WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht zum 28. Februar 2013

TMW Pramerica Property Investment GmbH

Pramerica

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2013 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2012 bis 28. Februar 2013	Stand 29. Februar 2012 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2011 bis 29. Februar 2012	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	154.337	88.897	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	209.219	124.155	TEUR
Nettomittelab-/-zufluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	61.805	30.542	TEUR
Investitionsquote [1]	135,6	139,7	%
Finanzierungsquote [2]	33,7	42,7	%
Immobilienvermögen [3]			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	162.725	82.595	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	25	15	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	10	7	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote [4]	96,8	96,7	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	32.611	31.104	TEUR
Gebundene Mittel [5]	11.533	18.546	TEUR
Freie Liquidität [6]	21.078	12.558	TEUR
Liquiditätsquote [7]	13,7	14,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) [8]			
seit Auflage am 20. April 2010	9,9	5,4	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	3,2	2,7	%
für ein Jahr [9]	4,3	4,6	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	1.442.203	852.034	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	107,01	104,34	EUR
Ausgabepreis	112,36	109,56	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttungsstichtag	12. Juni 2013	13. Juni 2012	
Ausschüttung je Anteil	3,47	1,75	EUR
Sonstiges			
Gesamtkostenquote [10]	1,59	1,53	%

Auflage des Fonds:	20. April 2010	ISIN:	DE 000 A1CUAY 0
Internet:	www.wohnselect.de	WKN:	A1CUAY

1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
2 Summe der Kredite nach § 82 InvG bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
3 Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens 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 28.02.2013 bzw. 29.02.2012 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 5.004 TEUR bzw. von 1.491 TEUR.
6 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
7 Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
8 Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
9 Angabe zum 28.02.2013 für den Zeitraum vom 01.03.2012 bis 28.02.2013 bzw. Angabe zum 29.02.2012 für den Zeitraum vom 01.03.2011 bis 29.02.2012
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 Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D. . . . 2
Bericht der Fondsverwaltung . . . 4
Anlagestrategie. . . . 4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt . . . 5
Portfoliostruktur . . . 8
Anlegerstruktur . . . 11
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2013 . . . 12
Kreditmanagement . . . 13
Renditen . . . 15
Bewertung. . . . 17
Vermietung . . . 18
Ausblick. . . . 22
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D . . . 24
Entwicklung der Renditen . . . 25
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. März 2012 bis zum 28. Februar 2013 . . . 26
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens . . . 27
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 . . . 28
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung . . . 30
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – Immobilienverzeichnis . . . 32
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – Anschaffungskosten . . . 42
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – Bestand der Liquidität . . . 44
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen . . . 45
Ertrags- und Aufwandsrechnung . . . 46
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung. . . . 47
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2013 . . . 48
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers . . . 49
Steuerliche Hinweise . . . 50
Gremien. . . . 58
Immobilienzugänge . . . 59
Immobilienbestand . . . 66

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Bericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung im Zeitraum vom 1. März 2012 bis 28. Februar 2013 informieren.

Anlagestrategie

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

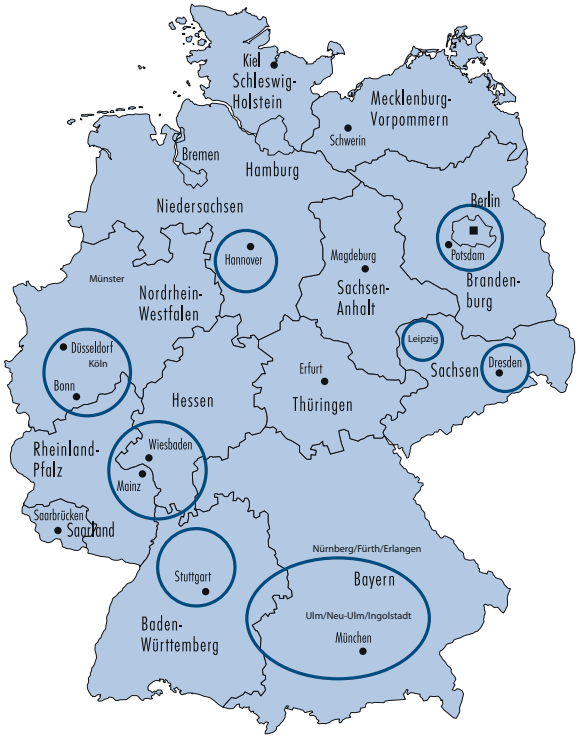
Die Investitionskriterien im Detail sind:

- Derzeit geplante ausschließliche Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland (Gewerbeflächenanteil bis maximal ca. 25 %), keine reinen Entwicklungs- oder Bauträgerobjekte
- Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 300 Mio. EUR bis ca. 400 Mio. EUR, dies entspricht ca. 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte bzw. Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Aufbau eines Bestands von möglichst 500 Wohneinheiten oder mehr je Investitionsstandort bzw. -region, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Fokus auf innerstädtische Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Erwerb von Einzelobjekten (ab ca. 1 Mio. EUR) und kleineren Portfolien (ca. 10 bis 50 Mio. EUR), Ankaufsmultiplikatoren im Durchschnitt bis ca. das 13,5-Fache der Sollmiete
- Leerstand bei Erwerb bis ca. 25 % je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte grundsätzlich zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen kann jedoch opportunistisch auch nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen
- Gegebenenfalls selektiver Erwerb von Einzelobjekten mit Privatisierungspotenzial
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 % der Immobilienwerte. Gegebenenfalls Einsatz von Fördermitteln oder zinsvergünstigten Darlehen (z. B. KfW-Darlehen) bei Sanierungsobjekten bzw. Modernisierungen
- I. d. R. direkter Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird jedoch nicht angestrebt

Eine Risikoreduktion und -diversifikation soll erreicht werden durch:

- Investitionen in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens ca. 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Investitionen in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Investitionen in sanierte oder teilsanierte Objekte und damit Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken
- Detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- Allenfalls geringer Anteil verbundener gewerblich genutzter Flächen
- Professionelles Management der Immobilien aus einer Hand, i. d. R. mit WERTGRUND-Mitarbeitern vor Ort

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

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

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

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

Da sich die bundesweit tätigen Investoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume konzentrieren und daher an diesen Standorten hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen herrscht, sollen Investments für den WERTGRUND WohnSelect D auch an ausgewählten kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchgeführt werden.

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

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

Auf der Basis der Ergebnisse des Researchs sollen an den folgenden „Hidden Champion"-Standorten ebenfalls Investitionen für den WERTGRUND WohnSelect D erfolgen:

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

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Allgemeine Konjunkturentwicklung in Deutschland

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

Der ifo-Geschäftsklima-Index verzeichnete im Januar 2013 das dritte Mal in Folge einen Anstieg. Die aktuelle Geschäftslage wird nach einem Rückgang im Vormonat wieder etwas positiver beurteilt, die deutsche Wirtschaft startet hoffnungsvoll ins neue Jahr. Im verarbeitenden Gewerbe sowie im Bauhauptgewerbe hat sich der Anstieg des Geschäftsklimaindikators weiter fortgesetzt, während der Handel hingegen mit der aktuellen Lage weniger zufrieden ist und etwas pessimistischer auf den weiteren Verlauf blickt.[2] Der Rückgang der Stimmungsindikatoren spiegelt aber vor allem auch die erhöhten Risiken aus dem internationalen Umfeld wider.[3]

Ein Stabilitätsanker bleibt weiterhin der Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote[4] für Deutschland lag im Februar 2013, ohne Veränderung zum Vorjahreswert, bei 7,4 %[5]. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt stärkt weiterhin den privaten Konsum und stützt die Binnenkonjunktur.

Der Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Markt für Wohnimmobilien wird derzeit von vielfältigsten Faktoren beeinflusst. Die steigende Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen, insbesondere in den Ballungsräumen, wird getragen durch eine weiterhin steigende Anzahl privater Haushalte in Deutschland und eine wachsende Nachfrage nach Wohnfläche je Haushalt sowie durch die zunehmende Anzahl von Menschen, die in die Ballungsräume ziehen. Neben den Studenten (doppelte Abiturjahrgänge, Wegfall der Wehrpflicht) sind dies insbesondere auch ältere Menschen, die die Infrastruktur und das Kulturangebot der größeren Städte schätzen. Die großen deutschen Ballungsräume gewinnen auch durch ein steigendes Arbeitsplatzangebot an Attraktivität. Bei zunehmenden Mobilitätskosten führt dies zu einem weiteren Zuzug von Arbeitskräften in die Städte.

Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage- und Preisentwicklung setzen Projektentwickler nach wie vor verstärkt auf Wohnimmobilien: „Wohnprojektentwicklungen spielen eine immer

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.
2 Ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Klaus Wohlrabe, ifo Konjukturtest Januar 2013 in Kürze, in: ifo Schnelldienst 3/2013
3 Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Februar 2013"
4 Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt
5 Bundesagentur für Arbeit: „Schnellübersicht Bundesrepublik Deutschland", Berichtsmonate August 2011 und 2012

größere Rolle und haben dem Bürosegment den Rang abgelaufen“[1], belegte Bulwien Gesa in einer Studie im Juni 2011. Diese Aussage bleibt auch für 2012 und 2013 weiterhin aktuell. Trotzdem steht der wachsenden Nachfrage nach wie vor ein zu geringes Angebot an (Miet-)Wohnungen gegenüber. Obwohl in 2012 die Fertigstellungszahlen von Wohnraum leicht gestiegen sind, decken diese nicht den Bedarf an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird in der Politik aktuell diskutiert, die Bautätigkeit weiter anzuregen (z. B. durch die Wiedereinführung der degressiven AfA und des sozialen Wohnungsbaus).

Auf der anderen Seite verteuern politisch veranlasste Maßnahmen das Bauen. Neben zunehmend steigenden energetischen Standards (EnEV) führen insbesondere Abgaben und Steuern (bis auf Bayern und Sachsen haben alle Bundesländer die Grunderwerbssteuer erhöht) zu höheren Preisen bei Immobilientransaktionen.

Es gilt auch zu beobachten, wie sich bereits beschlossene und geplante Gesetzesvorhaben zur Begrenzung der Mieten (Herabsetzung Kappungsgrenze auf 15 %, Begrenzung Neuvermietungsmieten) auf die Bau- und Investitionstätigkeit auswirken werden.

Auf der Anlageseite beflügeln das Kapitalmarkt-Umfeld mit dem weiterhin attraktiven Zinsniveau sowie die Unsicherheiten an den Finanzmärkten und die anhaltende Inflationsangst die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage und zur Eigennutzung. Sicherheit wird bei Anlegern großgeschrieben: Wohnimmobilien, vorzugsweise in Ballungszentren, wirtschaftlich starken Regionen und gefragten Universitätsstädten dominieren die Nachfrage. Diese Nachfrage bei geringem Angebot und steigenden Mieten führt zu steigenden Preisen und weiter sinkenden Renditen.

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

– Das Forschungsinstitut empirica bestätigte auch für das vierte Quartal 2012 in Deutschland gegenüber dem vorherigen Quartal einen Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen um bundesweit 0,4 %, wenn auch deutlich langsamer als im letzten Jahr (1,4 % pro Quartal), in den kreisfreien Städten um 0,6 %, und zeigt damit weiterhin eine positive Entwicklung. Die inserierten Mieten lagen im vierten Quartal 2012 um 0,4 % über denen im Vorquartal, ebenfalls ein geringerer Anstieg als im zurückliegenden Jahr. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen damit weiterhin im Durchschnitt langsamer als Mietpreise, eine Preisblase ist nach Aussage von empirica nicht in Sicht.[2]
– F+B GmbH bestätigt den Preisanstieg für Eigentumswohnungen (1,0 %) und Mieten (0,6 % bei Neuvertragsmieten) im zweiten Quartal 2012 gegenüber dem Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt der Preisanstieg 3,6 % und der Anstieg der Neuvertragsmieten 1,8 %. Besonders erheblich ist der Anstieg in den Millionenstädten Hamburg, Berlin und München, wo sich die Preise von Eigentumswohnungen seit 2004 um knapp 25 % erhöht haben. Die positive Entwicklung findet nicht flächendeckend statt, die kleinräumige Betrachtung zeigt eine Scherenentwicklung mit auseinanderdriftenden Preisen und Mieten. Wesentlich für eine positive Entwicklung ist weiterhin die wirtschaftliche Stärke einer Region.[3]
– Der Deutsche Hypo Konjunkturindex (ehemals King Sturge) differenziert die immobilienwirtschaftliche Entwicklung in Bezug auf Ertrags- und Investmentklima. Während Letzteres aufgrund der andauernden Schuldenkrise zugelegt hat (4,9 % zum Vormonat), konnte das Ertragsklima nur marginal ansteigen (+0,2 %), viel Entwicklungspotenzial sehen die befragten Immobilienexperten demnach nicht mehr bei der Mietpreisentwicklung. Durch die weitere positive Entwicklung zeigt die deutsche Immobilienwirtschaft leichte Entspannungssignale, die derzeit als Trendwende interpretiert werden können. Auch die Marktdaten aus Europa stützen diese These.[4]

Trotz steigender Preise ist das Preisniveau deutscher Wohnimmobilien im internationalen Vergleich noch niedrig, wobei die letzten Monate in der Öffentlichkeit verstärkt das Entstehen einer möglichen Preisblase am deutschen Wohnimmobilienmarkt diskutiert wurde.

In seinem Wochenbericht 45.2012[5] untersucht das DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.) anhand von 25 deutschen Großstädten die Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen sowie von Wohnungsmieten zwischen 2007 und 2012. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in den meisten der untersuchten Städte die Preise für Eigentumswohnungen in dem Untersuchungszeitraum gestiegen sind (+5,4 %), im Durchschnitt der 25 untersuchten Städte der

1 Bulwien Gesa AG, „Quarterly Ausgabe Juni 2011 und Dezember 2012“
2 Empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreis-Ranking Q4/2012
3 F + B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH: F + B-Wohn-Index-Deutschland, Quartalsbericht Q3/2012, Datenbestand Q2/2012
4 Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index, Monatsbericht Januar 2013
5 Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., DIW Wochenbericht Nr 45.2012

Preisanstieg jedoch nur leicht über dem Mietpreisanstieg lag. Während in zehn Städten die Preise stagnierten und in einigen Städten diese sogar gesunken sind, sind sie z. B. in München, Berlin, Dresden und Hamburg stark angestiegen. In allen Städten war ein Mietpreisanstieg festzustellen.

Flächendeckend kann in Deutschland damit nicht von der Bildung einer Preisblase gesprochen werden. Es gibt jedoch lokale Märkte, bei denen die Preisentwicklung sich deutlich von der Mietpreisentwicklung abgekoppelt hat. So sind z. B. in Berlin zwischen 2007 und 2012 die Preise für Eigentumswohnungen um ca. 72,5 % gestiegen, während sich die Mieten im selben Zeitraum um ca. 27,6 % verteuert haben.

Das DIW geht in seiner Analyse davon aus, dass die Preise für Wohnungen auch in 2013 weiter steigen werden, der Preisanstieg jedoch schwächer ausfällt als in 2012. Auch für die Mieten erwartete das DIW einen weiteren Anstieg in so gut wie allen deutschen Großstädten.

Eigentum und Miete

Deutschland ist Mieterland: Die knapp 82 Mio. Einwohner Deutschlands wohnen in etwa 40,5 Mio. Wohnungen.[1] Der Wohnungsbestand setzt sich aus etwa 18,7 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 21,0 Mio. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 0,8 Mio. Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden zusammen.[2] Eine Mehrheit der Bevölkerung wohnt demzufolge in Geschosswohnungen. Nur etwa 46 % aller Haushalte in Deutschland wohnen in selbst genutztem Eigentum. Im westeuropäischen Vergleich liegt nur noch die Schweiz mit 35 % hinter diesem Wert. In Bezug auf das selbst genutzte Wohneigentum sind deutliche regionale Unterschiede zu verzeichnen: Während im Saarland knapp 55 % aller Haushalte im Eigentum leben, sind es in Berlin nur ca. 14 %. Insgesamt ist der Anteil der Mieterhaushalte in Ballungszentren höher als in ländlichen Regionen, allerdings gibt es auch hier Unterschiede zwischen den einzelnen Städten.[3]

Bautätigkeit und -genehmigungen[4]

Nach Jahren der Zurückhaltung bauen Wohnungsunternehmen und Investoren wieder neue Wohnungen. Seit 1994 war das Neubauvolumen stark zurückgegangen, 2009 verzeichnete das Statistische Bundesamt mit knapp 159.000 fertiggestellten Wohnungen[5] den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung. 2011 wurde mit ca. 183.000 Wohnungen ein merklicher Zuwachs verzeichnet. Die Zahl der Baugenehmigungen zeigt, dass diese Tendenz wohl noch weiter anhalten wird: Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg von ca. 187.500 in 2010 auf ca. 228.500 in 2011. Gerade in wirtschaftsstarken Räumen mit positiver Bevölkerungsentwicklung bestehen aber trotz des positiven Trends bei den Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen auch in Zukunft potenziell Versorgungsdefizite.

Regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung

Im Januar 2010 schrieb das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Seit einigen Jahren ist die Bevölkerungszahl Deutschlands rückläufig. (…) Für die Nachfrageseite der Wohnungsmärkte sind deswegen unmittelbare und mittelbare Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ist der Bevölkerungsrückgang für viele Regionen bereits seit Längerem feststellbar. Für andere Regionen kann jedoch auch aktuell von einem Bevölkerungsrückgang nicht die Rede sein: Etliche Regionen wachsen weiterhin und stellen den regionalen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen, was sich beispielsweise in steigenden Neuvermietungsmieten zeigen kann.“[6]

Obwohl zum Jahresende 2011 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes die deutsche Gesamtbevölkerung im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht auf insgesamt 81,8 Mio. stieg (+ 0,1 %) und damit die erste Zunahme seit 2002 verzeichnet wurde (bedingt durch erhöhte Zuwanderung), bleibt die o. g. Aussage in Bezug auf die regionalen Disparitäten bei der Bevölkerungsentwicklung aktuell. Ob sich der positive bzw. stagnierende Bevölkerungstrend verstetigt, ist noch offen, da vor allem die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ bleibt und die Zuwanderungen vor allem von politischen Bedingungen abhängig bleiben.

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

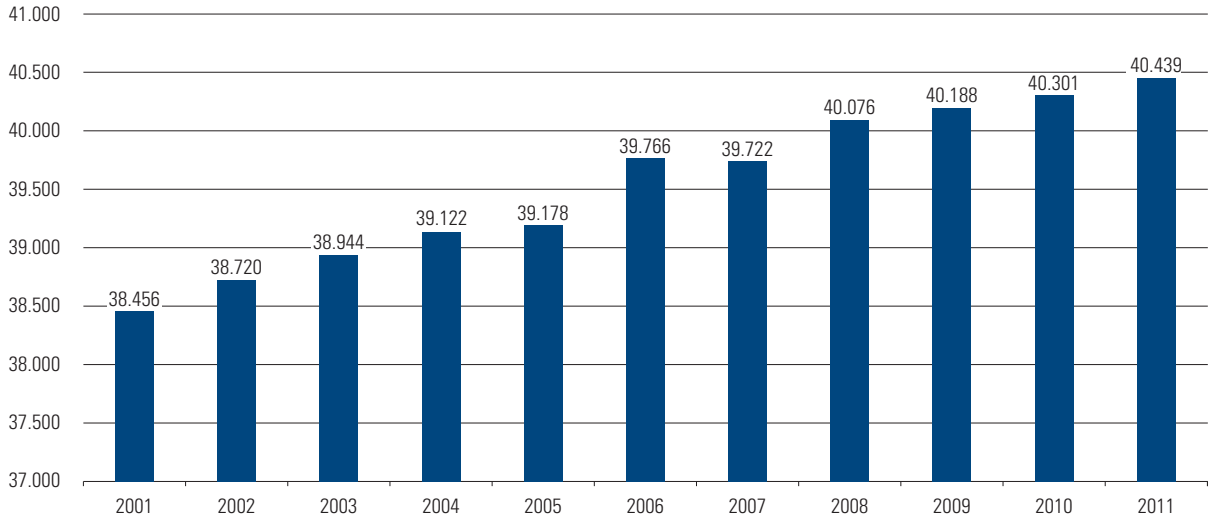
Steigende Haushaltszahlen

Mit ca. 40,4 Mio. Haushalten gab es Ende 2011 trotz rückläufiger bzw. zuletzt stagnierender Gesamtbevölkerung etwa 2 Mio. bzw. rund 5 % mehr Haushalte als noch zehn Jahre früher

1 Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime
2 Statistisches Bundesamt Deutschland: Fachserie 5, Reihe 3,6 Bauen und Wohnen, Bestand an Wohnungen, 31.12.2011, erschienen am 30.07.2012
3 LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“
4 Statistisches Bundesamt Deutschland: Bauen und Wohnen 2010, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen 2010, erschienen am 15.8.2011
5 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt (einschließlich Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden)
6 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, BBSR-Berichte Kompakt, Bonn, Januar 2010

(2001). Drei Viertel aller Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, größere Haushalte verlieren an Bedeutung. 2011 handelte es sich bei 40,4 % aller Haushalte um Einpersonenhaushalte, noch 1999 waren es lediglich 35,7 %. Die steigende Anzahl privater Haushalte wird auch weiterhin zur wachsenden Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum führen. Im März 2011 prognostizierte das Statistische Bundesamt, dass die Zahl der Privathaushalte erst nach 2025 leicht abnehmen wird.[1]

Zahl der Privathaushalte in Deutschland[2]



Wohnfläche pro Kopf

Demografische Entwicklungen und vor allem wachsender Wohlstand haben die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit Jahren steigen lassen. Dieser Trend hält weiter an. „So wird die Wohnfläche pro Kopf in Westdeutschland von heute 47 m^2 auf 54 m^2 im Jahr 2030 wachsen. In den neuen Ländern ist die Steigerungsrate sogar fast doppelt so hoch."[3]

Trends

„Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich in weiten Teilen unbeeindruckt von der Finanz- und Staatenkrise."[4] Das Bild des deutschen Wohnimmobilienmarktes als sicherer Investitionshafen, das historisch niedrige Zinsniveau sowie auch Bevölkerungszuwachs an wirtschaftsstarken Standorten haben unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede in den Jahren 2010 bis 2012 zu einem deutlichen Anstieg der Wohnimmobilienpreise geführt. In den 20 Jahren davor hatte der deutsche Wohnimmobilienmarkt den Preisanstieg anderer fortgeschrittener Volkswirtschaften nicht mitvollzogen. Mitte der 1990er-Jahre fielen oder stagnierten die Preise in Deutschland, während in den übrigen Staaten die Märkte anzogen. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln sieht neben Krisenunsicherheiten und Zinsniveau auch fundamentale gesellschaftliche Tendenzen wie einen allgemeinen Trend zur Re-Urbanisierung als Grund für den Preisanstieg in vielen Städten: Vor allem jüngere Senioren suchen die Nähe zu Kultur und Freizeitaktivitäten. Die gestiegenen Mobilitätskosten haben zudem die Zahlungsbereitschaft für zentrale Lagen erhöht. Das Institut geht daher davon aus, „dass sich die derzeitige Entwicklung fortsetzen wird, je nach den Entwicklungen im Euro-Raum jedoch möglicherweise langsamer als bisher."[5]

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2013 befinden sich 25 Immobilien an elf Standorten mit insgesamt 2.346 Wohneinheiten und 88 Gewerbeeinheiten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von

1 Statistisches Bundesamt Deutschland, „Nach 2025 wird die Zahl der Privathaushalte leicht abnehmen", Pressemitteilung Nr. 128 vom 30.03.2011
2 Statistisches Bundesamt Deutschland: Haushalte nach Haushaltsgrößen, Ergebnisse des Mikrozensus, Bevölkerung in Privathaushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz
3 LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends"
4 NAI apollo group, „Wohnungsmarktbericht Deutschland 2011/2012", Frankfurt a.M. 2012
5 Institut der deutschen Wirtschaft Köln: „Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Wohnimmobilienmarkt?", IW Trends, Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, 39. Jahrgang, Heft 3/2012, Köln, Juli 2012

Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2013

Stadt	Objekt	Gutachterliche Bewertungsmiete[1]	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2013	Verkehrswert/ Kaufpreis 29.02.2012	Veränderung zum Vorjahr	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Alfter	„Tulpenstraße“[2]	651	7.290	–	–	–
Berlin	„Scharfenberger Straße“	439	6.690	4.060	2.630	64,8
Berlin	„Uhlandstraße“[2]	647	9.330	–	–	–
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“[2]	1.038	14.500	–	–	–
Dresden	„Borthener Straße“ (Dresden III)	1.236	16.260	16.090	170	1,1
Dresden	„Dobritzer Straße“[2]	549	6.990	–	–	–
Dresden	„Wilischstraße“ (Dresden II)	1.074	13.790	13.800	–10	–0,1
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	358	5.620	5.480	140	2,6
Frechen	„An der Mergelskaul“[2]	353	3.370	–	–	–
Frechen	„Hauptstraße“[2]	248	3.510	–	–	–
Frechen	„Kapfenberger Straße“[2]	267	2.620	–	–	–
Ingolstadt	„Ettinger Straße“[3]	1.256	12.610	11.152	1.458	13,1
Ingolstadt	„Herschelstraße“[3]	554	5.570	5.333	237	4,4
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“[3]	136	1.890	1.842	48	2,6
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“[3]	78	1.110	1.115	–5	–0,4
Ingolstadt	„Ungernederstraße“[3]	149	1.260	1.358	–98	–7,2
Köln	„Gottesweg“[2]	413	5.390	–	–	–
Köln	„Hummelsbergstraße“[2]	856	11.750	–	–	–
Leipzig	„Christianstraße“[3]	229	3.350	3.155	195	6,2
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	78	1.045	1.000	45	4,5
Leipzig	„Stieglitzstraße“	101	1.310	1.250	60	4,8
Münster	„Breslauer Straße“	704	6.780	6.370	410	6,4
Münster	„Königsberger Straße“	625	6.460	4.040	2.420	59,9
Troisdorf	„Hannoversche Straße“[2]	510	7.400	–	–	–
Ulm	„Eichbergplatz“[3]	462	6.830	6.550	280	4,3
Direkt gesamt		**13.009**	**162.725**			

Asset Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 162.725 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 32 zu entnehmen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien[4]

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

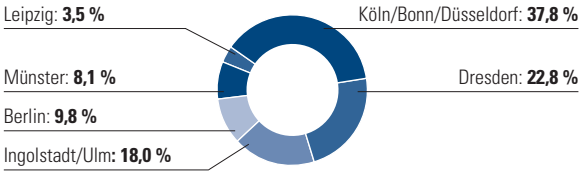
Da sich das Portfolio noch im Aufbau befindet, ist dessen angestrebte ausgewogene regionale Verteilung naturgemäß noch nicht gegeben. Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) mindestens ca. 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management vor Ort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

An den Standorten Dresden (666 Wohnungen), Düsseldorf/Köln/Bonn (544 Wohnungen) und Ingolstadt (484 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht bzw. nahezu erreicht werden.

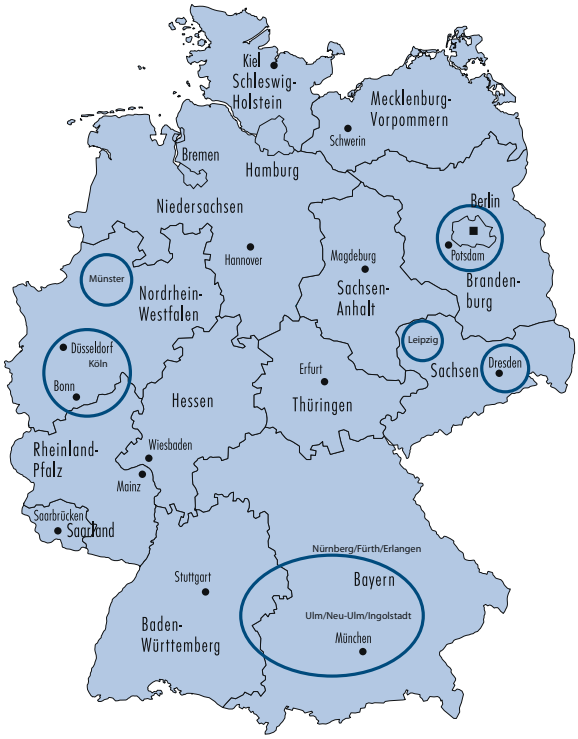
1 Stichtagbezogen
2 Im Berichtsjahr erworbene Immobilien
3 Wurde mit dem Kaufpreis des Vorjahres verglichen.
4 Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien[1]



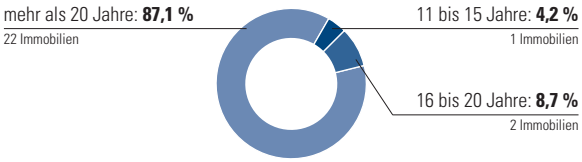
Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 15 und 42 Jahren, im Durchschnitt bei 33,7 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]

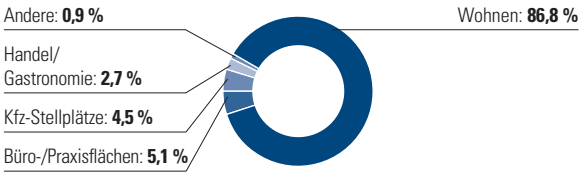


Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 93,6 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 151.890,6 m² und die gewerblich genutzte Fläche 10.323,8 m². 2.346 Wohneinheiten stehen 88 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.208 Kfz-Stellplätze sowie 68 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Antennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

Zum 28. Februar 2013 resultieren 86,8 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 5,1 % aus Büro- oder Praxisflächen, 2,7 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 4,5 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,9 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Antennen.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien[2]

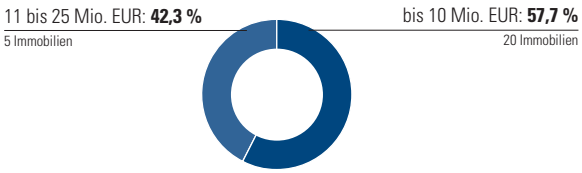


Größenklassen der Fondsimmobilien[1]

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Das Portfolio setzt sich aus 20 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (57,7 %) sowie aus fünf Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (42,3 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch in kleinere Einheiten geteilt werden.

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

Größenklassen der Fondsimmobilien[1]



Vermietungssituation der Fondsimmobilien[2]

Zum 28. Februar 2013 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,8 %.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße", Leipzig „Stieglitzstraße" und Frechen „Hauptstraße". Das Objekt in Bonn-Bad Godesberg wurde zum 1. Februar 2013 in das Sondervermögen übernommen. Daher konnten die Vermarktungsaktivitäten erst kürzlich aufgenommen werden. In Leipzig stehen größere Wohnungen leer, welche derzeit saniert werden. Hierbei handelt es sich um übliche Fluktuation. Der Leerstand in Frechen kommt durch derzeit noch unentgeltlich genutzte Parkplätze zustande. Hier werden die Stellplätze in den kommenden Wochen nummeriert und zur Marktmiete vermietet.

Detaillierte Informationen zu den Vermietungsquoten finden sich im Kapitel „Vermietung" ab Seite 18.

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 54.883 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 33,7 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement" auf Seite 13.

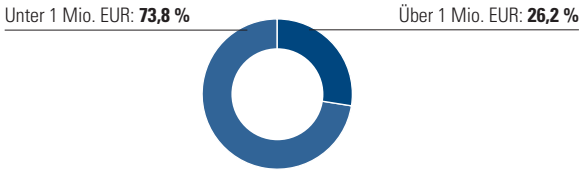
Anlegerstruktur

Mit dem Jahresbericht per 28. Februar 2013, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand Juli 2011) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des WERTGRUND WohnSelect D offen. Die vonseiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI.

Die Platzierung der Anteile erfolgt durch eine überschaubare Anzahl von persönlich bekannten Vermögensverwaltern, Family Offices und Banken, mit denen WERTGRUND einen intensiven Kontakt pflegt.

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

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 28. Februar 2013



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 28. Februar 2013

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2013

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	53347 Alfter Tulpenstraße 20-24, Zur Belsmühle 14-30	Mietwohngrundstück	Juli 2012
Deutschland	53177 Bonn-Bad Godesberg Burgstraße 69-81, Im Äuelchen 12, Embavenhof 1, Junkerstraße 13, 21	gemischt genutztes Grundstück	Februar 2013
Deutschland	10715 Berlin Uhlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhelmsaue 21, 22, 23	gemischt genutztes Grundstück	Mai 2012
Deutschland	01237 Dresden Dobritzer Straße 41-71, Winterbergstraße 141-151	Mietwohngrundstück	März 2012
Deutschland	50226 Frechen An der Mergelskaul 23, 25, An der Waidmaar 38-52	Mietwohngrundstück	August 2012
Deutschland	50226 Frechen Hauptstraße 1-7	gemischt genutztes Grundstück	August 2012
Deutschland	50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9, 11, 19, 21	Mietwohngrundstück	August 2012
Deutschland	50939 Köln Düstemichstraße 2-16 Hummelsbergstraße 1-11, Rennebergstraße 2-10	Mietwohngrundstück	August 2012
Deutschland	50939 Köln Gottesweg 108-110, Aegidienberger Straße 23-27, Erpeler Straße 36	gemischt genutztes Grundstück	August 2012
Deutschland	53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25 a-c	Mietwohngrundstück	Januar 2013

II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Kreditmanagement

Seit der Fondsauflage wurden für Immobilienerwerbe zwölf Darlehen über insgesamt 51.961 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht. Zudem wurden beim Ankauf der Ingolstädter Objekte vier öffentlich geförderte Darlehen zum ursprünglichen Wert von 2.994 TEUR übernommen. Diese Darlehen wurden zinslos gewährt. Es fallen jedoch eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. und eine Tilgung in Höhe von 1 % p. a. an. Die Darlehenslaufzeiten und Zinsbindungen liegen zwischen ca. zwei und 20 Jahren.

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valutierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 54.883 TEUR.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich noch niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 2,40 % und 4,38 %.

Bei der Finanzierung der Objekte Ulm „Eichbergplatz" und Dresden „Dobritzer Straße" wurde eine mittelfristige Zinsfestschreibung für ca. drei Jahre (bis 31. Dezember 2014) abgeschlossen. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 2,21 % (Ulm) und 2,03 % (Dresden). Die drei Objekte in Frechen wurden mit einer Laufzeit von ca. fünf Jahren finanziert. Der Zinssatz liegt hier bei 1,67 %.

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

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

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2013 eine Fremdfinanzierungsquote von 33,7 % bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Es konnte im Geschäftsjahr bereits eine erhebliche Reduzierung der Fremdkapitalquote erfolgen.

„Borthener Straße" (Dresden III), Dresden, Deutschland

Übersicht Kredite - Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2013

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV)/Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest-schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Alfter „Tulpenstraße“ [1]	2.100	7.290	28,8	2,87	31.05.22	31.05.22
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	6.690	28,4	3,66	30.09.20	30.09.20
Berlin „Uhlandstraße“ [1]	3.400	9.330	36,4	3,40	31.12.21	31.12.21
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	–	14.500	–	–	–	–
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	6.500	16.260	40,0	4,20	30.09.21	31.12.20
Dresden „Dobritzer Straße“ [1]	2.750	6.990	39,3	2,03	31.12.14	31.12.14
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	5.500	13.790	39,9	4,15	30.09.20	30.09.20
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	5.620	40,0	3,66	30.09.20	30.09.20
Frechen „An der Mergelskaul“ [1]	1.179	3.370	35,0	1,67	30.07.17	30.07.17
Frechen „Hauptstraße“ [1]	860	3.510	24,5	1,67	30.07.17	30.07.17
Frechen „Kapfenberger Straße“ [1]	931	2.620	35,5	1,67	30.07.17	30.07.17
Ingolstadt „Herschelstraße“ u. a. [2]	8.500			4,38	30.06.21	30.06.21
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.265 [3]			0,50 [5]	30.04.15	30.04.15
	506 [3]	22.440	50,9 [4]	0,50 [5]	30.04.32	30.04.32
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	830 [3]			0,50 [5]	30.04.22	30.04.22
	321 [3]			0,50 [5]	30.04.22	30.04.22
Köln „Gottesweg“ [1]	1.730	5.390	32,1	2,61	30.07.22	30.07.22
Köln „Hummelsbergstraße“ [1]	4.460	11.750	38,0	2,61	30.07.22	30.07.22
Leipzig „Christianstraße“	–	3.350	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.045	33,5	3,66	30.09.20	30.09.20
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.310	38,2	3,66	30.09.20	30.09.20
Münster „Breslauer Straße“	2.179	6.780	32,1	4,00	30.10.20	30.10.20
Münster „Königsberger Straße“	1.821	6.460	28,2	4,00	30.10.20	30.10.20
Troisdorf „Hannoversche Straße“ [1]	2.250	7.400	30,4	2,40	30.12.22	30.12.22
Ulm „Eichbergplatz“	2.800	6.830	41,0	2,21	31.12.14	31.12.14
Direkt gesamt	**54.883**	**162.725**	**33,7**			

1 Im Berichtszeitraum aufgenommene Finanzierung
2 Die Finanzierung besteht für das gesamte Ingolstadt-Portfolio, das sich aus fünf Einzelobjekten zusammensetzt.
3 Es handelt sich um ein zinsloses Förderdarlehen.
4 Anteil am Verkehrswert des Ingolstadt-Portfolios
5 Es handelt sich um die Bearbeitungsgebühr i. H. v. 0,5%.

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013) errechnet werden.

Bei im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien wie u. a. das Frechen-Portfolio, das Köln-Portfolio sowie das Objekt „Hannoversche Straße" in Troisdorf und das Objekt „Burgstraße" in Bonn-Bad Godesberg wird eine Annualisierung herbeigeführt, wodurch eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen dieser Regionen 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 −2,4 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 4,3 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 6,8 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (4,3 %) und der Wertänderung der Immobilien (2,5 %) zusammen.

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

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 0,2 %, ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 6,1 %.

Die Performance des WERTGRUND WohnSelect D nach Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013) bei 4,3 %.

„Borthener Straße" (Dresden III), Dresden, Deutschland

Kapitalinformationen [1]

in TEUR (29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Düsseldorf/ Köln/Bonn	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	**Gesamt**
Direkt gehaltene Immobilien	12.842	36.378	26.516	27.845	5.437	12.152	**121.170**
davon eigenkapitalfinanziert	8.327	21.840	18.227	13.606	4.587	8.152	**74.739**
davon fremdkapitalfinaziert (Kreditvolumen)	4.515	14.538	8.289	14.239	850	4.000	**46.431**
Liquiditätsanlagen							**37.298**
Fondsvermögen (netto)							**122.086**

1 Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (29.02.2012 bis 28.02.2013) berechnet.

Renditekennzahlen [1]

in % (29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013; annualisiert)

		Berlin	Dresden	Düsseldorf/ Köln/Bonn	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	**Gesamt**
I.	**Immobilien**							
	Bruttoertrag [1]	5,8	6,2	5,9	6,8	8,4	9,4	**6,7**
	Bewirtschaftungsaufwand [1]	−1,4	−1,3	−1,8	−1,9	−3,9	−8,1	**−2,4**
	Nettoertrag [1]	**4,4**	**4,9**	**4,1**	**4,9**	**4,5**	**1,3**	**4,3**
	Wertänderungen [1]	4,4	0,9	1,6	2,7	5,5	6,0	**2,5**
	Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**8,8**	**5,8**	**5,7**	**7,6**	**10,0**	**7,3**	**6,8**
	Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	**11,0**	**7,0**	**6,7**	**12,1**	**11,1**	**8,9**	**8,8**
II.	**Liquidität [3]**							**0,2**
III.	**Ergebnis gesamter Fonds** vor Fondskosten [4]							**6,1**
	Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Rendite) [5]							**4,3**

1 Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013
2 Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013
3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013
4 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013
5 Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)[1]

	Berlin	Dresden	Düsseldorf/ Köln/Bonn	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	**Gesamt**
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio[2]	16.020	37.040	61.450	29.270	5.705	13.240	**162.725**
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio[3]	1.086	2.858	4.694	2.634	408	1.329	**13.009**
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	2.630	170	140	2.023	300	2.830	**8.093**
Sonstige positive Wertänderungen	30	140	366	0	0	0	**536**
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	–10	0	–103	0	0	**–113**
Sonstige negative Wertänderungen	–2.096	0	–86	–1.191	0	-2.100	**–5.473**
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt[4]	2.630	160	140	1.920	300	2.830	**7.980**
Sonstige Wertänderungen insgesamt	–2.066	140	280	–1.191	0	-2.100	**–4.937**

1 Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.
2 Die Gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28.02.2013 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.

„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

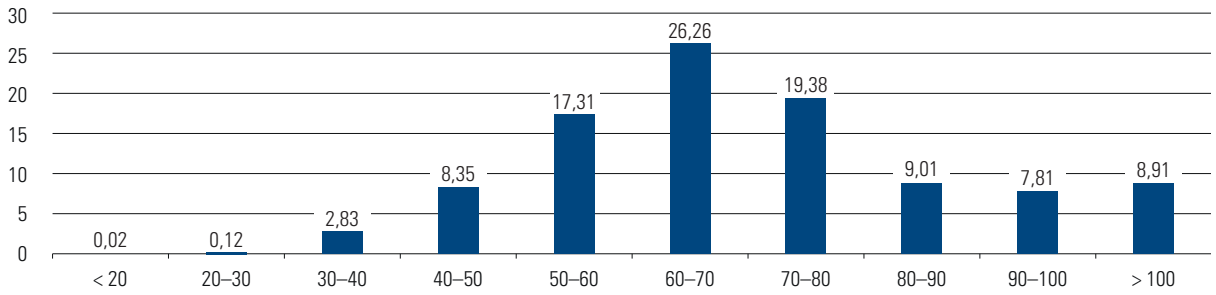
Vermietung

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

In 20 der insgesamt 25 Objekte besteht zum Stichtag 28. Februar 2013 eine Vermietungsquote[1] von über 95 %. Sechs Objekte liegen zudem über 99 %. Bei den Objekten Leipzig „Stieglitzstraße" (90,7 %), Frechen „An der Mergelskaul" (93,8 %) und Münster „Königsberger Straße" (94,5 %) handelt es sich bei den zum Stichtag leer stehenden Einheiten um normalen Fluktuationsleerstand. Im Objekt Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße" (90,7 %) stehen mehrere Büroflächen leer. Da das Objekt erst zum 1. Februar 2013 in das Sondervermögen übernommen wurde, waren Vermietungsbemühungen noch nicht vollumfänglich möglich. Die niedrigere Vermietungsquote im Objekt Frechen „Hauptstraße" (92,0 %) kommt alleinig durch unentgeltlich genutzte Parkplätze zustande. Hier werden die Stellplätze in den kommenden Wochen nummeriert und zur Marktmiete vermietet.

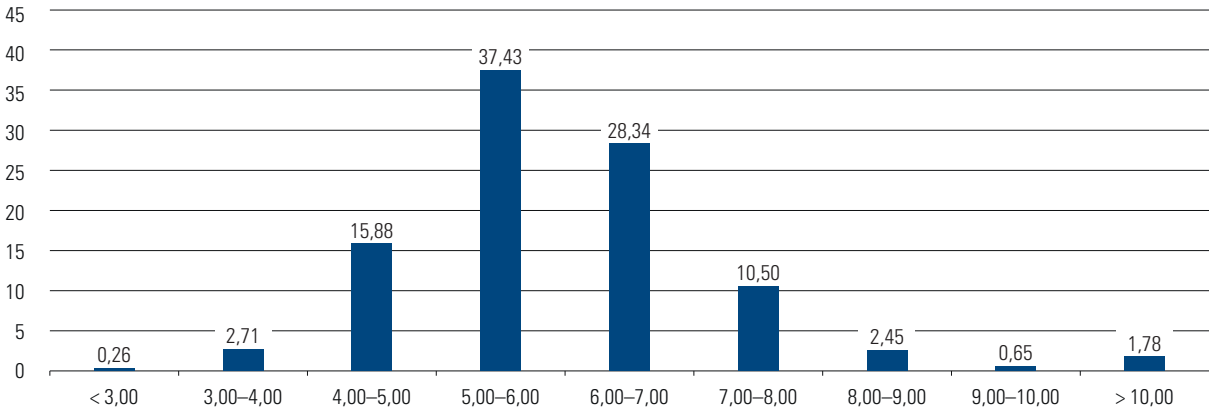
Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2013 beträgt 96,8 %. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in allen Objekten (außer Frechen „Kapfenberger Straße") die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt liegt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

Einheitengrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



1 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

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

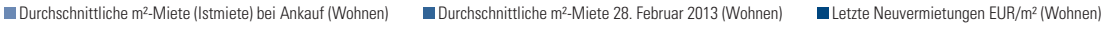


Vermietungsquote pro Objekt
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekt	in %
Alfter „Tulpenstraße“	97,4
Berlin „Scharfenberger Straße“	97,5
Berlin „Uhlandstraße“	96,7
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	90,7
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	97,0
Dresden „Dobritzer Straße“	98,1
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	97,4
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	95,4
Frechen „An der Mergelskaul“	93,8
Frechen „Hauptstraße“	92,0
Frechen „Kapfenberger Straße“	97,3
Ingolstadt „Ettinger Straße“	99,7
Ingolstadt „Herschelstraße“	99,9
Ingolstadt „Leharstraße 1a,1b“	99,8
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,7
Ingolstadt „Ungernederstraße“	97,2
Köln „Gottesweg“	99,6
Köln „Hummelsbergstraße“	98,7
Leipzig „Christianstraße“	97,5
Leipzig „Philip-Rosenthal-Straße“	95,3
Leipzig „Stieglitzstraße“	90,7
Münster „Breslauer Straße“	99,4
Münster „Königsberger Straße“	94,5
Troisdorf „Hannoversche Straße“	96,7
Ulm „Eichbergplatz“	95,6

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)

Objekt	in EUR/m²
Alfter „Tulpenstraße“	6,42
	6,42
	7,56
Berlin „Scharfenberger Straße“	6,25
	7,21
	7,21
Berlin „Uhlandstraße“	6,54
	6,55
	8,48
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	6,44
	6,47
	6,44
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	5,77
	5,94
	6,21
Dresden „Dobritzer Straße“	5,41
	5,46
	6,00
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	5,78
	5,93
	6,53
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	8,07
	8,40
	10,14
Frechen „An der Mergelskaul“	4,70
	4,72
	5,93
Frechen „Kapfenberger Straße“	4,49
	4,58
	4,48
Ingolstadt „Ettinger Straße“	5,16
	5,52
	9,78
Ingolstadt „Herschelstraße“	5,15
	5,40
	8,35



Objekt	in EUR/m²
Ingolstadt „Leharstraße 1a,1b“	4,98 5,02 5,02
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	5,19 5,23 5,23
Ingolstadt „Ungernederstraße“	5,21 5,46 9,11
Köln „Gottesweg“	6,30 6,34 9,46
Köln „Hummelsbergstraße“	6,69 6,75 10,48
Leipzig „Christianstraße“	4,37 4,50 5,92
Leipzig „Philip-Rosenthal-Straße“	5,12 5,16 5,70
Leipzig „Stieglitzstraße“	4,57 4,77 5,24
Münster „Breslauer Straße“	3,87 4,80 6,22
Münster „Königsberger Straße“	4,61 5,18 6,23
Troisdorf „Hannoversche Straße“	6,00 6,03 6,67
Ulm „Eichbergplatz“	7,07 7,30 8,22

Ausblick

Zum Jahreswechsel 2012/2013 wurden die Vertragsbedingungen des Fonds auf das AnsFuG (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) umgestellt. Da durch das Fondsmanagement bereits vor der Umstellung vorbereitende Schritte initiiert wurden, ist die Umstellung reibungslos verlaufen. Folgende Maßnahmen wurden im letzten Geschäftsjahr umgesetzt:

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

Die Maßnahmen zur Reduzierung der Fremdkapitalquote haben bereits Ergebnisse gezeigt. So konnte die Fremdfinanzierungsquote in Höhe von 42,7 % zu Beginn des Geschäftsjahres (29. Februar 2012) auf 33,7 % am Ende des Geschäftsjahres (28. Februar 2013) reduziert werden. Mit den oben beschriebenen Maßnahmen soll die Fremdkapitalquote im kommenden Geschäftsjahr auf unter 30 % gesenkt werden.

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

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

Die Fußballwahrheit „Nach dem Spiel ist vor dem Spiel" gilt mittlerweile leider auch für die Regulierung der Investmentbranche und insbesondere für den Offenen Immobilienfonds. Nachdem das AnsFuG bei allen Offenen Immobilienfonds umgesetzt wurde, müssen sich die Fonds auf neue Regelungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) einstellen. Der Regierungsentwurf zum AIFM-Umsetzungsgesetz (AIFM: Alternative Investment Fund Manager) liegt seit Längerem vor. Da aus den Reihen der Branchenverbände sowie aus den Regierungsparteien massive Kritik an diesem Gesetzentwurf geäußert wurde, bleibt abzuwarten, in welcher Form die Umsetzung der AIFMD beschlossen wird. Auswirkungen können daher zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden.

Auf der operativen Seite war das zurückliegende Geschäftsjahr durch den Ausbau des Immobilien-Portfolios gekennzeichnet. Es wurden in sechs Transaktionen insgesamt 825 Wohneinheiten und 60 Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 62.190 m^2 Wohn- und Nutzfläche für den WERTGRUND WohnSelect D erworben. Durch diese Zukäufe konnte insbesondere die regionale Portfoliostruktur weiter verbessert werden.

Es wurden die wesentlichen Zielstandorte des Fonds besetzt und mit nun insgesamt 2.346 Wohneinheiten ein Portfolio aufgebaut, das bereits eine hohe regionale Risikostreuung sowie auch eine Diversifikation der Objektgrößen und Baualtersklassen aufweist. Unter Beibehaltung dieser Risikostreuung soll das Portfolio weiter behutsam erweitert werden.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien und durch das gestiegene Preisniveau erfordert die Objektakquisition mehr denn je einen guten Zugang zu den lokalen Immobilienmärkten und eine sorgfältige Auswahl der angebotenen Objekte. Durch den klaren Fokus auf unsere Zielstandorte und die dort aufgebauten Netzwerke sind wir uns sicher, dass im neuen Geschäftsjahr weitere attraktive Immobilien für den WERTGRUND WohnSelect D erworben werden können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die energetische Sanierung der Objekte in Münster fertiggestellt und die Sanierung der Objekte in Ingolstadt begonnen. Die Sanierungen werden – genauso wie bereits bei dem Objekt „Scharfenberger Straße" in Berlin – zu einer deutlichen Aufwertung der Objekte und der Wohnqualität für die Mieter sowie zu steigenden Mieten in der Neuvermietung und durch Modernisierungsumlagen führen. Die Sanierungsmaßnahmen in Ingolstadt sollen im kommenden Geschäftsjahr abgeschlossen werden.

In den nächsten Monaten werden wir auch das Nachverdichtungspotenzial in Ingolstadt und in dem Objekt „Dobritzer Straße“ in Dresden prüfen und gegebenenfalls umsetzen sowie die Sanierungsmaßnahmen der Objekte in Köln, Frechen und Bonn-Alfter planen und beginnen.

Die Strategie, die Objekte mit WERTGRUND-Mitarbeitern vor Ort direkt an bzw. in den Objekten zu betreuen, wurde im letzten Geschäftsjahr bereits in Berlin, Münster, Ingolstadt, Dresden und Leipzig erfolgreich umgesetzt, was sich insbesondere in den hohen Neuvermietungsquoten widerspiegelt. Um die hohe Qualität und Intensität der Objektbetreuung für möglichst eine Vielzahl der Objekte sicherzustellen, wurde dieses Jahr bereits ein Standort im Ballungsraum Köln/Bonn/Düsseldorf aufgebaut, der auch weiter ausgebaut werden soll.

Mit diesen Maßnahmen werden wir das Immobilienportfolio weiter behutsam aufbauen und verwalten, um die Ziele des Fonds, nachhaltige Rendite und Stabilität für die Anleger, sicherzustellen.

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

„Ettinger Straße“, Ingolstadt, Deutschland

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	28.02.2013	29.02.2012	28.02.2011[1]	
Immobilien	**162.725**	82.595	50.715	TEUR
Liquiditätsanlagen	**32.611**	31.104	22.291	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	**20.022**	15.014	5.568	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	**– 61.021**	– 39.816	– 22.689	TEUR
Fondsvermögen	**154.337**	88.897	55.885	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	**61.805**	30.542	55.464	TEUR
Umlaufende Anteile	**1.442.203**	852.034	554.542	Stück
Anteilwert	**107,01**	104,34	100,78	EUR
Ausschüttung je Anteil	**3,47**	1,75	1,00	EUR
Tag der Ausschüttung	**12. Juni 2013**	13. Juni 2012	8. Juni 2011	

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

„Eichbergplatz", Ulm, Deutschland

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen

in % (29. Februar 2012 bis 28. Februar 2013; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011
I. Immobilien			
Bruttoertrag [1]	**6,7**	8,0	8,3
Bewirtschaftungsaufwand [1]	**–2,4**	–1,6	–0,9
Nettoertrag [1]	**4,3**	**6,4**	**7,4**
Wertänderungen [1]	**2,5**	0,7	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**6,8**	**7,1**	**7,4**
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	**8,8**	**9,5**	**8,0**
II. Liquidität [3]	**0,2**	**0,0**	**0,0**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [4]	**6,1**	**5,8**	**2,3**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Rendite) [5]	**4,3**	**4,6**	**1,2**

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.

„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. März 2012 bis zum 28. Februar 2013

		EUR	**EUR**
I.	**Fondsvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres**		**88.897.054,19**
	Ausschüttung für das Vorjahr		**–1.491.059,50**
	Mittelzu-/-abfluss (netto)		**59.999.031,45**
	Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	61.702.045,06	
	Mittelabflüsse aus Anteilverkäufen	–1.703.013,61	
	Ertrags-Aufwands-Ausgleich		**1.806.393,94**
	Ordentlicher Nettoertrag		**3.193.936,76**
	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**–1.111.554,09**
	bei Immobilien	–1.111.554,09	
	Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		**3.042.895,88**
	Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne		
	bei Immobilien	3.241.623,16	
	Wertveränderung der nicht realisierten Verluste		
	bei Immobilien	–198.727,28	
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres**		**154.336.698,63**

„Christianstraße", Leipzig, 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 13. Juni 2012 vorgenommene Ausschüttung, bei der für 852.034 Anteile jeweils 1,75 EUR pro Anteil ausgeschüttet wurden.

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 Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilsrücknahme 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.

Die Zusammensetzung des ordentlichen Nettoertrags ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Unter Abschreibung Anschaffungsnebenkosten werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über 10 Jahre (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

Die Zusammensetzung der realisierten Gewinne und Verluste ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013

	Düsseldorf/Köln/Bonn	Dresden	Ingolstadt/Ulm
	EUR	EUR	EUR
I. Immobilien (siehe Seite 32 - 40)			
1. Mietwohngrundstücke	61.450.000,00	37.040.000,00	29.270.000,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 44)			
1. Bankguthaben	1.303.458,48	1.724.279,14	1.359.733,22
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	855.989,59	1.240.398,37	1.149.770,97
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	5.481.622,83	2.212.457,93	2.338.068,83
4. Andere	140.976,78	22.613,49	78.622,34
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			
I. – III. Summe	69.232.047,68	42.239.748,93	34.196.195,36
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	15.760.000,00	14.750.000,00	14.222.621,19
2. Grundstücksbewirtschaftung	546.334,65	1.156.329,08	1.185.536,63
3. anderen Gründen	166.693,80	102.793,84	87.237,60
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	513.081,52	46.546,37	754.879,37
IV. – V. Summe	16.986.109,97	16.055.669,29	16.250.274,79
VI. Fondsvermögen	**52.245.937,71**	**26.184.079,64**	**17.945.920,57**

Münster	Berlin	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	in %
13.240.000,00	16.020.000,00	5.705.000,00	0,00		
				162.725.000,00	**105,4**
401.909,18	682.238,50	531.609,55	26.607.750,78		
				32.610.978,85	**21,1**
954.236,02	437.935,02	212.055,34	0,00	4.850.385,31	
0,00	0,00	0,00	25.369,44	25.369,44	
669.894,75	1.234.967,54	399.177,03	0,00	12.336.188,91	
2.551.977,96	8.460,60	3.658,00	3.541,04	2.809.850,21	
				20.021.793,87	**13,0**
17.818.017,91	18.383.601,66	6.851.499,92	26.636.661,26	**215.357.772,72**	**139,5**
4.000.000,00	5.300.000,00	850.000,00	0,00	54.882.621,19	
617.718,69	312.682,27	181.495,00	0,00	4.000.096,32	
18.411,96	-106.595,83	45.299,40	376.531,91	690.372,68	
				59.573.090,19	**38,6**
0,00	82.300,10	0,00	51.176,54	**1.447.983,90**	**0,9**
4.636.130,65	5.588.386,54	1.076.794,40	427.708,45	**61.021.074,09**	**39,5**
13.181.887,26	**12.795.215,12**	**5.774.705,52**	**26.208.952,81**	**154.336.698,63**	**100,0**

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2013 erhöhte sich das Fondsvermögen von 88.897 TEUR um 65.440 TEUR auf 154.337 TEUR. Im Geschäftsjahr 2012/2013 flossen dem Sondervermögen 59.999 TEUR zu. Bei einem Anteilumlauf von 1.442.203 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2013 ein Anteilwert in Höhe von 107,01 EUR.

Immobilien

Seit Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 25 Immobilien in den WERTGRUND WohnSelect D über. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 162.725 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 32 bis 40 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 32.611 TEUR entfällt vollständig auf Bankguthaben. Davon befinden sich 2.705 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto") und 6.003 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 23.903 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 32.611 TEUR bzw. 21,1 % 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 11.533 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 21.078 TEUR bzw. 13,7 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 20.022 TEUR.

Die Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.851 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 586 TEUR sowie Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 4.265 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen Zinsansprüche gegenüber Banken in Höhe von 25 TEUR. Auf Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 12.336 TEUR. Die Postition Andere enthält Forderungen aus Objektkäufen von 2.802 TEUR an sowie Forderungen aus Verwaltungskosten und aus Steuern in Höhe von insgesamt 8 TEUR an.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 59.573 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 54.883 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Düsseldorf/Köln/Bonn 28,7 %, Dresden 26,9 %, Ingolstadt/Ulm 25,9 %, Berlin 9,7 %, Münster 7,3 % sowie Leipzig 1,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 13 und 14.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 4.000 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 3.931 TEUR, noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 66 TEUR sowie hinterlegte Kautionen im Objekt Berlin „Scharfenberger Straße" in Höhe von 3 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen in Höhe von 690 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 266 TEUR, Verwaltungskosten von 367 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 4 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 53 TEUR betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Depotbankvergütung.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betragen 1.448 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (34 TEUR) sowie Rückstellungen aus Anschaffungskosten (1.397 TEUR).

„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie				
Laufende Nummer			1	2
			„Tulpenstraße“	„Scharfenberger Straße“
Lage des Grundstücks			Deutschland, 53347 Alfter, Tulpenstraße 20–24, Zur Belsmühle 14–30	Deutschland, 13505 Berlin, Scharfenberger Straße 30–40
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			keine	keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	–
		Handel/ Gastronomie	–	–
		Industrie	–	–
		Wohnen	94,3	96,2
		Kfz-Stellplätze	5,6	1,9
		Andere	0,1	1,9
Erwerbsdatum des Grundstücks			07/2012	10/2010
Beurkundungstermin			19.03.2012	05.08.2010
Baujahr/Umbaujahr			1967 + 1974 / 1991 + 1985	1977/2011
Grundstücksgröße	in m²		12.215,0	14.728,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	0,0
Nutzfläche Wohnen	in m²		7.372,9	4.849,8
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			83	31
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/ja
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		97,4	97,5
Restlaufzeiten der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		45	64
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		0,4	0,6
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.-28.02.2013)	in TEUR		96,5	69,6
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2013)	in TEUR		580,8	431,2
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		592,7	443,8

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.

Stand 28. Februar 2013

	„Uhlandstraße“	„Burgstraße“	„Borthener Straße“ (Dresden III)	„Dobritzer Straße“
	3	4	5	6
	Deutschland, 10715 Berlin, Uhlandstraße 103, Berlinerstraße 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	Deutschland, 01237 Dresden, Dobritzer Straße 41–71, Winterbergstraße 141–151
	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	keine	keine	keine	Dachgeschossausbau
	7,0	17,1	0,4	–
	21,9	9,1	2,3	–
	–	–	–	–
	57,4	59,8	97,1	95,9
	6,9	14,0	0,2	4,1
	6,8	–	–	–
	05/2012	02/2013	01/2011	03/2012
	30.11.2011	18.12.2012	09.12.2010	21.12.2011
	1972/2009	um 1989	1927–1934 / 1998–1999; 2011	1942/1995
	3.169,0	7.279,0	26.191,0	20.893,0
	1.453,5	3.727,9	528,1	0,0
	4.732,5	7.964,0	17.155,4	8.052,0
	80	211	6	53
	ja	ja	nein	nein
	nein/nein	nein/nein	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	96,7	90,7	97,0	98,1
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	44	57	39	39
	Privatperson/-en	Versicherung	Geschlossener Fonds	Immobilien-Gesellschaft
	1,7	1,2	1,4	1,1
	98,2	75,2	204,7	90,1
	630,5	845,7	1.235,4	540,3
	654,3	859,4	1.259,7	548,5

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie				
Laufende Nummer			7	8
			„Wilischstraße" (Dresden II)	„Füllenbachstraße"
Lage des Grundstücks			Deutschland, 01279 Dresden, Wilischstraße 11–30, Nagelstraße 20–26	Deutschland, 40474 Düsseldorf, Füllenbachstraße 4–6
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			keine	keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	19,7
		Handel/ Gastronomie	–	–
		Industrie	–	–
		Wohnen	97,8	72,0
		Kfz-Stellplätze	2,2	5,6
		Andere	–	2,7
Erwerbsdatum des Grundstücks			01/2011	11/2010
Beurkundungstermin			28.10.2010	16.08.2010
Baujahr/Umbaujahr			1963-1964 / 1998–2001	1967 / 1999–2000; 2011
Grundstücksgröße	in m²		20.009,0	2.396,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	695,0
Nutzfläche Wohnen	in m²		15.069,6	2.633,7
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			82	40
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		97,4	95,4
Restlaufzeiten der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		38	47
Verkäufer			Geschlossener Fonds	Privatperson/-en
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		1,2	0,3
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.-28.02.2013)	in TEUR		179,0	58,5
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2013)	in TEUR		1.085,5	367,5
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		1.096,5	376,8

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.

Stand 28. Februar 2013

	9	10	11	12
	„An der Mergelskaul“	„Hauptstraße“	„Kapfenberger Straße“	„Ettinger Straße“
	Deutschland, 50226 Frechen, An der Mergelskaul 23–25, An der Waidmaar 38–52	Deutschland, 50226 Frechen, Hauptstraße 1–7, Hüchelner Straße 2	Deutschland, 50226 Frechen, Kapfenberger Straße 5, 9–11, 19–21	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Ettinger Straße 29–43, 53, Ungernederstraße 1–3, 24–30, Leharstr. 1–5, 2–8, Lortzingstr. 2–10
Mietwohngrundstück		gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Fassadensanierung		keine	Fassadensanierung	energetische Sanierung
–		84,1	–	–
–		6,0	–	0,2
–		–	–	–
94,6		–	94,5	98,7
5,4		9,9	4,5	1,1
–		–	1,0	–
08/2012		08/2012	08/2012	06/2011
30.05.2012		30.05.2012	30.05.2012	30.03.2011
1953; 1954		1992	um 1971	ca. 1956–1958 / 1985-2010
11.562,0		2.228,0	5.102,0	24.814,0
0,0		2.154,7	0,0	31,9
4.808,0		0,0	3.197,2	15.926,8
30		42	19	50
nein		ja	nein	teilweise
nein/nein		nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein		nein/nein	nein/nein	nein/nein
93,8		92,0	97,3	99,7
unbegrenzt		3,75	unbegrenzt	unbegrenzt
41		49	52	38
Immobilien-Gesellschaft		Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,2		0,0	0,0	0,8
42,9		42,3	30,3	178,5
276,1		246,9	178,9	1.089,3
287,7		254,5	184,4	1.105,8

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie				
Laufende Nummer			13	14
			„Herschelstraße“	„Leharstraße 1a, 1b“
Lage des Grundstücks			Deutschland, 85057 Ingolstadt, Herschelstraße 4–18, 17–23	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Leharstraße 1a, 1b
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			energetische Sanierung	energetische Sanierung
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	–
		Handel/ Gastronomie	–	–
		Industrie	–	–
		Wohnen	98,2	83,6
		Kfz-Stellplätze	1,8	16,4
		Andere	–	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			06/2011	06/2011
Beurkundungstermin			30.03.2011	30.03.2011
Baujahr/Umbaujahr			ca. 1965 / 1985–2003	ca. 1992/1999
Grundstücksgröße	in m²		11.787,0	3.690,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	0,0
Nutzfläche Wohnen	in m²		6.991,5	1.890,2
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			44	69
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/ja
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		99,9	99,8
Restlaufzeiten der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		39	59
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		0,4	0,0
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.-28.02.2013)	in TEUR		76,4	22,6
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2013)	in TEUR		451,5	134,8
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		456,1	136,2

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

Stand 28. Februar 2013

	„Leharstraße 8a, 8b“	„Ungernederstraße“	„Gottesweg“	„Hummelsbergstraße“
	15	16	17	18
	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Leharstraße 8a, 8b	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Ungernederstraße 2–8	Deutschland, 50939 Köln Gottesweg 108-110 Aegidienberger Straße 23-27 Erpeler Straße 36	Deutschland 50939 Köln Düstermichstraße 2-16 Hummelsbergstraße 1-11 Rennebergstraße 2-10
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	energetische Sanierung	Fassadensanierung	Fassadensanierung
	–	–	14,8	–
	–	–	2,4	–
	–	–	–	–
	98,3	92,8	80,4	100,0
	0,4	7,2	2,4	–
	1,3	–	–	–
	06/2011	06/2011	08/2012	08/2012
	30.03.2011	30.03.2011	30.05.2012	30.05.2012
	ca. 1992/1999	ca. 1958 / 1985–1999	um 1954	1957; 1959/1996
	1.532,0	4.114,0	2.710,0	13.892,0
	0,0	0,0	649,8	0,0
	1.236,5	1.717,1	3.533,1	8.693,6
	5	36	18	0
	nein	nein	nein	nein
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	nein/ja	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	99,7	97,2	99,6	98,7
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	59	39	50	50
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	0,0	1,1	0,5
	13,1	19,6	55,5	115,1
	78,2	120,5	331,3	710,9
	79,0	121,7	334,1	722,1

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie				
Laufende Nummer			19	20
			„Christianstraße“	„Philipp-Rosenthal-Straße“
Lage des Grundstücks			Deutschland, 04105 Leipzig, Christianstraße 8–16, Am Mückenschlösschen 1–11	Deutschland, 04103 Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße 5
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			keine	keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	16,0
		Handel/ Gastronomie	–	8,2
		Industrie	–	–
		Wohnen	97,6	74,4
		Kfz-Stellplätze	2,4	1,4
		Andere	–	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			01/2012	09/2010
Beurkundungstermin			03.11.2011	08.06./18.06.2010
Baujahr/Umbaujahr			ca. 1939–1944 / ca. 1994+1997	1903/2005
Grundstücksgröße	in m²		5.200,0	680,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	250,7
Nutzfläche Wohnen	in m²		4.133,0	931,3
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			15	6
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	ja/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		97,5	95,3
Restlaufzeiten der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		39	48
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		0,2	0,0
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.-28.02.2013)	in TEUR		37,5	12,3
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2013)	in TEUR		250,2	75,9
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		254,1	77,8

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.

Stand 28. Februar 2013

	„Stieglitzstraße“	„Breslauer Straße“	„Königsberger Straße“
	21	22	23
	Deutschland, 04229 Leipzig, Stieglitzstraße 85a/b	Deutschland, 48157 Münster, Königsberger Straße 1–5, 11–19, Kemperweg 2–12, Breslauer Straße 2–8	Deutschland, 48157 Münster, Königsberger Straße 4,7,8
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	keine	keine	keine
	11,3	–	0,5
	14,8	–	2,9
	–	–	–
	73,9	96,3	90,4
	–	3,7	4,0
	–	–	2,2
	09/2010	11/2010	11/2010
	26.05.2010	06.09.2010	06.09.2010
	ca. 1900 / 1997, 1998	1964/2012	1964/2012
	720,0	20.545,0	14.073,0
	285,6	0,0	422,0
	1.304,5	9.932,0	8.824,0
	0	51	51
	nein	nein	ja
	ja/nein	nein/nein	nein/nein
	ja/nein	nein/nein	nein/nein
	90,7	99,4	94,5
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	48	42	42
	Privatperson/-en	Privatperson/-en	Privatperson/-en
	0,0	0,8	1,8
	15,0	98,5	94,7
	98,2	635,9	604,8
	100,7	656,7	639,6

Stand 28. Februar 2013

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Hannoversche Straße"	„Eichbergplatz"
Laufende Nummer			24	25
Lage des Grundstücks			Deutschland 53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25 a-c	Deutschland, 89075 Ulm, Eichbergplatz 1–9
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			keine	keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	3,2
		Handel/ Gastronomie	–	0,5
		Industrie	–	–
		Wohnen	85,1	89,5
		Kfz-Stellplätze	9,6	6,8
		Andere	5,3	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			01/2013	02/2012
Beurkundungstermin			31.10.2012	20.10./21.11.2011
Baujahr/Umbaujahr			um 1995	1997
Grundstücksgröße	in m²		5.727,0	4.946,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	421,2
Nutzfläche Wohnen	in m²		6.149,0	4.792,9
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			93	93
Personenaufzug/Lastenaufzug			ja	teilweise
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		96,7	95,6
Restlaufzeiten der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		63	65
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge	in TEUR		0,5	0,4
Mietertrag im Kalenderjahr p.a. (01.01.-28.02.2013)	in TEUR		85,2	74,3
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2013)	in TEUR		525,4	439,2
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		530,7	465,9

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.

„Eichbergplatz“, Ulm, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis	Anschaffungs-nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern [1]		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen [2]		Investitions-volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien								
Alfter „Tulpenstraße“	7.250	732	10,1	468	6,5	264	3,6	7.982
Berlin „Scharfenberger Straße“	3.900	583	14,9	213	5,5	370 [3]	9,5	4.483
Berlin „Uhlandstraße“	9.300	863	9,3	553	5,9	310	3,3	10.163
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.500	1.490	10,3	939	6,5	551	3,8	15.990
Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061
Dresden „Dobritzer Straße“	6.850	631	9,2	342	5,0	289	4,2	7.481
Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)	13.670	1.018	7,4	577	4,2	441	3,2	14.688
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.430	525	9,7	240	4,4	286	5,3	5.955
Frechen „An der Mergelskaul“	3.261	302	9,3	212	6,5	90	2,8	3.563
Frechen „Hauptstraße“	3.417	307	9,0	215	6,3	92	2,7	3.724
Frechen „Kapfenberger Straße“	2.575	240	9,3	167	6,5	73	2,8	2.815
Ingolstadt „Ettinger Straße“	11.152	1.155	10,4	851	7,6	303	2,7	12.306
Ingolstadt „Herschelstraße“	5.333	443	8,3	297	5,6	146	2,7	5.777
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.842	188	10,2	137	7,4	51	2,8	2.030
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.115	82	7,3	50	4,5	32	2,8	1.197
Ingolstadt „Ungernederstraße“	1.358	104	7,6	66	4,8	38	2,8	1.461
Köln „Gottesweg“	5.311	484	9,1	343	6,5	141	2,7	5.795
Köln, „Hummelsbergstraße“	11.836	1.090	9,2	769	6,5	321	2,7	12.926
Leipzig „Christianstraße“	3.155	266	8,4	141	4,5	125	4,0	3.421
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028
Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	55	4,6	77	6,4	1.332
Münster „Breslauer Straße“	5.297	482	9,1	221	4,2	262	4,9	5.780
Münster „Königsberger Straße“	4.428	402	9,1	184	4,2	218	4,9	4.830
Troisdorf, „Hannoversche Straße“	7.400	648	8,8	444	6,0	204	2,8	8.048
Ulm „Eichbergplatz“	6.550	798	12,2	499	7,6	299	4,6	7.348
Direkt gesamt	**152.920**	**14.263**		**8.708**		**5.556**		**167.183**

1 Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer
2 U.a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung
3 Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage
4 Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

Stand 28. Februar 2013

Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert [4]
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
7.290	49	683	9,4	7.290
6.690	59	444	7,7	6.690
9.330	72	791	9,3	9.330
14.700	12	1.478	10,0	14.500
16.260	135	861	7,9	16.260
6.990	63	569	9,1	6.990
13.790	104	782	7,9	13.790
5.620	52	401	7,8	5.620
3.370	18	284	9,5	3.370
3.510	18	289	9,5	3.510
2.620	14	226	9,5	2.620
12.610	115	953	8,3	12.610
5.570	44	366	8,3	5.570
1.890	19	155	8,3	1.890
1.110	8	68	8,3	1.110
1.260	10	86	8,3	1.260
5.390	28	456	9,5	5.390
11.750	64	1.027	9,5	11.750
3.350	27	234	8,9	3.350
1.045	9	66	7,6	1.045
1.310	13	99	7,6	1.310
6.780	48	365	7,8	6.780
6.460	40	305	7,8	6.460
7.500	11	638	9,9	7.400
6.830	80	711	9,0	6.830
163.025	**1.112**	**12.337**		**162.725**

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – 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 32.611 TEUR (21,1 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 8.708 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 26,7 % der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, München verwaltet.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Bank Sarasin AG, München 12.922 TEUR zu 0,7 %, auf die Bethmann Bank AG, München 5.000 TEUR zu 1,1 %, auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg 3.022 TEUR zu 0,4 %, auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing 2.950 TEUR zu 0,5 % und auf die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München 9 TEUR zu 0,6 %.

„Füllenbachstraße", Düsseldorf, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		**4.850.385,31**	**3,2**
davon Betriebskostenvorlagen	4.264.187,83		
davon Mietforderungen	586.197,48		
2. Zinsansprüche		**25.369,44**	**0,0**
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		**12.336.188,91**	**8,0**
4. Andere		**2.809.850,21**	**1,8**
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		**20.021.793,87**	**13,0**
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		**54.882.621,19**	**35,6**
2. Grundstücksbewirtschaftung		**4.000.096,32**	**2,6**
3. anderen Gründen		**690.372,68**	**0,4**
Summe der Verbindlichkeiten		**59.573.090,19**	**38,6**
III. Rückstellungen		**1.447.983,90**	**0,9**
Fondsvermögen (EUR)		154.336.698,63	
Anteilwert (EUR)		107,01	
Umlaufende Anteile (Stück)		1.442.203	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.
Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2012 bis 28. Februar 2013

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		**238.383,06**	
2. Sonstige Erträge		**148.286,46**	
3. Erträge aus Immobilien		**9.339.645,03**	
Summe der Erträge			**9.726.314,55**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		**2.872.256,65**	
a) davon Betriebskosten	244.994,88		
b) davon Instandhaltungskosten	1.523.920,61		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	578.797,91		
d) davon Sonstige Kosten	524.543,25		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		**1.716.205,85**	
3. Verwaltungsvergütung		**1.708.031,64**	
4. Depotbankvergütung		**30.512,50**	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		**64.020,71**	
6. Sonstige Aufwendungen		**141.350,44**	
davon Sachverständigenkosten	111.171,78		
Summe der Aufwendungen			**6.532.377,79**
III. Ordentlicher Nettoertrag			**3.193.936,76**
Ertrags-Aufwands-Ausgleich			**1.806.393,94**
IV. Ergebnis des Geschäftsjahres			**5.000.330,70**
Gesamtkostenquote			1,59 %
Transaktionsabhängige Vergütung			0,82 %

„Hauptstraße", Frechen, Deutschland

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Sonstigen Erträge in Höhe von 148 TEUR resultieren im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 79 TEUR sowie aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 38 TEUR.

Aufwendungen

Bei den Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 141 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die Sachverständigen in Höhe von 111 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 30 TEUR.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,59 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Transaktionsabhängige Vergütung stellt die Summe der Ankaufsgebühren gemäß § 11 Abs. 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar und beträgt zum Stichtag 0,82 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

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

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

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

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

Bei 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 Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft 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 Anlagedauer.

Die Gesellschaft berechnet keinen Rücknahmeabschlag. Soweit Anleger nach Maßgabe der bis zum 31. Dezember 2012 geltenden Vertragsbedingungen zur Reduzierung des bislang in den Vertragsbedingungen vorgesehenen Rücknameabschlages ihre Anteilrückgabe durch eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeerklärung gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft angekündigt haben, der Rücknahmetermin aber erst nach Inkrafttreten der neuen Vertragsbedingungen liegt, verzichtet die Gesellschaft auf die Erhebung eines Rücknahmeabschlages.

Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2013

		Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I.	**Berechnug der Ausschüttung**		
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	1.545.144,23	1,07
	2. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.000.330,70	3,47
II.	**Zur Ausschüttung verfügbar**		
	1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	-5.000,00	0,00
	2. Vortrag auf neue Rechnung	-1.536.030,52	-1,07
III.	**Gesamtausschüttung** [1]		
	1. Endausschüttung		
	a) Barausschüttung	5.004.444,41	3,47
	Gesamtausschüttung auf 1.442.203 ausgegebene Anteile	**5.004.444,41**	**3,47**

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

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach § 5 InvStG ermittelt.

Angaben nach § 78 Abs. 2 InvG

Nach § 78 Abs. 2 InvG sind für das Geschäftsjahr 2012/2013 aus dem laufenden Ergebnis 5 TEUR einbehalten worden und stehen nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2013/2014 werden Erträge in Höhe von 1.536 TEUR vorgetragen, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2012/2013 als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012/2013 beträgt bei 1.442.203 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 28. Februar 2013 und einer Ausschüttung von 3,47 EUR je Anteil insgesamt 5.004 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 12. Juni 2013.

München, im April 2013

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Sebastiano Ferrante Martin Matern

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Geschäftsjahr vom 1. März 2012 bis 28. Februar 2013 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

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 § 44 Abs. 5 InvG 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 Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 19. April 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Arno Kempf
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von 3,47 EUR je Anteil erfolgt am 12. Juni 2013.

Ausschüttung [1]

Die ausgeschütteten Erträge 2012/2013 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Privatanleger in EUR	**Betrieblicher Anleger** in EUR
Ausschüttung je Anteil	3,4700	3,4700
davon steuerfrei [2]	0,6253	0,6253
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge [3]	1,6874	1,6874
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge [4]	1,6874	1,6874
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,4451	0,4451

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen" in Höhe von 1,6874 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen 0,1226 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen, sodass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 1,8100 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 (gesamt)	1,8100	EUR
KESt. (25 % auf „Steuerpflichtig (gesamt)")	./. 0,4525	EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt.)	./. 0,0249	EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,4774	EUR
damit Gutschrift auf Konto	2,9926	EUR

1 Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der TMW Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.
2 Es handelt sich um Erträge, die in Vorjahren einbehalten und damals bereits versteuert wurden. Sie sind bei ihrer nun erfolgenden Ausschüttung daher nicht nochmals zu versteuern. Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge. Nach investmentrechtlichen Vorschriften ermittelt, beläuft sich der Betrag auf EUR 0,7484 je Anteil.
3 Der Unterschied zwischen der Ausschüttung pro Anteil und der Summe aus steuerfreien und steuerpflichtigen Erträgen resultiert z. B. 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.

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 n. F. 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 Kapitalanlagegesellschaft 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. 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 n. F.).

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 n. F.). 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).

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 im 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 steuerpflichtigen 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 grund-

sätzlich 25 % (zzgl. 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 zehnjährigen Haltefrist.

Bei Vorlage einer NV-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 NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen aus den Fondsanteilen 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 im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im 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 Kapitalanlagegesellschaft 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, realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn 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 28. Februar 2013 endende Geschäftsjahr für den WERTGRUND WohnSelect D (ISIN: DE 000 A1CUAY 0) Ausschüttung/Teilthesaurierung

			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
		Barausschüttung	3,4700	3,4700	3,4700	3,4700
a)		**Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung**	3,4700	3,4700	3,4700	3,4700
	aa)	**in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre**	0,6253	0,6253	0,6253	0,6253
	bb)	**in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b)		**Ausgeschüttete Erträge**	1,6874	1,6874	1,6874	1,6874
c)		**Ausschüttungsgleiche Erträge**[1]	0,1226	0,1226	0,1226	0,1226
d)		**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 – davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG – davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 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[2] 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
	mm)	Erträge im Sinne des § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 des KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e)		**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

1 Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 12.06.2013 als zugeflossen.
2 DBA entspricht Doppelbesteuerungsabkommen

		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
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 – davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG – davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 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
mm)	Erträge im Sinne des § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 des KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	**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
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	1,6874	1,6874	1,6874	1,6874
dd)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
g)	**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
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,1226	0,1226	0,1226	0,1226
dd)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
h)	~~**Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer**~~ **(weggefallen)**				
i)	**Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten 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

		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
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
j)	**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
k)	**Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG**	1,2233	1,2233	1,2233	1,2233
l)	**Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG**	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
m)	**die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre**	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
n)	**den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 nichtabziehbaren Werbungskosten**	0,1206	0,1206	0,1206	0,1206

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Ermittlung der steuerlichen Angaben

An die Kapitalanlagegesellschaft TMW Pramerica Property Investment GmbH (nachfolgend die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG geprüften Rechnungslegung und des geprüften Jahresberichtes für das Investmentvermögen WERTGRUND WohnSelect D für den Zeitraum vom 1. März 2012 bis 28. Februar 2013 die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 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 das Investmentvermögen WERTGRUND WohnSelect D 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 Anteile 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 13. April 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schulz
(Rechtsanwalt/Steuerberater)

ppa. Keller
(Steuerberaterin)

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München
HRB 149356
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2012: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2012: 3.038 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Jobst Beckmann (bis 31. Juli 2012)
Sebastiano Ferrante (ab 1. Januar 2013)
Sebastian Lohmer (bis 31. Dezember 2012)
Martin Matern
Jan-Baldem Mennicken (bis 31. Juli 2012)

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Georg von Werz
Vorsitzender
Mietglied des Vorstands der Pramerica Real Estate International AG (bis 31. Dezember 2012)

Gerhard Wittl
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Volker Krenzler
als unabhängiges Mitglied

Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2012: 5.113 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2012: 171.537 TEUR

Abschlussprüfer

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

Immobilienverwaltung

WERTGRUND Immobilien AG
Maximilianstraße 21a
D-82319 Starnberg

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Jörg Ackermann, Hagen
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Immobilien

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, Essen
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Ersatzmitglieder

Dipl.-Kfm. Thorsten 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

Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2012/2013

Alfter, Tulpenstraße

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven, ca. 4 km vom Stadtzentrum Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage besteht aus sechs Gebäuden mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Anlage verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 83 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 ersetzt. In den Jahren 1998 und 2002 wurden die Heizzentralen (Ölheizung) erneuert.

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

Alfter, Tulpenstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	19. März 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juli 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,74 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	110
Wohnfläche	7.372,9 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	83
Baujahr	1967; 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	7,29 Mio. EUR, Stichtag 30. November 2012

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Berlin, Uhlandstraße

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

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

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

Berlin, Uhlandstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,3 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	0,87 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	82
Wohnfläche	4.732,5 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	1.453,5 m²
Stellplätze	80
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	9,33 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

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 bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, 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 m² und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.431 m² sowie 211 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 bis 136 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m² liegt. Sämtliche Grundrisse sind sehr funktional und marktgängig, aber auch sehr individuell geschnitten.

Es besteht in Teilbereichen Sanierungsbedarf. Das Sanierungskonzept sieht u. a. kurzfristig durchzuführende Maßnahmen wie die Instandsetzung der Bautechnik, der Dachflächen, der Tiefgarage und der Treppenhäuser vor.

Bonn-Bad Godesberg, Burgstraße

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2013
Verkäufer	Versicherungsunternehmen
Kaufpreis	14,5 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	1,51 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	101
Wohnfläche	7.964,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	28
Nutzfläche gewerblich	3.431,4 m²
Stellplätze	211
Baujahr	um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	14,7 Mio. EUR, Stichtag 16. November 2012

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

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. 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 alle Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten

zu Wohnraum ausgebaut. In 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung wurde von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.

Dresden, Dobritzer Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	0,66 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	138
Wohnfläche	8.052,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	6,99 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Frechen-Portfolio

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

Die um 1959 bzw. um 1971 errichteten Mehrfamilienhäuser wurden als viergeschossige Flachdachbauten und dreigeschossige Zeilenbauten in Massivbauweise errichtet. Der Wohnungsbestand verfügt über insgesamt 133 Wohneinheiten mit 49 Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m². Weiterer Bestandteil des Portfolios sind außerdem die rein gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und erstes Obergeschoss eines 1992 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit zwölf Gewerbeeinheiten und sechs Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkplatzgrundstück mit 36 oberirdischen Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.

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

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

Frechen-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	0,86 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	133
Wohnfläche	8.005,2 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	2.154,7 m²
Stellplätze	91
Baujahr	um 1959/um 1971/1992
Gutachterlicher Verkehrswert	9,5 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Köln-Portfolio

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

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

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

Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	1,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	171
Wohnfläche	12.226,7 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	8
Nutzfläche gewerblich	649,8 m²
Stellplätze	68 (davon 50 derzeit noch unentgeltlich genutzte)
Baujahr	um 1954/um 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	17,14 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Troisdorf, Hannoversche Straße

Die Wohnanlage wurde 1995 errichtet und gliedert sich in zwei identische Zeilenbauten mit jeweils 4 Regelgeschossen und einem obersten Staffelgeschoss mit Satteldach. Die Anlage verfügt über insgesamt 90 Wohneinheiten (45 Wohneinheiten pro Wohnhaus) und 93 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.

Troisdorf, Hannoversche Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	31. Oktober 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2013
Verkäufer	Immobiliengesellschaft
Kaufpreis	7,4 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	0,65 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	90
Wohnfläche	6.149,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	93
Baujahr	um 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	7,5 Mio. EUR, Stichtag 5. Juli 2012

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Immobilienbestand

Berlin, Scharfenberger Straße

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

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

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

Steganlage Berlin, Scharfenberger Straße

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

Berlin, Scharfenberger Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.849,8 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	6,69 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Dresden, Borthener Straße (Dresden III)

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

Dresden, Borthener Straße (Dresden III) im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 1,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.155,4 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	7
Nutzfläche gewerblich	528,1 m²
Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	16,26 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2012

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Dresden, Wilischstraße (Dresden II)

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden zwischen 1963 und 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind noch ca. 38 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert. Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

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

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

Dresden, Wilischstraße (Dresden II) im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 1,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.069,6 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	13,79 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Düsseldorf, Füllenbachstraße

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

Düsseldorf, Füllenbachstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,53 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	29
Wohnfläche	2.633,7 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	6
Nutzfläche gewerblich	695,0 m²
Stellplätze	40
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,62 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

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 WEG geteilt.

Für die Jahre 2012 bis 2014 ist geplant, die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch zu sanieren, das heißt, insbesondere die Fassaden und obersten Geschossdecken zu dämmen und die Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammen, auszutauschen. Die Sanierungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt haben im August 2012 begonnen.

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

Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,80 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 1,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	484
Wohnfläche	27.762,1 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Nutzfläche gewerblich	31,9 m²
Stellplätze	204
Baujahr	1958, 1965, 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	22,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Leipzig, Christianstraße

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

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

Leipzig, Christianstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	3. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	10. Januar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,16 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,29 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	80
Wohnfläche	4.133,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	15
Baujahr	1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	3,35 Mio. EUR; Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße

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

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst acht Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten und wurde 2005 aufwendig saniert. Bei der Sanierung wurden Balkone angebracht und ein Aufzug eingebaut. Das Dachgeschoss wurde zu zwei Maisonette-Wohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard ausgebaut.

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

Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. /18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931,3 m^2
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	250,7 m^2
Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,045 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

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 fünfgeschossige Eckhaus wurde um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erbaut und 1997/1998 saniert. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Das Haus umfasst 18 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten.

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

Leipzig, Stieglitzstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.304,5 m^2
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	285,6 m^2
Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,31 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2013

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße

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

Die Häuser wurden in 2012 umfassend saniert, wobei ein Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung wie beispielsweise neue Fenster, Dachdämmung und Heizungsanlagen lag. Die entsprechende Modernisierungsmieterhöhung ist bereits versandt und wird zum 1. Mai 2013 wirksam.

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

Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	6. September 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,73 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,88 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	238
Wohnfläche	18.756,0 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	422,0 m²
Stellplätze	102
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	13,24 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2012

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Ulm, Eichbergplatz

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

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

Ulm, Eichbergplatz im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	20. Oktober 2011 / 21. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,55 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten[1]	Ca. 0,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	74
Wohnfläche	4.792,9 m^2
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	421,2 m^2
Stellplätze	93
Baujahr	Ca. 1997
Gutachterlicher Verkehrswert	6,83 Mio. EUR; Stichtag 10. August 2012

1 Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

Wichtiger Hinweis

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

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

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

Impressum

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

Fotos:
Jann Averwerser, München, Deutschland

Reference Number:
CAIR-96WGUK

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Pramerica