

WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht zum 31. August 2012

TMW Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2012 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2012 bis 31. August 2012	Stand 29. Februar 2012 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2011 bis 29. Februar 2012	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	122.536	88.897	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	166.026	124.155	TEUR
Nettomittelab-/zufluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	31.640	30.542	TEUR
Investitionsquote ¹	135,5	139,7	%
Finanzierungsquote ²	31,4	42,7	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	138.695	82.595	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	23	15	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	8	7	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote ⁴	96,5	96,7	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	16.600	31.104	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	2.034	18.546	TEUR
Freie Liquidität ⁶	14.566	12.558	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	11,9	14,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	8,1	5,4	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	3,2	2,7	%
für ein Jahr ⁹	2,5	4,6	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	1.164.648	852.034	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	105,21	104,34	EUR
Ausgabepreis	110,47	109,56	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttungsstichtag	-	13. Juni 2012	
Ausschüttung je Anteil	-	1,75	EUR

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
 WKN: A1CUAY

1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
 2 Summe der Kredite nach § 82 InvG bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
 3 Für im Berichtsjahr 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: Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen, kurzfristige Rückstellungen sowie zum 29.02.2012 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel i. H. v. 1.491 TEUR

6 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
 7 Freie Liquidität bezogen auf das 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 31.08.2012 für den Zeitraum vom 01.03.2012 bis 31.08.2012 bzw. Angabe zum 29.02.2012 für den Zeitraum vom 01.03.2011 bis 29.02.2012

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt	5
Portfoliostruktur	8
Anlegerstruktur	11
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2012	12
Kreditmanagement	13
Vermietung	15
Ausblick	19
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	21
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2012	22
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	24
Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – Immobilienverzeichnis	26
Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – Anschaffungskosten	34
Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – Bestand der Liquidität	36
Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	37
Ertrags- und Aufwandsrechnung	38
Gremien	39
Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2012/2013	41
Immobilienbestand	46

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 2012 bis 31. August 2012 informieren.

Anlagestrategie

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

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 von ca. 300 Mio. EUR bis ca. 400 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 Investitionsstandort bzw. -region, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Fokus auf innerstädtische Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Erwerb von Einzelobjekten (ab ca. 1 Mio. EUR) und kleineren Portfolien (ca. 10 bis 50 Mio. EUR), Ankaufmultiplikatoren im Durchschnitt bis ca. das 13,5-Fache der Sollmiete
- Leerstand bei Erwerb bis ca. 25 % je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandhaltung 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
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 50 % der Immobilienwerte (angestrebt wird ein durchschnittlicher Fremdkapitaleinsatz von ca. 35 % bis 40 %, ab Ende 2014 max. 30 % aufgrund des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes). Gegebenenfalls Einsatz von Fördermitteln oder zinsvergünstigten Darlehen (z. B. KfW-Darlehen) bei Sanierungsobjekten bzw. Modernisierungen

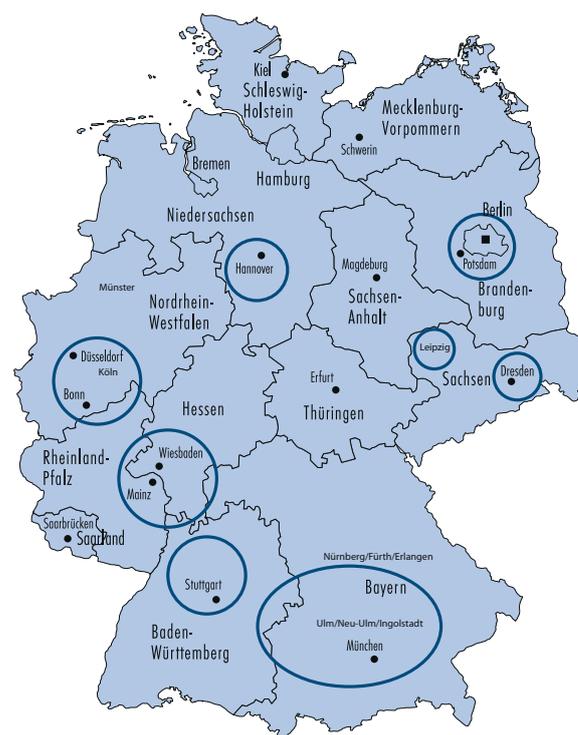
- I. d. R. direkter Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird jedoch nicht angestrebt

Eine Risikoreduktion und -diversifikation soll erreicht werden durch:

- Investitionen in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- 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 Verringerung 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, i. d. R. mit WERTGRUND-Mitarbeitern vor Ort

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

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Ballungsraum Düsseldorf¹, Köln¹, Bonn¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (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 und daher an diesen Standorten hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen herrscht, sollen Investments für den WERTGRUND WohnSelect D auch an ausgewählten kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchgeführt werden.

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 für den WERTGRUND WohnSelect D erfolgen:

- Ingolstadt¹
- Metropolregion Nürnberg¹, Erlangen
- Regensburg
- Ulm/Neu-Ulm¹
- Münster¹

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Allgemeine Konjunktorentwicklung in Deutschland

Nach einem wachstumsstarken Jahresauftakt wird die konjunkturelle Dynamik in Deutschland aktuell vor allem durch Verunsicherungen im Zuge der Eurokrise etwas gedämpft, die deutsche Wirtschaft zeigt sich insgesamt aber stabil.

Der ifo-Geschäftsklima-Index verzeichnete im August 2012 einen Wert von 102,3² und liegt damit deutlich hinter dem Wert von 108,8 im gleichen Monat des Vorjahres. Seit dem Jahresspitzenwert von 109,8 im März und April 2012 zeigen sich die Unternehmen bezüglich der Geschäftsentwicklung pessimistischer. Während sich die Stimmung im verarbeitenden Gewerbe nach einem starken Rückgang wieder etwas aufhellt, sieht vor allem der Handel die Geschäftsaussichten deutlich ungünstiger als noch vor Monaten. Der Rückgang der Stimmungsindikatoren spiegelt aber vor allem auch die erhöhten Risiken aus dem internationalen Umfeld wider.³

Ein Stabilitätsanker bleibt der Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote⁴ für Deutschland lag im August 2012 bei 6,8 % und damit noch einmal unter dem Vorjahreswert vom August 2011 (7,0 %)⁵. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt stärkt den privaten Konsum und stützt die Binnenkonjunktur.

Die Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Euro-Raum bleiben weiterhin hoch.

Der Markt für Wohnimmobilien

Das Kapitalmarkt-Umfeld mit dem weiterhin attraktiven Zinsniveau gestaltet sich für Immobilieninvestitionen günstig. Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten sowie die anhaltende Inflationsangst beflügeln schon länger die Nachfrage nach Immobilien. Sicherheit wird bei Anlegern großgeschrieben: Wohnimmobilien, vorzugsweise in Ballungszentren, wirtschaftlich starken Regionen und gefragten Universitätsstädten, dominieren die Nachfrage. Über die weiterhin positive Entwicklung von Preisen und Mieten auf dem Wohnimmobilienmarkt herrscht bei den Experten Einigkeit:

- Das Forschungsinstitut empirica bestätigte für das zweite Quartal 2012 in Deutschland gegenüber dem ersten Quartal einen Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen um

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 bzw. bereits genutzt werden.

² ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, ifo Geschäftsklima Deutschland, Ergebnisse des ifo-Konjunkturtests im August 2012

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, August 2012“

⁴ Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt

⁵ Bundesagentur für Arbeit: „Schnellübersicht Bundesrepublik Deutschland“, Berichtsmoate August 2011 und 2012

1,1 %, in den kreisfreien Städten sogar um 1,5 %. Die inserierten Mieten lagen im zweiten Quartal 2012 um 0,8 % über dem Vorquartal.¹

- F+B GmbH bestätigt den Preisanstieg für Eigentumswohnungen (1,0 %) und Mieten (0,6 % bei Neuvertragsmieten) im zweiten Quartal 2012 gegenüber dem Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt der Preisanstieg 3,6 % und der Anstieg der Neuvertragsmieten 1,8 %. Besonders erheblich ist der Anstieg in den Millionenstädten Hamburg, Berlin und München, wo sich die Preise von Eigentumswohnungen seit 2004 um knapp 25 % erhöht haben. Die positive Entwicklung findet nicht flächendeckend statt, die kleinräumige Betrachtung zeigt eine Scherenentwicklung mit auseinanderdriftenden Preisen und Mieten. Wesentlich für eine positive Entwicklung ist noch immer die wirtschaftliche Stärke einer Region.²
- Der Deutsche Hypo Konjunkturindex (ehemals King Sturge) differenziert die immobilienwirtschaftliche Entwicklung in Bezug auf Ertrags- und Investmentklima. Während Letzteres aufgrund der andauernden Schuldenkrise zugelegt hat, ist das Ertragsklima gesunken, da aufgrund fehlender realökonomischer Impulse das Mietniveau bei allen Nutzungen vorerst „am oberen Ende“ angekommen ist. Ein Indiz für eine in den Medien immer wieder diskutierte Immobilienblase wird darin noch nicht gesehen.³

Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage- und Preisentwicklung setzen Projektentwickler nach wie vor verstärkt auf Wohnimmobilien: „Wohnprojektentwicklungen spielen eine immer größere Rolle und haben dem Bürosegment den Rang abgelassen“⁴, belegte Bulwien Gesa in einer Studie im Juni 2011. Diese Aussage bleibt auch für 2012 noch immer aktuell.

Trotz steigender Preise ist das Preisniveau deutscher Wohnimmobilien im internationalen Vergleich noch niedrig, sodass sich Investitionen auch weiter lohnen, gerade auch in der Erwartung von Wertsteigerungsrenditen. Wichtig bleibt aber in Deutschland die Berücksichtigung regionaler Disparitäten.

Eigentum und Miete

Deutschland ist Mieterland: Die knapp 82 Mio. Einwohner Deutschlands wohnen in etwa 40,5 Mio. Wohnungen.⁵ Der Wohnungsbestand setzt sich aus etwa 18,7 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 21,0 Mio. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 0,8 Mio. Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden zusammen.⁶ 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.⁷

Die Eigentumsquote ist seit Langem nahezu konstant, das Statistische Bundesamt verzeichnete zwischen 1998 und 2006 eine Zunahme der Eigentümerquote um lediglich 0,6 %⁸. Aktuelle Daten zur Wohn- und Wohnungssituation werden nach Auswertung des Zensus 2011 im November 2012 erwartet.

Bautätigkeit und -genehmigungen⁹

Nach Jahren der Zurückhaltung bauen Wohnungsunternehmen und Investoren wieder neue Wohnungen. Seit 1994 war das Neubauvolumen stark zurückgegangen, 2009 verzeichnete das statistische Bundesamt mit knapp 159.000 fertiggestellten Wohnungen¹⁰ den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung. 2011 wurde mit ca. 183.000 Wohnungen ein merklicher Zuwachs verzeichnet. Die Zahl der Baugenehmigungen zeigt, dass diese Tendenz wohl noch weiter anhalten wird: Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg von ca. 187.500 in 2010 auf ca. 228.500 in 2011. Gerade in wirtschaftsstarke Räume mit positiver Bevölkerungsentwicklung bestehen aber trotz des positiven Trends bei den Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen auch in Zukunft potenziell Versorgungsdefizite.

1 Empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreis-Ranking Q2/2012

2 F + B, Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH: F + B-Wohn-Index-Deutschland, Quartalsbericht Q3/2012, Datenbestand Q2/2012

3 Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index, Monatsbericht August 2012

4 Bulwien Gesa AG, „Quarterly Ausgabe Juni 2011“

5 Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime

6 Statistisches Bundesamt Deutschland: Fachserie 5, Reihe 3,6 Bauen und Wohnen, Bestand an Wohnungen, 31.12.2011, erschienen am 30.07.2012

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

8 Statistisches Bundesamt Deutschland: Mikrozensus 1998 und 2006

9 Statistisches Bundesamt Deutschland: Bauen und Wohnen 2011, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen 2011, erschienen am 07.08.2012

10 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt (einschließlich Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden)

Regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung

Im Januar 2010 schrieb das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „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.“¹

Obwohl zum Jahresende 2011 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die deutsche Gesamtbevölkerung im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht auf insgesamt 81,8 Millionen stieg (+0,1 %) und damit die erste Zunahme seit 2002 verzeichnet wurde (bedingt durch erhöhte Zuwanderung), bleibt die o.g. Aussage in Bezug auf die regionalen Disparitäten bei der Bevölkerungsentwicklung aktuell. Ob

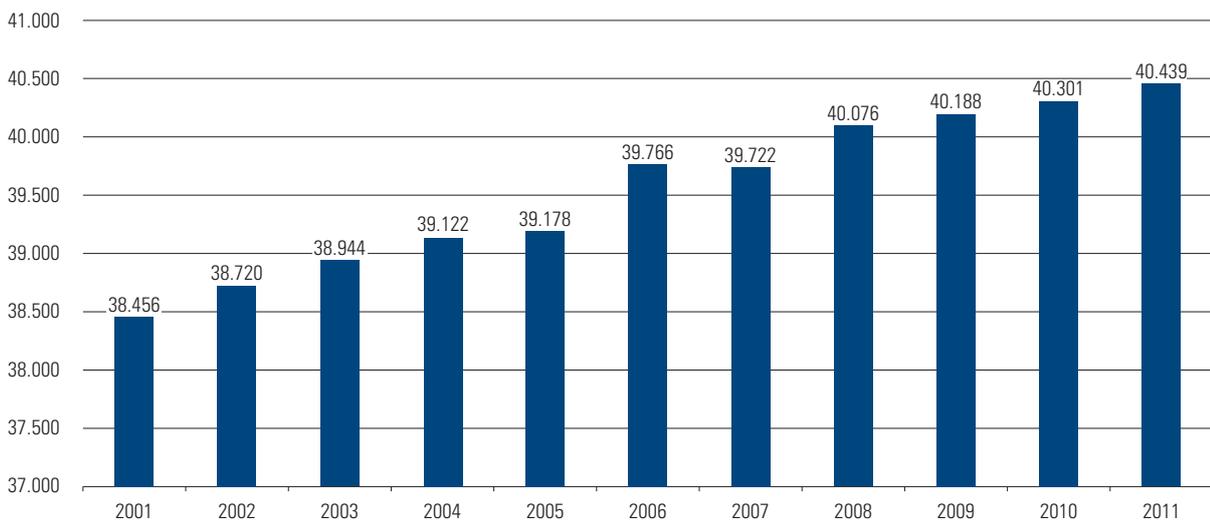
sich der positive bzw. stagnierende Bevölkerungstrend verstetigt, ist noch offen, da vor allem die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ bleibt und die Zuwanderungen vor allem von politischen Bedingungen abhängig bleiben.

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

Steigende Haushaltszahlen

Mit ca. 40,4 Mio. Haushalten gab es 2011 trotz rückläufiger bzw. zuletzt stagnierender Gesamtbevölkerung etwa 2 Mio. bzw. rund 5 % mehr Haushalte als noch zehn Jahre früher (2001). Drei Viertel aller Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, größere Haushalte verlieren an Bedeutung. 2011 handelte es sich bei 40,4 % aller Haushalte um Einpersonenhaushalte, noch 1999 waren es lediglich 35,7 %. Die steigende Anzahl privater Haushalte wird auch weiterhin zur wachsenden Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum führen. Im März 2011 prognostizierte das Statistische Bundesamt, dass die Zahl der Privathaushalte erst nach 2025 leicht abnehmen wird.²

Zahl der Privathaushalte in Deutschland³



1 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
 2 Statistisches Bundesamt Deutschland, „Nach 2025 wird die Zahl der Privathaushalte leicht abnehmen“, Pressemitteilung Nr. 128 vom 30.03.2011
 3 Statistisches Bundesamt Deutschland: Haushalte nach Haushaltsgrößen, Ergebnisse des Mikrozensus, Bevölkerung in Privathaushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz

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.“¹

Trends

„Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich in weiten Teilen unbeeindruckt von der Finanz- und Staatenkrise.“² Das Bild des deutschen Wohnimmobilienmarktes als sicherer Investitionshafen, das historisch niedrige Zinsniveau sowie auch Bevölkerungszuwachs an wirtschaftsstarke Standorten haben unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede in den Jahren 2010 und 2011 zu einem deutlichen Anstieg der Wohnimmobilienpreise geführt. In den 20 Jahren davor hatte der deutsche Wohnimmobilienmarkt den Preisanstieg anderer fortgeschrittener Volkswirtschaften nicht mit vollzogen, Mitte der 1990er-Jahre fielen oder stagnierten die Preise in Deutschland, während in den übrigen Staaten die Märkte anzogen. Das Institut der deut-

schen Wirtschaft in Köln sieht neben Krisenunsicherheiten und Zinsniveau auch fundamentale gesellschaftliche Tendenzen wie einen allgemeinen Trend zur Re-Urbanisierung als Grund für den Preisanstieg in vielen Städten: Vor allem jüngere Senioren suchen die Nähe zu Kultur und Freizeitaktivitäten. Die gestiegenen Mobilitätskosten haben zudem die Zahlungsbereitschaft für zentrale Lagen erhöht. Das Institut geht daher davon aus, „dass sich die derzeitige Entwicklung fortsetzen wird, je nach den Entwicklungen im Euro-Raum jedoch möglicherweise langsamer als bisher.“³

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2012 befinden sich 23 Immobilien an zehn Standorten mit insgesamt 2.155 Wohneinheiten und 60 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 138.695 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 26 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2012

Stadt	Objekt	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
		Bewertungsmiete ⁴	Kaufpreis	Kaufpreis	zum 29.02.2012	
		in TEUR	31.08.2012	29.02.2012	in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Alfter	„Tulpenstraße“ ⁵	637	7.250	–	–	–
Berlin	„Scharfenberger Straße“	438	6.700	4.060	2.640	65,0
Berlin	„Umlandstraße“ ⁵	696	9.300	–	–	–
Dresden	„Borthener Straße“ (Dresden III)	1.236	16.260	16.090	170	1,1
Dresden	„Dobritzer Straße“ ⁵	588	6.850	–	–	–
Dresden	„Wilischstraße“ (Dresden II)	1.072	13.850	13.800	50	0,4
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	358	5.580	5.480	100	1,8
Frechen	„An der Mergelskaul“ ⁵	332	3.261	–	–	–
Frechen	„Hauptstraße“ ⁵	255	3.417	–	–	–
Frechen	„Kapfenberger Straße“ ⁵	250	2.575	–	–	–
Ingolstadt	„Ettinger Straße“ ⁶	1.261	11.570	11.152	418	3,7
Ingolstadt	„Herschelstraße“ ⁶	553	5.550	5.333	217	4,1
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“ ⁶	136	1.870	1.842	28	1,5
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“ ⁶	78	1.100	1.115	–15	–1,3
Ingolstadt	„Ungenederstraße“ ⁶	149	1.240	1.358	–118	–8,7

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

² NAI apollo group, „Wohnungsmarktbericht Deutschland 2011/2012“, Frankfurt a.M. 2012

³ Institut der deutschen Wirtschaft Köln: „Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Wohnimmobilienmarkt?“, IW Trends, Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, 39. Jahrgang, Heft 3/2012, Köln, Juli 2012

⁴ Stichtagbezogen

⁵ Im ersten Geschäftshalbjahr erworbene Immobilien

⁶ Wurde mit dem Kaufpreis des Vorjahres verglichen.

Stadt	Objektname	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
		Bewertungsmiete ¹	Kaufpreis	Kaufpreis	zum 29.02.2012	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
Köln	„Düstemichstraße“ ²	858	11.836	–	–	–
Köln	„Gottesweg“ ²	414	5.311	–	–	–
Leipzig	„Christianstraße“ ³	290	3.155	3.155	–	–
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	77	1.000	1.000	–	–
Leipzig	„Stieglitzstraße“	99	1.230	1.250	–20	–1,6
Münster	„Breslauer Straße“	704	6.780	6.370	410	6,4
Münster	„Königsberger Straße“	625	6.460	4.040	2.420	59,9
Ulm	„Eichbergplatz“ ³	462	6.550	6.550	–	–
Direkt gesamt		11.569	138.695	82.595		

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien⁴

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

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, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten.

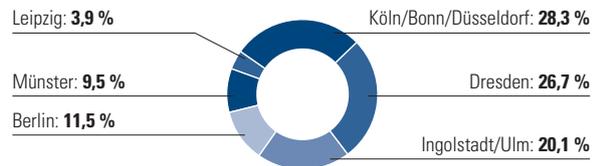
Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



An den Standorten Dresden (666 Wohnungen) und Ingolstadt (484 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht bzw. nahezu erreicht werden.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien⁴



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien⁴

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 15 und 41 Jahren, im Durchschnitt bei 30,2 Jahren. Es definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

1 Stichtagbezogen
 2 Im ersten Geschäftshalbjahr erworbene Immobilien
 3 Wurde mit dem Kaufpreis des Vorjahres verglichen.
 4 Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹



Größenklassen der Fondsimmobilien¹



Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 95,2 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 137.850 m² und die gewerblich genutzte Fläche 6.892 m². 2.155 Wohneinheiten stehen 60 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 949 Kfz-Stellplätze sowie 48 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Antennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

Zum 31. August 2012 resultieren 89,3 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 4,3 % aus Büro- oder Praxisflächen, 2,6 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 3,1 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,7 % 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 19 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (61,4 %) sowie aus vier Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (38,6 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch in kleinere Einheiten geteilt werden.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien³

Zum 31. August 2012 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,5 %.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte Alfter „Tulpenstraße“, Düsseldorf „Füllenbachstraße“ und Münster „Königsberger Straße“. Der Leerstand in Alfter ist auf eine erhöhte Fluktuation nach Eigentumsübergang zurückzuführen. Für viele der zum Stichtag leerstehenden Wohnungen konnten jedoch bereits neue Mietverträge abgeschlossen werden. In Düsseldorf stehen zwei Büroeinheiten leer, welche durch einen speziellen Gewerbemakler betreut werden. Gegebenenfalls können diese Einheiten auch in Wohnungen umgewandelt werden. Der Leerstand in Münster resultiert aus den zum Stichtag noch laufenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen.

Detaillierte Informationen zu den Vermietungsquoten finden sich im Kapitel „Vermietung“ ab Seite 15.

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene ca. 43.490 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 31,4 %. Das Darlehen für die Objekte in Köln und Frechen wird allerdings erst im September 2012 ausgezahlt, sodass es im ersten Geschäftshalbjahr buchhalterisch noch keine Berücksichtigung findet. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 13.

¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen
² Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag
³ Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

Anlegerstruktur

Mit dem Halbjahresbericht per 31. August 2012, 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 WERTGRUND einen intensiven Kontakt pflegt.

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

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 31. August 2012



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 31. August 2012



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2012

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	53347 Alfter Tulpenstraße 20–24, Zur Belsmühle 14–30	Mietwohngrundstück	Juli 2012
Deutschland	10715 Berlin Uhlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhelmsaue 21, 22, 23	gemischt genutztes Grundstück	Mai 2012
Deutschland	01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71, Winterbergstraße 141–151	Mietwohngrundstück	März 2012
Deutschland	50226 Frechen An der Mergelskaul 23, 25, An der Waidmaar 38-52	Mietwohngrundstück	August 2012
Deutschland	50226 Frechen Hauptstraße 1-7	gemischt genutztes Grundstück	August 2012
Deutschland	50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9, 11, 19, 21	Mietwohngrundstück	August 2012
Deutschland	50939 Köln Düsternichstraße 2-16 Hummelsbergstraße 1-11, Rennebergstraße 2-10	Mietwohngrundstück	August 2012
Deutschland	50939 Köln Gottesweg 108-110, Aegidienberger Straße 23-27 Erpeler Straße 36	gemischt genutztes Grundstück	August 2012

II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Kreditmanagement

Seit der Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe neun Darlehen über insgesamt 40.550 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht. Zudem wurden beim Ankauf der Ingolstädter Objekte vier öffentlich geförderte Darlehen zum ursprünglichen Wert von 2.994 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.

Die Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen beläuft sich somit auf 43.490 TEUR.

Für den Ankauf der Objekte in Köln und Frechen wurden bereits zwei Darlehensverträge über insgesamt 9.160 TEUR abgeschlossen. Die Darlehen werden jedoch erst im September 2012 ausgezahlt, sodass sie in diesem Halbjahresbericht noch keine Berücksichtigung erfahren.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich noch niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 2,87 % und 4,38 %.

Bei der Finanzierung der Objekte Ulm „Eichbergplatz“ und Dresden „Dobritzer Straße“ wurde eine Zinsfestschreibung für ca. drei Jahre (bis 31. Dezember 2014) abgeschlossen. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 2,21 % (Ulm) und 2,03 % (Dresden).

Für die Darlehen zum Erwerb des Bestands in Köln und Frechen wurden Laufzeiten von zehn Jahren (Köln) und fünf Jahren (Frechen) abgeschlossen.

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.

Gemäß dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) darf die Fremdfinanzierungsquote ab 2015 nur noch max. 30 % betragen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden zukünftige Objektankäufe mit einem geringeren Fremdmittel-einsatz finanziert. Darüber hinaus wurden die Objekte Ulm „Eichbergplatz“ und Dresden „Dobritzer Straße“ nur bis Ende 2014 finanziert, um gegebenenfalls die Darlehen vollständig tilgen zu können. Zudem wurde das Objekt „Christianstraße“ in Leipzig vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Ferner erfolgen die werterhöhenden Sanierungsmaßnahmen (z. B. in Münster und Ingolstadt) ausschließlich aus Eigenkapital.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2012 eine Fremdfinanzierungsquote von 31,4 % bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Zu beachten ist dabei, dass sich zum Stichtag die neuen Objekte in Köln und Frechen bereits im Fondsvermögen befinden. Der Kaufpreis i. H. v. 26.400 TEUR wurde zunächst aus Eigenkapital gezahlt. Die Auszahlung des Darlehens über 9.160 TEUR erfolgt am 10. September 2012, sodass die Fremdfinanzierungsquote tatsächlich (ohne Periodenverschiebung) bei 38,0 % liegt. Gegenüber dem Stand am Ende des letzten Geschäftsjahres (42,7 %) konnte somit bereits eine Reduzierung der Fremdkapitalquote um 4,7 % auf 38,0 % erzielt werden.

**Übersicht Kredite -
Aufteilung nach Immobilien**

Stand 31. August 2012

	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						
Alfter „Tulpenstraße“ ¹	2.100	7.250	29,0	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	6.700	28,4	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Umlandstraße“ ¹	3.400	9.300	36,6	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	6.500	16.260	40,0	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“ ¹	2.750	6.850	40,1	2,03	31.12.2014	31.12.2014
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	5.500	13.850	39,7	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	5.580	40,3	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“ ²	–	3.261	–	–	–	–
Frechen „Hauptstraße“ ²	–	3.417	–	–	–	–
Frechen „Kapfenberger Straße“ ²	–	2.575	–	–	–	–
Ingolstadt „Herschelstraße“ u. a. ³	8.500			4,38	30.06.2021	30.06.2021
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.273			0,50	30.04.2015	30.04.2015
	509	21.330	53,6 ⁴	0,50	30.04.2032	30.04.2032
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	835			0,50	30.04.2022	30.04.2022
	323			0,50	30.04.2022	30.04.2022
Köln „Düstemichstraße“ ²	–	11.836	–	–	–	–
Köln „Gottesweg“ ²	–	5.311	–	–	–	–
Leipzig „Christianstraße“	–	3.155	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.000	35,0	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.230	40,7	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Münster „Breslauer Straße“	2.179	6.780	32,1	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Münster „Königsberger Straße“	1.821	6.460	28,2	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Ulm „Eichbergplatz“	2.800	6.550	42,7	2,21	31.12.2014	31.12.2014
Direkt gesamt	43.490	138.695	31,4			

1 Im Berichtszeitraum aufgenommene Finanzierung

2 Auszahlung des Darlehens erfolgt am 10.09.2012

3 Die Finanzierung besteht für mehrere Objekte

4 Anteil am Verkehrswert des Ingolstadt-Portfolios

Vermietung

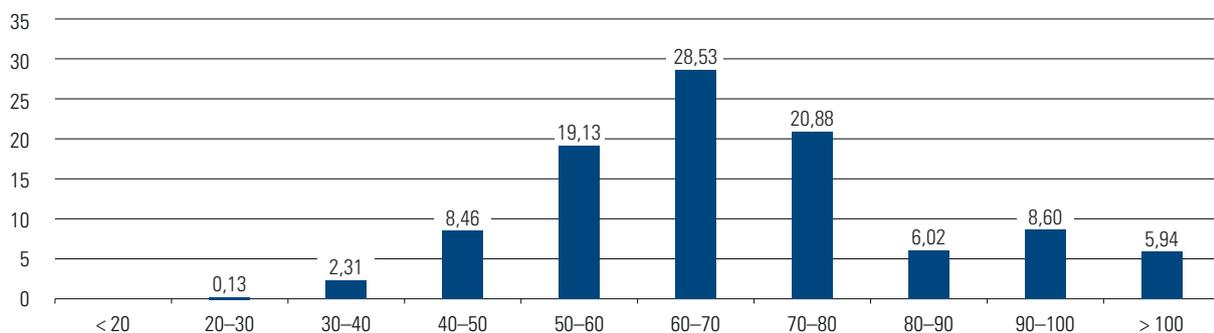
Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung der Fondsimmobilien und setzt an allen Standorten eigene Vermieter vor Ort ein. In den Objekten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

In den meisten Objekten besteht zum Stichtag 31. August 2012 eine Vermietungsquote¹ von über 97 %. Zwei Objekte liegen bei 100 %. Bei den Objekten Alfter „Tulpenstraße“ (88,1 %) und Leipzig „Christianstraße“ (92,9 %) sind die zum Stichtag leer stehenden Einheiten zum größten Teil auf eine verstärkte Fluktuation nach Eigentumsübergang zurückzuführen. Im Objekt Düsseldorf „Füllenbachstraße“ (88,1 %) stehen zum Stichtag zwei größere Büroflächen leer. Die Neuvermietung wird hier von einem auf Gewerbeflächen spezialisierten Makler betreut.

Die Objekte in Köln und Frechen (zwischen 90,1 % und 98,7 %) befinden sich erst seit dem 15. August 2012 im Fondsvermögen, sodass Vermietungsbemühungen noch nicht vollumfänglich möglich waren. Die etwas niedrigere Vermietungsquote kommt vor allem durch unentgeltlich genutzte Parkplätze zustande. Hier ist geplant, die Stellplätze zeitnah zu nummerieren und zur Marktmiete zu vermieten.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2012 beträgt 96,5 %. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in allen Objekten (außer Alfter) die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt liegt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet. Die leer stehenden Einheiten in Alfter werden aktuell saniert und dann der Vermietung zugeführt.

Einheitengrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen

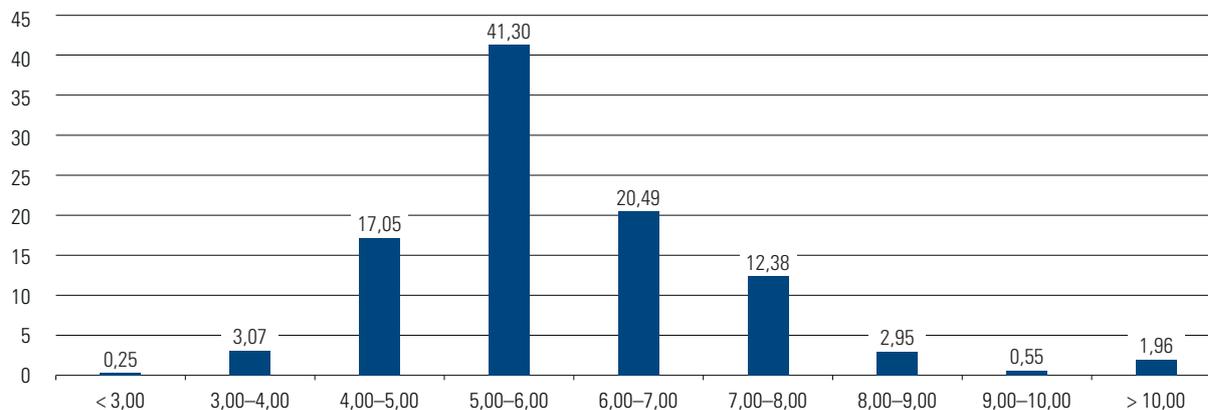


¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

Vermietung

m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekt	in %
Alfter „Tulpenstraße“	88,1
Berlin „Scharfenberger Straße“	97,0
Berlin „Uhlandstraße“	97,8
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	97,2
Dresden „Dobritzer Straße“	98,2
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	99,6
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	88,1
Frechen „An der Mergelskaul“	90,1
Frechen „Hauptstraße“	92,2
Frechen „Kapfenberger Straße“	93,5
Ingolstadt „Ettinger Straße“	99,2
Ingolstadt „Herschelstraße“	100,0
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	99,8
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,5
Ingolstadt „Ungernederstraße“	99,8
Köln „Düstemichstraße“	98,7
Köln „Gottesweg“	95,9
Leipzig „Christianstraße“	92,9
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	100,0
Leipzig „Stieglitzstraße“	94,8
Münster „Breslauer Straße“	98,0
Münster „Königsberger Straße“	92,8
Ulm „Eichbergplatz“	98,3

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)

Objekt		in EUR/m ²
Alfter „Tulpenstraße“		6,42
		6,46
		6,07
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		7,21
		7,21
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		6,53
		7,68
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)		5,77
		5,81
		6,30
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		5,42
		6,04
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)		5,78
		5,82
		6,21
Düsseldorf „Füllenbachstraße“		8,07
		8,40
		12,12
Frechen „An der Mergelskaul“		4,70
		4,67
		4,67
Frechen „Kapfenberger Straße“		4,49
		4,48
		4,48
Ingolstadt „Ettinger Straße“		5,16
		5,44
		9,20
Ingolstadt „Herschelstraße“		5,15
		5,32
		7,73
Ingolstadt „Leharstraße 1a,1b“		4,98
		5,02
		5,02
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“		5,19
		5,23
		5,23
Ingolstadt „Ungernerstraße“		5,21
		5,45
		9,11
Köln „Düstemichstraße“		6,69
		6,69
		6,69

 Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)
  Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2012 (Wohnen)
  Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Objekt		in EUR/m ²
Köln „Gottesweg“		6,30
		6,29
		6,29
Leipzig „Christianstraße“		4,37
		4,40
		5,70
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“		5,12
		5,16
		5,70
Leipzig „Stieglitzstraße“		4,57
		4,74
		4,97
Münster „Breslauer Straße“		3,87
		4,72
		6,02
Münster „Königsberger Straße“		4,61
		5,05
		5,91
Ulm „Eichbergplatz“		7,07
		7,24
		7,92

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)
 ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2012 (Wohnen)
 ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)



„Eichbergplatz“, Ulm, Deutschland

Ausblick

Das Umfeld für Offene Immobilienfonds war in den letzten vier Jahren durch die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme einiger Fonds im Zusammenhang mit der Finanzkrise sowie durch die in 2010 angekündigte und 2011 umgesetzte Gesetzesänderung (AnsFuG: Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) sehr schwierig. Darüber hinaus mussten in den zurückliegenden Monaten zwölf Offene Immobilienfonds die Abwicklung bekanntgeben. Im Juli 2012 wurde zudem der Gesetzentwurf des Bundesfinanzministeriums zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM: Alternative Investment Fund Manager) veröffentlicht, der bestehenden und im Vertrieb befindlichen Offenen Immobilienfonds einen Bestandsschutz sichert, neue Offene Immobilienfonds jedoch nach der aktuellen Version nicht mehr zulässt. Zu diesem Gesetzentwurf hat am 22. August 2012 eine erste Anhörung stattgefunden. Das Gesetz soll im November 2012 im Kabinett beschlossen werden. Da aus den Reihen der Branchenverbände sowie aus den Regierungsparteien massive Kritik an diesem Gesetzentwurf geäußert wurde, bleibt abzuwarten, in welcher Form das Gesetz beschlossen wird. Auswirkungen des Gesetzes können daher zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden.

Die größten Herausforderungen für die gesamte Branche der Offenen Immobilienfonds werden in den nächsten Monaten und Jahren daher insbesondere die Wiederherstellung des Anlegervertrauens sowie die Umsetzung und Anpassung der Fonds an das neue regulatorische Umfeld sein.

Bis Ende 2012 muss das AnsFuG in den Vertragsbedingungen der Offenen Immobilienfonds umgesetzt werden. Das AnsFuG, am 11. Februar 2011 im Bundestag und am 18. März 2011 im Bundesrat beschlossen, beinhaltet neue Regelungen für Offene Immobilienfonds, insbesondere im Bereich von Mindesthalte- und Kündigungsfristen, reduzierten Fremdfinanzierungsquoten, verkürzter Frequenzen der Sachverständigenbewertungen sowie Rotation der Sachverständigen.

Die viel diskutierte zwölfmonatige Kündigungsfrist sowie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten stellen i. d. R. für Privatanleger kein Investitionshemmnis dar. Im Gegensatz zur Immobilien-Direktanlage oder Anlage in Geschlossene Fonds können Anteile Offener Immobilienfonds weiterhin kurzfristig auch in kleineren Stückelungen veräußert werden – bis zu 30.000 EUR je Anleger je Halbjahr sogar ohne Frist. Zudem reduzieren die eingeführten Fristen das Risiko einer Fondsschließung. Gerade für Fonds, die in Wohnimmobilien investieren, wird mit den neuen Kündigungsfristen eine weitgehende Fristenkongruenz hergestellt. An nachgefragten Standorten ist

eine Veräußerung von Wohnimmobilien grundsätzlich 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, sowie die Reduktion der Fremdkapitalquote auf maximal 30 % erhöhen die Stabilität und Berechenbarkeit dieser Anlageform.

Dank der Neuregulierung durch das AnsFuG sind Offene Immobilienfonds heute mehr denn je für den Privatanleger ein geeignetes Instrument für die Immobilienanlage: Stabilität, Risikostreuung, Transparenz und Fungibilität der Offenen Immobilienfonds entsprechen seinem Sicherheitsbedürfnis. Offene Immobilienfonds werden daher auch wieder das Vertrauen der Anleger zurückgewinnen.

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D wird die Regelungen des AnsFuG im Dezember 2012 in die Vertragsbedingungen aufnehmen. Die geänderten Vertragsbedingungen wurden bereits bei der BaFin zur Genehmigung eingereicht. Anleger, die bis zur Änderung der Vertragsbedingungen Anteile am Fonds zeichnen, gelten als Bestandsinvestoren und unterliegen nicht der zweijährigen Mindesthaltedauer.

Zur Vorbereitung der Umsetzung des AnsFuG wurden vom Fondsmanagement bereits folgende Schritte initiiert bzw. umgesetzt:

- Bestellung eines neuen Sachverständigenausschusses
- Geringere Fremdkapitalquote bei Neuerwerben von Objekten, teilweise Erwerb ausschließlich mit Eigenkapital. Darüber hinaus wurden zwei Fremdfinanzierungen lediglich bis Ende 2014 abgeschlossen, um so ggf. Darlehen ohne Kosten (Vorfälligkeitsentschädigung etc.) ablösen zu können.
- Die Durchführung werterhöhender Sanierungsmaßnahmen erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital.
- Erhöhung der Nettoliquidität des Fonds

Neben der Umsetzung des AnsFuG wird ein weiteres wesentliches Augenmerk des Fondsmanagements auf der Akquisition geeigneter Objekte an den Zielstandorten liegen. Aufgrund der momentan sehr hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien und des gestiegenen Preisniveaus erfordert die Objektakquisition mehr denn je einen guten Zugang zu den lokalen Immobilienmärkten und eine sorgfältige Auswahl der angebotenen Objekte. Durch den klaren Fokus auf unsere Zielstandorte und die dort aufgebauten Netzwerke sind wir uns

sicher, dass in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres weitere attraktive Immobilien für den WERTGRUND WohnSelect D erworben werden können.

Die (energetische) Modernisierung der Objekte in Münster, die im dritten Quartal 2011 begonnen wurde, soll bis Oktober 2012 abgeschlossen sein. Die Planungen für die Sanierung des Bestands in Ingolstadt sind abgeschlossen und die Baumaßnahmen für den ersten Bauabschnitt haben begonnen.

In den nächsten Monaten werden wir auch das Nachverdichtungspotenzial in Ingolstadt (Dachgeschossausbauten, ggf. Baurecht auf einem Grundstücksteil) und im Bestand Dobritzer Straße (Dachgeschossausbauten) in Dresden prüfen.

Die Strategie, die Objekte mit WERTGRUND-Mitarbeitern vor Ort direkt an bzw. in den Objekten zu betreuen, wurde im letzten Geschäftsjahr bereits in Berlin, Münster, Ingolstadt, Dres-

den und Leipzig erfolgreich umgesetzt, was sich insbesondere in den hohen Neuvermietungsquoten widerspiegelt. Um die hohe Qualität und Intensität der Objektbetreuung für möglichst eine Vielzahl der Objekte sicherzustellen, wurde dieses Jahr bereits ein Standort im Ballungsraum Köln/Bonn/Düsseldorf aufgebaut, der auch weiter ausgebaut werden soll.

Mit der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen und Aufgaben werden wir den WERTGRUND WohnSelect D an das neue regulatorische Umfeld anpassen und das Immobilienportfolio weiter behutsam aufbauen und verwalten, um die Ziele des Fonds, nachhaltige Rendite und Stabilität für die Anleger, sicherzustellen.

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



„Breslauer Straße“, Münster, Deutschland

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	31.08.2012	29.02.2012	31.08.2011	28.02.2011 ¹
Immobilien	138.695	82.595	72.240	50.715 TEUR
Liquiditätsanlagen	16.600	31.104	17.393	22.291 TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	16.670	15.014	9.075	5.568 TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 49.429	- 39.816	- 35.698	- 22.689 TEUR
Fondsvermögen	122.536	88.897	63.010	55.885 TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	31.640	30.542	6.380	55.464 TEUR
Umlaufende Anteile	1.164.648	852.034	618.470	554.542 Stück
Anteilwert	105,21	104,34	101,88	100,78 EUR
Ausschüttung je Anteil	-	1,75	-	1,00 EUR
Tag der Ausschüttung	-	13. Juni 2012	-	8. Juni 2011

1) Es handelt sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Der Fonds wurde zum 20.04.2010 aufgelegt.



„An der Mergelskaul“, Frechen, Deutschland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2012

	Düsseldorf/Köln/Bonn	Dresden	Ingolstadt/Ulm
	EUR	EUR	EUR
I. Immobilien (siehe Seite 26 – 33)			
1. Mietwohngrundstücke	39.230.000,00	36.960.000,00	27.880.000,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 36)			
1. Bankguthaben	350.552,47	1.457.345,03	1.013.303,45
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	377.810,47	1.325.727,89	896.022,53
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.549.947,99	2.348.972,71	2.476.546,26
4. Andere	0,00	635,19	143.397,53
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			
I. – III. Summe	43.508.310,93	42.092.680,82	32.409.269,77
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	4.350.000,00	14.750.000,00	14.240.357,90
2. Grundstücksbewirtschaftung	253.540,62	1.359.296,98	1.136.913,32
3. anderen Gründen	101.321,39	92.827,42	78.275,86
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	402.874,63	46.546,37	756.518,46
IV. – V. Summe	5.107.736,64	16.248.670,77	16.212.065,54
VI. Fondsvermögen	38.400.574,29	25.844.010,05	16.197.204,23

WERTGRUND WohnSelect D Halbjahresbericht 2012
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2012

Berlin	Münster	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
16.000.000,00	13.240.000,00	5.385.000,00	0,00	138.695.000,00	113,2
297.243,36	577.882,71	426.367,78	12.476.974,64	16.599.669,44	13,5
464.730,40	1.358.546,26	165.354,15	0,00	4.588.191,70	
0,00	0,00	0,00	42.440,85	42.440,85	
1.307.399,61	713.583,57	423.429,74	0,00	10.819.879,88	
6.046,77	949.996,91	119.762,49	0,00	1.219.838,89	
				16.670.351,32	13,6
18.075.420,14	16.840.009,45	6.519.914,16	12.519.415,49	171.965.020,76	140,3
5.300.000,00	4.000.000,00	850.000,00	0,00	43.490.357,90	
349.699,22	914.986,29	169.715,11	0,00	4.184.151,54	
-43.649,30	7.733,55	28.517,50	153.919,18	418.945,60	
				48.093.455,04	39,2
96.609,85	0,00	0,00	33.201,10	1.335.750,41	1,1
5.702.659,77	4.922.719,84	1.048.232,61	187.120,28	49.429.205,45	40,3
12.372.760,37	11.917.289,61	5.471.681,55	12.332.295,21	122.535.815,31	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 Düsseldorf/Köln/Bonn, Dresden, Ingolstadt/Ulm, Berlin, Münster und Leipzig.

Fondsvermögen

Im ersten Geschäftshalbjahr 2012/2013 flossen dem Sondervermögen 31.640 TEUR zu. Zum Stichtag 31. August 2012 erhöhte sich das Fondsvermögen damit von 88.897 TEUR um 33.639 TEUR auf 122.536 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 1.164.648 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2012 ein Anteilwert in Höhe von 105,21 EUR.

Immobilien

Seit Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 23 **Immobilien** in den WERTGRUND WohnSelect D über. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 138.695 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 26 bis 33 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 16.600 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 1.344 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 4.123 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 11.133 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 16.600 TEUR bzw. 13,5 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten von insgesamt 2.034 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 14.566 TEUR bzw. 11,9 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 16.670 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.588 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 403 TEUR sowie Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 4.185 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen **Zinsansprüche** gegenüber Banken in Höhe von 42 TEUR. Auf **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 10.820 TEUR. Darüber hinaus fielen **Forderungen aus Objektkäufen** in Höhe von 1.220 TEUR an.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 48.093 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus **Kredit**en in Höhe von 43.490 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Dresden 33,9 %, Ingolstadt/Ulm 32,7 %, Berlin 12,2 %, Düsseldorf/Köln/Bonn 10,0 %, Münster 9,2 % sowie Leipzig 2,0 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 13 und 14.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 4.184 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 4.046 TEUR, noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 139 TEUR sowie hinterlegte Kautionen, die durch Verrechnung mit bereits zurückbezahlten Kautionen einen Saldo in Höhe von – 1 TEUR aufweisen.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 419 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 230 TEUR, Verwaltungskosten von 142 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 7 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 40 TEUR betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Depotbankvergütung.

Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der **Rückstellungen** beträgt zum 31. August 2012 1.336 TEUR und enthält Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie Rückstellungen aus Anschaffungskosten.



„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Bisheriger Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.08.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

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.

	„Tulpenstraße“	„Scharfenberger Straße“
1		2 
	Deutschland, 53347 Alfter, Tulpenstraße 20–24, Zur Belsmühle 14–30	Deutschland, 13505 Berlin, Scharfenberger Straße 30–40
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	–	–
	–	–
	–	–
	97,2	95,8
	2,7	1,9
	0,1	2,3
	07/2012	10/2010
	19.03.2012	05.08.2010
	1967 + 1974 / 1991 + 1985	1977/2011
	12.215,0	14.728,0
	–	–
	7.372,9	4.849,8
	75	31
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja
	88,1	97,0
	unbegrenzt	unbegrenzt
	50 + 45	65
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,0	0,0
	179,3	261,8
	383,2	408,4
	385,9	422,3

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Stand 31. August 2012

3	„Uhlandstraße“	4	„Borthener Straße“ (Dresden III)	5	„Dobritzer Straße“	6	„Wilischstraße“ (Dresden II)
							
	Deutschland, 10715 Berlin, Uhlandstraße 103, Berlinerstraße 138, Wilhemsau 21, 22, 23		Deutschland, 01237 Dresden, Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d, Gohrischstraße 1–19, Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i		Deutschland, 01237 Dresden, Dobritzer Straße 41–71, Winterbergstraße 141–151		Deutschland, 01279 Dresden, Wilischstraße 11–30, Nagelstraße 20–26

gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
–	Fassadensanierung	–	–
6,4	0,4	–	–
24,9	3,2	–	–
–	–	–	–
55,6	96,2	96,0	98,1
6,7	0,2	4,0	1,9
6,4	–	–	–
05/2012	01/2011	03/2012	01/2011
30.11.2011	09.12.2010	21.12.2011	28.10.2010
1972/2009	1927–1934 / 1998–1999; 2011	1942/1995	1963-1964 / 1998–2001
3.169,0	26.191,0	20.893,0	20.900,0
1.453,5	528,1	–	–
4.733,8	17.155,4	8.052,0	15.069,6
80	6	54	82
ja	nein	nein	nein
nein/nein	ja/nein	ja/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
97,8	97,2	98,2	99,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
50	39	40	39
Privatperson/-en	Geschlossener Fonds	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Fonds
1,9	1,6	0,9	1,1
216,0	802,9	263,3	706,3
418,7	1.206,1	445,9	1.058,8
434,9	1.229,6	455,0	1.069,5

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Bisheriger Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.08.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

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.

	„Füllenbachstraße“	„An der Mergelskaul“
7		
	Deutschland, 40474 Düsseldorf, Füllenbachstraße 4–6	Deutschland, 50226 Frechen, An der Mergelskaul 23–25, An der Waidmaar 38–52
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	–	–
	21,3	–
	–	–
	–	–
	70,5	93,9
	5,5	6,1
	2,7	–
	11/2010	08/2012
	16.08.2010	30.05.2012
	1967 / 1999–2000	um 1959
	2.396,0	11.562,0
	695,0	–
	2.633,7	4.808,0
	40	30
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	88,1	90,1
	unbegrenzt	unbegrenzt
	48	50
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
	0,4	0,0
	226,4	10,8
	332,5	100,7
	363,8	104,9

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Stand 31. August 2012



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
–	–	energetische Sanierung	energetische Sanierung
84,1	–	–	–
6,0	–	0,2	–
–	–	–	–
–	94,2	98,7	98,2
9,9	5,8	1,1	1,8
–	–	–	–
08/2012	08/2012	06/2011	06/2011
30.05.2012	30.05.2012	30.03.2011	30.03.2011
1992	um 1971	ca. 1956–1958 / 1985–2010	ca. 1965 / 1985–2003
2.999,0	5.102,0	24.814,0	11.787,0
2.154,7	–	31,9	–
–	3.197,2	15.989,8	6.991,5
43	20	50	44
nein	nein	teilweise	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
92,2	93,5	99,2	100,0
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
50	60	39	40
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,0	0,0	0,4	0,4
10,6	6,7	684,1	301,1
88,9	66,0	1.049,3	433,5
95,3	68,8	1.066,3	445,3

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Bisheriger Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.08.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

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.

	„Leharstraße 1a, 1b“	„Leharstraße 8a, 8b“
13		
	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Leharstraße 1a, 1b	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Leharstraße 8a, 8b
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	energetische Sanierung
	–	–
	–	–
	–	–
	83,6	98,4
	16,4	0,4
	–	1,2
	06/2011	06/2011
	30.03.2011	30.03.2011
	ca. 1992/1999	ca. 1992/1999
	3.690,0	1.532,0
	–	–
	1.890,2	1.236,5
	69	5
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/ja	nein/ja
	99,8	99,5
	unbegrenzt	unbegrenzt
	60	60
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	0,0
	90,6	52,2
	134,2	77,8
	135,5	78,9

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Stand 31. August 2012

15	„Ungernerstraße“	16	„Düstemichstraße“	17	„Gottesweg“	18	„Christianstraße“
							
	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Ungernerstraße 2–8		Deutschland, 50939 Köln, Düstemichstraße 2–16, Hummelsbergstraße 1–11, Rennebergstraße 2–10		Deutschland, 50939 Köln, Gottesweg 108–110, Aegidienberger Straße 23–27, Erpeler Straße 36		Deutschland, 04105 Leipzig, Christianstraße 8–16, Am Mückenschlösschen 1–11

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
energetische Sanierung	–	–	–
–	–	14,8	–
–	–	2,4	–
–	–	–	–
92,7	100,0	80,4	97,5
7,3	–	2,4	2,5
–	–	–	–
06/2011	08/2012	08/2012	01/2012
30.03.2011	30.05.2012	30.05.2012	03.11.2011
ca. 1958 / 1985–1999	um 1959	um 1954	ca. 1939–1944 / ca. 1994+1997
4.114,0	13.901,0	2.710,0	5.200,0
–	–	649,8	–
1.717,1	8.693,6	3.533,1	4.141,4
36	50	18	15
nein	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
99,8	98,7	95,9	92,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	50	50	40
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,6	0,0	1,0	0,5
80,3	29,1	13,8	134,4
115,4	260,3	123,7	210,2
117,0	262,9	124,7	214,5

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Bisheriger Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.08.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

			
„Philipp-Rosenthal-Straße“ Deutschland, 04103 Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße 5		„Stieglitzstraße“ Deutschland, 04229 Leipzig, Stieglitzstraße 85a/b	
gemischt genutztes Grundstück		gemischt genutztes Grundstück	
–		–	
16,2		11,3	
8,2		14,9	
–		–	
74,2		73,8	
1,4		–	
–		–	
09/2010		09/2010	
08./18.06.2010		26.05.2010	
1903/2005		ca. 1900 / 1997, 1998	
680,0		720,0	
250,7		285,1	
931,3		1.304,5	
6		–	
ja		nein	
ja/nein		ja/nein	
nein/nein		ja/nein	
100,0		94,8	
unbegrenzt		unbegrenzt	
49		49	
Immobilien-Gesellschaft		Privatperson/-en	
0,0		0,3	
51,9		64,0	
75,2		96,6	
77,1		99,2	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)
 2 Stichtagbezogen
 3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)
 4 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

Stand 31. August 2012

„Breslauer Straße“



21

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

„Königsberger Straße“



22

Deutschland,
48157 Münster,
Königsberger Straße 4,7,8

„Eichbergplatz“



23

Deutschland,
89075 Ulm,
Eichbergplatz 1–9

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	energetische Sanierung	–
–	0,5	3,3
–	3,0	0,5
–	–	–
96,3	90,3	89,5
3,7	4,0	6,7
–	2,2	–
11/2010	11/2010	02/2012
06.09.2010	06.09.2010	20.10./21.12.11
1964/2012	1964/2012	1997
20.545,0	14.073,0	4.946,0
–	422,0	421,2
9.932,0	8.824,0	4.792,9
51	51	93
nein	ja	teilweise
nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein
98,0	92,8	98,3
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
42	42	65
Privatperson/-en	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
1,1	2,7	1,2
376,7	344,0	257,6
556,7	550,5	402,0
590,8	613,6	407,8

Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – 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								
Alfter „Tulpenstraße“	7.250	732	10,1	468	6,5	264	3,6	7.982
Berlin „Scharfenberger Straße“	3.900	583	14,9	213	5,5	370 ³	9,5	4.483
Berlin „Umlandstraße“	9.300	863	9,3	553	5,9	310	3,3	10.163
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061
Dresden „Dobritzer Straße“	6.850	631	9,2	342	5,0	289	4,2	7.481
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	13.670	1.018	7,4	577	4,2	441	3,2	14.688
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.430	525	9,7	240	4,4	286	5,3	5.955
Frechen „An der Mergelskaul“	3.261	302	9,3	212	6,5	90	2,8	3.563
Frechen „Hauptstraße“	3.417	307	9,0	215	6,3	92	2,7	3.724
Frechen „Kapfenberger Straße“	2.575	240	9,3	167	6,5	73	2,8	2.815
Ingolstadt „Ettinger Straße“	11.152	1.155	10,4	851	7,6	303	2,7	12.306
Ingolstadt „Herschelstraße“	5.333	443	8,3	297	5,6	146	2,7	5.777
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.842	188	10,2	137	7,4	51	2,8	2.030
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.115	82	7,3	50	4,5	32	2,8	1.197
Ingolstadt „Ungemederstraße“	1.358	104	7,6	66	4,8	38	2,8	1.461
Köln „Düstemichstraße“	11.836	1.090	9,2	769	6,5	321	2,7	12.926
Köln „Gottesweg“	5.311	484	9,1	343	6,5	141	2,7	5.795
Leipzig „Christianstraße“	3.155	266	8,4	141	4,5	125	4,0	3.421
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028
Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	55	4,6	77	6,4	1.332
Münster „Breslauer Straße“	5.297	482	9,1	221	4,2	262	4,9	5.780
Münster „Königsberger Straße“	4.428	402	9,1	184	4,2	218	4,9	4.830
Ulm „Eichbergplatz“	6.550	798	12,2	499	7,6	299	4,6	7.348
Direkt gesamt	131.020	12.125		7.325		4.801		143.145

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

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

3 Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

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

Stand 31. August 2012

Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
7.250	12	720	9,8	7.250
6.700	29	473	8,1	6.700
9.330	29	834	9,6	9.300
16.260	80	916	8,3	16.260
7.050	32	600	9,5	6.850
13.850	54	832	8,3	13.850
5.580	26	427	8,2	5.580
3.260	3	299	9,9	3.261
3.600	3	304	9,9	3.417
2.610	2	237	9,9	2.575
11.570	58	1.010	8,8	11.570
5.550	22	388	8,8	5.550
1.870	9	164	8,8	1.870
1.100	4	72	8,8	1.100
1.240	5	91	8,8	1.240
12.000	9	1.082	9,9	11.836
5.100	4	480	9,9	5.311
3.200	14	248	9,3	3.155
1.000	4	71	8,0	1.000
1.230	7	105	8,0	1.230
6.780	24	389	8,2	6.780
6.460	20	324	8,2	6.460
6.830	40	451	9,4	6.550
139.420	490	10.517		138.695

Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – Bestand der Liquidität

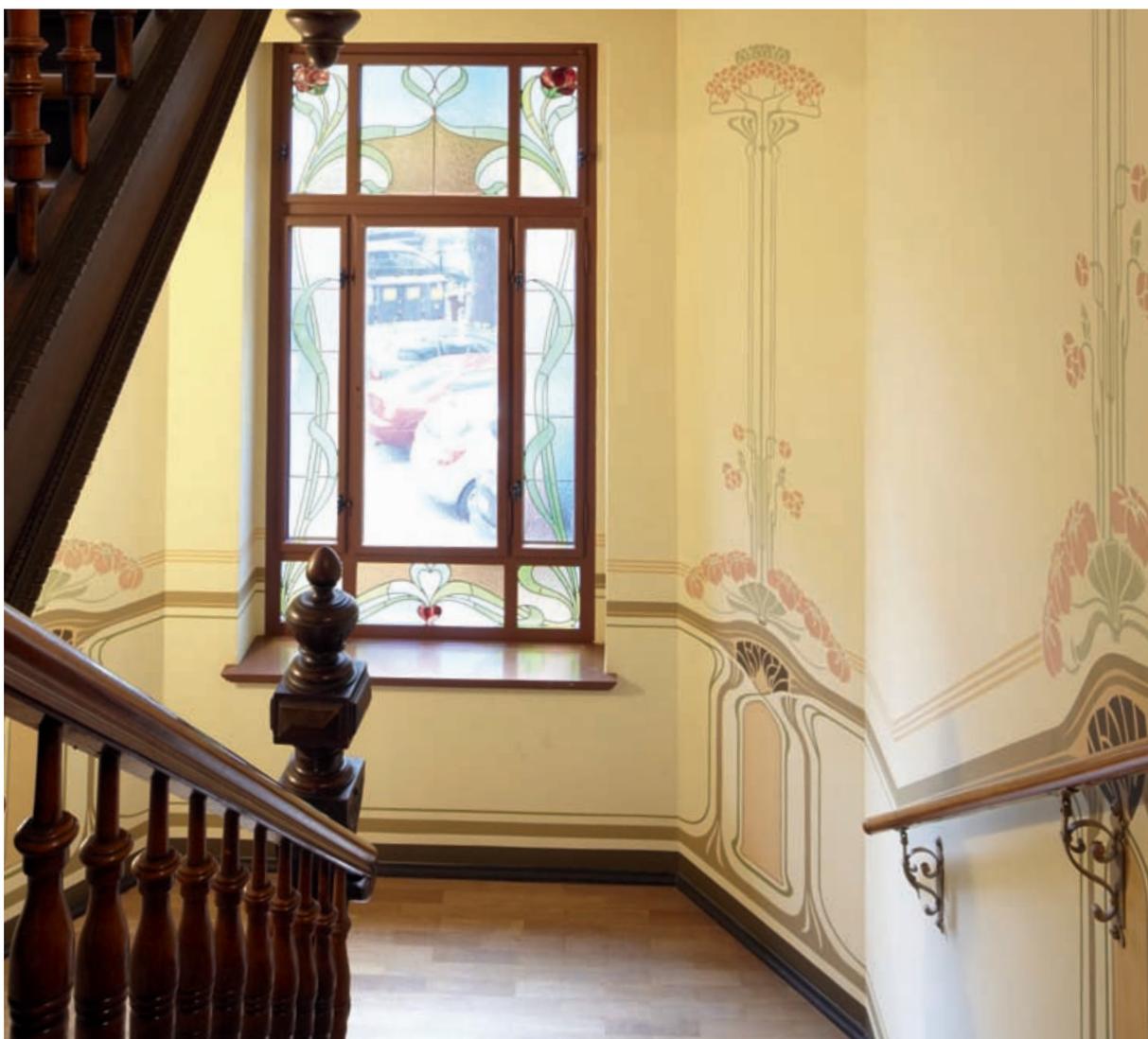
I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 16.560 TEUR (13,5 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 5.466 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 32,9 % der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH verwaltet.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg 5.200 TEUR zu 0,6 %, auf die Delbrück Bethmann Maffei AG 5.000 TEUR zu 1,3 %, auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte 932 TEUR zu 0,75 % und auf die Bank Sarasin AG 1 TEUR zu 0,35 %.



„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2012 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		4.588.191,70	3,8
davon Betriebskostenvorlagen	4.185.204,31		
davon Mietforderungen	402.987,39		
2. Zinsansprüche		42.440,85	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		10.819.879,88	8,8
4. Andere		1.219.838,89	1,0
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		16.670.351,32	13,6
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		43.490.357,90	35,5
2. Grundstücksbewirtschaftung		4.184.151,54	3,4
3. anderen Gründen		418.945,60	0,2
Summe der Verbindlichkeiten		48.093.455,04	39,2
III. Rückstellungen		1.335.750,41	1,1
Fondsvermögen (EUR)		122.535.815,31	
Anteilwert (EUR)		105,21	
Umlaufende Anteile (Stück)		1.164.648	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2012 bis 31. August 2012

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		153.046,29	
2. Sonstige Erträge		60.952,22	
3. Erträge aus Immobilien		4.061.150,75	
Summe der Erträge			4.275.149,26
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		1.510.477,11	
a) davon Betriebskosten	54.335,41		
b) davon Instandhaltungskosten	884.319,74		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	250.474,48		
d) davon Sonstige Kosten	321.347,48		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		835.249,77	
3. Verwaltungsvergütung		718.058,34	
4. Depotbankvergütung		8.012,50	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		19.893,58	
6. Sonstige Aufwendungen		48.800,28	
davon Sachverständigenkosten	41.696,30		
Summe der Aufwendungen			3.140.491,58
III. Ordentlicher Nettoertrag			1.134.657,68
Ertrags- Aufwands-Ausgleich			740.087,44
IV. Ergebnis des Geschäftshalbjahres			1.874.745,12

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

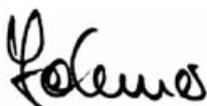
Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

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.

München, im Oktober 2012

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH



Sebastian Lohmer



Martin Matern

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 2011: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2011: 3.008 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Jobst Beckmann (bis 31. Juli 2012)
Sebastian Lohmer
Martin Matern
Jan-Baldem Mennicken (bis 31. Juli 2012)

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Georg von Werz
Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der
Pramerica Real Estate International AG

Gerhard Wittl
Stellvertretender Vorsitzender
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 2011: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2011: 164.823 TEUR

Abschlussprüfer

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

Immobilienverwaltung

WERTGRUND Immobilien AG
Maximilianstraße 21a
D-82319 Starnberg

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)

Jörg Ackermann, Hagen

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

Grundstücken und Immobilien

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, Essen

Chartered Surveyor (MRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

Ersatzmitglieder

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner

Martin Töllner, Hannover

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2012/2013

Alfter, Tulpenstraße

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven, ca. 4 km vom Stadtzentrum Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage besteht aus sechs Gebäuden mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Anlage verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 75 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².

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

Die Anlage wurde als geförderter Wohnungsbau errichtet. Die öffentliche Förderung ist Ende 2009 weggefallen, somit bestehen keine Mietpreis- und Belegungsbindungen mehr.



Alfter, Tulpenstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	19. März 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juli 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,74 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	110
Wohnfläche	7.373 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	75
Baujahr	1967/1974
Gutachterlicher Verkehrswert	7,25 Mio. EUR, Stichtag 6. Dezember 2011

Berlin, Uhlandstraße

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

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

Die Anlage wurde bereits umfassend saniert und bei ca. zwei-drittel der Wohneinheiten wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dennoch besteht in Teilbereichen weiterer Sanierungsbedarf, so muss z. B. die Fassade mittelfristig durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems energetisch saniert werden. Das Objekt wurde ehemals als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet (die Bindung ist 2008 ausgelaufen) und befindet sich noch heute in einem guten Zustand.



Berlin, Uhlandstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	0,87 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	82
Wohnfläche	4.734 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	1.454 m ²
Stellplätze	80
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	9,33 Mio. EUR, Stichtag 17. November 2011

Dresden, Dobritzer Straße

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 54 Garagen bzw. Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zu den beiden Bestandsobjekten in der Wilisch-/Nagelstraße und in der Winterberg-/Borthener-/Gorischstraße im Stadtteil Seidnitz gegenüber der Dresdner Pferderennbahn. Der große Garten ist ca. 2,5 km und die Innenstadt ca. 6 km entfernt.

Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkwohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch alle Bäder erneuert sowie die Dachge-



schosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. In 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung wurde von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden. Unter anderem durfte keine nachträgliche Dämmung der Fassade aufgebracht werden.

Dresden, Dobritzer Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	0,66 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	138
Wohnfläche	8.052 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	54
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	7,05 Mio. EUR, Stichtag 28. November 2011

Köln-Portfolio

Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1959 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage wurde als dreigeschossige Zeilenbauten mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten mit 50 Stellplätzen. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss.

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

In den letzten Jahren wurden bei beiden Objekten verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es ist geplant, mittelfristig die Fassaden zu sanieren und ggfs. die nicht ausgebauten Dachgeschosse zu Wohnraum auszubauen.



Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft/Privatperson
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	1,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	171
Wohnfläche	12.227 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	8
Nutzfläche gewerblich	650 m ²
Stellplätze	68
Baujahr	um 1954 / um 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	17,10 Mio. EUR, Stichtag 4. Mai 2012

Frechen-Portfolio

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

Die um 1959 bzw. um 1971 errichteten Mehrfamilienhäuser wurden als viergeschossige Flachdachbauten und dreigeschossige Zeilenbauten in Massivbauweise errichtet. Der Wohnungsbestand verfügt über insgesamt 133 Wohneinheiten mit 50 Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m². Weiterer Bestandteil des Portfolios sind außerdem die rein gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und erstes Obergeschoss eines 1992 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit zwölf Gewerbeeinheiten mit sechs Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkplatzgrundstück mit 37 oberirdischen Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.

Die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurden bisher nur teilweise saniert. Hier besteht weiterer Sanierungsbedarf. Die Wohnanlage „An der Mergelskaul“ wurde bereits umfassend saniert, hier ist lediglich geplant, die Fassaden zu sanieren und die Außenanlagen aufzuwerten.



Das Objekt „Kapfenberger Straße“ ist mit öffentlicher Förderung erstellt worden. Die Förderung bzw. Nachbindungsfrist und somit die Mietbindung endet am 31. Dezember 2012, da die Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wurden.

Frechen-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft/Privatperson
Kaufpreis	9,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	0,86 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	133
Wohnfläche	8.005 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	2.155 m ²
Stellplätze	93
Baujahr	um 1959 / um 1971 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	9,47 Mio. EUR, Stichtag 4. Mai 2012

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. Die geplante energetische Sanierung wurde im Januar 2012 vollständig abgeschlossen (durchgeführt wurden insbesondere Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster sowie Dacherneuerung und -dämmung). Darüber hinaus wurden nahezu alle leer stehenden Wohneinheiten saniert und einer Vermietung zugeführt.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 7,21 EUR/m² netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden.



Steganlage Berlin, Scharfenberger Straße

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

Berlin, Scharfenberger Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.850 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	6,70 Mio. EUR, Stichtag 20. Juli 2012

Dresden, Borthener Straße (Dresden III)

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden zwischen 1927 und 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung wurde eingerichtet. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m², die meisten Wohnungen haben Größen zwischen 55 m² und 65 m². Ca. 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen, weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone. Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen. Die Maßnahmen zur Fassadensanierung (Gewährleistungsmaßnahmen) wurden im November 2011 fertiggestellt und mängelfrei abgenommen.



Dresden, Borthener Straße (Dresden III) im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.155 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	7
Nutzfläche gewerblich	528 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	16,26 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2012

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 Kunststoffisolierglasfenster 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 (Dresden II) im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.070 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	13,85 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2012

Düsseldorf, Füllenbachstraße

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt wurde 1967 erbaut und seit 1999 sukzessive saniert. Vor dem Übergang von Nutzen und Lasten wurde die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 96 m². Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Eine leere Gewerbeeinheit wurde 2011 in drei Wohnungen umgebaut und einer Vermietung zugeführt.



Düsseldorf, Füllenbachstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,53 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	29
Wohnfläche	2.396 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	6
Nutzfläche gewerblich	695 m ²
Stellplätze	40
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,58 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2012

Ingolstadt-Portfolio

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

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

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

Für die Jahre 2012 bis 2014 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. Die Sanierungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt haben im August 2012 begonnen.



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

Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,80 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,97 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	21,33 Mio. EUR, Stichtag 18. Februar 2012

Leipzig, Christianstraße

Die Wohnanlage befindet sich im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest, dem so genannten Waldstraßenviertel. Es gilt als eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel in Europa und genießt als Flächenarchitekturdenkmal besonderen Schutz.

Die zwischen 1939 und 1944 erbaute Wohnanlage besteht aus vier Gebäuden mit jeweils drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Sie umfasst insgesamt 80 Wohneinheiten, die zum Zeitpunkt des Erwerbs vollständig vermietet waren. Alle vier Gebäude wurden 1994 bzw. 1997 saniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, eine Wärmedämmfassade wurde aufgebracht und die Fenster wurden ausgetauscht sowie neue Gaszentralheizungen installiert.



Leipzig, Christianstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	3. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	10. Januar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,16 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,29 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	80
Wohnfläche	4.141 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	15
Baujahr	1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	3,20 Mio. EUR, Stichtag 30. September 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

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	251 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,00 Mio. EUR, Stichtag 18. Mai 2012

Leipzig, Stieglitzstraße

Das ca. 1900 erbaute Haus liegt im Stadtteil Schleußig, der sich insbesondere bei jungen Leuten großer Beliebtheit erfreut und wachsende Bevölkerungszahlen aufweist. Das Eckgebäude befindet sich an der Könnertstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet.

Das 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

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.305 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	286 m ²
Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,23 Mio. EUR, Stichtag 14. April 2012

Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße

Das Fondsobjekt, eine 1964 erstellte Wohnanlage, umfasst 238 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und drei achtgeschossigen Punkthäusern. Die Objekte wurden ursprünglich im geförderten Wohnungsbau (Bundesbediensteten-Wohnungen) erstellt, die Bindung ist Ende 2008 ausgelaufen.

Die Häuser werden aktuell umfassend saniert, wobei ein Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung wie beispielsweise neue Fenster, Dachdämmung und Heizungsanlagen liegt. Die Sanierungsmaßnahmen sollen im Oktober 2012 abgeschlossen sein. Eine entsprechende Modernisierungsmieterhöhung ist bereits vorbereitet.

Dieses Objekt wurde nach dem Ankauf in zwei eigenständige Objekte geteilt, um zwischen den verschiedenen Gebäudetypen Punkthäuser/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	9,73 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,88 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	238
Wohnfläche	18.756 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	422 m ²
Stellplätze	102
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	13,24 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2012

Ulm, Eichbergplatz

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

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



Ulm, Eichbergplatz im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	20. Oktober 2011 / 21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,55 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	74
Wohnfläche	4.793 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	421 m ²
Stellplätze	93
Baujahr	Ca. 1997
Gutachterlicher Verkehrswert	6,83 Mio. EUR; Stichtag 10. August 2012

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 Ertragsersparung eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten darstellt. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes 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.

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

Impressum

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

Fotos:
Jann Averwesser, München, Deutschland

Reference Number:
KMIH-8YRB25

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

