WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 29. Februar 2016

Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica
Real Estate Investors

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 29. Februar 2016 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2015 bis 29. Februar 2016	Stand 28. Februar 2015 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2014 bis 28. Februar 2015	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	256.482	240.026	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	310.892	301.287	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	12.679	34.516	TEUR
Investitionsquote [1]	121,2	125,5	%
Finanzierungsquote [2]	21,3	25,5	%
Immobilienvermögen [3]			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	254.985	240.115	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	27	27	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	3	1	
Verkäufe von Objekten	3	–	
Vermietungsquote [4]	96,1	97,0	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	42.459	48.626	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	16,6	20,3	%
Gebundene Mittel [5]	22.231	14.806	TEUR
Freie Liquidität [6]	20.228	33.820	TEUR
Liquiditätsquote [7]	7,9	14,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) [8]			
seit Auflage am 20. April 2010	31,1	25,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,6	4,6	%
für ein Jahr [9]	4,8	7,7	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.206.838	2.094.137	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	116,22	114,62	EUR
Ausgabepreis	122,03	120,35	EUR
Zwischenausschüttung			
Zwischenausschüttungsstichtag	10. Juni 2015	–	
Zwischenausschüttung je Anteil	1,48	–	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttungsstichtag	8. Juni 2016	10. Juni 2015	
Ausschüttung je Anteil	3,35	2,32	EUR
Sonstiges			
Gesamtkostenquote [10]	1,48	2,56	%

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 § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
[3] Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.
[4] Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen
[5] Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 29.02.2016 bzw. 28.02.2015 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 7.393 TEUR bzw. von 4.858 TEUR.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

[6] Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
[7] Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
[8] Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
[9] Angabe zum 29.02.2016 für den Zeitraum vom 01.03.2015 bis 29.02.2016 bzw. Angabe zum 28.02.2015 für den Zeitraum vom 01.03.2014 bis 28.02.2015
[10] Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung inklusive der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt	6
CashSTOP des WERTGRUND WohnSelect D	7
Portfoliostruktur	8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29. Februar 2016	11
Immobilienzugänge	12
Immobilienabgänge	15
Kreditmanagement	17
Renditen	19
Bewertung	20
Vermietung	21
Ausblick	26
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	28
Entwicklung der Renditen	29
Entwicklung des Fondsvermögens	30
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	31
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016	32
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	34
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Immobilienverzeichnis	35
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Anschaffungskosten	46
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Bestand der Liquidität	48
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	49
Ertrags- und Aufwandsrechnung	50
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	51
Verwendungsrechnung zum 29. Februar 2016	52
Anhang	53
Vermerk des Abschlussprüfers	57
Steuerliche Hinweise	58
Gremien	66
Immobilienbestand	68

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2015 bis 29. Februar 2016 informieren.

Anlagestrategie

Der Investitionsfokus des WERTGRUND WohnSelect D liegt unverändert auf Bestandswohnimmobilien an ausgewählten Standorten in Deutschland.

Die wichtigsten Investitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen bis zu ca. 400 Mio. EUR (4.000–5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (fünf bis acht Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5–50 Mio. EUR)
- Ankaufsmultiplikator im Durchschnitt bis ca. 13,5-Faches der Sollmiete (stabilisierte Miete Ende des dritten Jahres nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 %
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlagen
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechendem Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte zehn bis 15 Jahre

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF, der ausschließlich in Bestandswohnimmobilien in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Asset-Klasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Für den WERTGRUND WohnSelect D kaufen wir ausschließlich Wohnimmobilien im Bestand. Projektentwicklungen sowie Neubauten kommen als Investitionsobjekte grundsätzlich nicht infrage, können jedoch an bestehenden Standorten zur Portfolio-Beimischung erworben werden. Ebenso kann gegebenenfalls das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestandes infrage kommen.

Ankauf: Das Zielvolumen des Fonds beträgt bis zu ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 29. Februar 2016 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 256.482 TEUR bzw. 2.685 Wohneinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolien bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Als Multiplikator streben wir das 13,5-Fache der stabilisierten Sollmiete als Durchschnitt des Portfolios im Jahr drei nach Ankauf an. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds ab dem 1. Januar 2015 nicht mehr als 30 Prozent und liegt per 29. Februar 2016 bei 21,3 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Der Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird aber nicht angestrebt.

Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir, einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern/innen vor Ort gewährleisten lässt.

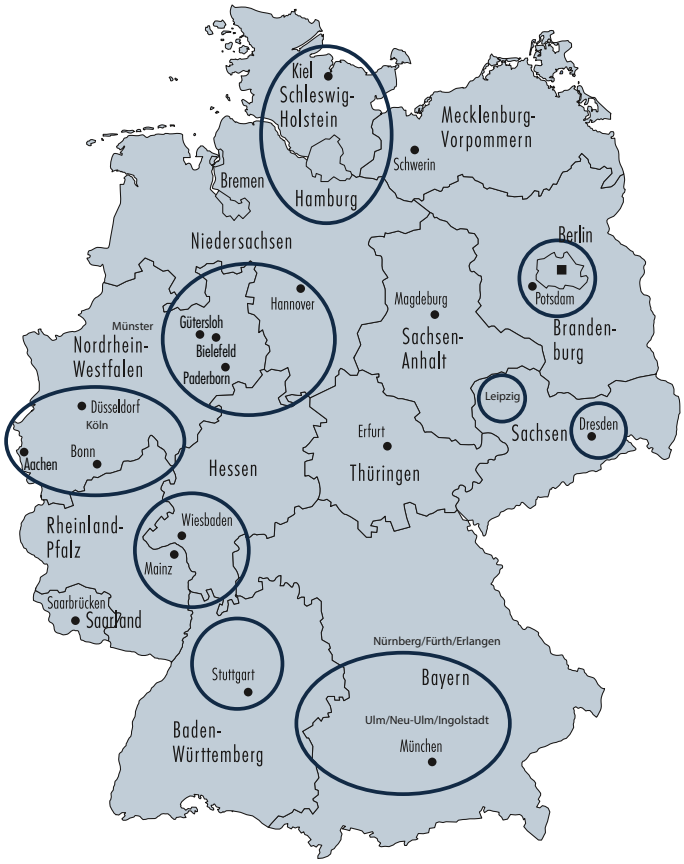
Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen Lagen. Bei einer chancenreichen Lage darf das Objekt bei Ankauf einen Leerstand von bis zu 25 Prozent aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen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

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

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- Regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekte und Mietverträge an mehreren Standorten
- Fokus auf Bestandswohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Stabiler Cashflow: Investition in Bestandswohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten oder teilsanierten Objekten
- Due Diligence: Detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- Professionelles Management: Regionale Büros mit i. d. R. eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern/innen

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Ballungsraum Düsseldorf[1], Köln[1], Bonn[1], Aachen[1]
- Rhein-Main-Gebiet[1] (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Hannover
- München[1], Bayern
- Norddeutschland (z. B. Kiel)

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

- Berlin[1]
- Dresden[1]
- Leipzig[1]

Da sich der Fokus der bundesweit tätigen Immobilieninvestoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume richtet und daher an diesen Standorten hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen herrscht, versuchen wir Investments für den WERTGRUND WohnSelect D insbesondere an kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchzuführen.

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

Es wurden hierbei Städte ab 50.000 Einwohner untersucht. 16 Kriterien hinsichtlich der Bereiche Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bildeten die Grundlage zur Bewertung dieser Städte. Neun Faktoren bilden dabei den Status eines Standorts ab, während sieben Faktoren die Standortdynamik reflektieren und damit die mögliche zukünftige Entwicklung in die Beurteilung einbeziehen.

Die interne Hidden Champions-Studie wurde im September 2015 aktualisiert. Im Zuge der Analyse hat sich das Potenzial der folgenden Märkte, die sich bereits in der Studie aus dem Jahr 2013 herauskristallisiert haben, erneut bestätigt:

- Ingolstadt[1]
- Metropolregion Nürnberg[1], Erlangen
- Regensburg
- Ulm/Neu-Ulm
- Münster

Darüber hinaus wurde die Stadt Aachen als weiterer vielversprechender Standort identifiziert und dort bereits auch der erste Objektankauf getätigt. Ebenso hat die Region Ostwestfalen-Lippe mit den Städten Paderborn, Bielefeld und Gütersloh eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Auch rückt Norddeutschland mit dem Ankauf in Wedel bei Hamburg verstärkt in den Fokus potenzieller Immobilienankäufe.

Wir planen unsere Investitionsbemühungen für den WERTGRUND WohnSelect D deshalb auf diese Regionen auszuweiten. Gleichzeitig prüfen wir den Ankauf von Wohnimmobilien an den vorhandenen Zielstandorten.

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

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Die Situation auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien

Im vergangenen Jahr stiegen die Nachfrage und damit auch die Preise für deutsche Wohnimmobilien erneut kräftig an. Laut des Monatsberichts der Deutschen Bundesbank vom Februar 2016, der sich mit der Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte im Jahr 2015 beschäftigt, war der Preisauftrieb dabei regional breiter angelegt als in den Jahren zuvor. Demnach holte das Nachfrageniveau außerhalb der großen Metropolen weiter auf. Die Preiswirkung der anhaltend kräftigen Wohnraumnachfrage, die auch aufgrund der anhaltend günstigen Finanzierungskonditionen stimuliert wurde, übertraf im abgelaufenen Jahr erneut den preisdämpfenden Effekt der zunehmenden Bestandsausweitung.[1]

Laut den Berechnungen der Bundesbank, basierend auf Angaben der bulwiengesa AG, nahmen die Preise für Wohnimmobilien in deutschen Städten im Jahr 2015 um durchschnittlich 6 % zu, nachdem sich der Anstieg im Jahr zuvor von 7,5 % auf 5,5 % beruhigte. Damit war die Preisdynamik im Jahr 2015 annähernd so kräftig wie im Durchschnitt der fünf vergangenen Jahre. Bei Mehrfamilienhäusern lag die Teuerungsrate mit 7,25 % erheblich über ihrem Mittel von 5,25 % seit dem Jahr 2010.

Nach Berechnungen der Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken haben sich die Preise für deutsche Wohnimmobilien seit 2003 um 32 % erhöht. Den höchsten Wachstumsbeitrag lieferte der Markt für Mehrfamilienhäuser. Der Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser, der die Vorteilhaftigkeit einer Immobilieninvestition misst, stieg im vierten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresquartal um 7,8 %. Das ist die höchste Steigerungsrate seit Beginn der Messung im Jahr 2003.[2]

Die Neuvertragsmieten bei Bestandswohnungen in den Städten stiegen laut Berechnungen der Deutschen Bundesbank im Jahr 2015 mit 3,25 % ähnlich stark wie im Vorjahr. In den Großstädten fielen die Mietanpassungen in beiden Kategorien deutlich geringer aus als im Jahr zuvor. Die anhaltende Dynamik liegt vor allem an der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum, die mit Blick auf die Flüchtlingsmigration auch im laufenden Jahr weiter anhalten wird. Vorläufige Rechnungen der Bundesbank deuten darauf hin, dass die Mieten und Preise von Wohnimmobilien in den beiden kommenden Jahren um insgesamt 0,5 bis 1 Prozentpunkte stärker zunehmen könnten als im hypothetischen Fall ohne Flüchtlingszuzug.

Der Neubau von Wohnungen reichte im zurückliegenden Jahr laut Bundesbank nicht aus, um die Preis- und Mieteffekte des erheblichen Nachfragedrucks zu dämpfen. Insgesamt wurden im Jahr 2015 rund 300.000 Baugenehmigungen erteilt. Damit wurde das Niveau des Vorjahres (245.000 erstellte Einheiten) voraussichtlich um 6,75 % übertroffen.

Mietpreisbremse zeigt kaum Wirkung

Nach Inkrafttreten des „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ am 1. Juni 2015 haben die ersten Bundesländer die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Die Mietpreisbremse gilt mittlerweile ganz oder teilweise in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie in zahlreichen kleineren und mittleren Städten und Gemeinden.

Wo das neue Gesetz gilt, dürfen Wohnungseigentümer bei Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % verlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand eines qualifizierten Mietspiegels ermittelt. Lag die Miete schon vorher höher, muss sie nicht reduziert werden. Ausgenommen von der Regelung sind Wohnungen, die ab dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden sowie umfassend modernisierte Wohnungen. Bei letzteren ist jedoch nur die erste Vermietung nach der Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Die Erwartungen der Politik an das neue Gesetz waren zunächst groß. Bisher zeigt die Mietpreisbremse in den meisten deutschen Städten jedoch kaum eine nachhaltige Wirkung. Das zeigen erste Auswertungen des Empirica-Instituts nach Ablauf des vergangenen Kalenderjahres 2015.[3]

Demnach seien die Neuvertragsmieten unmittelbar nach Einführung der Mietpreisbremse zunächst tatsächlich gesunken. Die anfänglich leichten Rückgänge der neuinserierten Mietpreise sind jedoch inzwischen größtenteils wieder verpufft. In fast allen deutschen Metropolen haben sich die Mietpreise wieder nach oben entwickelt. Während die Mieten in Köln, Hamburg und München fast wieder auf dem Niveau des Vormonats des Inkrafttretens angekommen sind, liegen sie in Düsseldorf (+3,5 %) und Berlin (+2 %) inzwischen sogar darüber. Ein Gesamtvergleich der jeweils selben Zeiträume vor und nach Einführung der Mietpreisbremse zeigt ebenfalls kaum nennenswerte Rückgänge der Mietpreise. Zudem lässt die zeitliche Entwicklung eher auf einen Aufwärtstrend als auf einen weiteren Rückgang schließen. Mit zunehmender Dauer dürften die ohnehin nur leichten Rückgänge daher durch den wieder einsetzenden Preisanstieg zunichte gemacht werden.

[1] Deutsche Bundesbank: Konjunktur in Deutschland, in: Monatsbericht Februar 2016/46, Seite 53f.
[2] vdpResearch (Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.): Starkes viertes Quartal bei der Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, 10. Februar 2016. http://www.vdpresearch.de/2015/08/weiterhin-starke-nachfrage-nach-deutschen-wohn-und-gewerbeimmobilien/
[3] Empirica: Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten. empirica paper Nr. 232, Januar 2016

Regierung bereitet Mietrechtsnovelle II vor

Nach der Einführung der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips im vergangenen Jahr plant die Regierung auch für das laufende Jahr weitere umfassende Reformen des deutschen Mietrechts. Hierzu hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz während des Deutschen Mietgerichtstages im November 2015 das Arbeitspapier „Grundlinien zur weiteren Reform des Mietrechts in der 18. Legislaturperiode" vorgelegt. Aus dem Text ergeben sich die weiteren beabsichtigten Änderungen im Rahmen der zweiten Tranche des Koalitionsvertrages.[1] Die wichtigsten Punkte im Überblick:

1. Mieterhöhung nach Modernisierung

Acht statt elf Prozent

Statt bisher 11 % sollen Vermieter nach einer Modernisierung künftig nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen dürfen.

Kappungsgrenze nach Modernisierung

Für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung soll eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Innerhalb von acht Jahren soll die Miete um höchstens 50 %, maximal um 4 EUR pro Quadratmeter, steigen dürfen.

Strenger Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Es ist zudem geplant, einen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gesetzlich zu regeln. Hiernach sollen künftig nur solche Maßnahmen bei einer Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt werden, die ein „verständiger Vermieter vorgenommen hätte, wenn er sie selbst zahlen müsste".

2. Ortsübliche Vergleichsmiete/Mietspiegelrecht

Verlängerung des Bemessungszeitraums auf zehn statt vier Jahre

Bisher flossen in die ortsübliche Vergleichsmiete alle Vertragsabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre ein. Künftig soll dieser Bezugszeitraum auf zehn Jahre verlängert werden, um eine breitere Basis zu erhalten und somit auch die Anzahl der Datensätze zu erhöhen. Hierdurch erhofft man sich offenbar eine höhere statistische Belastbarkeit der Angaben im Mietspiegel.

Aufstellung qualifizierter Mietspiegel

Voraussichtlich in Form einer Rechtsverordnung sollen die Grundsätze zur Qualitätssicherung und Dokumentation von Mietspiegeln dargestellt werden. Der nicht näher beschriebene gesetzliche Maßstab der „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze" soll konkretisiert werden, wodurch mehr Rechtssicherheit erzielt wird.

Beweiskraft von Mietspiegeln

Wenn Gemeinde und Interessenvertreter (Vermieter und Mieter) einen Mietspiegel als qualifiziert anerkannt haben, kann vermutet werden, dass der Mietspiegel den vom Gesetzgeber aufgestellten Anforderungen entspricht. Der qualifizierte Mietspiegel soll zudem zukünftig prozessual wie ein Sachverständigengutachten behandelt werden.

3. Wohnflächenabweichung

Künftig soll die tatsächliche Wohnfläche für Mieterhöhungen (Modernisierungsmieterhöhung sowie bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und Betriebskostenabrechnungen maßgeblich sein. Insoweit soll die Zehn-Prozent-Toleranzgrenze abgeschafft werden, die der Bundesgerichtshof einst als Recht gesprochen hat. Ein Gewährleistungsrecht (Mietminderung) auslösender Sachmangel soll dagegen weiterhin erst bei Unterschreitung der vereinbarten Mietfläche um mehr als zehn Prozent vorliegen. Bei geringeren Flächenunterschreitungen soll es darauf ankommen, ob die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache erheblich gemindert ist.

4. Kündigungen wegen Zahlungsverzug

Unabhängig vom Koalitionsvertrag sieht das Grundlinienpapier des Bundesjustizministeriums vor, die außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug mit der ordentlichen Kündigung zu harmonisieren. Hierzu sollen die Wirkungen einer Zahlung innerhalb der Schonfrist (zwei Monate nach Eintritt der Rechtsanhängigkeit des Räumungsanspruches, vgl. 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) bei außerordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzug weitestgehend auf die ordentliche Kündigung übertragen werden.

CashSTOP des WERTGRUND WohnSelect D

Das aktuelle Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld stellt das weitere Wachstum des Fondsportfolios vor Herausforderungen. Die anhaltende Niedrigzinspolitik und starke Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien hat zu einer deutlichen Verknappung des Angebots und einer Reduzierung der Ankaufsrenditen geführt.

Trotz des hervorragenden Netzwerks der WERTGRUND im Objektankauf mussten wir im März 2015 feststellen, dass das Interesse der Investoren an unserem Fonds deutlich größer ausfiel, als der Markt geeignete Kaufobjekte zu unseren hohen Qualitätsansprüchen und zu vertretbaren Preisen hergibt. Darüber hinaus kamen einige Fondsimmobilien ebenfalls in die Verkaufsreife. Aus diesem Grund und zum Schutz unserer Bestandsinvestoren haben wir mit Wirkung zum 25. März 2015 einen CashSTOP ausgesprochen und keine neuen Anteile mehr ausgegeben. Die Anteilrückgabe ist von den Maßnahmen nicht betroffen. Durch die Selbstdisziplinierung des Managements wird sichergestellt, dass der WERTGRUND WohnSelect D auf der Suche nach neuen Anlageobjekten weiterhin selektiv und gewissenhaft vorgehen kann, ohne dass hierdurch das Renditepotenzial des Fonds verringert wird. Von diesen Ansprüchen werden wir nach wie vor nicht abweichen. Stattdes-

[1] Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Grundlinien zur weiteren Reform des Mietrechts in der 18. Legislaturperiode. http://www.jura.uni-bielefeld.de/lehrstuehle/boerstinghaus/BMJV_-_Grundlinien_weitere_Reform_i.d._18._LP.PDF

sen sehen wir in der Strategie des kontinuierlichen Wachstums in Verbindung mit einem möglichst gleichbleibenden Ankaufvolumen die größte Chance, ein langfristig attraktives Immobilienportfolio zusammenzustellen.

Umstellung des Platzierungsverfahrens auf CashCALL und exklusives Platzierungskontingent

Bereits vor Verkündung des CashSTOP hatte die WERTGRUND einem neuen Partner ein festes Vertriebskontingent zugesagt. Da WERTGRUND selbstverständlich zu dieser Verpflichtung steht, wurde diesem Partner mit Beginn des ersten Quartals 2016 ein festes Kontingent in Höhe von 25 Mio. EUR eingeräumt. Hierbei handelt es sich um ein Exklusivangebot, welches ausschließlich auf Neukunden beschränkt ist.

Um das danach noch zur Verfügung stehende Volumen in Höhe von rund 125 Mio. EUR planbar investieren zu können, wurde der Fonds zum 29. Februar 2016 auf ein CashCALL-Verfahren umgestellt. Gelder werden nur noch in dem Maße eingesammelt, in dem geeignete Immobilien für den Ankauf verfügbar sind oder Liquidität für Renovierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen oder aus sonstigen Gründen im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens benötigt wird. Die Modalitäten zum CashCALL-Verfahren sind auf der Internetseite www.wohnselect.de veröffentlicht.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 29. Februar 2016 befinden sich 27 Immobilien an elf Standorten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Asset Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 254.985 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 35 zu entnehmen.

Immobilienvermögen Stand 29. Februar 2016

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	Verkehrswert/ Kaufpreis 29.02.2016	Verkehrswert 28.02.2015	Veränderung zum Vorjahr	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“ [2]	500	6.415	–	–	–
Alfter	„Tulpenstraße“	680	9.000	8.340	660	7,9
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.705	44.355	40.020	4.335	10,8
Berlin	„Scharfenberger Straße“	460	7.175	6.940	235	3,4
Berlin	„Schloßstraße“ [2]	610	10.355	–	–	–
Berlin	„Uhlandstraße“	718	10.510	10.135	375	3,7
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“	1.063	15.725	15.360	365	2,4
Dresden	„Borthener Straße“	1.312	17.805	17.695	110	0,6
Dresden	„Dobritzer Straße“	565	7.450	7.095	355	5,0
Dresden	„Wilischstraße“	1.155	15.525	15.000	525	3,5
Düsseldorf	„Bergesweg“	510	8.480	8.335	145	1,7
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	382	6.355	6.185	170	2,7
Frechen	„An der Mergelskaul“	358	4.455	4.120	335	8,1
Frechen	„Hauptstraße“	263	3.700	3.530	170	4,8
Frechen	„Kapfenberger Straße“	268	3.950	3.785	165	4,4
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.613	21.660	19.825	1.835	9,3
Ingolstadt	„Herschelstraße“	630	8.605	7.685	920	12,0
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	143	2.120	2.110	10	0,5
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	78	1.125	1.120	5	0,4
Ingolstadt	„Ungernederstraße“	239	3.140	2.290	850	37,1

[1] Stichtagbezogen
[2] Im Berichtsjahr erworbene Immobilien

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete [1]	Verkehrswert/ Kaufpreis 29.02.2016	Verkehrswert 28.02.2015	Veränderung zum Vorjahr	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
Köln	„Hummelsbergstraße“	859	15.760	13.955	1.805	12,9
Köln	„Gottesweg“	418	6.625	6.235	390	6,3
Leipzig	„Christianstraße“	277	4.320	4.185	135	3,2
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	84	1.195	1.170	25	2,1
Leipzig	„Stieglitzstraße“	108	1.565	1.520	45	3,0
Münster	„Breslauer Straße“	–	–	9.050	–	–
Münster	„Königsberger Straße“	–	–	8.605	–	–
Troisdorf	„Hannoversche Straße“	558	8.615	8.380	235	2,8
Ulm	„Eichbergplatz“	–	–	7.445	–	–
Wedel	„Am Rain“ [2]	615	9.000	–	–	–
Direkt gesamt		**17.171**	**254.985**	**240.115**		

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

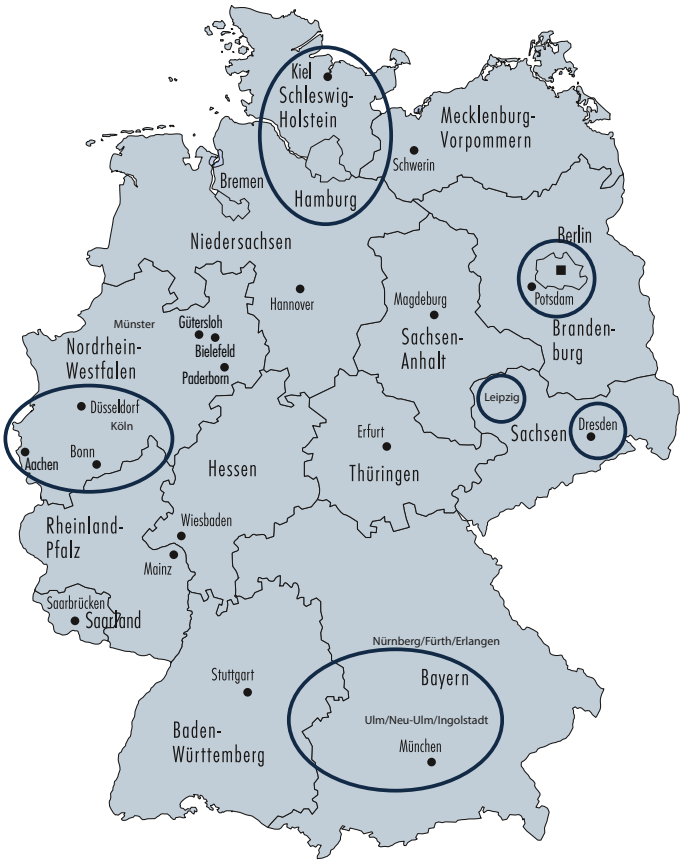
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die sechs Zielregionen Berlin, Dresden, Ingolstadt, Hamburg, Leipzig und den Ballungsraum Köln/Bonn/Düsseldorf.

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

An den Standorten Köln/Bonn/Düsseldorf (746 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen), Berlin (559 Wohnungen) sowie Ingolstadt (508 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

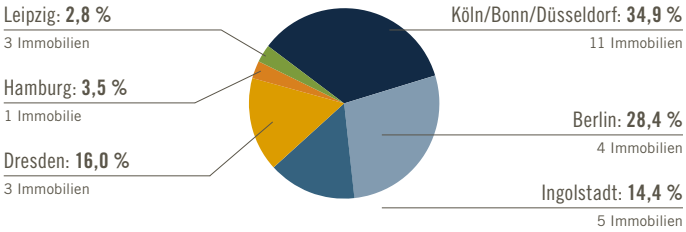
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



[1] Stichtagbezogen
[2] Im Berichtsjahr erworbene Immobilien

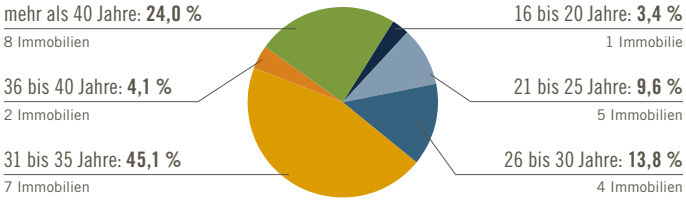
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN[1]



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 20 und 44 Jahren. Es definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

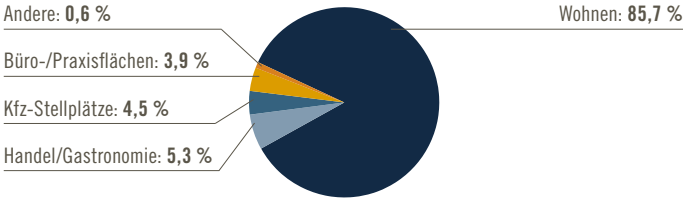
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN[1]



Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]

Zum 29. Februar 2016 resultieren 85,7 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 3,9 % aus Büro- oder Praxisflächen, 5,3 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 4,5 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,6 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Mobilfunkantennen.

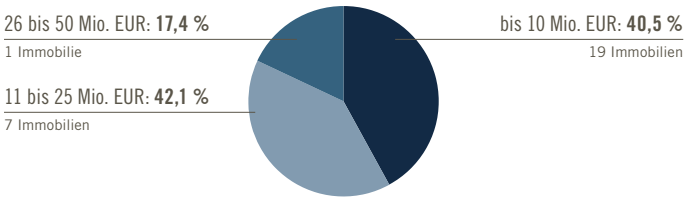
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN[2]



Größenklassen der Fondsimmobilien[1]

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch jederzeit in kleinere Einheiten geteilt werden. Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN[1]



Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 54.410 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 21,3 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 17.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien[3]

Zum 29. Februar 2016 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,1 %. Von den 27 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt 13 Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ zu entnehmen.

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29. Februar 2016

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	52062 Aachen Hansemannplatz 1	Wohn- und Geschäftshaus	1. August 2015
Deutschland	12163 Berlin Schloßstraße 33a, 33b	Wohngebäude	1. Oktober 2015
Deutschland	22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74 Im Nieland 2a, 2b, 2c Am Rain 2–20 Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a	Wohngebäudekomplex	1. Januar 2016

II. Verkäufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	48157 Münster Königsberger Straße 1–5, 11–19 Kemperweg 2–12 Breslauer Straße 2–8	Wohn- und Geschäftshaus	1. März 2015
Deutschland	48157 Münster Königsberger Straße 4, 7, 8	Wohn- und Geschäftshaus	1. März 2015
Deutschland	89075 Ulm Eichbergplatz 1-9	Wohngebäude	1. Januar 2016

Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2015/2016

Aachen, „Hansemannplatz“

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

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem 11-geschoßigen Hochhaus, sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 48 Wohn- (ca. 3.835 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m²) zusammen.

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

Aachen, „Hansemannplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. April 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	5,72 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,80 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	48 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	3.835,2 m² / 1.003,9 m²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	6,42 Mio. EUR; Stichtag 11. Februar 2016

Berlin, „Schloßstraße“

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof, direkt hinter dem Shoppingcenter „Das Schloß“ mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m² Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen U- und S-Bahnstationen „Rathaus Steglitz“ von einer perfekten Anbindung zum Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

Für die umfassende Sanierung der beiden Wohnhäuser wurden rund 1,6 Mio. EUR einkalkuliert. Es stehen unmittelbar Arbeiten an der Gebäudehülle, mit Betonsanierung, Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b an. Im Rahmen der Fassadensanierung sollen zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung getauscht und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert werden.

Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m² / –
Kfz-Stellplätze	147
Baujahr	1973/1974
Gutachterlicher Verkehrswert	10,36 Mio. EUR; Stichtag 11. Dezember 2015

Wedel, „Am Rain“

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Diese wurden in mehreren Bauabschnitten zwischen 1954 und 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt über insgesamt 100 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.413 m² sowie 14 Pkw-Stellplätze.

Da sich die Häuser in unsaniertem Zustand befinden, sollen diese durch eine entsprechende umfassende energetische Sanierung deutlich aufgewertet werden. Neben einer Strangsanierung, die kurzfristig vorgenommen wird, ist u. a. geplant, das Wärmedämmverbundsystem zu sanieren, die Holzrahmenfenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung zu ersetzen sowie sukzessive die Wohnungen zu sanieren. Außerdem ist die Erneuerung von Haus- und Wohnungseingangstüren vorgesehen.

Darüber hinaus besteht die Chance, Nachverdichtungspotenzial über den Ausbau von Dachgeschossen sowie die Möglichkeit, Baurecht für weitere rund 50 Wohnungen auf dem Grundstück zu schaffen. Die geschätzten Kosten für die Sanierung belaufen sich auf ca. 2,4 Mio. EUR, die des geplanten Dachausbaus inkl. Dämmung auf ca. 1,64 Mio. EUR.

Wedel, „Am Rain“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,00 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,90 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	100 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	5.412,7 m² / –
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	1954/1955
Gutachterlicher Verkehrswert	9,08 Mio. EUR; Stichtag 11. Februar 2016

Immobilienabgänge des Geschäftsjahres 2015/2016

Münster, „Breslauer Straße“ & „Königsberger Straße“

Das Münster-Portfolio umfasst 239 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt rund 19.178 m². Der Ankauf dieses Immobilienportfolios im Jahr 2010 erfolgte im Rahmen der „Hidden Champions“-Strategie des WERTGRUND WohnSelect D.

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

Nach Übergang der Objekte in den WERTGRUND WohnSelect D wurden gemäß WERTGRUND-Konzept ein Verwalter und zwei Hausmeister vor Ort eingesetzt, um die Präsenz in der Wohnanlage sicherzustellen. Der Zustand der Objekte wurde u. a. durch umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen wie Austausch der Fenster und Heizungsanlagen sowie Dämmung der Dächer und eine Fassadensanierung verbessert. Durch diese technischen Maßnahmen und die Betreuung der Objekte und Mieter vor Ort konnte der Leerstand sehr schnell von 11 % auf 3 % reduziert werden. Darüber hinaus wurde durch aktive Vermietungsmaßnahmen die durchschnittliche Miete im Bestand von 4,24 EUR je m² auf 5,81 EUR je m² erhöht. Durch Leerstandsabbau und Mieterhöhungen wurden die jährlichen Mieteinnahmen von ursprünglich 888 TEUR um ca. 51 % auf 1,34 Mio. EUR gesteigert.

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

Zum 1. März 2015 wurden die Objekte an einen institutionellen Investor zum Preis von 22.100 TEUR verkauft. Die Verkaufsnebenkosten betrugen 1.170 TEUR (inklusive der Vorfälligkeitsentschädigung).

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

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	27. Oktober 2014
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2015
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	22,1 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten[1]	1,17 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	239 / 3
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	18.806,0 m² / 372,0 m²
Kfz-Stellplätze	103
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	17,66 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2014

[1] Inklusive Vorfälligkeitsentschädigung

Ulm, „Eichbergplatz“

Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 hat der WERTGRUND WohnSelect D im Rahmen einer weiteren erfolgreichen Portfolio-Arrondierungsmaßnahme die Wohnanlage Ulm, Eichbergplatz 1–9 an eine Immobilien-Gesellschaft verkauft. Der Verkaufspreis betrug 8,05 Mio. EUR und lag damit 485 TEUR über dem aktuellen zuletzt festgestellten Verkehrswert.

Die 1997 erbaute Wohnanlage liegt 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. Der Ankauf dieser Anlage erfolgte im Jahr 2011 zu einem Kaufpreis in Höhe von 6,55 Mio. EUR. Aufgrund des guten Zustands des Objekts mussten witterungsbedingt lediglich an der Wetterseite des Turmbaus sowie in vereinzelten Wohnungen eines Flügelbaus mit gleicher Ausrichtung die Fenster ausgetauscht werden. Über die Haltedauer konnten die Mieteinnahmen um rund 4 % gesteigert werden.

In der Hidden-Champions-Studie vom September 2015 befindet sich Ulm mit Platz 19 weiterhin unter den Top 20 der 130 untersuchten deutschen B-Städte. 2013 lag Ulm noch auf Platz 6, was jedoch nur daraus resultiert, dass andere Städte eine noch bessere Entwicklung aufweisen konnten. Dieses Ergebnis spiegeln auch die deutlich gestiegenen Kaufpreise für Wohnimmobilien in Ulm wieder. Ähnlich wie beim Standort Münster war es unter Berücksichtigung der Ankaufskriterien des WERGRUND WohnSelect D nicht realistisch, den Bestand in Ulm weiter ausbauen zu können. Darum wurde die Entscheidung getroffen, dieses Objekt zu veräußern und ein positives Verkaufsergebnis für die Anleger des WERTGRUND WohnSelect D zu sichern.

Ulm, „Eichbergplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	11. August 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2016
Käufer	Immobilien-Gesellschaft
Verkaufspreis	8,05 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	74 / 4
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.792,9 m² / 421,2 m²
Kfz-Stellplätze	93
Baujahr	1997
Gutachterlicher Verkehrswert	7,57 Mio. EUR; Stichtag 11. November 2015

Kreditmanagement

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

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

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

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

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

Der Ankauf des Objekts am Hansemannplatz 1 in Aachen, der Wohnanlage in der Schloßstraße in Berlin sowie des Portfolios in Wedel erfolgte zunächst zu 100 % aus Eigenkapital. Ebenso werden Sanierungsmaßnahmen sowie Ausbauten in diesen Liegenschaften ausschließlich mit Eigenkapital bezahlt.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 29. Februar 2016 eine Fremdfinanzierungsquote von 21,3 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierung unter der gesetzlich vorgeschriebenen Quote von max. 30 %.

„Christianstraße“, Leipzig, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 29. Februar 2016

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV)[1] / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest-schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	–	6.415	–	–	–	–
Alfter „Tulpenstraße“	2.100	9.000	23,3	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	44.355	27,1	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	7.175	26,5	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Schloßstraße“	–	10.355	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	10.510	32,4	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	–	15.725	–	–	–	–
Dresden „Borthener Straße“	6.500	17.805	36,5	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	–	7.450	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	15.525	35,4	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Bergesweg“	–	8.480	–	–	–	–
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	6.355	35,4	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“	1.179	4.455	26,5	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Hauptstraße“	860	3.700	23,2	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Kapfenberger Straße“	931	3.950	23,6	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Ingolstadt Ingolstadt-Portfolio	8.500	36.650	23,2	4,30	30.06.2021	30.06.2021
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	15.760	28,3	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	6.625	26,1	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Leipzig „Christianstraße“	–	4.320	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.195	29,3	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.565	31,9	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Troisdorf „Hannoversche Straße“	2.250	8.615	26,1	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Wedel „Am Rain“	–	9.000	–	–	–	–
Direkt gesamt	**54.410**	**254.985**	**21,3**			

[1] loan to value

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016) errechnet werden.

Bei den im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien in Aachen, Berlin und Wedel (Region Hamburg) sowie bei der verkauften Immobilie in Ulm (Region Ingolstadt) wird eine Annualisierung herbeigeführt, wodurch eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen dieser Region nur eingeschränkt gegeben ist.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 6,7 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von –2,1 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 4,6 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 7,1 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (4,6 %) und der Wertänderung der Immobilien (2,5 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 8,2 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Gleichzeitig entspricht es dem Gesamtergebnis in Fondswährung.

Der WERTGRUND WohnSelect D erzielt im Geschäftsjahr eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 6,4 %.

Die Performance des Fonds nach Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016) bei 4,8 %.

Renditekennzahlen Stand 29. Februar 2016

in % (28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016; annualisiert)

	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Berlin	Dresden	Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag[1]	6,4	5,5	7,3	7,2	4,8	6,4	**6,7**
Bewirtschaftungsaufwand[1]	–2,1	–1,7	–2,0	–2,5	–1,4	–2,1	**–2,1**
Nettoertrag[1]	**4,3**	**3,8**	**5,3**	**4,7**	**3,4**	**4,3**	**4,6**
Wertänderungen (ohne latente Steuern)[1]	1,9	2,8	2,4	3,4	0,0	2,9	**2,5**
Ergebnis vor Darlehensaufwand[1]	**6,2**	**6,6**	**7,7**	**8,1**	**3,4**	**7,2**	**7,1**
Ergebnis nach Darlehensaufwand[2]	**7,0**	**8,2**	**9,1**	**9,1**	**3,4**	**7,7**	**8,2**
Gesamtergebnis in Fondswährung[2]	**7,0**	**8,2**	**9,1**	**9,1**	**3,4**	**7,7**	**8,2**
II. Liquidität[3]							**0,0**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[4]							**6,4**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)[5]							**4,8**

[1] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016
[2] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016
[3] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016
[5] Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Bewertung

Bewertung[1]
in TEUR

Stand 29. Februar 2016

	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Berlin	Dresden	Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio[2]	89.080	72.395	40.780	36.650	9.000	7.080	**254.985**
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio[3]	5.859	4.493	3.032	2.703	615	469	**17.171**
Positive Wertänderugen lt. Gutachten	4.440	4.945	990	3.620	0	205	**14.200**
Sonstige positive Wertänderungen	646	15	0	0	0	0	**661**
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	0	0	0	0	**0**
Sonstige negative Wertänderungen	–3.499	–3.156	–30	–2.237	0	0	**–8.922**
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt[4]	4.440	4.945	990	3.620	0	205	**14.200**
Sonstige Wertänderungen insgesamt[5]	–2.853	–3.141	–30	–2.237	0	0	**–8.261**

[1] Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.
[2] Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 29.02.2016 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.
[3] Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.
[4] Die positiven/negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.
[5] Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind u. a. nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.

„Ungerneder Straße“, Ingolstadt, Deutschland

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2015/2016 konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und setzt an allen Standorten eigene Mitarbeiter für die Vermietung ein. In den Objekten Berlin, Aachen, Dresden, Leipzig und Ingolstadt sind eigene Vermietungsbüros vorhanden, die u. a. auch für Mietersprechstunden dienen. Darüber hinaus ist geplant, an dem neuen Standort in Wedel ein weiteres Vermietungsbüro zu eröffnen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mitbetreut.

In 25 der insgesamt 27 Objekte besteht zum Stichtag 29. Februar 2016 eine Vermietungsquote von über 90 %. Dreizehn Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 97 % auf.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden drei neue Liegenschaften in den WERTGRUND WohnSelect D übernommen:

Am 1. August 2015 wurde die Wohnanlage am Hansemannplatz 1 in Aachen mit einem Leerstand von über 10 % erworben. Die aktuelle Vermietungsquote des Objekts in Höhe von 89,5 % ist auf vier leerstehende Wohnungen sowie auf eine Gewerbeeinheit zurückzuführen.

Seit 1. Oktober 2015 ergänzen zwei Mehrfamilienhäuser in der Schloßstraße 33 a und b im Stadtteil Steglitz das Berlin-Portfolio. Mit einer aktuellen Vermietungsquote in Höhe von 96,3 % ist der Bestand nahezu vollvermietet. Derzeit stehen vier Einheiten fluktuationsbedingt leer.

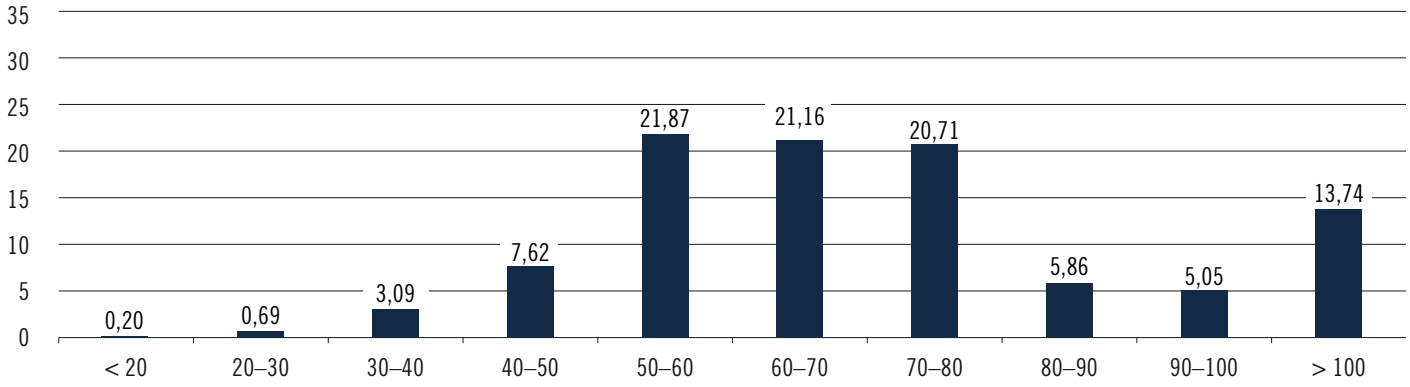
Direkt zu Jahresbeginn 2016 wurde ein Portfolio aus mehreren Mehrfamilienhäusern am Standort Wedel bei Hamburg mit einem Leerstand von ca. 10 % erworben. Es wurden insgesamt acht leere Wohneinheiten übernommen. Die aktuelle Vermietungsquote des Objekts liegt bei 96,3 %.

Die leerstehenden Einheiten in allen neu erworbenen Objekten werden zunächst umfangreich saniert, bevor sie der Vermietung zugeführt werden.

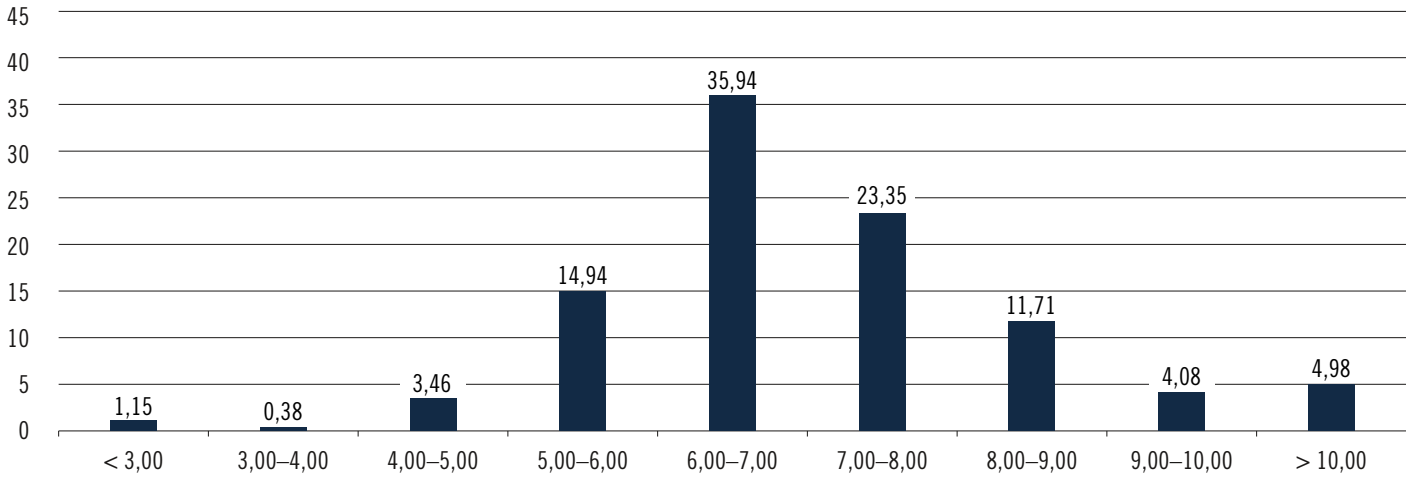
Die Vermietungsquote[1] des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 29. Februar 2016 beträgt 96,1 %. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. In allen Liegenschaften liegt die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

[1] Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

Einheitengrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



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



Vermietungsquote pro Objekt
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	89,5
Alfter „Tulpenstraße“	98,0
Berlin „Nollendorfplatz"	98,4
Berlin „Scharfenberger Straße“	98,5
Berlin „Schloßstraße"	96,3
Berlin „Uhlandstraße“	82,6
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	91,2
Dresden „Borthener Straße“	95,4
Dresden „Dobritzer Straße“	95,9
Dresden „Wilischstraße“	98,7
Düsseldorf „Bergesweg“	95,2
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	99,4
Frechen „An der Mergelskaul“	98,1
Frechen „Hauptstraße“	96,3
Frechen „Kapfenberger Straße“	100,0
Ingolstadt „Ettinger Straße“	98,7
Ingolstadt „Herschelstraße“	96,7
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	96,2
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,5
Ingolstadt „Ungernederstraße“	99,7
Köln „Hummelsbergstraße“	97,4
Köln „Gottesweg“	96,5
Leipzig „Christianstraße“	97,5
Leipzig „Philip-Rosenthal-Straße“	90,2
Leipzig „Stieglitzstraße“	95,6
Troisdorf „Hannoversche Straße“	98,8
Wedel „Am Rain“	90,3

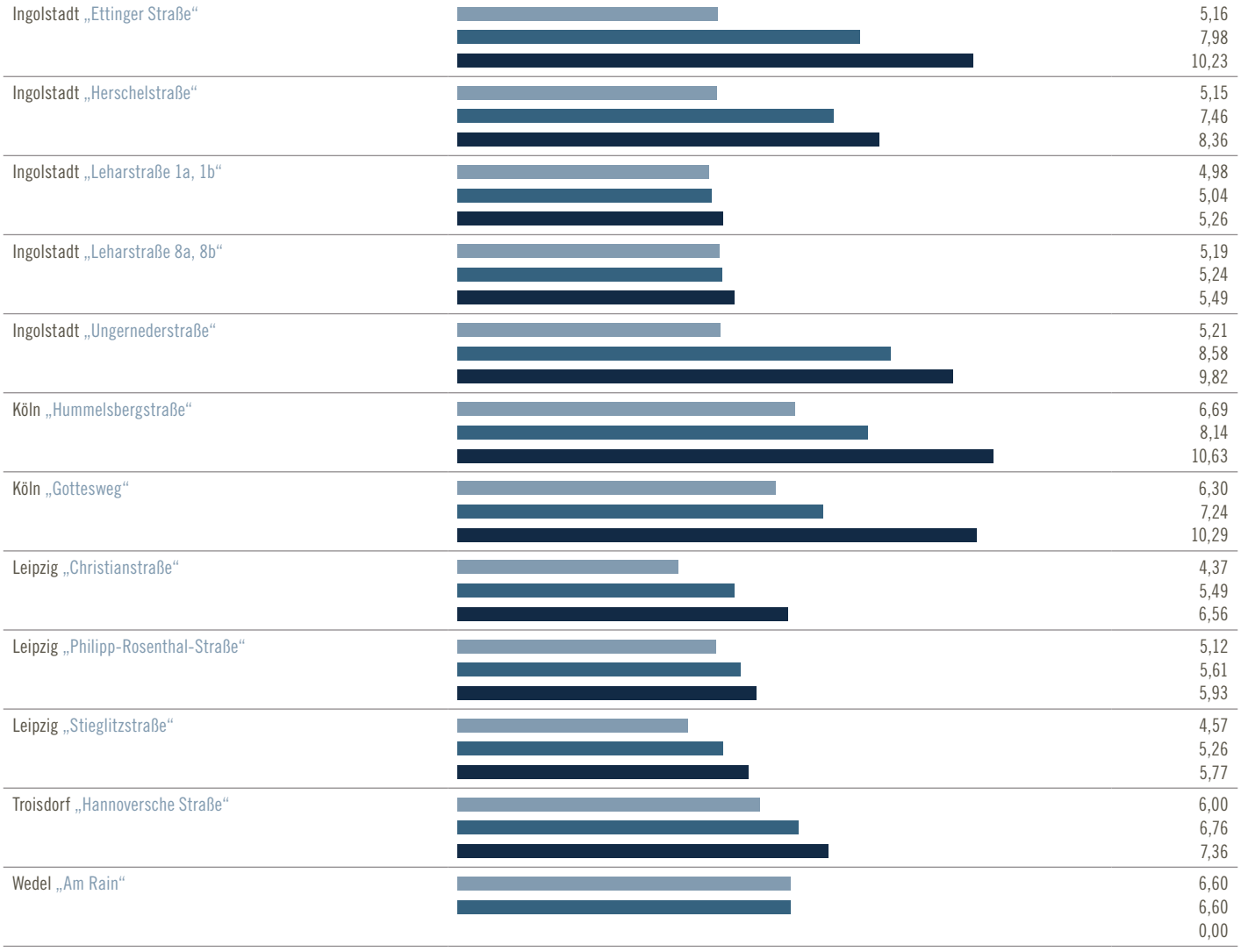
Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)
in EUR/m²

Objekte	in EUR/m²
Aachen „Hansemannplatz“	5,95 6,42 7,62
Alfter „Tulpenstraße“	6,42 7,24 7,83
Berlin „Nollendorfplatz“	6,47 7,17 9,12
Berlin „Scharfenberger Straße“	6,25 7,60 7,60
Berlin „Schloßstraße“	7,53 7,64 8,45
Berlin „Uhlandstraße“	6,54 7,29 8,22
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	6,44 7,49 8,19
Dresden „Borthener Straße“	5,77 6,17 6,51
Dresden „Dobritzer Straße“	5,41 5,63 6,09
Dresden „Wilischstraße“	5,78 6,23 6,57
Düsseldorf „Bergesweg“	7,15 8,08 8,95
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	8,07 8,99 9,47
Frechen „An der Mergelskaul“	4,70 5,67 7,05
Frechen „Hauptstraße“ [1]	9,82 10,86 9,99
Frechen „Kapfenberger Straße“	4,49 5,71 5,67

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

[1] Keine Wohnnutzung

Objekte	in EUR/m²
Ingolstadt „Ettinger Straße“	5,16 7,98 10,23
Ingolstadt „Herschelstraße“	5,15 7,46 8,36
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	4,98 5,04 5,26
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	5,19 5,24 5,49
Ingolstadt „Ungernederstraße“	5,21 8,58 9,82
Köln „Hummelsbergstraße“	6,69 8,14 10,63
Köln „Gottesweg“	6,30 7,24 10,29
Leipzig „Christianstraße“	4,37 5,49 6,56
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	5,12 5,61 5,93
Leipzig „Stieglitzstraße“	4,57 5,26 5,77
Troisdorf „Hannoversche Straße“	6,00 6,76 7,36
Wedel „Am Rain“	6,60 6,60 0,00



Ausblick

Die Rahmenbedingungen an den Wohnimmobilien-Märkten sind aus aktueller Sicht für 2016/2017 unverändert positiv. Dazu trägt neben dem anhaltenden Zuzug von Menschen in die urbanen Zentren auch der weiterhin unzureichenden Wohnungsbau bei. Angesichts der aktuell weiterhin anhaltenden Flüchtlingssituation wird sich die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten voraussichtlich zusätzlich erhöhen. Den daraus prognostizierten fortschreitenden weiteren Anstieg der Wohnungsmieten kann nach bisherigen Erkenntnissen auch die Einführung der Mietpreisbremse im vergangenen Jahr kaum dämpfen.

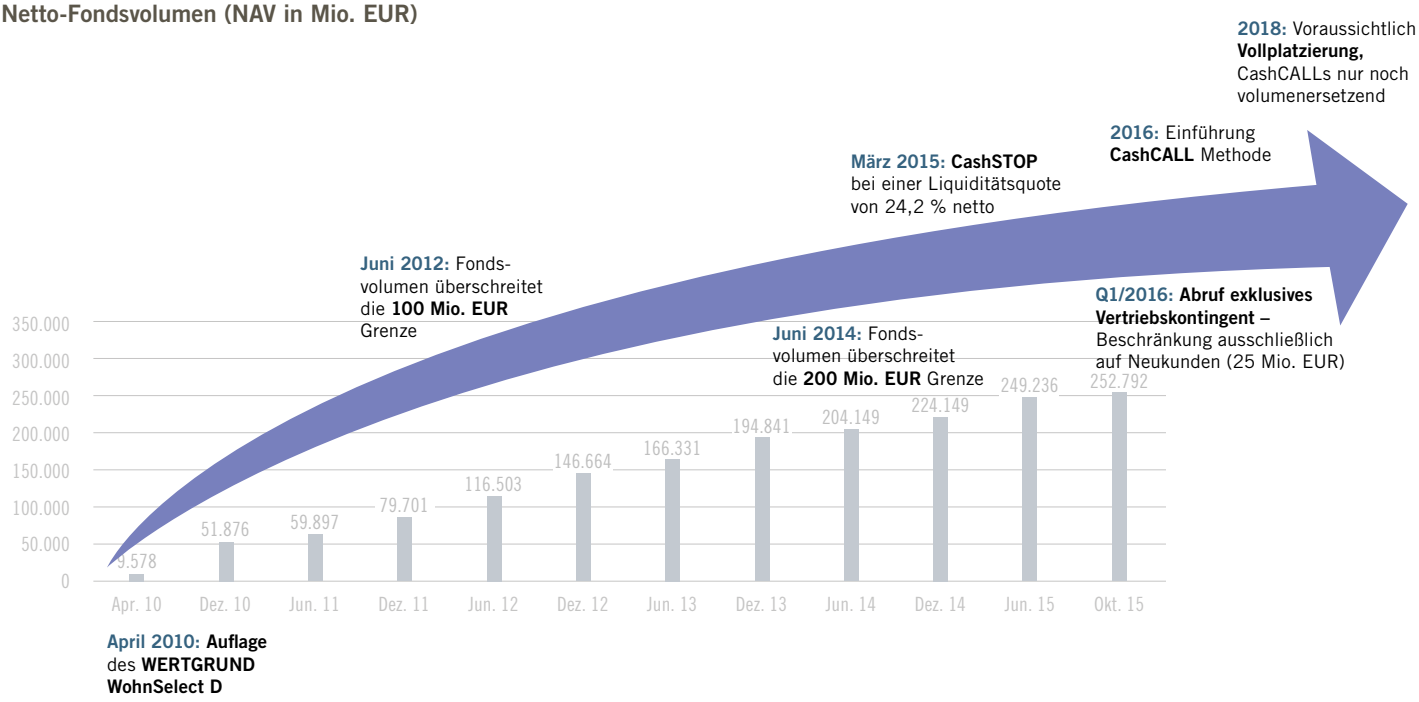
Die nachhaltig sinkenden Objektrenditen in den A-Städten infolge stark steigender Ankaufpreise bestätigen die „Hidden Champions"-Strategie des WERTGRUND WohnSelect D, mit der wir uns auf dynamisch wachsende B-Städte konzentrieren. Anders als in den Top-Lagen der A-Städte sehen wir in vielen dieser „Standorte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

Eine Herausforderung für das Geschäftsjahr 2016/2017 ist das weiter schrumpfende Angebot an geeigneten Investitionsobjekten. Gleichzeitig halten wir daran fest, dass ein nachhaltiges Wachstum ohne eine selektive und gewissenhafte Ankaufsstrategie nicht möglich ist.

Schon bei der Auflage des Fonds hatten wir kommuniziert, dass die Verwaltungskomplexität und -intensität eines Wohnimmobilienprodukts unserer Meinung nach zwangsläufig eine Limitierung des Fondsvolumens nach sich ziehen muss. Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass sich eine solche natürliche Beschränkung bei einem Nettofondsvolumen von rund 400 Mio. EUR einstellen wird. In unseren Ursprungsplanungen sind wir davon ausgegangen, dass der Fonds pro Jahr um rund 50 Mio. EUR wachsen wird und kann. Heute haben wir ein Nettofondsvolumen von 256 Mio. EUR erreicht, was unter Zugrundelegung dieses Ansatzes zur Lebensdauer des Fonds und unseren Planungen passt. Das bisher Erreichte gilt es weiterhin zu sichern.

Sollten unsere Planungen aufgehen, wird spätestens Ende 2018 das Zielvolumen über rund 400 Mio. EUR netto für den WERTGRUND WohnSelect D erreicht sein. Für uns wird dann die Phase der aktiven Kapitaleinwerbung enden. Das bedeutet keineswegs, dass der Fonds für Neuinvestitionen nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Diese werden jedoch ab diesem Zeitpunkt voraussichtlich nur noch unregelmäßig und lediglich volumenersetzend im Zuge eines Kapitalabrufs (CashCALL) erfolgen.

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)



Für das Geschäftsjahr 2016/2017 planen wir Neuakquisitionen mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Mio. EUR.

Unsere Zielgröße von rund 500 Einheiten pro Standort ist der Grund, warum wir uns mit Wirkung zum 1. März 2015 vom Münsteraner Portfolio bestehend aus 239 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten getrennt haben. Der Standort Münster hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und die Kaufpreise sind deutlich gestiegen, sodass ein Nachkauf von Wohnungen zu den von uns festgelegten Kriterien zur Erreichung der Zielgröße nicht mehr möglich war. Der Verkauf führt mit Wirkung zum 1. März 2015 zu einem Gewinn in Höhe von rund 4,98 Mio. EUR nach Abzug aller Kosten und Gebühren und vor Steuern.

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

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

Im Januar 2016 wurde eine Wohnanlage in Ulm an die FLÜWO Bauen Wohnen eG verkauft und die Erlöse direkt in eine Wohnanlage in Wedel bei Hamburg reinvestiert. Die verkaufte Wohnanlage liegt in Ulm-Böfingen und umfasst 74 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten. Bei der angekauften Wohnanlage handelt es sich um neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 100 Wohneinheiten. Verkäuferin ist die TAG Immobilien AG. Der Kaufpreis betrug rund 9,0 Mio. EUR, während der Verkaufspreis der Anlage in Ulm bei ca. 8,1 Mio. EUR liegt. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in unsaniertem Zustand. WERTGRUND wird die Objekte energetisch sanieren und damit deutlich aufwerten. Darüber hinaus besteht Nachverdichtungspotenzial über den Ausbau von Dachgeschossen sowie die Möglichkeit, Baurecht für weitere 50 Wohnungen auf dem Grundstück zu schaffen. Mit dem Ankauf erschließt sich WERTGRUND mit der Metropolregion Hamburg einen neuen Standort.

Wir danken unseren Anlegern für ihre Verbundenheit im zurückliegenden Geschäftsjahr und werden weiterhin alles daran setzen, um Ihre Erwartungen zu erfüllen.

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	29.02.2016	28.02.2015	28.02.2014	28.02.2013	
Immobilien	254.985	240.115	183.565	162.725	TEUR
Liquiditätsanlagen	42.459	48.626	52.682	32.611	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	22.480	24.150	21.045	20.022	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	–63.441	–72.865	–61.556	–61.021	TEUR
Fondsvermögen	256.482	240.026	195.736	154.337	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	12.679	34.516	36.867	61.805	TEUR
Umlaufende Anteile	2.206.838	2.094.137	1.787.275	1.442.203	Stück
Anteilwert	116,22	114,62	109,52	107,01	EUR
Ausschüttung je Anteil	3,35	2,32	3,25	3,47	EUR
Tag der Ausschüttung	8. Juni 2016	10. Juni 2015	11. Juni 2014	12. Juni 2013	

„Tulpenstraße“, Alfter, Deutschland

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen Stand 29. Februar 2016

in % (28. Februar 2015 bis 29. Februar 2016; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2012/2013
I. Immobilien				
Bruttoertrag[1]	6,7	6,0	6,3	6,7
Bewirtschaftungsaufwand[1]	–2,1	–1,7	–2,2	–2,4
Nettoertrag[1]	**4,6**	**4,3**	**4,1**	**4,3**
Wertänderungen (ohne latente Steuern)[1]	2,5	5,9	4,0	2,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand[1]	**7,1**	**10,2**	**8,1**	**6,8**
Ergebnis nach Darlehensaufwand[2]	**8,2**	**13,1**	**10,3**	**6,8**
Gesamtergebnis in Fondswährung[2]	**8,2**	**13,1**	**10,3**	**8,8**
II. Liquidität[3]	0,0	0,0	0,1	0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten[4]	6,4	10,5	7,5	6,1
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten BVI-Methode)[5]	4,8	7,7	5,7	4,3

[1] Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds
[2] Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds
[3] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds
[5] Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e.V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. März 2015 bis zum 29. Februar 2016

		EUR	EUR
I.	**Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres**		**240.025.565,10**
	Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		**–4.858.397,84**
	Zwischenausschüttung für das aktuelle Geschäftsjahr		**–3.099.322,76**
	Mittelzufluss (netto)		**12.582.927,94**
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	14.204.452,14	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	–1.621.524,20	
	Ertrags-Aufwands-Ausgleich		**96.301,61**
	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**–1.691.758,77**
	davon bei Immobilien	–1.691.758,77	
	Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)		**13.427.051,33**
	davon realisiertes Ergebnis	11.024.022,51	
	davon nicht realisierte Gewinne	6.223.449,59	
	davon nicht realisierte Verluste	–3.820.420,77	
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres**		**256.482.366,61**

„Ungerneder Straße“, Ingolstadt, Deutschland

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich deshalb um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens:

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um die am 10. Juni 2015 vorgenommene Ausschüttung, bei der für 2.094.137 Anteile jeweils 2,32 EUR pro Anteil ausgeschüttet wurden.

Außerdem wurde ebenfalls am 10. Juni 2015 eine **Zwischenausschüttung für das aktuelle Geschäftsjahr** vorgenommen. Für 2.094.137 Anteile wurden jeweils 1,48 EUR pro Anteil ausgeschüttet.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen** (inklusive Ausgleichsposten) und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

Im Anteilwert sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Der Ertragsausgleichsbetrag wird bei der Entwicklung des Fondsvermögens an separater Stelle ausgewiesen.

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe aus dem realisierten Ergebnis sowie den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten.

Das **realisierte Ergebnis** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag zuzüglich des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften, das aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich ist.

Hinsichtlich der **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** wird auf die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung verwiesen.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016

	Köln/Bonn/Düsseldorf EUR	Berlin EUR	Dresden EUR
I. Immobilien (siehe Seite 35 – 44)			
1. Mietwohngrundstücke	89.080.000,00	72.395.000,00	40.780.000,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 48)			
1. Bankguthaben	4.136.153,61	2.346.080,35	1.161.540,62
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.505.737,76	1.946.025,59	1.258.047,12
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.703.007,73	4.848.674,66	1.362.338,44
4. Andere	684.030,08	1.312.616,04	17.850,09
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
I. – III. Summe	**101.108.929,18**	**82.848.396,64**	**44.579.776,27**
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	15.760.000,00	17.300.000,00	12.000.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	38.343,99	7.298,59	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	2.018.272,63	1.824.719,52	1.241.620,77
4. anderen Gründen	57.041,13	61.043,78	83.710,37
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
IV. – V. Summe	**17.873.657,75**	**19.193.061,89**	**13.325.331,14**
VI. Fondsvermögen			

Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR			EUR	EUR	in %
36.650.000,00	9.000.000,00	7.080.000,00	0,00		
				254.985.000,00	**99,4**
2.120.121,59	216.455,09	870.609,35	31.607.811,21		
				42.458.771,82	16,6
1.115.340,40	69.059,67	206.760,00	242.803,54	7.343.774,08	
0,00	0,00	0,00	2.433,22	2.433,22	
685.581,76	887.591,06	253.660,69	0,00	12.740.854,34	
105.779,46	0,00	0,00	272.727,52	2.393.003,19	
				22.480.064,83	**8,7**
40.676.823,21	**10.173.105,82**	**8.411.030,04**	**32.125.775,49**	**319.923.836,65**	**124,7**
8.500.000,00	0,00	850.000,00	0,00	54.410.000,00	
0,00	88.840,85	0,00	0,00	134.483,43	
1.173.361,89	27.833,56	213.915,96	1.703.687,18	8.203.411,51	
79.159,67	11.000,00	5.845,27	336.155,82	633.956,04	
				63.381.850,98	**24,7**
0,00	0,00	0,00	59.619,06	**59.619,06**	**0,0**
9.752.521,56	**127.674,41**	**1.069.761,23**	**2.099.462,06**	**63.441.470,04**	**24,7**
				256.482.366,61	**100,0**

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

Fondsvermögen

Zum Stichtag 29. Februar 2016 erhöhte sich das Fondsvermögen von 240.026 TEUR um 16.456 TEUR auf 256.482 TEUR. Im Geschäftsjahr 2015/2016 flossen dem Sondervermögen insgesamt 12.679 TEUR zu. Bei einem Anteilumlauf von 2.206.838 Anteilen errechnet sich zum 29. Februar 2016 ein Anteilwert in Höhe von 116,22 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 27 Immobilien mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 254.985 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 35 bis 44 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 42.459 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben.** Davon befinden sich 7.534 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 11.166 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 22.057 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten und 1.702 TEUR auf dem Kautionskonto angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 42.459 TEUR bzw. 16,6 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 22.231 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 20.228 TEUR bzw. 7,9 % des Fondsvermögens. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die den Mietern zustehenden und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 1.702 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** belaufen sich auf insgesamt 22.480 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.344 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 902 TEUR und Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 6.442 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen Zinsansprüche gegenüber Banken in Höhe von 2 TEUR. Auf Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 12.741 TEUR. Die Position Andere enthält außerdem Forderungen aus Objektankäufen in Höhe von 2.120 TEUR, Forderungen aus Anteilabsatz von 273 TEUR und Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 1 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 63.382 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 54.410 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 31,8 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 29,0 %, Dresden 22,1 %, Ingolstadt 15,6 % sowie Leipzig 1,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 17 und 18.

Die Position **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von 134 TEUR betreffen die getätigten Ankäufe „Am Rain“, Wedel, „Hansemannplatz“, Aachen und „Schloßstraße“, Berlin.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 8.203 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.220 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 1.700 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 283 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 634 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 257 TEUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 20 TEUR, Verwaltungskosten von 289 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 68 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung und die Löschung eines Grundbuchpfandrechts.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 60 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (42 TEUR) sowie Rückstellungen für steuerliche Kosten (12 TEUR).

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Immobilienverzeichnis

Stand 29. Februar 2016

Informationen zur Immobilie					
Laufende Nummer				1	2
Lage des Grundstücks				Deutschland 52062 Aachen Hansemannplatz 1	Deutschland 53347 Alfter Tulpenstraße 20–24 Zur Belsmühle 14–30
Immobilienverzeichnis					
Art des Grundstücks				Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen				energetische Sanierung	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	30,5	–
		Handel/ Gastronomie		–	–
		Industrie		–	–
		Wohnen		67,1	93,0
		Kfz-Stellplätze		0,5	6,9
		Andere		1,9	0,1
Erwerbsdatum des Grundstücks				08/2015	07/2012
Beurkundungstermin				16.04.2015	19.03.2012
Baujahr/Umbaujahr				1961	1967 + 1974 / 1985 + 1991 1998 + 2002
Grundstücksgröße	in m²			925,0	12.215,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²			1.003,9	–
Nutzfläche Wohnen	in m²			3.835,2	7.372,9
Ausstattungsmerkmale					
Stellplätze/Garagen				6	85
Personenaufzug/Lastenaufzug				ja	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet				nein/ja	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung				nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte					
Vermietungsquote[2, 3]	in %			89,5	98,0
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren			unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren			50	42
Verkäufer				Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen					
Auslaufende Mietverträge	in TEUR			0,0	0,5
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–29.02.2016)	in TEUR			65,9	112,1
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016)[5]	in TEUR			395,4	672,4
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr[5]	in TEUR			447,6	688,9

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Nollendorfplatz“	„Scharfenberger Straße“
Laufende Nummer			3	4
Lage des Grundstücks			Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2–8B, Else-Lasker-Schüler-Str. 10–22, Kielganstr. 6, 7	Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30–40
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			energetische Sanierung	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	2,3	–
		Handel/ Gastronomie	14,3	–
		Industrie	–	–
		Wohnen	79,2	96,6
		Kfz-Stellplätze	4,2	2,1
		Andere	–	1,3
Erwerbsdatum des Grundstücks			04/2014	10/2010
Beurkundungstermin			12.12.2013	05.08.2010
Baujahr/Umbaujahr			1971–1973 / 1992–1993 / 2004–2006 / 2008	1977 / 2011
Grundstücksgröße	in m²		11.912,0	14.728,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		22.774,5	–
Nutzfläche Wohnen	in m²		2.883,8	4.849,8
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			230	31
Personenaufzug/Lastenaufzug			ja	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/ja
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		98,4	98,5
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		49	60
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		4,0	0,7
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–29.02.2016)	in TEUR		405,4	74,9
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016)[5]	in TEUR		2.432,3	449,6
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr[5]	in TEUR		2.477,2	457,9

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

Stand 29. Februar 2016

	5	6	7	8
	„Schloßstraße“	„Uhlandstraße“	„Burgstraße“	„Borthener Straße“
	Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b	Deutschland 10715 Berlin Uhlandstraße 103 Berliner Straße 138 Wilhemsaue 21, 22, 23	Deutschland 53177 Bonn-Bad Godesberg Burgstraße 69–81 Im Äuelchen 12, Embavenhof 1 Junkerstraße 13, 21	Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d Gohrischstraße 1–19 Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i
Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	energetische Sanierung	aktuell keine	Treppenhaussanierung
–	8,7	23,3	0,7
–	20,9	1,7	2,4
–	–	–	–
77,5	57,1	65,7	96,7
22,5	6,2	9,2	0,2
–	7,1	0,1	–
10/2015	05/2012	02/2013	01/2011
27.05.2013	30.11.2011	18.12.2012	09.12.2010
ca. 1973	1972 / 2009	um 1989	1927–1934 / 1998–1999; 2011
4.755,0	3.169,0	7.279,0	26.191,0
–	1.453,5	3.431,4	528,1
4.415,2	4.732,5	7.964,0	17.155,4
147	80	211	6
nein	ja	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	ja/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
96,3	82,6	91,2	95,4
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
55	40	53	35
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Versicherungsgesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
0,8	0,0	3,7	3,7
84,0	96,5	164,4	208,9
504,3	579,0	986,6	1.253,6
525,3	726,4	1.096,5	1.314,9

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Dobritzer Straße“	„Wilischstraße“
Laufende Nummer			9	10
Lage des Grundstücks			Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151	Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11–30 Nagelstraße 20–26
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			keine	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	–
		Handel/ Gastronomie	–	–
		Industrie	–	–
		Wohnen	95,8	97,4
		Kfz-Stellplätze	4,2	2,6
		Andere	–	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			03/2012	01/2011
Beurkundungstermin			21.12.2011	28.10.2010
Baujahr/Umbaujahr			1942 / 1995	1963–1964 / 1998–2001
Grundstücksgröße	in m²		20.893,0	20.009,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		–	–
Nutzfläche Wohnen	in m²		8.052,0	15.069,6
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			53	82
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			ja/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		95,9	98,7
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		36	36
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		1,2	2,1
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–29.02.2016)	in TEUR		90,8	190,4
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016)[5]	in TEUR		544,8	1.142,2
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr[5]	in TEUR		570,1	1.157,4

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

Stand 29. Februar 2016

	11	12	13	14
	„Bergesweg“	„Füllenbachstraße“	„An der Mergelskaul“	„Hauptstraße“
	Deutschland 40489 Düsseldorf Bergesweg 3–21	Deutschland 40474 Düsseldorf Füllenbachstraße 4–6	Deutschland 50226 Frechen An der Mergelskaul 23–25 An der Waidmaar 38–52	Deutschland 50226 Frechen Hauptstraße 1–7 Hüchelner Straße 2
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	energetische Sanierung	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine
	–	16,1	–	59,2
	–	–	–	35,8
	–	–	–	–
	94,6	75,2	95,8	–
	5,3	6,2	4,2	5,0
	0,1	2,5	–	–
	08/2013	11/2010	08/2012	08/2012
	26.04.2013	16.08.2010	30.05.2012	30.05.2012
	1966 + 1971 / 90er-Jahre	1967 / 1999–2000	1953; 1954	1992
	16.719,0	2.396,0	11.562,0	2.228,0
	–	581,0	–	2.154,7
	4.801,7	2.747,7	4.808,0	–
	67	43	30	42
	nein	ja	nein	ja
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	95,2	99,4	98,1	96,3
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	3,3
	48	45	40	48
	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	2,5	6,5	1,0	4,9
	77,9	65,2	55,4	46,9
	467,2	391,3	332,7	281,6
	495,0	394,5	341,7	295,5

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Kapfenberger Straße“	„Ettinger Straße“
Laufende Nummer			15	16
Lage des Grundstücks			Deutschland 50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9–11, 19–21	Deutschland 85057 Ingolstadt Ettinger Straße 29–43, 53 Ungernederstraße 1–3, 24–30 Leharstraße 1–5, 2–8 Lortzingstraße 2–10
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			aktuell keine	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	–
		Handel/ Gastronomie	–	0,2
		Industrie	–	–
		Wohnen	95,8	98,6
		Kfz-Stellplätze	4,1	1,2
		Andere	0,1	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			08/2012	06/2011
Beurkundungstermin			30.05.2012	30.03.2011
Baujahr/Umbaujahr			1969; 1970	ca. 1956–1958 / 1985–2010 / 2013
Grundstücksgröße	in m²		5.102,0	24.814,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		–	31,9
Nutzfläche Wohnen	in m²		3.197,2	16.832,0
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			19	70
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	teilweise
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		100,0	98,7
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		51	37
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		0,6	3,1
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–29.02.2016)	in TEUR		38,1	268,4
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016)[5]	in TEUR		228,6	1.610,5
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr[5]	in TEUR		228,6	1.632,8

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

Stand 29. Februar 2016

	„Herschelstraße“	„Leharstraße 1a, 1b“	„Leharstraße 8a, 8b“	„Ungernederstraße“
	17	18	19	20
	Deutschland 85057 Ingolstadt Herschelstraße 4–18, 17–23	Deutschland 85057 Ingolstadt Leharstraße 1a, 1b	Deutschland 85057 Ingolstadt Leharstraße 8a, 8b	Deutschland 85057 Ingolstadt Ungernederstraße 2–8
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine
	–	–	–	–
	–	–	–	–
	–	–	–	
	98,4	79,6	98,4	94,5
	1,6	20,4	0,4	5,5
	–	–	1,2	–
	06/2011	06/2011	06/2011	06/2011
	30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011
	ca. 1965 / 1985–2003, 2013–2014	ca. 1992 / 1999 / 2013	ca. 1992 / 1999 / 2013	ca. 1958 / 1985–1999, 2013–2014
	11.787,0	3.690,0	1.532,0	4.114,0
	–	–	–	–
	6.991,5	1.890,2	1.236,5	2.197,5
	44	69	5	48
	nein	nein	nein	nein
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja	nein/ja	nein/nein
	96,7	96,2	99,5	99,7
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	37	57	57	37
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,2	0,0	0,3	0,3
	102,7	22,9	13,1	39,7
	616,2	137,4	78,4	238,4
	638,3	143,7	79,0	239,3

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Hummelsbergstraße“	„Gottesweg“
Laufende Nummer			21	22
Lage des Grundstücks			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
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			Dachgeschossausbau	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	–
		Handel/ Gastronomie	–	16,3
		Industrie	–	–
		Wohnen	97,5	81,2
		Kfz-Stellplätze	2,5	2,5
		Andere	–	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			08/2012	08/2012
Beurkundungstermin			30.05.2012	30.05.2012
Baujahr/Umbaujahr			1957; 1959/1996	um 1954
Grundstücksgröße	in m²		13.892,0	2.710,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		–	649,8
Nutzfläche Wohnen	in m²		8.693,6	3.533,1
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			47	18
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		97,4	96,5
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		48	48
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		1,4	0,6
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–29.02.2016)	in TEUR		141,7	61,3
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016)[5]	in TEUR		850,4	367,6
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr[5]	in TEUR		874,7	381,9

[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, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.
[5] Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Stand 29. Februar 2016

	23	24	25	26
	„Christianstraße“	„Philipp-Rosenthal-Straße“	„Stieglitzstraße“	„Hannoversche Straße“
	Deutschland 04105 Leipzig Christianstraße 8–16 Am Mückenschlösschen 1–11	Deutschland 04103 Leipzig Philipp-Rosenthal-Straße 5	Deutschland 04229 Leipzig Stieglitzstraße 85a/b	Deutschland 53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19–25 a–c
Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	Brandschutzmaßnahmen
–	15,4	10,5	–
–	7,8	13,3	–
–	–	–	–
97,1	75,3	76,2	85,6
2,9	1,5	–	10,4
–	–	–	4,0
01/2012	09/2010	09/2010	01/2013
03.11.2011	08./18.06.2010	26.05.2010	31.10.2012
ca. 1939–1944 / ca. 1994 + 1998	1903 / 2005	ca. 1900 / 1997, 1998	um 1995
5.200,0	680,0	720,0	5.727,0
–	250,7	285,6	–
4.133,0	931,3	1.304,5	6.149,0
15	6	–	110
nein	ja	nein	ja
nein/nein	ja/nein	ja/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	ja/nein	nein/nein
97,5	90,2	95,6	98,8
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
38	39	44	60
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
0,3	0,0	0,3	0,0
45,6	12,6	17,3	95,5
273,9	75,5	103,6	572,9
281,0	83,8	108,3	582,6

Stand 29. Februar 2016

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Am Rain“
Laufende Nummer			27
Lage des Grundstücks			Deutschland 22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74 / Im Nieland 2a, 2b, 2c / Am Rain 2–20 / Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a
Immobilienverzeichnis			
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			energetische Sanierung und Dachgeschossausbau
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–
		Handel/ Gastronomie	–
		Industrie	–
		Wohnen	98,5
		Kfz-Stellplätze	1,5
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			01/2016
Beurkundungstermin			14.12.2015
Baujahr/Umbaujahr			1954–1955
Grundstücksgröße	in m²		23.466,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		–
Nutzfläche Wohnen	in m²		5.412,7
Ausstattungsmerkmale			
Stellplätze/Garagen			14
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Vermietungsquote[2, 3]	in %		90,3
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		54
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen			
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		0,0
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–29.02.2016)	in TEUR		66,7
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2016)[5]	in TEUR		400,1
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr[5]	in TEUR		445,7

[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, gewerbliche Verträge sind davon ausgenommen.
[5] Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis [1]	Anschaffungs-nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern [2]		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen [3]		Investitions-volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien								
Aachen „Hansemannplatz“	5.769	802	13,9	455	7,9	347	6,0	6.571
Alfter „Tulpenstraße“	8.037	676	8,4	412	5,1	264	3,3	8.712
Berlin „Nollendorfplatz“	41.763	3.450	8,3	2.021	4,8	1.429	3,4	45.212
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.041	583	9,7	213	3,5	370 [5]	6,1	6.625
Berlin „Schloßstraße“	10.340	1.365	13,2	713	6,9	652	6,3	11.705
Berlin „Uhlandstraße“	9.301	780	8,4	470	5,1	310	3,3	10.082
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.604	1.348	9,2	796	5,5	552	3,8	15.952
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061
Dresden „Dobritzer Straße“	6.889	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.474
Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.688
Düsseldorf „Bergesweg“	8.085	757	9,4	449	5,6	308	3,8	8.842
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.473	525	9,6	240	4,4	286	5,2	5.998
Frechen „An der Mergelskaul“	4.365	243	5,6	153	3,5	90	2,1	4.608
Frechen „Hauptstraße“	3.417	259	7,6	168	4,9	92	2,7	3.676
Frechen „Kapfenberger Straße“	3.852	195	5,1	122	3,2	73	1,9	4.047
Ingolstadt „Ettinger Straße“	17.609	760	4,3	457	2,6	303	1,7	18.370
Ingolstadt „Herschelstraße“	6.154	365	5,9	218	3,5	146	2,4	6.519
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.912	127	6,6	75	3,9	51	2,7	2.039
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.202	77	6,4	46	3,8	32	2,6	1.280
Ingolstadt „Ungerneder Straße“	2.638	94	3,5	56	2,1	38	1,4	2.732
Köln „Hummelsbergstraße“	14.219	1.033	7,3	711	5,0	322	2,3	15.252
Köln „Gottesweg“	5.745	442	7,7	302	5,2	141	2,5	6.187
Leipzig „Christianstraße“	3.155	266	8,4	141	4,5	125	4,0	3.421
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028
Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	54	4,5	78	6,5	1.332
Troisdorf „Hannoversche Straße“	7.405	657	8,9	453	6,1	204	2,8	8.062
Wedel „Am Rain“	9.000	903	10,0	698	7,8	205	2,3	9.903
Direkt gesamt	**228.635**	**18.742**		**11.020**		**7.722**		**247.377**

[1] Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten
[2] Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer
[3] U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung
[4] Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.
[5] Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 29. Februar 2016

Gutachterlicher Verkehrswert in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Verkehrswert/ Kaufpreis[4] in TEUR
6.415	47	755	9,4	6.415
9.000	66	421	6,3	9.000
44.355	329	2.791	8,9	44.355
7.175	59	268	4,6	7.175
10.355	52	1.313	10,0	10.355
10.510	77	477	6,2	10.510
15.725	133	920	6,9	15.725
17.805	110	531	4,8	17.805
7.450	58	348	6,0	7.450
15.525	100	483	4,8	15.525
8.480	75	559	7,4	8.480
6.355	52	244	4,7	6.355
4.455	23	146	6,4	4.455
3.700	25	159	6,4	3.700
3.950	18	118	6,4	3.950
21.660	68	355	5,3	21.660
8.605	35	183	5,3	8.605
2.120	11	60	5,3	2.120
1.125	8	40	5,2	1.125
3.140	9	48	5,2	3.140
15.760	102	654	6,4	15.760
6.625	43	277	6,4	6.625
4.320	27	155	5,8	4.320
1.195	9	40	4,5	1.195
1.565	13	59	4,5	1.565
8.615	66	449	6,8	8.615
9.075	0	888	10,0	9.000
255.060	**1.615**	**12.741**		**254.985**

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – 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 42.459 TEUR (16,6 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 20.402 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 8,0 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank Deutschland GmbH, München verwaltet, davon 1.702 TEUR auf Kautionskonten.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart 15.033 TEUR zu 0,15 % und auf die Baden-Württembergische Bank, Stuttgart 5.958 TEUR zu 0,05 %. Weiter werden bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg 1.053 TEUR, bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München 7 TEUR sowie bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing 6 TEUR derzeit unverzinst gehalten.

„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2016 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		**7.343.774,08**	**2,9**
davon Betriebskostenvorlagen	6.441.880,13		
davon Mietforderungen	901.893,95		
2. Zinsansprüche		**2.433,22**	**0,0**
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		**12.740.854,34**	**5,0**
4. Andere		**2.393.003,19**	**0,8**
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		**22.480.064,83**	**8,7**
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		**54.410.000,00**	**21,2**
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		**134.483,43**	**0,1**
3. Grundstücksbewirtschaftung		**8.203.411,51**	**3,2**
4. anderen Gründen		**633.956,04**	**0,2**
Summe der Verbindlichkeiten		**63.381.850,98**	**24,7**
III. Rückstellungen		**59.619,06**	**0,0**
Fondsvermögen (EUR)		**256.482.366,61**	
Anteilwert (EUR)		**116,22**	
Umlaufende Anteile (Stück)		**2.206.838**	

„Hannoversche Straße“, Troisdorf, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2015 bis 29. Februar 2016

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		**47.033,13**	
2. Sonstige Erträge		**271.912,92**	
3. Erträge aus Immobilien		**14.873.336,29**	
Summe der Erträge			**15.192.282,34**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		**5.109.073,19**	
a) davon Betriebskosten	1.217.709,70		
b) davon Instandhaltungskosten	2.075.549,75		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	922.310,41		
d) davon Sonstige Kosten	893.503,33		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		**1.685.081,94**	
3. Verwaltungsvergütung		**3.391.686,50**	
4. Verwahrstellenvergütung		**75.530,60**	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		**61.146,67**	
6. Sonstige Aufwendungen		**202.714,46**	
davon externe Bewerterkosten	157.186,70		
Summe der Aufwendungen			**10.525.233,36**
III. Ordentlicher Nettoertrag			**4.667.048,98**
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne aus Immobilien		**6.356.973,53**	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			**6.356.973,53**
Ertrags-/Aufwandsausgleich			**96.301,61**
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			**11.120.324,12**
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		**6.223.449,59**	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		**–3.820.420,77**	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			**2.403.028,82**
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			**13.523.352,94**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2015 bis 29. Februar 2016

Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 272 TEUR resultieren im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 138 TEUR, aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 122 TEUR, aus der Ausbuchung von Rückstellungen für Nachbewertungen in Höhe von 52 TEUR sowie aus Reportingkorrekturen der Objektverwalter in Höhe von 26 TEUR. Ertragsmindernd wirkt die Rückerstattung aus vereinnahmten Modernisierungszuschlägen von Mietern in Höhe von 109 TEUR.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 203 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die externen Bewerter in Höhe von 157 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 46 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 4.667 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Veräußerungsgeschäfte

Das **Veräußerungsergebnis** setzt sich aus den realisierten Gewinnen aus dem Verkauf der Objekte „Breslauer Straße“ und „Königsberger Straße“, beide in Münster, und „Eichbergplatz“, Ulm zusammen und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 6.357 TEUR.

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 96 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 11.120 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 4.667 TEUR zuzüglich des Veräußerungsergebnisses in Höhe von 6.357 TEUR und des Ertrags-Aufwands-Ausgleichs in Höhe von 96 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen und dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

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

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 13.523 TEUR.

Verwendungsrechnung zum 29. Februar 2016

		Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**11.132.544,39**	
1.	Vortrag aus dem Vorjahr	12.220,27	0,01
2.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	11.120.324,12	5,04
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**–640.314,33**	
1.	Einbehalt gemäß § 252 KAGB	–8.021,00	0,00
2.	Vortrag auf neue Rechnung	–632.293,33	–0,29
III.	**Gesamtausschüttung**[1]	**10.492.230,06**	
1.	Zwischenausschüttung		
a)	Barausschüttung	3.099.322,76	1,48
2.	Endausschüttung		
a)	Barausschüttung	7.392.907,30	3,35

[1] Der Abzug von Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichteten.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach § 5 InvStG ermittelt.

Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 sind aus dem laufenden Ergebnis 8 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2016/2017 werden Erträge in Höhe von 632 TEUR vorgetragen.

Zwischenausschüttung

Am 10. Juni 2015 erfolgte eine Zwischenausschüttung für den Berichtszeitraum 1. März 2015 bis 31. März 2015. Bei 2.094.137 umlaufenden Anteilen betrug die Ausschüttung 1,48 EUR je Anteil. Insgesamt wurden 3.099 TEUR ausgeschüttet.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 beträgt bei 2.206.838 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 29. Februar 2016 und einer Ausschüttung von 3,35 EUR je Anteil insgesamt 7.393 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 8. Juni 2016.

München, im April 2016

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der Pramerica Property Investment GmbH

Dominik Brambring Alexander Knothe Martin Matern

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	116,22
Umlaufende Anteile (Stück)	2.206.838

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen.

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

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

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

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

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,48 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,08 %

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,48 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, gegebenenfalls die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 konnte die Verwaltung dem Sondervermögen erstmalig eine jährlich zu ermittelnde erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 2 BAB in Rechnung stellen. Für das Geschäftsjahr 2015/2016 wurde dem WERTGRUND WohnSelect D keine erfolgsabhängige Vergütung belastet, da die Voraussetzung dafür nicht erfüllt wurde.

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den An-kauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres, beträgt die tansaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,08 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

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

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

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %)

des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 272 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 122 TEUR und aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 138 TEUR.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 203 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die externen Bewerter in Höhe von 157 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 46 TEUR.

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	1.386.105,08 EUR
davon feste Vergütung	1.062.325,66 EUR
davon variable Vergütung	323.779,42 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
Höhe des gezahlten Carried Interests	0,00 EUR

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	644.841,90 EUR
davon feste Führungskräfte	644.841,90 EUR
davon andere Risk Taker	0,00 EUR

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

Für den WERTGRUND WohnSelect D wurde am 29. Februar 2016 ein neuer Verkaufsprospekt veröffentlicht. Die Änderungen ergeben sich ausschließlich aus der Einführung eines CashCALL-Verfahrens. Nähere Informationen enthält dieser Bericht auf Seite 7 und 8.

Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

Zusätzlich wird von der Fondsbuchhaltung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie dem Asset Management zu jedem Monatsultimo eine Liquiditätskalkulation erstellt, die im Ergebnis die freien Mittel für Akquisitionen aufzeigt. Dies erfolgt unter Ansatz der aktuellen Banksalden zuzüglich der Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich der Verbindlichkeiten sowie der reservierten Mittel für Ausschüttung und Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden die Mindestliquidität in Höhe von 5 % des Nettofondsvermögens sowie die mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigten Anteilscheine berücksichtigt.

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

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

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

Das Risikoprofil wurde im Rahmen des jährlichen Risk-Assessment-Prozesses angepasst. Das Risk Assessment erfolgte auf der Grundlage des bestehenden Risikoprofils mittels eines Bewertungssystems im Rahmen einer Expertenbefragung. Hierzu wurde durch das Portfoliomanagement anhand einer Risikomatrix eine Einschätzung (potenzieller Schaden sowie Eintrittswahrscheinlichkeit jeweils mit niedrig/mittel/hoch bewertet) für alle potenziellen Risikoindikatoren vorgenommen. Die Risikoindikatoren wurden sechs Hauptrisikokategorien (Gegenparteirisiken, Marktpreisrisiken, Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken,

objektspezifische Risiken sowie sonstige Risiken) zugeordnet und die Bewertungsergebnisse entsprechend verdichtet. Die Bewertung der Risikokategorien durch das Portfoliomanagement wurde durch das Risikomanagement analysiert und der Geschäftsleitung der Pramerica Property Investment GmbH sowie dem Head of Global Risk Management im Rahmen der Risikoinventur vorgelegt. In der Risikoinventur wurde die Risikoeinschätzung des Portfoliomanagements analysiert und bei Bedarf angepasst. Auf der Grundlage der abschließenden Risikoeinschätzung je Risikokategorie durch das Risikomanagement wurden Anforderungen an das Risikoreporting und Stresstests definiert. Darüber hinaus wurde das Limitsystem überarbeitet und an die Ergebnisse der Risikoanalyse angepasst. Außerdem wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken definiert und dokumentiert.

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

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risikoreporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover Ratio (DSCR), Anteil der Darlehen am Verkehrswert (LTV), Anteil der variablen Verzinsung, Zinsbindungsfristen, auslaufende Kreditverträge, Vermietungsquoten, Anteil auslaufender Mietverträge, Abweichung von der Zielrendite, Anteil der Single-Tenant-Objekte und Anteil des größten Investors. Im Rahmen von Stresstests wurde der Einfluss von Veränderungen der Mieterträge sowie Zinsen auf Nettofondsvermögen, Rendite, vereinnahmte Gebühren, DSCR, LTV sowie potenziell erforderliches zusätzliches Eigenkapital ermittelt.

Eine zusätzliche qualitative Risikoeinschätzung im Rahmen des Risikoberichts erfolgt objektweise für risikobehaftete Assets durch das Portfoliomanagement. Für die quantitative Überwachung operationeller Risiken wurde neu ein Risikoindikator „Watch List Assets“ eingeführt, der den Anteil risikobehafteter Einzelobjekte am Gesamtportfolio abbildet.

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

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

Leverage nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	108,2 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	108,2 %

„Ungernederstraße“, Ingolstadt, Deutschland

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Pramerica Property Investment GmbH, München

Die Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Geschäftsjahr vom 1. März 2015 bis 29. Februar 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2015 bis 29. Februar 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 15. April 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 in Höhe von 3,35 EUR je Anteil erfolgt am 8. Juni 2016.

Endausschüttung[1]

Die ausgeschütteten Erträge 2015/2016 werden steuerlich wie folgt behandelt[2]:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	3,3500	3,3500
davon steuerfrei[2]	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge[3]	2,6708	2,6708
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge[4]	2,6708	2,6708
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,7044	0,7044

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen“ in Höhe von 2,6708 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen jedoch 0,0000 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen, sodass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 2,6708 EUR im Privatvermögen und im Betriebsvermögen ergeben.

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	2,6708 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig [insgesamt]“)	./. 0,6677 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./. 0,0367 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,7044 EUR
Damit Gutschrift auf Konto	2,6456 EUR

[1] Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.
[2] Die Angaben beziehen sich auf die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016. Die Angaben für die Zwischenausschüttung, die am 10.06.2015 erfolgte, sind nicht enthalten.
[3] Der Unterschied zwischen der Ausschüttung pro Anteil und der Summe aus steuerfreien und steuerpflichtigen Erträgen resultiert aus steuerlichen Abschreibungen der Immobilien des Sondervermögens. Die Abschreibung mindert die steuerliche Bemessungsgrundlage, was faktisch zu einem steuerfreien Anteil der Ausschüttung führt.
[4] In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge ab Geltung des InvStG nicht mehr mit einzubeziehen.

Steuerliche Hinweise – Vollversion

Steuerliche Hinweise

Der Bundesrat hat am 6. Juli 2007 dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 zugestimmt. Durch dieses Gesetz kommt es u. a. zur Einführung einer Abgeltungsteuer in Deutschland ab dem 1. Januar 2009, die zu einer völlig neuen Besteuerung der Kapitalerträge beim Privatanleger führt.

Weitere Anwendung des InvStG

Mit Neuregelung des Investmentaufsichtsrechts durch das Gesetz zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM-UmsG) wurde am 22. Juli 2013 das Investmentgesetz (InvG) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt. Die erforderlichen Anpassungen des Investmentsteuergesetzes (InvStG) wurden mit dem Gesetz zur Anpassung des Investmentsteuergesetzes an das AIFM-UmsG (AIFM-StAnpG) vorgenommen. Das AIFM-StAnpG ist am 24. Dezember 2013 in Kraft getreten. Die Regelungen des InvStG i.d.F. des AIFM-StAnpG sind grundsätzlich ab dem 24. Dezember 2013 anzuwenden. Demnach sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen, um steuerlich weiterhin als Sondervermögen zu qualifizieren. Allerdings wird nach den Regelungen des InvG aufgelegten Sondervermögen Bestandsschutz gewährt, sofern sie weiterhin die Voraussetzungen des InvG i. d. F. vom 21. Juli 2013 erfüllen. Da der WERTGRUND WohnSelect D unter diese Bestandsschutzregelung fällt, sind gem. § 22 Abs. 2 InvStG n. F. die Regelungen des InvStG weiterhin anzuwenden.

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Die steuerpflichtigen Erträge des Fonds werden beim Privatanleger grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz von 25 %, zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer, unterworfen. Ausnahmeregelungen gelten lediglich für Fälle des § 32d Abs. 6 EStG, in denen der persönliche Steuersatz des Anlegers unterhalb des Abgeltungsteuersatzes liegt.

Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können nicht mehr geltend gemacht werden. An die Stelle des ehemaligen Sparerfreibetrags und des Werbungskostenpauschbetrags tritt ein Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR (bzw. 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Ehegatten).

Die Steuer wird regelmäßig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der depotführenden Stelle (bei Inlandsverwahrung) einbehalten, sodass in vielen Fällen keine Angaben in der Steuererklärung erforderlich sind. Angaben in der Steuererklärung müssen jedoch weiterhin gemacht werden, insbesondere wenn kein Steuerabzug vorgenommen wurde und wenn außergewöhnliche Belastungen in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Zudem sind gegebenenfalls Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, selbst wenn der Steuerabzug von 25 % bereits erfolgt ist (das bisherige Antragsverfahren zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs wurde zum 1. Januar 2015 durch ein automatisiertes Abzugsverfahren abgelöst). Angaben in der Steuererklärung können zudem in bestimmten Fällen sinnvoll sein. So wird der persönliche Steuersatz zugrunde gelegt, wenn er niedriger ist als 25 % und Angaben zu den Kapitalerträgen in der Steuererklärung gemacht werden.

Zinsen, Mieten sowie Dividendenerträge, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, unterliegen dem Abgeltungsteuersatz (vgl. § 32d EStG).

Insbesondere Miet-, Zins-, und Dividendenerträge, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten bei den Anlegern als zugeflossen.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln (vgl. § 32d EStG). Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger nur zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Bei körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern werden diese Erträge in der Regel steuerfrei gestellt (5 % der Dividenden gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften bei körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern steuerpflichtig.

Dividenden, Zinsen und Mieten, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten als zugeflossen. Für steuerliche Zwecke ist in Höhe der als zugeflossen geltenden Erträge ein aktiver Ausgleichsposten zu bilden.

Der aktive Ausgleichsposten ist zum Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile oder dann, wenn die thesaurierten Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, aufzulösen.

Kapitalertragsteuer

Die Regeln zur Erhebung der Kapitalertragsteuer sind entsprechend dem Ziel der Einführung der Abgeltungsteuer – es sollen sämtliche steuerpflichtige Erträge an der Quelle final besteuert werden und damit Veranlagungsfälle vermieden werden – angepasst worden.

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den steuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Steuerausländer erhalten die Ausschüttung ohne Steuerabzug, wenn die Anteile bei einer in- oder ausländischen Bank im Depot verwahrt werden.

Ausnahmen gelten hinsichtlich steuerbefreiter Erträge nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen, Gewinne aus Alt-Geschäften (vor dem 1. Januar 2009 angeschaffte Wertpapiere bzw. eingegangene Termingeschäfte) und aus Grundstücksveräußerungen außerhalb der 10-jährigen Haltefrist.

Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen abgeltungsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrags bis zur Höhe des Sparer-Pauschbetrags (derzeit 801 EUR/1.602 EUR) von der Abgeltungsteuer freigestellt.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Erstattung der Abgeltungsteuer nur durch Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen aus den Fonds-Anteilen der Kapitalertragsteuer unterliegen, ist die einbehaltene Steuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

Private Veräußerungsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen eines Privatanlegers unterliegen unabhängig von der Haltedauer der Abgeltungsteuer.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn zum Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn zum Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann.

Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 1. Januar 2009 erworbenen Investmentanteilen eines Privatanlegers bleiben insoweit steuerfrei, als der Gewinn auf noch nicht zugeflossene oder zugeflossen geltende ausländische Mieterträge sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne aus dem Verkauf von Auslandsimmobilien (sofern – was regelmäßig der Fall ist – nach Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland kein Besteuerungsrecht hat) auf der Fondsebene zurückzuführen ist.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Der bei Rückgabe realisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb der Fondsanteile bezahlte Zwischengewinn kann als negativer Kapitalertrag abgesetzt werden. Er wird beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobiliengewinn erstrecken sich ab dem 1. Januar 2009 – für Anleger, die ihre Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erwerben zusätzlich zu den Anlegern, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten – nunmehr auch auf die Anleger, die ihre Anteile in einem Privatvermögen halten (§ 8 Abs. 5 Satz 7 InvStG).

Der Fonds-Immobiliengewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien des Sondervermögens, sofern Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Fonds-Immobiliengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge, auch aus Immobilienkapitalgesellschaften (für körperschaftsteuerpflichtige Anleger werden nur die Dividendenerträge berücksichtigt, die dem Sondervermögen vor dem 1. März 2013 zugeflossen sind oder als zugeflossen gelten), realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden zwei Aktiengewinne getrennt für körperschaftsteuerpflichtige und einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger – gegebenenfalls erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) börsentäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn zu ermitteln.

Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Immobilien- bzw. Aktiengewinn des Anlegers dar.

Für die Anleger ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobiliengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei.

Für Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten und nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5 % dieser steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben.

Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, zu 40 % steuerfrei.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG
für das am 29. Februar 2016 endende Geschäftsjahr für den WERTGRUND WohnSelect D
(ISIN: DE 000 A1CUAY 0) mit Endausschüttung am 8. Juni 2016

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
	Barausschütatung	3,3500	3,3500	3,3500	3,3500
a)	**Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung**	3,3500	3,3500	3,3500	3,3500
aa)	in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b)	**Ausgeschüttete Erträge**	2,6708	2,6708	2,6708	2,6708
b)	**Ausschüttungsgleiche Erträge**[1]	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
c)	**In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene**				
aa)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

[1] Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 08.06.2016 als zugeflossen.

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
c)	**In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene**				
aa)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung**				
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	2,6708	2,6708	2,6708	2,6708
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	**Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge**				
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e)	~~**Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)**~~				
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und**				

		Privatanleger Je Anteil in EUR	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG) Je Anteil in EUR	Kapital-gesellschaft (§ 8b KStG) Je Anteil in EUR	Kapital-gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG) Je Anteil in EUR
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und**				
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
g)	**Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG**	0,6792	0,6792	0,6792	0,6792
g)	**Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG**	0,7365	0,7365	0,7365	0,7365
h)	**die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz	**den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 nichtabziehbaren Werbungskosten**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)
über die Ermittlung der steuerlichen Angaben
für den Investmentfonds WERTGRUND WohnSelect D für den Zeitraum vom 1. März 2015 bis 29. Februar 2016**

An die Pramerica Property Investment GmbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Rechnungslegung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteilen an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 12. April 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ulrich Stertkamp
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

Claudia Keller
(Steuerberaterin)

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2015: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2015: 3.080 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Dominik Brambring
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Alexander Knothe

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

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Sebastiano Ferrante
Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

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

Maxie Liese
Director Business Development
Pramerica Real Estate International AG

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2015: 5.113 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2015: 137.651 TEUR

Abschlussprüfer

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

IMMOBILIENVERWALTUNG (ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT)

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

Bewerter

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

Dipl.-Kfm. Thorsten Schräder, 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

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

Ankaufsbewerter

M.Sc. Dipl.-Ing. Tobias J. Neuparth, Bonn
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbestand

Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven ca. 4 km vom Stadtzentrum Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage umfasst sechs Gebäude mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Liegenschaft verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 85 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 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 Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. In den Jahren 1998 und 2002 wurden die Heizzentralen (Ölheizung) erneuert.

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

Alfter, „Tulpenstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	19. März 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	5. Juli 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,25 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,68 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	110 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	7.372,9 m² / –
Kfz-Stellplätze	85
Baujahr	1967 + 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	9,00 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2015

Mietpreisentwicklung		6,42 EUR/m²
		7,24 EUR/m²
		7,83 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin, „Nollendorfplatz“

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

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.650 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurde die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m²) und 29 Gewerbeeinheiten (2.884 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

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

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

Nach umfangreichen Umbauarbeiten hat die Alnatura Produktions- und Handels GmbH im März 2015 ihren Bio-Supermarkt im Objekt am Nollendorfplatz mit nach eigenen Angaben großem Erfolg eröffnet. Der Mietvertrag mit Alnatura für die rund 1.050 m² große Gewerbefläche hat eine Laufzeit von zehn Jahren mit Verlängerungsoptionen.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Objektgesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	317 / 29
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m² / 2.883,8 m²
Kfz-Stellplätze	181/49
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	44,36 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2015

Mietpreisentwicklung		6,47 EUR/m²
		7,17 EUR/m²
		9,12 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin, „Scharfenberger Straße“

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Es handelt sich um eine gute Wohnlage, die durch die Aufgabe des Flughafens Tegel und die auf dem Flughafenareal geplante Entstehung eines Industrie- und Forschungsparks für Urbane Technologien weiter an Attraktivität gewinnt.

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

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 7,60 EUR/m² netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden.

Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die Bootsliegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Von den 13 Liegeplätzen sind mittlerweile 12 Liegeplätze vermietet.

Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,04 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,58 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	62 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.849,8 m² / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	7,18 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		6,25 EUR/m²
		7,60 EUR/m²
		7,60 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Berlin, „Uhlandstraße“

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

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

Die Anlage wurde bereits teilsaniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Im Dezember 2015 wurden die Arbeiten zur Erneuerung der Sprinkleranlage in der Tiefgarage begonnen, um den notwendigen Brandschutzvorschriften nachzukommen. Diese Maßnahme wird voraussichtlich im März 2016 abgeschlossen. Im Laufe des Jahres 2016 sind die energetische Sanierung der Fassade sowie der Austausch der Fenster vorgesehen.

Aktuell wird ein Großteil der Gewerbeflächen im Erdgeschoss neu konzeptioniert. Mehrere kleine derzeit leer stehende Flächen werden zu einer ca. 550 m² großen Fläche zusammengelegt und umfassend saniert. Mit einer bekannten Einzelhandelskette konnte bereits ein solventer Mieter für diese große Fläche gefunden und ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Übergabe der Mieteinheit ist in der zweiten Jahreshälfte 2016 geplant.

Berlin, „Uhlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 12
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m² / 1.453,5 m²
Kfz-Stellplätze	80
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	10,51 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		6,54 EUR/m²
		7,29 EUR/m²
		8,22 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“

Das 1989 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg, einem von vier Stadtbezirken. Bad Godesberg liegt südlich der Bonner Innenstadt am Westufer des Rheins und war bis 1969 eine eigenständige Stadt. Daher bietet es seinen Einwohnern immer noch alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Anlage liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt von Bad Godesberg. Der Innenstadtbereich ist als Fußgängerzone ausgebaut und hat zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Kulturangebot sowie unterschiedliche gastronomische Betriebe und Restaurants. Südlich der Fußgängerzone schließt der Kurpark an und bietet diverse Freizeitmöglichkeiten. Gegenüber der Wohnanlage befindet sich auf einem Hügel die Godesburg. Das direkte Wohnumfeld ist durch Objekte aus der Nachkriegszeit geprägt.

Die Anlage besteht aus fünf Häusern mit elf Hauseingängen und umfasst insgesamt 101 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 7.964,0 m² und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.431,4 m² sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m² bis 136 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m² liegt. Sämtliche Grundrisse sind sehr funktional und marktgängig, aber auch sehr individuell geschnitten.

Die Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand und es besteht lediglich in Teilbereichen geringfügiger Sanierungsbedarf. Mittelfristig ist vorgesehen, die Instandsetzung der Dachflächen, der Tiefgarage und der Treppenhäuser vorzunehmen. Ebenfalls ist die vollständige Erneuerung der Heizungsanlagen geplant. Im Dezember 2014 wurde bereits die erste Doppelkesselanlage ausgetauscht, der Austausch der restlichen Heizkessel wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2016 erfolgen.

Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2013
Verkäufer	Versicherungsgesellschaft
Kaufpreis	14,50 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,35 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	101 / 28
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	7.964,0 m² / 3.431,4 m²
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	15,73 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2015

Mietpreisentwicklung		6,44 EUR/m²
		7,49 EUR/m²
		8,19 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Dresden, „Borthener Straße“

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

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

Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m² / 528,1 m²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	17,81 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		5,77 EUR/m²
		6,17 EUR/m²
		6,51 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Dresden, „Dobritzer Straße“

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 53 Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zu den beiden Bestandsobjekten in der Wilisch-/Nagelstraße und in der Winterberg-/Borthener/Gorischstraße im Stadtteil Seidnitz gegenüber der Dresdner Pferderennbahn. Der „Große Garten“ ist ca. 2,5 km und die Innenstadt ca. 6 km entfernt.

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

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

Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Anzahl der Gewerbeeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m² / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	7,45 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		5,41 EUR/m²
		5,63 EUR/m²
		6,09 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Dresden, Wilischstraße

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

Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

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

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

Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	240 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m² / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	15,53 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		5,78 EUR/m² 6,23 EUR/m² 6,57 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.795 m² sowie 48 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 19 Außenstellplätze.

Düsseldorf, die Hauptstadt des Landes Nordrhein-Westfalen, zeichnet sich hinsichtlich der Stadtbezirke durch starke Gegensätze aus. Im Süden des Gebiets liegen der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände; der Norden dagegen ist überwiegend durch Landwirtschaft, Wälder sowie Vorstadtbebauung in den Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kalkum geprägt. Die Häuser liegen im Düsseldorfer Stadtteil Wittlaer. Dieser Stadtteil erstreckt sich am Ostufer des Niederrheins und entstand aus einem ehemaligen Bauerndorf. Die nördliche Stadtteilgrenze von Wittlaer bildet gleichzeitig die Stadtgrenze von Düsseldorf mit Duisburg. Wittlaer ist einer der bevorzugten Wohnstandorte Düsseldorfs.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 30 m² bis 115 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m² liegt. Die Anlage besteht aus neun Häusern mit insgesamt zehn Hauseingängen, je zwei Geschossen und Satteldach. Teilweise sind die Dachgeschosse bereits zu Wohnungen ausgebaut.

Die Gebäude wurden bereits im Laufe der Jahre saniert. 1990 wurden bei allen Häusern neue Kunststofffenster eingebaut und teilweise ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassaden aufgebracht. In den Jahren 2002, 2003 und 2009 wurden die Ölheizungen erneuert.

Die bei Ankauf geplante energetische Sanierung soll voraussichtlich im Jahr 2016 umgesetzt werden. Neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen sind u.a. die Ausstattung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, die Balkonsanierungen sowie die Renovierung der Hauseingänge und Treppenhäuser vorgesehen.

Düsseldorf, „Bergesweg“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. April 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,76 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	63 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.801,7 m² / –
Kfz-Stellplätze	48/19
Baujahr	1966 + 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	8,48 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		7,15 EUR/m²
		8,08 EUR/m²
		8,95 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Düsseldorf, „Füllenbachstraße“

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt wurde 1967 erbaut und seit 1999 sukzessive saniert. Vor dem Übergang von Nutzen und Lasten wurde die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 91 m². Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Nach Auszug eines Gewerbemieters wurden die Gewerbeflächen im Jahr 2011 in drei Wohnungen umgewandelt und zwischenzeitlich komplett vermietet. Auch bei einer weiteren ca. 116 m² großen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die ebenfalls in eine Wohnung umgebaut wurde, konnte im Sommer 2014 ein weiterer Vermietungserfolg erzielt werden.

Nach der Balkonsanierung sowie der Aufbereitung der Außenanlagen 2014 sind zunächst keine aufwendigen Maßnahmen mehr vorgesehen.

Düsseldorf, „Füllenbachstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,53 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	30 / 5
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.747,7 m² / 581,0 m²
Kfz-Stellplätze	43
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	6,36 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		8,07 EUR/m²
		8,99 EUR/m²
		9,47 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Frechen-Portfolio

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

Die um 1953 bzw. um 1971 errichteten Mehrfamilienhäuser wurden als viergeschossige Flachdachbauten und dreigeschossige Zeilenbauten in Massivbauweise errichtet. Die Wohngebäude verfügen über insgesamt 133 Wohneinheiten mit 49 Kfz-Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m^2. Weiterer Bestandteil des Portfolios sind außerdem die rein gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines 1992 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit zwölf Gewerbeeinheiten und sechs Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkplatzgrundstück mit 36 oberirdischen Kfz-Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.

Im Laufe des Jahres 2014 wurden umfangreiche Arbeiten an der Fassade, den Balkonen, den Dächern und in den Treppenhäusern durchgeführt. Es wurden u. a. am Objekt „An der Mergelskaul“ die Sockelbereiche mit neuem Putz versehen und gestrichen. Außerdem wurden die Zuwege neu gepflastert und verschmälert, um eine größere Grünfläche zu schaffen.

Für die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurde eine partielle Fassadensanierung, die Kellerdeckendämmung, die Dachsanierung der Häuser 9–11 und 19–21 sowie der Garagen durchgeführt. Darüber hinaus ist die Strangsanierung und die Treppenhaussanierung in allen Häusern sowie die Erneuerung der Heizzentralen in den Häusern Nr. 5 und 19–21 erfolgt.

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

Frechen-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,25 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,70 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	133 / 12
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.005,2 m² / 2.154,7 m²
Kfz-Stellplätze	30/42/19
Baujahr	1953 / 1969 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	12,11 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2016

Mietpreisentwicklung Frechen „An der Mergelskaul“		4,70 EUR/m² 5,67 EUR/m² 7,05 EUR/m²
Mietpreisentwicklung Frechen „Hauptstraße“ [1]		9,82 EUR/m² 10,86 EUR/m² 9,99 EUR/m²
Mietpreisentwicklung Frechen „Kapfenberger Straße“		4,49 EUR/m² 5,71 EUR/m² 5,67 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

[1] Keine Wohnnutzung

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 durchgrünten Grundstücken mit großzügigen Freiflächen. Die Immobilien stehen nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz und wurden bisher nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt.

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

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

Der im Sommer 2014 begonnene Ausbau der Dachgeschosse wurde im Dezember 2015 abgeschlossen. Es wurden insgesamt 24 Wohnungen ausgebaut und eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 1.360 m² gewonnen. Alle neuen Wohnungen konnten bereits im Schnitt zu rund 12 EUR/m² vermietet werden und liegen damit deutlich über dem Businessplan mit 11,00 bis 11,50 EUR/m². Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden zusätzlich 32 neue Pkw-Stellplätze geschaffen.

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

Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,80 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,42 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	508 / 1
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	29.116,1 m² / 31,9 m²
Kfz-Stellplätze	236
Baujahr	Um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	36,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2016

Mietpreisentwicklung Ingolstadt „Ettinger Straße“		5,16 EUR/m² 7,98 EUR/m² 10,23 EUR/m²
Mietpreisentwicklung Ingolstadt „Herschelstraße“		5,15 EUR/m² 7,46 EUR/m² 8,36 EUR/m²
Mietpreisentwicklung [1] Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“		4,98 EUR/m² 5,04 EUR/m² 5,26 EUR/m²
Mietpreisentwicklung Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“		5,19 EUR/m² 5,24 EUR/m² 5,49 EUR/m²
Mietpreisentwicklung Ingolstadt „Ungernederstraße“		5,21 EUR/m² 8,58 EUR/m² 9,82 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

[1] Mietpreisbindung bis Ende April 2025

Köln-Portfolio

Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1957 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage wurde als dreigeschossige Zeilenbauten mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 47 Kfz-Stellplätze. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Kfz-Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss.

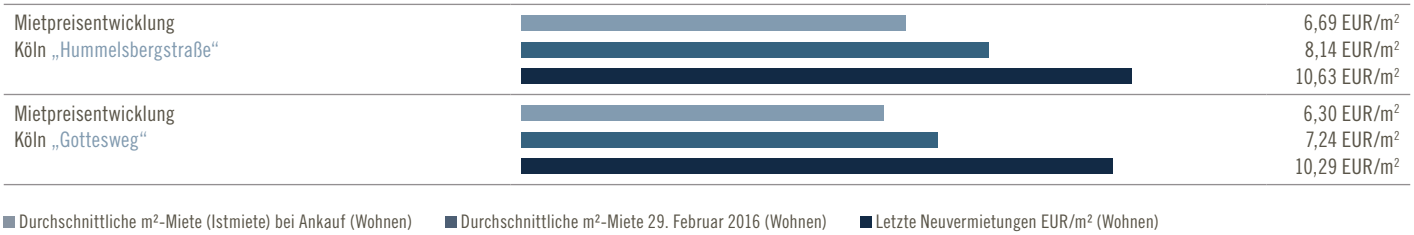
Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.

Für das Jahr 2016 ist in den Häusern an der Renneberg- und Düstemichstraße eine Aufstockung in Form von Staffelgeschossen geplant. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht und die ersten Ausschreibungen vorgenommen. Voraussichtlich wird im Laufe des ersten Halbjahres 2016 mit den Ausbaumaßnahmen begonnen.

Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,48 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	171 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	12.226,7 m² / 649,8 m²
Kfz-Stellplätze	47/18
Baujahr	Um 1954 / 1957, 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	22,39 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2016



Leipzig, „Christianstraße“

Die Wohnanlage befindet sich im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest, dem sogenannten Waldstraßenviertel. Es gilt als eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel in Europa, genießt als Flächenarchitekturdenkmal besonderen Schutz und ist eine der bevorzugten Wohnlagen Leipzigs.

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

Aufgrund des guten Zustands der Wohnanlage werden derzeit lediglich sämtliche Hauseingangstüren aufgearbeitet.

Leipzig, „Christianstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	3. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	10. Januar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,16 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,27 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	80 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.133,0 m² / –
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	Ca. 1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,32 Mio. EUR; Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		4,37 EUR/m²
		5,49 EUR/m²
		6,56 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“

Das 1903 erbaute, unter Denkmalschutz stehende Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe des Bayerischen Bahnhofs, des ältesten erhaltenen Kopfbahnhofs der Welt.

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst acht Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten und wurde 2005 aufwendig saniert. Bei der Sanierung wurden u. a. Balkone angebracht und ein Aufzug eingebaut. Aktuell sind somit keine weiteren Sanierungsaufwendungen für dieses Objekt vorgesehen.

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

Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010 / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,10 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	8 / 3
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	931,3 m² / 250,7 m²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		5,12 EUR/m²
		5,61 EUR/m²
		5,93 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Leipzig, „Stieglitzstraße“

Das ca. 1900 erbaute Haus liegt im Stadtteil Schleußig, der sich insbesondere bei jungen Leuten großer Beliebtheit erfreut und wachsende Bevölkerungszahlen aufweist. Das Eckgebäude befindet sich an der Könneritzstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet. Das Objekt wurde mit geringem Leerstand angekauft und ist seit August 2011 nahezu ununterbrochen vollvermietet.

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

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

Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,13 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	18 / 4
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.304,5 m² / 285,6 m²
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,57 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2016

Mietpreisentwicklung		4,57 EUR/m²
		5,26 EUR/m²
		5,77 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Troisdorf, „Hannoversche Straße“

Die Wohnanlage wurde 1995 errichtet und gliedert sich in zwei identische Zeilenbauten mit jeweils vier Regelgeschossen und einem obersten Staffelgeschoss mit Satteldach. Die Anlage verfügt über insgesamt 90 Wohneinheiten (45 Wohneinheiten pro Wohnhaus) und 110 Kfz-Stellplätze in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 68 m², wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 84 m² liegen.

Die beiden Wohnhäuser haben jeweils drei Hausaufgänge und sind als Dreispänner konzipiert. Jedes Treppenhaus verfügt über einen Aufzug. Sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone, die Wohnungen im Erdgeschoss haben Terrassen mit individuellen Gärten. In den ausgebauten Dachgeschossen befinden sich Maisonette-Wohnungen mit Dachterrassen.

Beide Objekte wurden in hoher Qualität errichtet und laufend instand gehalten. Der bauliche Zustand ist sehr gut. Die Balkone und die Tiefgarage wurden umfangreich saniert. Im Rahmen von Brandschutzmaßnahmen werden bis April 2016 Rettungsleitern an der Fassade angebracht.

Troisdorf, „Hannoversche Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	31. Oktober 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,40 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,66 Mio. EUR
Anzahl der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	90 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	6.149,0 m² / –
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	Ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	8,62 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2015

Mietpreisentwicklung		6,00 EUR/m²
		6,76 EUR/m²
		7,36 EUR/m²

Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2016 (Wohnen) | Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standorts und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandorts abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

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

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

Impressum

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

Fotos:
Jann Averwerser, München, Deutschland
WERTGRUND Immobilien AG
WERTGRUND ASSET MANAGEMENT GmbH

Reference Number:
KMIH-A8BKKV

Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

Pramerica
Real Estate Investors