immerhin 23% aller Haushalte im Wohneigentum, davon ca. 60% in „Wohneigentum auf der Etage“, deutschlandweit sind aber nur 19% aller Etagenwohnungen auch Eigentumswohnungen.<sup>1</sup>

Die Eigentumsquote ist seit Langem nahezu konstant, das statistische Bundesamt verzeichnete zwischen 1998 und 2006 eine Zunahme der Eigentümerquote um 0,6%.<sup>2</sup>

### Bautätigkeit und -genehmigungen

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist seit Jahren stark rückläufig. Während 1999 noch bundesweit ca. 470.000 Wohnungen erstellt wurden, waren es im vergangenen Jahr nur noch ca. 160.000. Dies gilt vergleichbar auch für die Zahl der genehmigten Wohnungen. Zwar stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen 2009 gegenüber dem Vorjahr um etwa 3,6% auf ca. 154.000, eine Trendumkehr ist allerdings nicht zu erwarten.<sup>3</sup> Gerade in wirtschaftsstarken Räumen mit positiver Bevölkerungsentwicklung führen die niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen zu einem Versorgungsdefizit.

### Regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung

„Seit einigen Jahren ist die Bevölkerungszahl Deutschlands rückläufig. (...) Für die Nachfrageseite der Wohnungsmärkte sind deswegen unmittelbare und mittelbare Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ist der Bevölkerungsrückgang für viele Regionen bereits seit Längerem feststellbar. Für andere Regionen kann jedoch aktuell von einem Bevölkerungsrückgang nicht die Rede sein: Etliche Regionen wachsen weiterhin und stellen den regionalen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen, was sich beispielsweise in steigenden Neuvermietungen zeigen kann.“<sup>4</sup>

Neben der regional zu differenzierenden Bevölkerungsentwicklung sind weitere demographische Trends wichtig für den Wohnungsmarkt:

1) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2010 – Markt für Wohnimmobilien, Daten Fakten Trends“  
2) Statistisches Bundesamt Deutschland: Mikrozensus 1998 und 2006  
3) Statistisches Bundesamt Deutschland: Bauen und Wohnen 2009, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen 2009, erschienen am 25. August 2010

4) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, BBSR-Berichte Kompakt, Bonn, Januar 2010

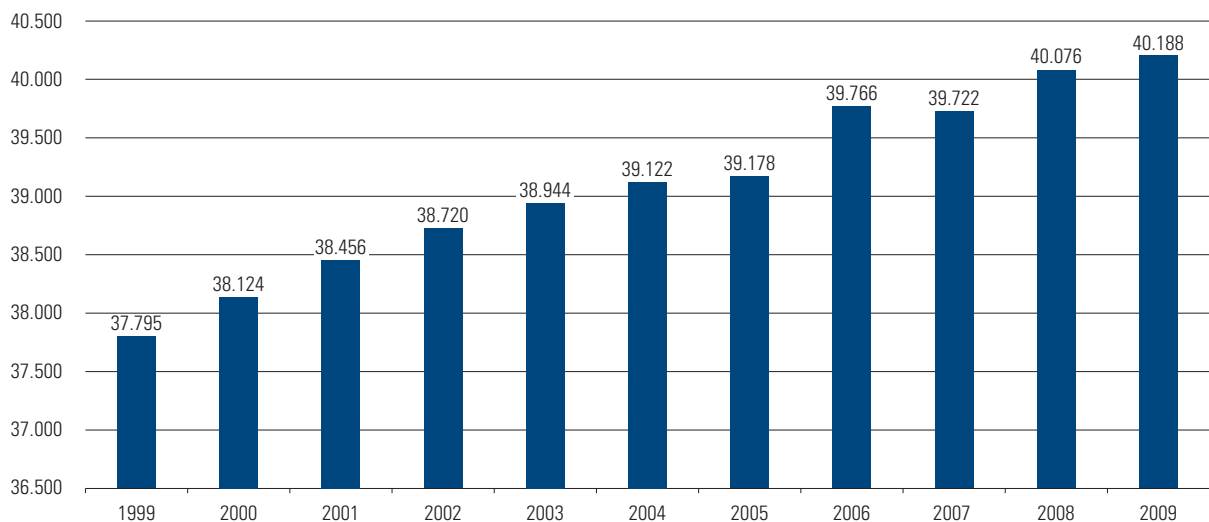
# Bericht der Fondsverwaltung

## Steigende Haushaltszahlen

Mit ca. 40,2 Mio. Haushalten gibt es trotz rückläufiger Gesamtbevölkerung heute etwa 5 Mio. Haushalte mehr als zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung. Fast drei Viertel aller Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, größere Haushalte verlieren an Bedeutung. 2009 handelte es sich bei

knapp 40% aller Haushalte um Einpersonenhaushalte, 1999 waren es noch 35,7%. Auf Grund der steigenden Anzahl privater Haushalte kann mit einer wachsenden Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum gerechnet werden.

Zahl der Privathaushalte in Deutschland<sup>1</sup>



## Wohnfläche pro Kopf

Die Wohnfläche pro Kopf steigt seit Jahren an. Aktuell liegt der Flächenverbrauch pro Kopf durchschnittlich bei knapp über 42 m<sup>2</sup>. Das bedeutet einen Anstieg in den letzten zehn Jahren um knapp 10%. Dabei unterscheiden sich Eigentums- und Mietwohnungen: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Eigentumswohnungen beträgt ca. 48 m<sup>2</sup>, in Mietwohnungen nur 39 m<sup>2</sup>.

## Preistrends

„Die Preissignale der deutschen Wohnimmobilienmärkte klangen in den letzten zehn Jahren völlig anders als die Signale von den anderen europäischen Wohnungsmärkten. Hierzulande bewegten sich die Mieten und Preise im Großen und Ganzen seitwärts.“<sup>2</sup> Der deutsche Wohnimmobilienmarkt verzeichnete nicht die „Preisblase“ anderer internationaler Immobilienmärkte. Dementsprechend ist es wahrscheinlich, dass es nicht zu Wertseinbrüchen wie in den USA, Großbritannien oder Spanien kommt.

1) Statistisches Bundesamt Deutschland: Haushalte nach Haushaltsgrößen  
2) Deutsche Bank Research: „Deutsche Wohnimmobilien: Zu Recht wieder geschätzt?“,  
3. September 2010



Die Wohnungsmieten in Deutschland legten in den letzten zehn Jahren um gut 1% p. a. zu. Auch dieser Mittelwert ist vor dem Hintergrund größerer regionaler Unterschiede zu sehen. In den größeren Städten war der Anstieg deutlich höher. Dies gilt neben den klassischen westdeutschen Großstädten mittlerweile auch für Berlin, Dresden und Leipzig. Auch kleinere Städte wie zum Beispiel Trier, Karlsruhe, Würzburg verzeichneten deutliche Mietsteigerungen.

Auf Grund der niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen (insbesondere im Mehrfamilienhausbau) kann in Wachstumsregionen mit einem Nachfrageüberschuss gerechnet werden. Insbesondere in Ballungsräumen mit Bevölkerungszug (z. B. München, Stuttgart, Düsseldorf) wird eine Wohnungsknappheit prognostiziert.

# Bericht der Fondsverwaltung

## Immobilienzugänge

Der WERTGRUND WohnSelect D wurde am 20. April 2010 aufgelegt.

Im ersten Rumpfgeschäftshalbjahr wurden vier Objekte an Zielstandorten des Fonds (Berlin, Düsseldorf, Leipzig) angekauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist bis zum 31. August 2010 für keines der Objekte erfolgt.

Nachfolgend wird ein kurzer Überblick über die angekauften Objekte gegeben.

## 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 Übergang Nutzen und Lasten wird die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge, die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei derzeit ca. 96 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt voll vermietet. Nach Übergang Nutzen und Lasten ist geplant, eine leer werdende Gewerbeinheit in drei Wohnungen umzubauen und dann einer Vermietung zuzuführen.

## Düsseldorf, Füllenbachstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	Noch nicht erfolgt, voraussichtlich zum 1. November 2010
Verkäufer	Privatpersonen
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,568 Mio. EUR
Investitionsvolumen	ca. 5,998 Mio. EUR
Adresse	Füllenbachstraße 4 und 6, 40474 Düsseldorf
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl Wohneinheiten	25 (nach Sanierung der leer werdenden Gewerbeinheit 28)
Wohnfläche	ca. 2.439 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeinheiten	7 (nach Sanierung und Umbau der Gewerbeinheit 6)
Nutzfläche gewerblich	ca. 822 m <sup>2</sup>
Stellplätze	39
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,47 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2010

### Berlin, Scharfenberger Straße

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (1. Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forstes und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Es handelt sich um eine gute Wohnlage, die durch die geplante Aufgabe des Flughafens Tegel und die auf dem Flughafenareal geplanten Entwicklungen zum innovativen Standort für Zukunftstechnologien weiter profitieren wird.

Die Wohnanlage besteht aus drei dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Baukörper. Eine umfassende Sanierung hat bislang nicht stattgefunden. Nach Übergang Nutzen und Lasten ist eine umfangreiche Sanierung des Objekts (insb. Fassadendämmung, Erneuerung Fenster und Dacherneuerung und -dämmung) vorgesehen. Darüber hinaus sollen die aktuell leer stehenden Wohneinheiten saniert und einer Vermietung zugeführt werden.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 6,30 EUR/m<sup>2</sup> und kann jährlich um 0,13 EUR/m<sup>2</sup> gesteigert werden. Bezüglich der Belegungsbindung gibt es eine Freistellung.

Auf Grund der guten Lage und des attraktiven Bautyps des Objekts und der Möglichkeit, die Mieten nach Modernisierung (Modernisierungsumlage) sowie jährlich nach den Förderbedingungen zu erhöhen, können nachhaltig stabile Erträge erzielt werden.

### Berlin, Scharfenberger Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	Noch nicht erfolgt, voraussichtlich zum 1. Oktober 2010
Verkäufer	Privatpersonen
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,714 Mio. EUR
Investitionsvolumen	ca. 4,614 Mio. EUR
Adresse	Scharfenberger Straße 30 bis 40, 13505 Berlin
Objekttyp	Wohnanlage
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	ca. 4.850 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	0
Nutzfläche gewerblich	0 m <sup>2</sup>
Stellplätze	26
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	4,05 Mio. EUR, Stichtag 20. Juli 2010

## Bericht der Fondsverwaltung

### Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße

Das 1903 erbaute Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe zum Bayrischen Bahnhof, der eine Haltestelle des neuen City Tunnels beherbergen wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst acht Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten und wurde 2005 aufwendig saniert. Bei der Sanierung wurden Balkone angebracht und

ein Aufzug eingebaut. Das Dachgeschoss wurde zu zwei Maisonette-Wohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard ausgebaut.

Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt voll vermietet.

Auf Grund der zentralen Lage und des guten Objektzustands kann nachhaltig von einem hohen Vermietungsstand ausgegangen werden.

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

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010 / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Antan Sachsen Grundstücksgesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,101 Mio. EUR
Investitionsvolumen	ca. 1,041 Mio. EUR
Adresse	Philipp-Rosenthal-Straße 5, 04103 Leipzig
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	ca. 931 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	251 m <sup>2</sup>
Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	0,94 Mio. EUR, Stichtag 18. Mai 2010

### Leipzig, Stieglitzstraße

Das 1903 erbaute Haus liegt im Stadtteil Schleussig, der sich insbesondere bei jungen Leuten großer Beliebtheit erfreut und wachsende Bevölkerungszahlen aufweist. Das Objekt befindet sich an der Könnertstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet.

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, die zum Zeitpunkt des Erwerbs voll vermietet waren.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem guten Zustand.

### Leipzig, Stieglitzstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatpersonen
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,142 Mio. EUR
Investitionsvolumen	ca. 1,342 Mio. EUR
Adresse	Stieglitzstraße 85 a+b, 04229 Leipzig
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.305 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	285 m <sup>2</sup>
Stellplätze	0
Baujahr	ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,20 Mio. EUR, Stichtag 14. April 2010

# Bericht der Fondsverwaltung

## Kreditmanagement

Für den Fonds wird eine Fremdfinanzierungsquote von ca. 35% bis 40% angestrebt. Es wurden mit zwei deutschen Banken bereits Absichtserklärungen zur Finanzierung der Fondsobjekte abgeschlossen.

Es sollen Festdarlehen mit langfristigen Zinsfestschreibungen (Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren) in Euro mit einer endfälligen Tilgung abgeschlossen werden. Bezüglich der Zinsfestschreibung verfolgt das Fondsmanagement eine ausgewogene Staffelung der Festlaufzeiten.

Fremdwährungsdarlehen sollen nicht aufgenommen werden.

# Bericht der Fondsverwaltung

## Ausblick

Zum Berichtsstichtag 31. August 2010 sind vier Akquisitionen getätigt worden, nach Ablauf des ersten Rumpfgeschäftshalbjahres wurde bereits ein weiterer Ankauf (239 Wohneinheiten in Münster) beurkundet, weitere Objekte befinden sich in der Ankaufspipeline.

Im nächsten Halbjahr richtet sich das Augenmerk des Fondsmanagements weiterhin auf die Akquisition geeigneter Wohnimmobilien an den Zielstandorten des Fonds. Darüber hinaus gilt es, die erworbenen Immobilien in die Verwaltung und das Management zu übernehmen. Hierzu werden bei weiteren Akquisitionen auch Büros an den Zielstandorten bzw. direkt in den Immobilien eröffnet, um die Immobilien und die Mieter vor Ort betreuen zu können.

Auf Grund der Vorteile von Wohnimmobilien als Anlageklasse ist aktuell eine zunehmende Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren festzustellen. In der Akquisition wird es daher

darauf ankommen, frühzeitig geeignete Objekte zu identifizieren und für den Fonds zu binden. Das Fondsmanagement beschäftigt daher an ausgewählten Zielstandorten eigenes Personal für die Immobilienakquise.

Für Anleger, die eine langfristig orientierte Anlage in (Wohn-) Immobilien suchen, bleiben Offene Immobilienfonds weiterhin attraktiv. Dies bestätigt auch eine wissenschaftliche Studie der WHU – Otto Beisheim School of Management, die den wichtigen Beitrag Offener Immobilienfonds zur Diversifikation der Portfolios privater und institutioneller Investoren herausstellt. Deren positive Eigenschaften – das überschaubare Risiko dieser Kapitalanlage und deren geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen – zeigten sich insbesondere in Krisenzeiten. So hat sich der positive Diversifikationseffekt während der aktuellen Finanzmarktkrise sogar leicht verstärkt.

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

# Bestand der Liquidität

## I. Bestand der Investmentanteile

Im ersten Rumpfgeschäftshalbjahr 2010/2011 wurden keine Investmentanteile gehalten.

## II. Bestand der Sicherungsgeschäfte

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 41.437 TEUR (99,6% des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Davon werden 1.937 TEUR, das entspricht 4,7% der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH gehalten und zum 25. August 2010 mit 0,26% verzinst.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG 34.500 TEUR zu 1,0% und auf die Delbrück Bethmann Maffei AG 5.000 TEUR zu 1,5%.

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere.



## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2010

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 16)			
1. Bankguthaben	41.436.668,87		
Summe der Liquiditätsanlagen		<b>41.436.668,87</b>	<b>99,6</b>
<b>II. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Zinsansprüche	48.346,82		
2. Andere	177.123,70		
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		<b>225.470,52</b>	<b>0,5</b>
<b>I.-II. Summe</b>		<b>41.662.139,39</b>	<b>100,1</b>
<b>III. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. anderen Gründen	38.986,08		
Summe der Verbindlichkeiten		<b>38.986,08</b>	<b>0,1</b>
<b>IV. Rückstellungen</b>	16.666,68	<b>16.666,68</b>	<b>0,0</b>
<b>III.-IV. Summe</b>		<b>55.652,76</b>	<b>0,1</b>
<b>Fondsvermögen</b>		<b>41.606.486,63</b>	<b>100,0</b>

# Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Bei dem aktuellen Geschäftsjahr des WERTGRUND WohnSelect D handelt es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Der Halbjahresbericht bezieht sich somit auf knapp fünf Monate. Zum Berichtsstichtag beträgt das Fondsvermögen 41.606 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 416.263 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2010 ein Anteilwert in Höhe von 99,95 EUR.

## Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 41.437 TEUR entfällt vollständig auf [Bankguthaben](#) („Sperrkonto“) der laufenden Bankkonten. Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bestehen aktuell noch nicht.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Brutto-Liquidität von 99,6% aus. Nach Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 15.240 TEUR sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 56 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 26.141 TEUR bzw. 62,8% des Fondsvermögens.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 225 TEUR. Davon entfallen auf [Zinsansprüche](#) gegenüber Banken 48 TEUR und auf die Position [Andere](#) 177 TEUR. Letztere bestehen ausschließlich aus Forderungen für geplante Objektankäufe in Leipzig und Berlin. Dabei entfallen auf das Objekt Leipzig, Stieglitzstraße 85 TEUR, auf das Objekt Dresden, Philipp-Rosenthal-Straße 86 TEUR sowie auf das Objekt Berlin, Scharfenberger Straße 6 TEUR.

## Verbindlichkeiten

Die [Verbindlichkeiten aus anderen Gründen](#) betragen zum Stichtag insgesamt 39 TEUR. Darin enthalten sind insbesondere Verbindlichkeiten aus der Vergütung der Fondsverwaltung in Höhe von 23 TEUR und der Depotbank in Höhe von 16 TEUR.

## Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der [Rückstellungen](#) beträgt zum 31. August 2010 17 TEUR und enthält mit 10 TEUR größtenteils Rückstellungen für Prüfungskosten. Zusätzlich bestehen Rückstellungen für steuerliche Hinweise in Höhe von 4 TEUR und Rückstellungen für Veröffentlichungskosten in Höhe von 3 TEUR.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 20. April 2010 bis zum 31. August 2010

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		57.657,13	
2. Sonstige Erträge		11.750,00	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>69.407,13</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		694,14	
a davon Kosten der Immobilienverwaltung	14,90		
b davon sonstige Kosten	679,24		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.000,00	
3. Verwaltungsvergütung		31.496,99	
4. Depotbankvergütung		16.250,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		15.342,08	
6. Sonstige Aufwendungen		4.969,19	
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>69.752,40</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>-345,27</b>
Ertragsausgleich			3.227,47
<b>IV. Ergebnis des Rumpfhalfjahres</b>			<b>2.882,20</b>

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Die seit Auflage des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D erwirtschafteten Erträge betragen insgesamt 69 TEUR. Davon entfallen auf die Erträge aus Liquiditätsanlagen 57 TEUR und auf Sonstige Erträge 12 TEUR.

Die **Erträge aus Liquiditätsanlagen** resultieren zum einen aus Zinsen des Depotbankkontos in Höhe von 4 TEUR und zum anderen aus Zinsen aus Tagesgeldkonten in Höhe von 53 TEUR.

**Sonstige Erträge** erzielte der Fonds aus einem Start-up-Erlös im Juni 2010.

## Aufwendungen

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 15 EUR und Sonstige Kosten in Höhe von 679 EUR. Durch die zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgte Übernahme von Nutzen und Lasten der bereits angekauften Objekte in Leipzig fielen keine Betriebskosten an. Die Sonstigen Kosten entstanden durch die nicht abzugsfähige Vorsteuer aus Beratungsaufwand.

Die **Zinsaufwendungen** in Höhe von 1 TEUR resultieren aus einem Finanzierungsgutachten der Berlin Hyp für das Objekt Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens über 67 TEUR gemäß § 12 Abs. 1, 4 und 5 BVB bestehen aus der Vergütung an die Fondsverwaltung in Höhe von 31 TEUR, der Depotbankvergütung in Höhe von 16 TEUR, den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 15 TEUR sowie aus Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 5 TEUR. Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 12 Abs. 3 BVB Ankaufgebühren in Höhe von 30 TEUR in Rechnung gestellt. Dies entspricht 1,4% des Kaufpreises (2.140 TEUR) der Objekte in Leipzig. Diese Gebühren werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt, sondern als Teil der Anschaffungskosten aktiviert.

Die **Vergütung der Fondsverwaltung** wurde im Berichtszeitraum mit 31 TEUR direkt dem Fonds belastet.

Die **Depotbankvergütung** gemäß § 12 Abs. 4 BVB beläuft sich auf 16 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen insgesamt 15 TEUR. Sie setzen sich zusammen aus Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 10 TEUR, aus Kosten für die Erstellung von Rechenschafts- und Zwischenberichten in Höhe von 3 TEUR sowie aus Veröffentlichungskosten in Höhe von 2 TEUR.

Die **Sonstigen Aufwendungen** beinhalten ausschließlich Beratungskosten über 5 TEUR.

## Ordentlicher Nettoertrag

Der **ordentliche Nettoertrag** in Höhe von –345,27 EUR ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Der **Ertragsausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Im Berichtszeitraum wurden keine Anteile zurückgegeben. Insgesamt ergibt sich ein Ertragsausgleich in Höhe von 3 TEUR.

## Ergebnis des Rumpfgeschäftshalbjahres

Das Ergebnis im ersten Rumpfgeschäftshalbjahr 2010/2011 beträgt 3 TEUR.

## Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Absatz 4, 5 und 6 Investmentgesetz

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

# Gremien

## Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München  
HRB 149356  
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2009: 25 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2009: 2.944 TEUR

## Gesellschafter

100 %  
Pramerica Real Estate International AG

## Geschäftsführung

Jobst Beckmann  
Marcus Kemmer  
Sebastian Lohmer  
Martin Matern

## Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher  
Vorsitzender

Georg von Werz  
Stellvertretender Vorsitzender  
Vorstandsvorsitzender der  
Pramerica Real Estate International AG

Thomas Hoeller  
Managing Director Marketing  
Pramerica Real Estate International AG

Jan Baldem Mennicken  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

Gerhard Wittl  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

Volker Krenzler  
als unabhängiges Mitglied

## Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2009: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2009: 182.018 TEUR

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Elsenheimerstraße 33  
D-80687 München

## Assetmanager

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximilianstraße 21a  
D-82319 Starnberg

# Gremien

## Sachverständigenausschuss I

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt am Main  
Vorsitzender  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)  
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)  
Associated Member of the Appraisal Institute

Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner, München  
Stellvertretender Vorsitzender  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter,  
München  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mieten und Pachten

## Ersatzmitglieder

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
und die Ermittlung von Mietwerten

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Eßelmann, Münster  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## Sachverständigenausschuss II

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn  
Vorsitzender  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München  
Stellvertretender Vorsitzender  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Eßelmann, Münster  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## Ersatzmitglieder

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
und die Ermittlung von Mietwerten

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt am Main  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F/M)  
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)  
Associated Member of the Appraisal Institute

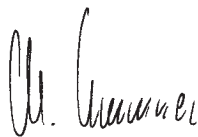
Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner, München  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mieten und Pachten

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH



Jobst Beckmann



Marcus Kemmer



Sebastian Lohmer



Martin Matern

München, im September 2010





### Wichtiger Hinweis

Die Informationen in dieser Broschüre wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr übernommen. Die Darstellungen in dieser Broschüre geben einen Überblick über die Anlage und stellen keinen verbindlichen Prospekt dar. Die Broschüre enthält keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, die Anlage und deren Risiken für den Anleger eingehend zu prüfen und sich dazu soweit erforderlich sachkundiger Berater zu bedienen. Bitte fordern Sie für jede (Geld-)Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (Anlegervereinbarung/AVB/BVB) bei der Kapitalanlagegesellschaft an.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten darstellt. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite kann je nach Objekt und dem diesbezüglichen Immobilienstandort abweichend ausfallen.

Diese Broschüre 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.

### Impressum

Herausgeber:  
TMW Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

Fotos:  
WERTGRUND Immobilien AG, Starnberg, Deutschland

Reference Number:  
KMIH-89DBHN

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

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