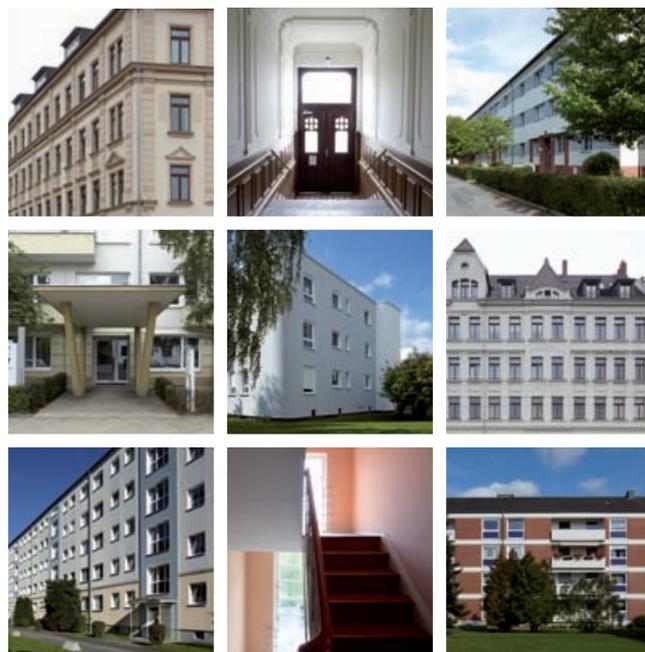


WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht zum 31. August 2011

TMW Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2011 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2011 bis 31. August 2011	Stand 28. Februar 2011 bzw. Rumpfgeschäftsjahr 20. April 2010 bis 28. Februar 2011	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	63.010	55.885	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	95.486	76.885	TEUR
Nettomittelzufluss (inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich)	6.380	55.464	TEUR
Investitionsquote ¹	151,5	137,6	%
Finanzierungsquote ²	45,0	41,4	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	72.240	50.715	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	13	8	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	5	8	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote ⁴	95,4	90,8	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	17.393	22.291	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	8.785	9.202	TEUR
Freie Liquidität ⁶	8.608	13.089	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	13,7	23,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	2,9	0,8	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	1,9	–	%
für ein Jahr ⁹	3,0	0,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	618.470	554.542	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	101,88	100,78	EUR
Anteilwert	106,97	105,82	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttungstichtag	–	8. Juni 2011	
Ausschüttung je Anteil	–	1,00	EUR

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

WKN: A1CUAY
Internet: www.wohnselect.de

- 1) Fondsvermögen brutto bezogen auf Fondsvermögen netto
- 2) Summe mittel- und langfristige Kredite (Laufzeit > ein Jahr) bezogen auf Immobilienvermögen gesamt
- 3) Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.
- 4) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen
- 5) 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

- 6) Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
- 7) Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
- 8) Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
- 9) Angabe zum 28.02.2011 für den Zeitraum vom 20.04.2010 bis 28.02.2011 bzw. Angabe zum 31.08.2011 für den Zeitraum vom 31.08.2010 bis 31.08.2011

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D.....	2
Bericht der Fondsverwaltung.....	4
Anlagestrategie.....	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt.....	6
Portfoliostruktur.....	10
Anlegerstruktur.....	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2011.....	13
Kreditmanagement.....	14
Vermietung.....	15
Ausblick.....	18
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D.....	19
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2011.....	20
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung.....	22
Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 – Immobilienverzeichnis.....	24
Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 – Anschaffungskosten.....	32
Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 – Bestand der Liquidität.....	34
Vermögensaufstellung zum 31. August 2011 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen.....	35
Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	36
Gremien.....	37
Immobilienzugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2011/2012.....	40
Immobilienbestand.....	41

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Bericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung im Zeitraum vom 1. März bis 28. August 2011 informieren.

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 Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland. Eine Investition in reine Bauträger- oder Entwicklungsobjekte soll zur Vermeidung von Bau- und Fertigstellungsrisiken nicht erfolgen.

Die Investitionskriterien im Detail sind:

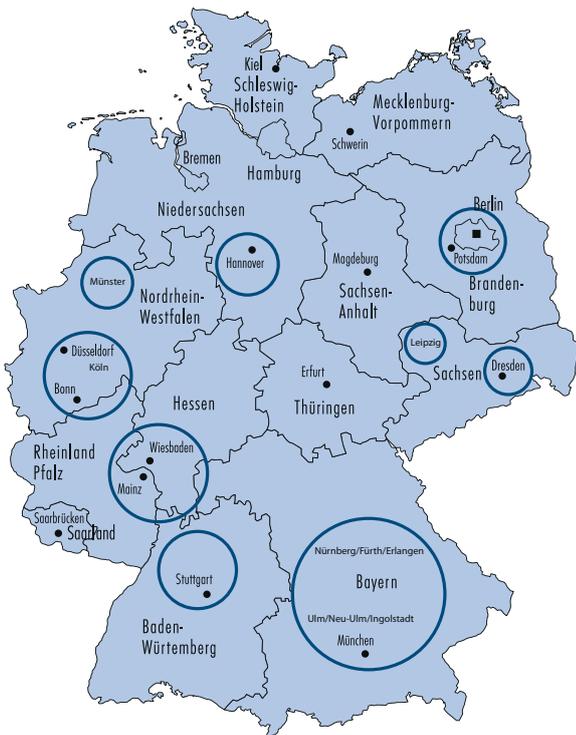
- Derzeit geplante ausschließliche Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland (Gewerbeflächenanteil bis maximal ca. 25 %), keine reinen Entwicklungs- oder Bauträgerobjekte
- Gesamtinvestitionsvolumen bis zu ca. 300 Mio. EUR, dies entspricht ca. 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte bzw. Regionen 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 bis ca. 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
- I. d. R. keine Objekte auf Erbbaurechtsbasis
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 50 % der Immobilienwerte (angestrebt wird ein durchschnittlicher Fremdkapitaleinsatz von ca. 35 % bis 40 %, ab 2014 max. 30 % aufgrund des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes). 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:

- Investitionen in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen
- Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens ca. 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Investitionen in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Investitionen in sanierte oder teilsanierte Objekte und damit 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

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



Zielstandorte in Westdeutschland sind insbesondere:

- Düsseldorf¹, Köln¹, Bonn
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene¹ (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Hannover¹
- München¹

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

- Berlin¹
- Dresden¹
- Leipzig¹

Da sich die bundesweit tätigen Investoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume konzentrieren, sollen Investments für den WERTGRUND WohnSelect D auch an 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. Die Städte wurden anhand von 13 Kriterien aus den Bereichen Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bewertet.

Auf der Basis der Ergebnisse des Researchs sollen an den folgenden „Hidden Champion“-Standorten ebenfalls Investitionen erfolgen:

- Ingolstadt¹
- Münster¹
- Metropolregion Nürnberg¹, Erlangen
- Ulm/Neu-Ulm

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 anhaltenden Schuldenkrisen in Europa, die geschwächte US-Wirtschaft, Schwankungen an den Rohstoffmärkten und geopolitische Instabilitäten im Nahen Osten und in Nordafrika haben verstärkt zu Unsicherheiten an den Finanzmärkten geführt. Trotz dieser internationalen Turbulenzen ist die Einschätzung der deutschen Wirtschaft nach wie vor positiv. Zwar verzeichnete das ifo Institut einen leichten Rückgang des Geschäftsklima-Indexes vom Spitzenwert 115,4¹ im Februar auf 108,7 im August 2011 (2005 = 100), jedoch stellt das im langfristigen Vergleich noch einen guten Wert dar. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) erhöhte sich im zweiten Quartal 2011 nur leicht um 0,1 %. Im ersten Quartal hatten eine kräftige Frühjahrsbelebung und Nachholeffekte vornehmlich im Baubereich zu einem Anstieg des BIP von 1,3 % geführt.²

Den internationalen Entwicklungen wird sich die deutsche Wirtschaft nicht dauerhaft entziehen können, die Unternehmen haben daher ihre Erwartungen zurückgeschraubt. Insgesamt wird die aktuelle Geschäftslage jedoch immer noch überwiegend als gut eingestuft.

Die positiven Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt haben sich fortgesetzt. Die Arbeitslosenquote³ für Deutschland lag im August 2011 bei 7,0 % und damit noch einmal deutlich unter dem Vorjahreswert vom August 2010 (7,6 %).⁴

Der Markt für Wohnimmobilien

Das Kapitalmarkt-Umfeld mit dem weiterhin attraktiven Zinsniveau gestaltet sich für Immobilieninvestitionen günstig. Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten mit den aktuellen Börsenturbulenzen sowie die anhaltende Inflationsangst beflügeln zusätzlich die Nachfrage nach Immobilien. Sicherheit wird bei Anlegern groß geschrieben: Wohnimmobilien, vorzugsweise in Ballungszentren und gefragten Universitätsstädten, dominieren die Nachfrage.

Über die positive Entwicklung von Preisen und Mieten auf dem Wohnimmobilienmarkt herrscht bei den Experten Einigkeit:

- Das Forschungsinstitut empirica bestätigte für 2010 einen bundesweiten Anstieg der Mietpreise um 3,9 %. Mit 5,8 % ist der Anstieg in den kreisfreien Städten deutlicher als in den Landkreisen (2,6 %) ausgefallen. Auch Anfang 2011 stiegen die Angebotsmieten weiter an, wenn auch etwas moderater als im Vorjahr. Die Mieten lagen zum Ende des ersten Quartals 3,1 % über dem Niveau des gleichen Quartals im Vorjahr, in den kreisfreien Städten sogar 4,7 %.⁵
- F + B GmbH sieht die Steigerung des Preis- und Mietniveaus für Wohnimmobilien in 2010 bei ca. 3 %⁶. Seitdem hat sich auch nach der Einschätzung des Unternehmens das Mietpreiswachstum verlangsamt. Bei den Bestandsmieten wurden leichte Rückgänge verzeichnet, Neuvertragsmieten steigen weiterhin.⁷
- King Sturge kommentiert, „dass die Immobilienwirtschaft vom Abschwung zwar nicht unbeschadet bleibt, sich vom Abwärtstrend aber zunächst positiv abkoppeln kann“⁸. Der Immobilienkonjunktur-Index des Unternehmens liegt mit 135,0 im August 2011 etwa wieder auf dem guten Niveau vom Dezember 2010, wenn auch deutlich hinter dem Höchststand im Mai 2011 mit 146,3. Das Segment der Wohnimmobilien liegt mit einem aktuellen Indexwert von 165,3 aber nur knapp hinter dem diesjährigen Höchststand von 167,2 im Vormonat.

Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage- und Preisentwicklung setzen Projektentwickler verstärkt auf Wohnimmobilien: „Wohnprojektentwicklungen spielen eine immer größere Rolle und haben dem Bürosegment den Rang abgelassen“⁹, belegt Bulwien Gesa in einer aktuellen Studie. So hat nicht nur das Transaktionsgeschehen zugenommen, sondern auch die Bautätigkeit.

Trotz steigender Preise ist das Preisniveau deutscher Wohnimmobilien im internationalen Vergleich noch niedrig, sodass sich Investitionen auch weiter lohnen, gerade auch in der Erwar-

1) ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, ifo Geschäftsklima Deutschland, Ergebnisse des ifo Konjunkturtests im Juli 2011 (Anmerkung: Dem im Jahresbericht genannten Indexwert von 111,2 für Februar 2011 lag das Basisjahr 2000 zugrunde)
2) Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, September 2011“
3) Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt
4) Bundesagentur für Arbeit: „Arbeitsmarkt in Zahlen – aktuelle Daten“, Berichtsmonat August 2011
5) Empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreis-Ranking IV/2010 und I/2011

6) F + B, Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH: F + B-Wohn-Index-Deutschland, Quartalsbericht I 2011, Datenstand Q4 2010
7) F + B, Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH: F + B-Wohn-Index-Deutschland, Quartalsbericht III 2011, Datenstand Q2 2011
8) King Sturge Immobilienkonjunktur-Index, Monatsbericht August 2011
9) Bulwien Gesa AG, „Quarterly Ausgabe Juni 2011“

tung guter Wertsteigerungsrenditen. Wichtig bleibt aber in Deutschland die Berücksichtigung regionaler Disparitäten: Zwar betrafen die Preis- und Mietsteigerungen den gesamten Wohnimmobiliensektor, die Aufschwungdynamik sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass nachhaltig sichere Investments vor allem in wirtschaftsstabilen Regionen konzentriert sind. Steigende Preise können an guten Standorten jedoch vor dem Hintergrund des aktuellen Marktgeschehens zu Renditeeinbußen führen.

Eigentum und Miete

Deutschland ist Mieterland: Die knapp 82 Mio. Einwohner Deutschlands wohnen in etwa 40,3 Mio.¹ Wohnungen. Der Wohnungsbestand setzt sich aus etwa 18,6 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 20,9 Mio. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 0,8 Mio. Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden zusammen.² 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.³

Die Eigentumsquote ist seit Langem nahezu konstant, das Statistische Bundesamt verzeichnete zwischen 1998 und 2006 eine Zunahme der Eigentümerquote um lediglich 0,6 %⁴. Aktuelle Daten zur Wohn- und Wohnungssituation werden aktuell im Rahmen des Zensus 2011 erhoben.

Bautätigkeit und -genehmigungen⁵

Nach Jahren der Zurückhaltung investieren Wohnungsunternehmen und Investoren in den Bau neuer Wohnungen. Seit 1994 war das Neubauvolumen stark zurückgegangen, 2009 verzeichnete das Statistische Bundesamt mit ca. 159.000 fertiggestellten Wohnungen⁶ den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung. 2010 wurde mit ca. 160.000 Wohnungen ein leichter Zuwachs verzeichnet. Das Fertigstellungsniveau bleibt aber trotz der schwach positiven Tendenz, deren Nachhaltigkeit noch nicht abschließend beurteilt werden kann, niedrig.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg von ca. 177.500 in 2009 auf ca. 187.500 in 2010. Auch hier kann noch nicht sicher von einer Trendumkehr gesprochen werden. Gerade in wirtschaftsstarken Räumen mit positiver Bevölkerungsentwicklung führen die niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen auch in Zukunft 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 auch aktuell von einem Bevölkerungsrückgang nicht die Rede sein: Etliche Regionen wachsen weiterhin und stellen den regionalen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen, was sich beispielsweise in steigenden Neuvermietungsflächen zeigen kann.“⁷

1) Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime

2) Statistisches Bundesamt Deutschland: Fachserie 5, Reihe 3,6 Bauen und Wohnen, Bestand an Wohnungen, 31. Dezember 2010, erschienen am 28. Juli 2011

3) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“

4) Statistisches Bundesamt Deutschland: Mikrozensus 1998 und 2006

5) Statistisches Bundesamt Deutschland: Bauen und Wohnen 2010, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen 2010, erschienen am 15.08.2011

6) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insg. (einschließlich Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden)

7) 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

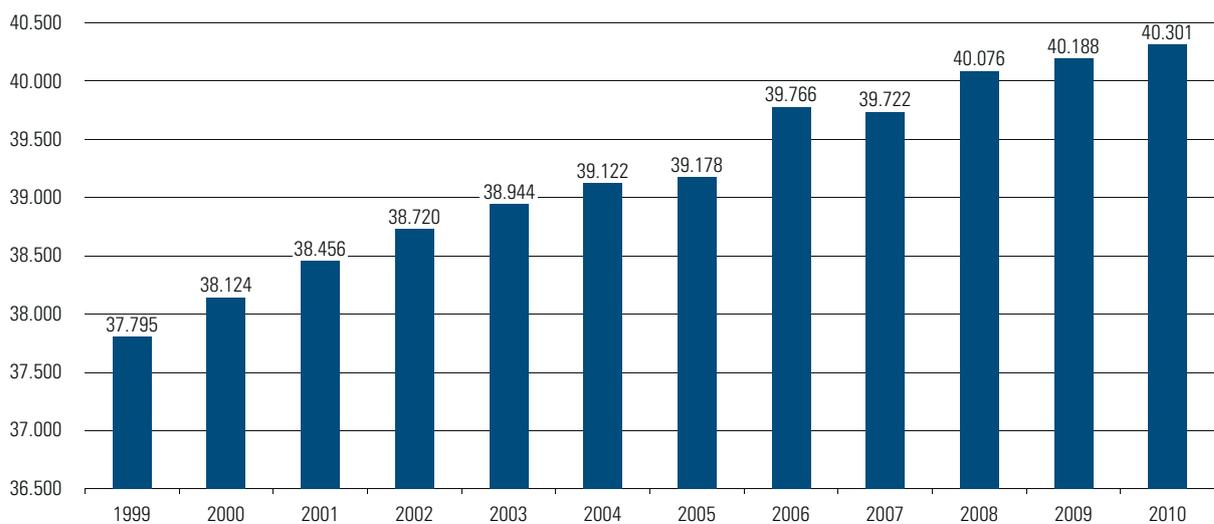
Bericht der Fondsverwaltung

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

Steigende Haushaltszahlen

Mit ca. 40,3 Mio. Haushalten gibt es trotz leicht rückläufiger Gesamtbevölkerung heute etwa 5 Mio. Haushalte mehr als zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung. Drei Viertel aller Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, größere Haushalte verlieren an Bedeutung. 2010 handelte es sich bei 40,2 % aller Haushalte um Einpersonenhaushalte, 1999 waren es lediglich 35,7 %. Die steigende Anzahl privater Haushalte wird weiterhin zur wachsenden Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum führen.

Zahl der Privathaushalte in Deutschland¹



Wohnfläche pro Kopf

Demografische Entwicklungen und vor allem wachsender Wohlstand haben die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit Jahren steigen lassen. Dieser Trend hält weiter an. „So wird die Wohnfläche pro Kopf in Westdeutschland von heute 47 m² auf 54 m² im Jahr 2030 wachsen. In den neuen Ländern ist die Steigerungsrate sogar fast doppelt so hoch.“²

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.“³ Der deutsche Wohnimmobilienmarkt verzeichnete nicht die „Preisblase“ anderer internationaler Immobilienmärkte. Dementsprechend kam es auch nicht zu den hohen Wertenbrüchen, wie sie z. B. in den USA, Großbritannien oder Spanien immer noch verzeichnet werden.

1) Statistisches Bundesamt Deutschland: Haushalte nach Haushaltsgrößen

2) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“

3) Deutsche Bank Research: „Deutsche Wohnimmobilien: Zu Recht wieder geschätzt?“, 03.09.2010

Die Wohnungsmieten legten in den letzten Jahren bis 2010 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 z. B. Trier, Karlsruhe und Würzburg verzeichneten deutliche Mietsteigerungen.

Aufgrund der nach wie vor niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen (insbesondere im Mehrfamilienhausbau) kann in Wachstumsregionen mit einem Nachfrageüberschuss gerechnet werden. Insbesondere in Ballungsräumen mit Bevölkerungszuzug (z. B. München, Stuttgart und Düsseldorf) wird eine Wohnungsknappheit prognostiziert: „Der Wohnungsbau bleibt auch weiter hinter dem Bedarf zurück. Während die Baugenehmigungen 2010 leicht um 5,5 % auf 188.000 Wohneinheiten angestiegen sind, sieht die Mehrheit der wohnwirtschaftlichen Experten den tatsächlichen Neubaubedarf im Zeitraum bis 2025 in der Größenordnung von 270.000 bis 350.000 Wohnungen pro Jahr (...). Knappheiten mit steigenden Preisen und Mieten sowie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind also nur noch eine Frage der Zeit.“¹

1) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“

Bericht der Fondsverwaltung

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Es befinden sich zum Stichtag 31. August 2011 13 Immobilien an sechs Standorten mit insgesamt 1.364 Wohneinheiten und 27 Gewerbeeinheiten 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 72.240 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 24 zu entnehmen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilen

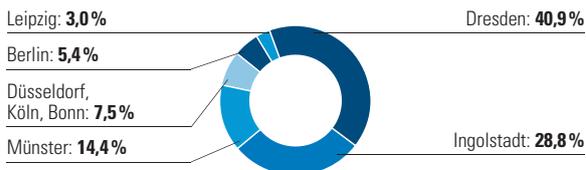
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2011/2012 auf die sechs Zielstandorte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Ingolstadt, Leipzig und Münster.

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

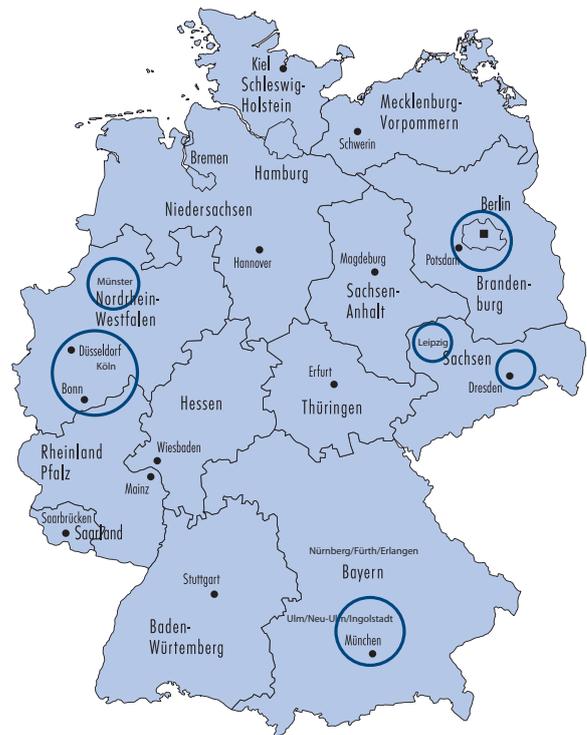
Durch den Erwerb der beiden Wohnanlagen in Dresden (528 Wohneinheiten) zum Jahresende 2010 sowie durch den Ankauf des Bestands in Ingolstadt (484 Wohneinheiten) im Juni 2011 konnte dieses Ziel für diese zwei Zielstandorte nahezu erreicht werden.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilen¹



1) Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen



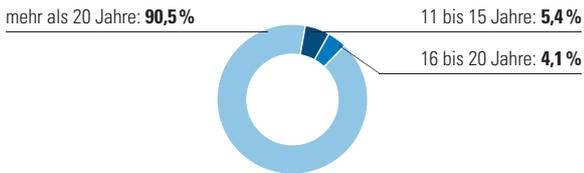
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen¹

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilen des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 14 und 51 Jahren, im Durchschnitt bei 37,9 Jahren.

Im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D befinden sich zehn Objekte, die älter als 20 Jahre sind. Lediglich die Objekte Leharstraße 1a, 1b und 8a, 8b in Ingolstadt sowie das Objekt „Scharfenberger Straße“ in Berlin haben ein wirtschaftliches Alter von 19 bzw. 14 Jahren.

Das wirtschaftliche Alter ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

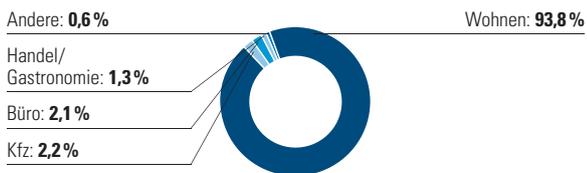


Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 97 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 88.263 m² und die gewerblich genutzte Fläche 2.213 m². 1.364 Wohneinheiten stehen 27 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 489 Kfz-Stellplätze im Portfolio.

Zum 31. August 2011 resultieren 93,8 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 2,1 % aus Büro- oder Praxisflächen, 1,3 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 2,2 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,6 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Antennen.

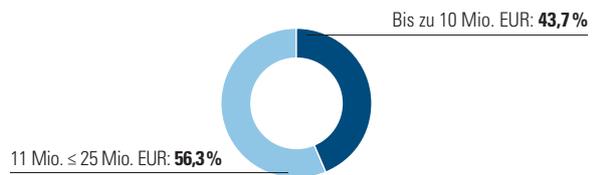
Nutzungsarten der Fondsimmobilien²



Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (43,7 %) sowie zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (56,3 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch in kleinere Einheiten geteilt werden.

Größenklassen der Fondsimmobilien¹



1) Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

2) Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

Bericht der Fondsverwaltung

Vermietungssituation der Fondsimmobilien¹

Zum 31. August 2011 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,4 %.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte in Münster und Düsseldorf und resultiert aus dem erhöhten Leerstand bei Ankauf sowie den geplanten Modernisierungsmaßnahmen in 2011/2012 (energetische Sanierung in Münster und Umbau der Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten in Düsseldorf).

Detaillierte Informationen zu den Vermietungsquoten finden sich im Kapitel „Vermietung“.

Finanzierung

Zum 31. August 2011 beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 32.476 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich zum Berichtsstichtag bezogen auf das Immobilienvermögen auf 45,0%. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 14.

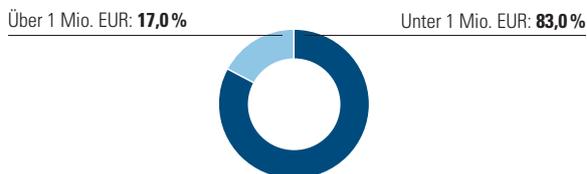
Anlegerstruktur

Mit dem Halbjahresbericht per 31. August 2011, 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 Juli 2011) 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 Anteile erfolgt durch eine überschaubare Anzahl von persönlich bekannten Vermögensverwaltern, Family Offices und Banken, mit denen ein intensiver Kontakt gepflegt wird.

Bitte beachten Sie, dass die TMW Pramerica Property Investment GmbH für die Richtigkeit dieser Angaben weder Gewähr noch Haftung übernimmt. Ferner sind die Angaben nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 31. August 2011



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 31. August 2011



¹) Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2011

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	85057 Ingolstadt, Herschelstraße 4–18, 17–23	Mietwohngrundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Leharstraße 1a, 1b	Mietwohngrundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Leharstraße 8a, 8b	Mietwohngrundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Ungernederstraße 1–3, 24–30; Ettinger Straße 29–43, 53; Leharstraße 1–5, 2–8; Lortzingstraße 2–10	gemischt genutztes Grundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Ungernederstraße 2–8	Mietwohngrundstück	Juni 2011

II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Kreditmanagement

Seit der Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe fünf Darlehen über insgesamt 29.500 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Für diese Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich noch niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen liegen zwischen 3,66 % und 4,38 %.

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

Zudem wurden beim Ankauf der Ingolstädter Objekte vier öffentlich geförderte Darlehen über ca. 2.976 TEUR übernommen. Diese Darlehen wurden zinslos gewährt. Es fallen jedoch eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. und eine Tilgung in Höhe von 1 % p. a. an. Die Darlehenslaufzeiten und Zinsbindungen liegen zwischen ca. drei und 20 Jahren.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2011 eine Fremdfinanzierungsquote von 45,0 % bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte.

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2011

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV)/Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Deutschland, Berlin, „Scharfenberger Straße“ ¹	1.900	3.940	48,2	3,7	Sep. 20	Sep. 20
Deutschland, Dresden, „Borthener Straße“	6.500	15.850	41,0	4,2	Sep. 21	Dez. 20
Deutschland, Dresden, „Wilischstraße“	5.500	13.670	40,2	4,2	Sep. 20	Sep. 20
Deutschland, Düsseldorf, „Füllenbachstraße“	2.250	5.430	41,4	3,7	Sep. 20	Sep. 20
Deutschland, Ingolstadt, „Herschelstraße u. a.“ ^{2,3}	11.476	20.800	55,2	4,4/0,5	Apr. 32	Apr. 32
Deutschland, Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	940	37,2	3,7	Sep. 20	Sep. 20
Deutschland, Leipzig, „Stieglitzstraße“	500	1.200	41,7	3,7	Sep. 20	Sep. 20
Deutschland, Münster, „Breslauer Straße“ ¹	2.179	6.370	34,2	4,0	Okt. 20	Okt. 20
Deutschland, Münster, „Königsberger Straße“ ¹	1.821	4.040	45,1	4,0	Okt. 20	Okt. 20
Direkt gesamt	32.476	72.240	45,0			

1) Die Sanierungsmaßnahmen in diesen Objekten sollen aus dem Eigenkapital erfolgen und reduzieren damit die Fremdfinanzierungsquote pro Objekt.

2) Im Berichtszeitraum aufgenommene Finanzierung

3) Das Portfolio Ingolstadt besteht aus fünf Einzelobjekten und fünf verschiedenen Finanzierungen.

Vermietung

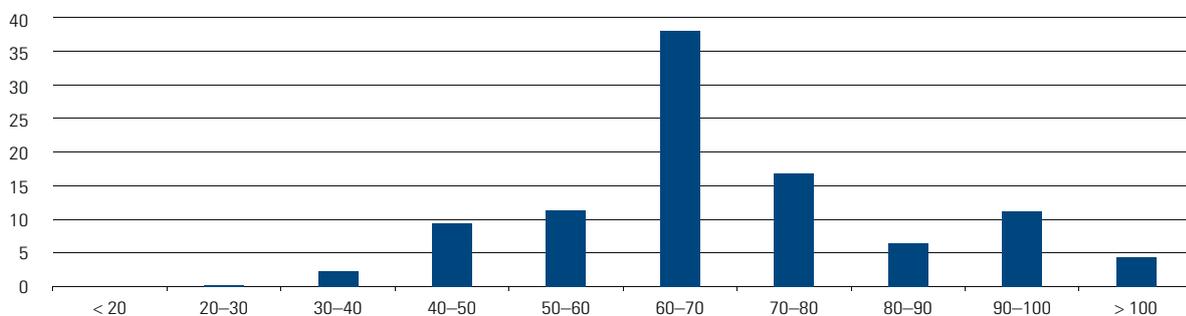
Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung der Fondsimmobilien und setzt an den Standorten Berlin, Dresden, Leipzig, Münster und Ingolstadt eigene Vermieter vor Ort ein. Die Vermietungsbüros in den Objekten Dresden und Münster wurden bezogen und eingerichtet und dienen auch für Mietersprechstunden. In Ingolstadt wird das Vermietungsbüro in Kürze eröffnet.

Besondere Vermietungserfolge konnten in Berlin und Dresden erzielt werden. Hier wurde der Leerstand (mit Ausnahme des üblichen Fluktuationsleerstandes) nahezu komplett abgebaut. In Ingolstadt haben die Vermietungsaktivitäten bereits begon-

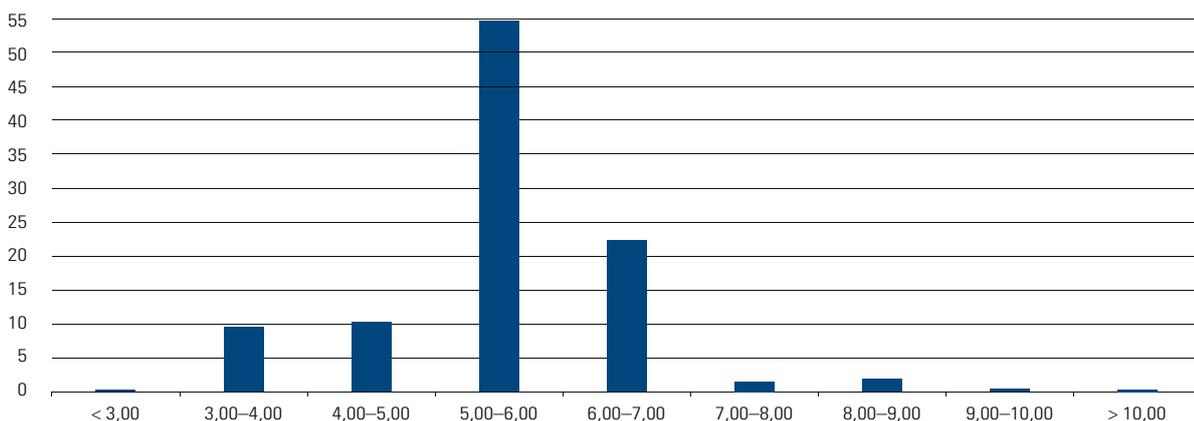
nen. Es konnten bis August 2011 vier Wohnungen vermietet werden. Für weitere 15 Wohnungen liegen Reservierungen vor, sodass der nach dem Übergang der Immobilie bestandene Leerstand kurzfristig abgebaut sein wird.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2011 beträgt 95,4%. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in allen Objekten die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter liegt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

Wohnungsgrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²
in % auf Basis der Mietflächen



Vermietung

Vermietungsquote pro Objekt
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekt	in %
Berlin „Scharfenberger Straße“	93,77
Dresden „Borthener Straße“	98,48
Dresden „Wilischstraße“	98,26
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	85,67
Ingolstadt „Ettinger Straße“	96,84
Ingolstadt „Herschelstraße“	95,55
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	99,67
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	90,82
Ingolstadt „Ungernerstraße“	97,29
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	99,83
Leipzig „Stieglitzstraße“	100,00
Münster „Breslauer Straße“	95,93
Münster „Königsberger Straße“	85,37

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (nur Wohneinheiten)
in EUR/m²

Objekt		in EUR/m ²
Berlin „Scharfenberger Straße“ ¹		6,43
		6,43
Dresden „Borthener Straße“		6,16
		5,79
Dresden „Wilischstraße“		6,10
		5,79
Düsseldorf „Füllenbachstraße“		8,57
		8,07
Ingolstadt „Ettinger Straße“		7,66
		5,40
Ingolstadt „Herschelstraße“		5,72
		5,15
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“ ¹		5,02
		5,02
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“ ¹		5,23
		5,23
Ingolstadt „Ungernerstraße“ ¹		5,72
		5,28
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“		5,70
		5,16
Leipzig „Stieglitzstraße“		5,22
		4,64
Münster „Breslauer Straße“		5,37
		3,94
Münster „Königsberger Straße“		5,54
		4,66

 Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2011  letzte Neuvermietungen der letzten 90 Tage in EUR/m² (Wohnen)

1) Objekte wurden zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet

Ausblick

Das Umfeld für Offene Immobilienfonds war in den letzten eineinhalb Jahren durch die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme einiger Fonds im Nachgang der Finanzkrise sowie durch die in 2010 angekündigte Gesetzesänderung sehr schwierig. Insbesondere die Diskussion um die Neuregulierung der Offenen Immobilienfonds mit immer wieder neu geplanten und dann wieder verworfenen Regulierungsinhalten hat zu einer Verunsicherung bei Investoren geführt.

Am 11. Februar 2011 wurde das Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts (AnsFuG) im Bundestag und am 18. März 2011 im Bundesrat beschlossen und somit die Phase der Unsicherheit bezüglich der Gesetzesinhalte beendet.

Das AnsFuG schützt dabei vor allem die Position von Privatanlegern. Publikumsfonds gewinnen zusätzliche Sicherheit durch die Begrenzung des Fremdkapitaleinsatzes, kürzere Abstände zwischen den Objektbewertungen und Regelungen zur Aussetzung der Anteilsrückgabe und Liquidation. Damit steigt zugleich die Transparenz für den Anteilseigner.

Die viel diskutierte zwölfmonatige Kündigungsfrist und die Mindesthaltefrist von 24 Monaten stellen in der Regel kein Investitionshemmnis dar. Im Gegensatz zur Direktanlage oder Anlage in geschlossene Fonds können die Anteile weiterhin kurzfristig auch in kleineren Stückelungen veräußert werden – bis zu 30.000 EUR je Halbjahr sogar ohne Frist. Zudem reduzieren die eingeführten Fristen das Risiko einer Fondsschließung. Gerade für Fonds, die in Wohnimmobilien investieren, ist damit eine Fristenkongruenz hergestellt. An nachgefragten Standorten ist eine Veräußerung von Wohnimmobilien innerhalb von zwölf Monaten möglich, sodass auf Anteilscheinrückgaben zeitnah reagiert werden kann.

Auch die Verpflichtung, dass Offene Immobilienfonds künftig mindestens 50% der ordentlichen Erträge an ihre Anleger ausschütten müssen, erhöht die Stabilität und Berechenbarkeit dieser Anlageform.

Dank der Neuregulierung sind Offene Publikumsfonds heute mehr denn je für den Privatanleger ein geeignetes Instrument für die Immobilienanlage: Sicherheit, Risikostreuung, Transparenz und Flexibilität der Offenen Immobilienfonds entsprechen seinem Sicherheitsbedürfnis.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D. Das Fondsmanagement wird das neue Gesetz (AnsFuG) sehr detailliert analysieren und entsprechend darauf reagieren. So soll beispielsweise bis 2014 die Fremdkapitalquote auf unter 30% gesenkt werden, um den neuen gesetzlichen Vorgaben zu genügen. Um dies zu erreichen, ist geplant, kleinere Objekte gegebenenfalls ausschließlich mit Eigenkapital des Fonds zu erwerben oder kurzfristige Fremdfinanzierungen für diese Objekte abzuschließen. Dies erhöht auch die Flexibilität des Fondsmanagements bei Anteilscheinrückgaben und gegebenenfalls notwendigen Objektverkäufen.

Im zweiten Geschäftshalbjahr richtet sich das Augenmerk des Fondsmanagements weiterhin auf die Akquisition geeigneter Wohnimmobilien an den Zielstandorten des Fonds. Aufgrund der momentan sehr hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien und dem gestiegenen Preisniveau erfordert die Objektakquisition mehr denn je einen guten Zugang zu den lokalen Immobilienmärkten und eine sorgfältige Selektion und Auswahl der angebotenen Objekte. Durch den klaren Fokus auf unsere Zielstandorte und die dort aufgebauten Netzwerke sind wir uns sicher, dass im zweiten Geschäftshalbjahr weitere attraktive Immobilien für den WERTGRUND Wohnselect D erworben werden können.

Die (energetische) Modernisierung des Berliner Objektes soll bis Jahresende abgeschlossen sein. Die für Ende des Jahres angestrebten Vermietungsziele in Berlin wurden bereits vor dem Abschluss der Modernisierung erreicht. Die im August 2011 in Münster begonnenen Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich bis Mitte nächsten Jahres dauern und ein Hauptaugenmerk des Fondsmanagements wird auf der Bauüberwachung liegen. Darüber hinaus soll der Umbau von zwei Gewerbeeinheiten im Düsseldorfer Objekt zu drei Wohneinheiten begonnen werden, um auch bei diesem Objekt eine Vollvermietung zu erzielen.

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

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	31.08.2011	28.02.2011	31.08.2010	
Immobilien	72.240	50.715	–	TEUR
Liquiditätsanlagen	17.393	22.291	41.437	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	9.075	5.568	225	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 35.698	– 22.689	– 56	TEUR
Fondsvermögen	63.010	55.885	41.606	TEUR
Nettomittelzufluss im Berichtszeitraum	6.380	55.464	41.607	TEUR
Umlaufende Anteile	618.470	554.542	416.263	Stück
Anteilwert	101,88	100,78	99,95	EUR
Ausschüttung je Anteil	–	1,00	–	EUR
Tag der Ausschüttung	–	08.06.2011	–	



Dresden, Wilischstraße

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

	Dresden EUR	Ingolstadt EUR	Münster EUR
I. Immobilien (siehe Seiten 24 bis 30)			
1. Geschäftsgrundstücke	29.520.000,00	20.800.000,00	10.410.000,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 34)			
1. Bankguthaben	1.415.899,20	587.294,23	176.724,07
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	361.769,44	32.125,76	623.215,20
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	2.771.862,36	1.922.376,43	800.961,13
4. Andere	14.312,06	0,12	257.315,67
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
I.–III. Summe	34.083.843,06	23.341.796,54	12.268.216,07
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	12.000.000,00	11.475.831,16	4.000.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	797.186,53	580.324,31	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	484.360,58	203.002,79	449.364,95
4. anderen Gründen	93.523,31	98.987,41	22.429,20
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
IV.–V. Summe	13.375.070,42	12.358.145,67	4.471.794,15
VI. Fondsvermögen	20.708.772,64	10.983.650,87	7.796.421,92

Düsseldorf EUR	Berlin EUR	Leipzig EUR	Fondsebene EUR	Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
5.430.000,00	3.940.000,00	2.140.000,00	0,00	72.240.000,00	114,7
210.522,11	361.766,06	173.051,23	14.467.320,43	17.392.577,33	27,6
81.228,38	151.604,69	48.913,27	0,00	1.298.856,74	
0,00	0,00	0,00	42.630,42	42.630,42	
479.483,52	491.640,23	197.692,07	0,00	6.664.015,74	
18.331,62	756.549,33	7.403,22	15.981,03	1.069.893,05	
				9.075.395,95	14,4
6.219.565,63	5.701.560,31	2.567.059,79	14.525.931,88	98.707.973,28	156,7
2.250.000,00	1.900.000,00	850.000,00	0,00	32.475.831,16	
0,00	0,00	- 0,01	0,00	1.377.510,83	
69.771,39	125.159,66	65.373,17	0,00	1.397.032,54	
30.634,20	11.590,00	5.185,00	150.550,39	412.899,51	
				35.663.274,04	56,6
0,00	0,00	0,00	34.990,68	34.990,68	0,1
2.350.405,59	2.036.749,66	920.558,16	185.541,07	35.698.264,72	56,7
3.869.160,04	3.664.810,65	1.646.501,63	14.340.390,81	63.009.708,56	100,0

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Seit dem 23. Dezember 2009 gilt für die Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften die Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV). Nach § 7 Abs. 1 InvRBV ist die Vermögensaufstellung im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 InvG nach Arten von Vermögensgegenständen und Märkten zu gliedern.

Für den ausschließlich in Deutschland investierten Publikumsfonds WERTGRUND WohnSelect D wird eine Einteilung nach regionalen Investitionsschwerpunkten vorgenommen. Dazu zählen aktuell die Ballungsräume Dresden, Münster, Düsseldorf, Berlin und Leipzig. Ingolstadt konnte im Berichtszeitraum neu hinzugewonnen werden.

Fondsvermögen

Im Berichtszeitraum flossen dem Sondervermögen 6.380 TEUR zu. Zum Stichtag 31. August 2011 erhöhte sich das Fondsvermögen damit auf 63.010 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 618.470 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2011 ein Anteilwert in Höhe von 101,88 EUR.

Immobilien

Seit Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 13 Immobilien in den WERTGRUND WohnSelect D über. Seite 40 zeigt die Neuerwerbe im Berichtszeitraum. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 72.240 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 bis 30 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 17.393 TEUR entfällt vollständig auf [Bankguthaben](#). Davon befinden sich 1.439 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 2.925 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 13.029 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 17.393 TEUR bzw. 27,6% aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Bau- bzw. Sanierungsvorhaben in Höhe von 1.378 TEUR sowie der

kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 7.407 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 8.608 TEUR bzw. 13,7% des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 9.075 TEUR.

Die [Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung](#) der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.299 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 104 TEUR sowie Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 1.195 TEUR zusammen.

Zum Stichtag bestehen [Zinsansprüche](#) gegenüber Banken in Höhe von 43 TEUR. Auf [Anschaffungsnebenkosten](#) für Immobilien entfallen 6.664 TEUR. Darüber hinaus fielen [Forderungen aus Objektkäufen](#) in Höhe von 1.053 TEUR an. Zum 31. August 2011 bestehen ferner [Forderungen aus Anteilabsatz](#) in Höhe von 16 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 35.663 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus [Kredit](#)en in Höhe von 32.476 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Objekte in Dresden 37,0%, Ingolstadt 35,3%, Münster 12,3%, Düsseldorf 6,9%, Berlin 5,9% sowie Leipzig 2,6%. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf Seite 14.

[Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben](#) bestehen zum Stichtag in Höhe von 1.378 TEUR und betreffen die Investitionsstandorte Dresden (797 TEUR) und Ingolstadt (580 TEUR).

Die [Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung](#) über 1.397 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 1.351 TEUR, eine Kautions über 3 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 43 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 413 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 226 TEUR, Verwaltungskosten von 73 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 5 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 109 TEUR und resultieren im Wesentlichen aus der Depotbankvergütung in Höhe von 73 TEUR und Reparaturkosten an den Standorten Düsseldorf und Dresden in Höhe von 24 TEUR.

Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der **Rückstellungen** beträgt zum 31. August 2011 35 TEUR und enthält Rückstellungen für Prüfungskosten, Rückstellungen für steuerliche Hinweise sowie für Veröffentlichungskosten.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Lfd. Nr.

„Scharfenberger Straße“



Lage des Grundstücks

Deutschland
13505 Berlin
Scharfenberger Straße 30–40

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		energetische Sanierung
Art der Nutzung ¹	in %	Büro –
		Handel/Gastronomie –
		Industrie –
		Wohnen 94,8
		Kfz 2,0
		Andere 3,2
Erwerbsdatum des Grundstücks		10/2010
Beurkundungstermin		05.08.10
Bau-/Umbaujahr		1977/2011
Grundstücksgröße	in m ²	14.728,0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	–
Nutzfläche Wohnen	in m ²	4.849,8
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		44
Personenaufzug/Lastenaufzug		nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung		nein/ja
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	93,8
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	66
Gutachterliche Bewertungsmiete ²	in TEUR	376
Gutachterlicher Verkehrswert ²	in TEUR	4.060
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in TEUR	–
Kaufpreis	in TEUR	3.940
Verkäufer		Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge im Kalenderjahr	in TEUR	11,0
Mietertrag im Kalenderjahr p.a.	in TEUR	188,5
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	291,7
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	390,2

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

Stand 31. August 2011

„Borthener Straße“ (Dresden III)



2
Deutschland
01237 Dresden
Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d,
Gohrischstraße 1–19,
Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i

„Wilischstraße“ (Dresden II)



3
Deutschland
01279 Dresden
Wilischstraße 11–30,
Nagelstraße 20–26

„Füllenbachstraße“



4
Deutschland
40474 Düsseldorf
Füllenbachstraße 4–6

gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	
keine		keine		keine
	0,2		–	28,1
	2,6		–	–
	–		–	0,1
	97,0		98,1	63,5
	0,2		1,9	5,6
	–		–	2,7
	01/2011		01/2011	11/2010
	09.12.10		28.10.10	16.08.10
	1927–1934 / 1998–1999; 2011		1963–1964/2001	1967/1999–2000
	26.191,0		20.009,0	2.396,0
	528,1		–	695,0
	17.155,0		15.069,6	2.372,0
	6		82	40
	nein		nein	ja
	ja/nein		nein/nein	nein/nein
	nein/nein		nein/nein	nein/nein
	98,5		98,3	85,7
	unbegrenzt		unbegrenzt	unbegrenzt
	40		40	49
	1.227		1.066	352
	16.090		13.800	5.480
	–		–	–
	15.850		13.670	5.430
	Geschlossener Fonds		Geschlossener Fonds	Privatperson/-en
	4,7		8,4	36,3
	796,6		688,7	207,5
	1.193,1		1.033,5	330,0
	1.219,6		1.065,2	360,6

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Lfd. Nr.

„Ettinger Straße“



Lage des Grundstücks

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

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks	gemischt genutztes Grundstück		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	energetische Sanierung		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro	0,2
		Handel/Gastronomie	–
		Industrie	–
		Wohnen	98,6
		Kfz	1,1
		Andere	0,1
Erwerbsdatum des Grundstücks			06/2011
Beurkundungstermin			30.03.11
Bau- / Umbaujahr			ca. 1956–1958 / 1985–2010
Grundstücksgröße	in m ²		24.814,0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²		31,9
Nutzfläche Wohnen	in m ²		15.989,8
Ausstattungsmerkmale			
Stellplätze/Garagen			50
Personenaufzug/Lastenaufzug			ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein

Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Vermietungsquote ^{2,3}	in %	96,8
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	40
Gutachterliche Bewertungsmiete ²	in TEUR	1.208
Gutachterlicher Verkehrswert ²	in TEUR	11.500
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in TEUR	–
Kaufpreis	in TEUR	11.152
Verkäufer		Immobilien-Gesellschaft

Zusätzliche Vermietungsinformationen

Auslaufende Mietverträge im Kalenderjahr	in TEUR	8,1
Mietertrag im Kalenderjahr p.a.	in TEUR	255,4
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	603,4
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	613,2

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

„Herschelstraße“



6

Deutschland
85057 Ingolstadt
Herschelstraße 4–18, 17–23

„Leharstraße 1a,1b“



7

Deutschland
85057 Ingolstadt
Leharstraße 1a, 1b

„Leharstraße 8a, 8b“



8

Deutschland
85057 Ingolstadt
Leharstraße 8a, 8b

Mietwohngrundstück energetische Sanierung	Mietwohngrundstück energetische Sanierung	Mietwohngrundstück energetische Sanierung
–	–	–
–	–	–
–	–	–
98,3	84,1	98,4
1,7	15,9	0,4
–	–	1,2
06/2011	06/2011	06/2011
30.03.11	30.03.11	30.03.11
ca. 1965 / 1985–2003	ca. 1992	ca. 1992
12.054,0	3.690,0	1.532,0
–	–	–
6.991,5	1.890,2	1.236,5
44	69	10
nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja	nein/ja
95,6	99,7	90,8
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	61	61
529	135	77
5.500	1.900	1.150
–	–	–
5.333	1.842	1.115
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
8,8	7,0	–
106,0	33,7	18,7
251,6	78,4	45,4
256,8	79,3	46,0

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Lfd. Nr.

„Ungernerstraße“



Lage des Grundstücks

Deutschland
85057 Ingolstadt
Ungernerstraße 2–8

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		energetische Sanierung
Art der Nutzung ¹	in %	Büro –
		Handel/Gastronomie –
		Industrie –
		Wohnen 92,6
		Kfz 7,4
		Andere –
Erwerbsdatum des Grundstücks		06/2011
Beurkundungstermin		30.03.11
Bau-/Umbaujahr		ca. 1958 / 1985–1999
Grundstücksgröße	in m ²	4.114,0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	–
Nutzfläche Wohnen	in m ²	1.717,1
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		36
Personenaufzug/Lastenaufzug		nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung		nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	97,3
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	40
Gutachterliche Bewertungsmiete ²	in TEUR	148
Gutachterlicher Verkehrswert ²	in TEUR	1.400
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in TEUR	–
Kaufpreis	in TEUR	1.358
Verkäufer		Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge im Kalenderjahr	in TEUR	–
Mietertrag im Kalenderjahr p.a.	in TEUR	28,8
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	67,8
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	68,5

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

„Philipp-Rosenthal-Straße“



10

Deutschland
04103 Leipzig
Philipp-Rosenthal-Straße 5

„Stieglitzstraße“



11

Deutschland
04229 Leipzig
Stieglitzstraße 85a–b

„Breslauer Straße“



12

Deutschland
48157 Münster
Königsberger Straße 1–5, 11–19,
Kemperweg 2–12,
Breslauer Straße 2–8

gemischt genutztes Grundstück		gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück
keine	keine	keine	energetische Sanierung	
16,0	10,8	10,8		–
8,0	20,0	20,0		–
–	–	–		–
74,6	69,2	69,2		96,9
1,4	–	–		3,1
–	–	–		–
09/2010	09/2010	09/2010		11/2010
08.06./18.06.10	26.05.10	26.05.10		06.09.10
1903/2005	ca. 1900 / 1997, 1998	ca. 1900 / 1997, 1998		1964/–
680,0	720,0	720,0		20.545,0
250,7	285,6	285,6		–
931,3	1.304,5	1.304,5		9.932,0
6	–	–		51
ja	nein	nein		nein
ja/nein	ja/nein	ja/nein		nein/nein
nein/nein	ja/nein	ja/nein		nein/nein
99,8	100,0	100,0		95,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt		unbegrenzt
50	50	50		43
77	105	105		469
1.000	1.250	1.250		6.370
–	–	–		–
940	1.200	1.200		5.297
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Privatperson/-en		Privatperson/-en
4,0	16,8	16,8		11,7
49,6	67,3	67,3		309,1
73,3	98,4	98,4		475,0
77,5	105,3	105,3		486,5

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Lfd. Nr.

„Königsberger Straße“



Lage des Grundstücks

Deutschland
48157 Münster
Königsberger Straße 4,7,8

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		energetische Sanierung
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		11/2010
Beurkundungstermin		06.09.10
Bau-/Umbaujahr		1964/–
Grundstücksgröße	in m ²	14.073,0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	422,0
Nutzfläche Wohnen	in m ²	8.824,0
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		51
Personenaufzug/Lastenaufzug		ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung		nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	85,4
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	43
Gutachterliche Bewertungsmiete ²	in TEUR	408
Gutachterlicher Verkehrswert ²	in TEUR	4.040
Verkehrswertänderung zum Vorjahr	in TEUR	–
Kaufpreis	in TEUR	4.428
Verkäufer		Privatperson/-en
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge im Kalenderjahr	in TEUR	35,8
Mietertrag im Kalenderjahr p.a.	in TEUR	288,9
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	441,1
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	527,4

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.



Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

Anschaffungskosten / Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern ¹		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ²		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien									
Deutschland, Berlin „Scharfenberger Straße“	3.940,0	542,5	13,8	213,4	5,4	329,1	8,4	4.482,5	
Deutschland, Dresden „Borthener Straße“	15.850,0	1.841,7	11,6	1.312,2	8,3	529,5	3,3	17.691,7	
Deutschland, Dresden „Wilischstraße“	13.670,0	1.127,9	8,3	683,5	5,0	444,4	3,3	14.797,9	
Deutschland, Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.430,0	525,2	9,7	239,5	4,4	285,7	5,3	5.955,2	
Deutschland, Ingolstadt „Ettinger Straße“	11.151,5	1.154,7	10,4	851,3	7,6	303,4	2,7	12.306,2	
Deutschland, Ingolstadt „Herschelstraße“	5.333,3	443,2	8,3	297,0	5,6	146,2	2,7	5.776,5	
Deutschland, Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.842,4	187,9	10,2	136,6	7,4	51,3	2,8	2.030,3	
Deutschland, Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.115,1	81,9	7,3	50,3	4,5	31,6	2,8	1.197,0	
Deutschland, Ingolstadt „Ungernerstraße“	1.357,6	103,7	7,6	65,7	4,8	38,0	2,8	1.461,3	
Deutschland, Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940,0	88,1	9,4	43,2	4,6	44,9	4,8	1.028,1	
Deutschland, Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200,0	132,0	11,0	55,2	4,6	76,8	6,4	1.332,0	
Deutschland, Münster „Breslauer Straße“ (Satteldachhäuser)	5.297,4	482,1	9,1	220,6	4,2	261,5	4,9	5.779,5	
Deutschland, Münster „Königsberger Straße“ (Hochhäuser)	4.427,6	402,1	9,1	184,3	4,2	217,8	4,9	4.829,7	
Direkt gesamt	71.554,9	7.113,0		4.352,8		2.760,2		78.667,9	

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

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

3) Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.

Stand 31. August 2011

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert³
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
4.060,0	28,0	491,0	9,2	3.940,0
16.090,0	92,0	1.719,1	9,3	15.850,0
13.800,0	56,4	1.052,7	9,3	13.670,0
5.480,0	27,4	479,4	9,3	5.430,0
11.500,0	28,9	533,4	9,8	11.151,5
5.500,0	11,1	432,1	9,8	5.333,3
1.900,0	4,7	183,2	9,8	1.842,4
1.150,0	2,0	79,9	9,8	1.115,1
1.400,0	2,6	101,1	9,8	1.357,6
1.000,0	4,5	79,1	9,1	940,0
1.250,0	6,6	118,6	9,1	1.200,0
6.370,0	41,2	422,5	9,3	6.370,0
4.040,0	22,5	364,2	9,3	4.040,0
73.540,0	327,9	6.056,3		72.239,9

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

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 17.393 TEUR (27,6 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 4.364 TEUR, das entspricht 25,1 % der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH verwaltet und zum 25. August 2011 mit 0,74 % verzinst.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte 8.026 TEUR zu 1,45 %, auf die Delbrück Bethmann Maffei AG 5.000 TEUR zu 1,6 % und auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG 3 TEUR zu 1,0 %.



Dresden, Borthener Straße

Vermögensaufstellung zum 31. August 2011

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.298.856,74	2,0
davon Betriebskostenvorlagen	1.195.124,19		
davon Mietforderungen	103.732,55		
2. Zinsansprüche		42.630,42	0,1
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		6.664.015,74	10,6
4. Andere		1.069.893,05	1,7
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		9.075.395,95	14,4
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		32.475.831,16	51,5
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.377.510,83	2,2
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.397.032,54	2,2
4. anderen Gründen		412.899,51	0,7
Summe der Verbindlichkeiten		35.663.274,04	56,6
III. Rückstellungen			
		34.990,68	0,1
Fondsvermögen (EUR)		63.009.708,56	
Anteilwert (EUR)		101,88	
Umlaufende Anteile (Stück)		618.470	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

Bankguthaben werden zum Nominalwert angesetzt.

Festgelder werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. März 2011 bis 31. August 2011

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		126.120,89	
2. Sonstige Erträge		14.868,33	
3. Erträge aus Immobilien		2.367.260,92	
Summe der Erträge			2.508.250,14
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		592.088,45	
a) davon Betriebskosten	74.985,86		
b) davon Instandhaltungskosten	233.618,03		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	178.972,42		
d) davon sonstige Kosten	104.512,14		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		556.435,82	
3. Verwaltungsvergütung		352.336,03	
4. Depotbankvergütung		34.137,50	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		17.799,98	
6. Sonstige Aufwendungen		73.987,43	
Summe der Aufwendungen			1.626.785,21
III. Ordentlicher Nettoertrag			881.464,93
Ertragsausgleich			46.376,86
IV. Ergebnis des Geschäftshalbjahres			927.841,79

Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 4, 5 und 6 InvG

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

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung keine Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG in Verbindung mit § 1 Abs. 10 KWG bzw. anderen verbundenen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 6 und 7 KWG für das Sondervermögen abgewickelt.

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 2010: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2010: 2.976 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Marcus Kemmer
Sebastian Lohmer
Martin Matern
Jan-Baldem Mennicken

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher
Vorsitzender

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

Dr. Florian Esters
Managing Director Product Development
Pramerica Real Estate International AG

Thomas Hoeller
Managing Director Marketing
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 2010: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2010: 161.226 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
D-80636 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
Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)
Associated Member of the Appraisal Institute

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

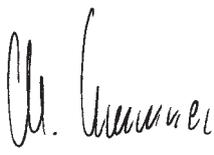
Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter, München
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten und Pachten

Mit freundlichen Grüßen

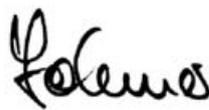
Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH



Jobst Beckmann



Marcus Kemmer



Sebastian Lohmer



Martin Matern



Jan-Baldem Mennicken

München, im Oktober 2011

Immobilienzugänge in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2011/2012

Im ersten Geschäftshalbjahr von März bis August 2011 wurde ein Wohnungsbestand an dem Zielstandort Ingolstadt erworben. Für diese Immobilien, bestehend aus fünf Objekten, ist der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Juni 2011 erfolgt. Somit befinden sich nunmehr 13 Immobilien im Sondervermögen.

Nachfolgend ein kurzer Überblick über den angekauften Wohnungsbestand:

Ingolstadt-Portfolio

Die überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Objekte liegen in einer innenstadtnahen Wohnlage in direkter Nachbarschaft der Audi-Werke. Das Stadtzentrum von Ingolstadt und sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Wohnanlage umfasst 18 Gebäude, die um 1960 vom Verkäufer erbaut wurden. Im Jahr 1992 wurden zwei weitere Gebäude im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet.

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 32 m² bis 96 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m². Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkone.



Das Objekt zeichnet sich durch eine sehr stabile Mieterschaft und einen 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 WEG geteilt.

Für das Jahr 2012 ist geplant, die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch zu sanieren, das heißt insbesondere die Fassaden und obersten Geschossdecken zu dämmen und die Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammen, auszutauschen.

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

Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,8 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,971 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	484
Wohnfläche	Ca. 27.825 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Nutzfläche gewerblich	32 m ²
Stellplätze	204
Baujahr	1958, 1965, 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	21,45 Mio. EUR, Stichtag 18. Februar 2011

Immobilienbestand

Berlin, Scharfenberger Straße

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

Die Wohnanlage besteht aus drei dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Baukörper. Eine umfassende Sanierung findet derzeit statt (insb. 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 6,43 EUR/m² und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden. Bezüglich der Belegungsbindung gibt es eine Freistellung.



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

Steganlage Berlin, Scharfenberger Straße

Zur weiteren Verbesserung der Vermietbarkeit und späteren Vermarktbarkeit wurde die direkt an das Grundstück des Fondsobjektes Scharfenberger Straße angrenzende Steganlage mit 13 Boots Liegeplätzen erworben. Die wasserschutzrechtliche Genehmigung wurde am 14. März 2011 erteilt.

Berlin, Scharfenberger Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,543 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.850 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	4,06 Mio. EUR, Stichtag 20. Juli 2011

Immobilienbestand

Dresden, Borthener Straße (Dresden III)

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sechs 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 60 m², die meisten Wohnungen haben Größen zwischen 55 m² und 65 m². Ca. 60 % der Wohnungen sind 3-Zimmer-Wohnungen, weitere ca. 30 % 2-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone. Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen. Seit März 2011 laufen im Objekt Maßnahmen zur Fassadensanierung (Gewährleistungsmaßnahmen). Die komplette Sanierung des Wärmedämmverbundsystems soll im Oktober 2011 abgeschlossen sein.



Dresden, Borthener Straße im Überblick

Transaktion	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
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,842 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.155 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	6
Nutzfläche gewerblich	528 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	16,09 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2011

Dresden, Wilischstraße (Dresden II)

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden zwischen 1963 und 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind ca. 40 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 Kunststoff-isolierglasfenster eingebaut.



Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m² dem MFH-Neubaustandard.

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

Dresden, Wilischstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,128 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.070 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	13,8 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2011

Immobilienbestand

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 derzeit ca. 96 m². Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Eine leere Gewerbeeinheit wird derzeit in eine Wohnungen umgebaut und dann einer Vermietung zugeführt.



Düsseldorf, Füllenbachstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,525 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	26 (29 nach Umbau)
Wohnfläche	2.372 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	10 (8 nach Umbau)
Nutzfläche gewerblich	695 m ²
Stellplätze	40
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,48 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2011

Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße

Das 1903 erbaute Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe des Bayerischen Bahnhofs.

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.

Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude kann aufgrund der zentralen Lage und des guten Objektzustands nachhaltig von einem hohen Vermietungsstand ausgegangen werden.



Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,088 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	251 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,0 Mio. EUR, Stichtag 18. Mai 2011

Immobilienbestand

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 Objekt befindet sich an der Könnertstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet.

Das fünfgeschossige Eckhaus wurde um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert 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.



Leipzig, Stieglitzstraße im Überblick

Transaktion	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
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,132 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.305 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	285 m ²
Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,25 Mio. EUR, Stichtag 14. April 2011

Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße

Das Fondsobjekt, eine 1964 erstellte Wohnanlage, umfasst 239 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und drei achtgeschossigen Punkthochhäusern. Die Objekte wurden ursprünglich im geförderten Wohnungsbau erstellt, die Bindung ist jedoch Ende 2008 ausgelaufen.

Es ist geplant, alle Häuser umfangreich zu sanieren, wobei ein Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung wie beispielsweise neue Fenster, Dachdämmung und Heizungsanlagen liegen wird.

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



Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	6. September 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,725 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,884 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	238
Wohnfläche	18.756 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	422 m ²
Stellplätze	102
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	10,41 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2011

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 Ertrags Erwartung 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 vertraulich zu behandeln.

Der Name Pramerica Financial und das Rock-Logo sind urheberrechtlich geschützte Marken und dürfen nicht ohne schriftliche Erlaubnis des Eigentümers verwendet werden.

Impressum

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

Fotos:
Jann Averwenser, München, Deutschland

Reference Number:
KMIH-8LYH2E

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Vertrieb:
info@wertgrund.de
www.wohnselect.de