

# WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2018

Pramerica Property Investment GmbH



## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2018 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2017 bis 28. Februar 2018	Stand 28. Februar 2017 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2016 bis 28. Februar 2017	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	248.217	329.443	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	293.832	383.853	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands Ausgleich)	5.517	67.928	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	118,4	116,5	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	18,3	16,9	%
<b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	248.970	321.200	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	30	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	–	3	
Verkäufe von Objekten	16	–	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	95,6	95,5	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	37.330	48.210	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	15,0	14,6	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	17.566	21.938	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	19.764	26.272	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	8,0	8,0	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	68,0	36,5	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	6,7	4,5	%
für ein Jahr <sup>9</sup>	23,1	4,1	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	2.755.767	2.803.540	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	90,07	117,51	EUR
Ausgabepreis	94,57	123,39	EUR
<b>Zwischenausschüttung</b>			
Zwischenausschüttung je Anteil	49,96	–	EUR
Zwischenausschüttungsstichtag	27. Dezember 2017	–	
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttung je Anteil	–	2,44	EUR
Ausschüttungsstichtag	–	14. Juni 2017	
<b>Sonstiges</b>			
Gesamtkostenquote (davon betreffen 5,79 % die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung) <sup>10</sup>	7,20	1,46	%

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

<sup>1</sup> Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto  
<sup>2</sup> Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt  
<sup>3</sup> Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.  
<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen  
<sup>5</sup> Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen.  
<sup>6</sup> Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel  
<sup>7</sup> Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

<sup>8</sup> 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)  
<sup>9</sup> Angabe zum 28.02.2018 für den Zeitraum vom 01.03.2017 bis 28.02.2018 bzw. Angabe zum 28.02.2017 für den Zeitraum vom 01.03.2016 bis 28.02.2017  
<sup>10</sup> Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung inkl. der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung, die Verwahrstellenvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Vergangenheitswerte sind keine Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

# Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt	6
Herausforderungen für die Politik	7
Sicherheit und Qualität an erster Stelle: Weiterhin CashSTOP beim WERTGRUND WohnSelect D	7
Portfoliostruktur	8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2018	11
Immobilienabgänge	12
Kreditmanagement	22
Renditen	24
Bewertung	25
Vermietung	26
Ausblick	30
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	32
Entwicklung der Renditen	33
Entwicklung des Fondsvermögens	34
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	35
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018	36
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	38
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – Immobilienverzeichnis	40
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – Anschaffungskosten	46
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – Bestand der Liquidität	48
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	49
Ertrags- und Aufwandsrechnung	50
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	51
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2018	52
Anhang	53
Vermerk des Abschlussprüfers	57
Steuerliche Hinweise	58
Gremien	74
Immobilienbestand	76

# Bericht der Fondsverwaltung

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Assetmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2017 bis 28. Februar 2018 informieren.

## Anlagestrategie

Das Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentriert sich unverändert auf Bestandswohnimmobilien an ausgewählten Standorten in Deutschland.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil auf Portfolioebene max. 25%)
- Gesamtinvestitionsvolumen angestrebt ca. 400 Mio. EUR (4.000 – 5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (fünf bis acht Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5 – 50 Mio. EUR)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30% gem. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlagen
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25% Leerstand bei entsprechender Chance auf Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte in der Regel zehn bis 15 Jahre
- Laufende Überprüfung des Bestandsportfolios mit entsprechender Arrondierung bei sich verändernden Marktgegebenheiten bzw. sich bietenden Marktchancen

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

Ankauf: Das angestrebte Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum

Stand 28. Februar 2018 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 248.217 TEUR bzw. 2.012 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30% und liegt per 28. Februar 2018 bei 18,32%. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND<sup>1</sup>-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt acht Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Nürnberg betrieben werden.

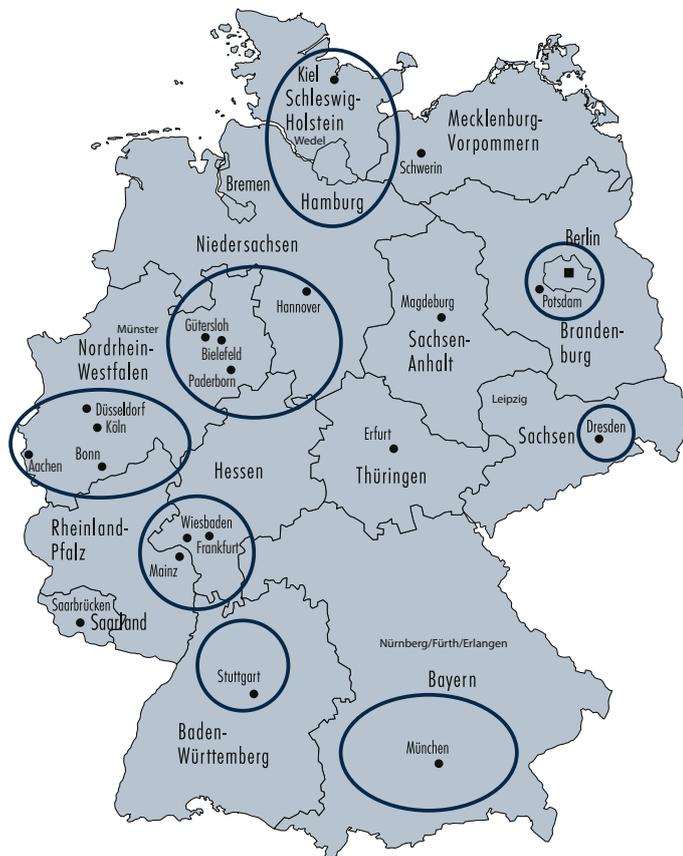
Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25% aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand zu erklären sein und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen reduzierbar erscheinen. In der Regel werden die Immobilien zehn bis 15 Jahre im Bestand gehalten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und unter Arrondierungsgesichtspunkten nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

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

<sup>1</sup> WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaft (zusammen „WERTGRUND“)

## Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel<sup>1</sup>, Hamburg<sup>1</sup>)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld<sup>1</sup>, Gütersloh<sup>1</sup>)
- Ballungsraum Köln<sup>1</sup>, Bonn<sup>1</sup>, Düsseldorf<sup>1</sup>, Aachen<sup>1</sup>
- Rhein-Main-Gebiet<sup>1</sup> (z. B. Frankfurt am Main<sup>1</sup>, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München<sup>1</sup>)

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

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

Aufgrund der gesunkenen Renditen an den A-Standorten weichen immer mehr Investoren auch auf B- und sogar C-Standorte aus. Der Wettbewerb um geeignete Ankaufsobjekte treibt auch hier die Immobilienpreise nach oben. Dies führt zu dem Umstand, dass zwischenzeitlich auch an B-Standorten kaum mehr attraktive Ankaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Investitionen sind nach unserer Auffassung nur mehr äußerst selektiv möglich.

Zur umfassenden Marktdurchdringung dieser B-Standorte haben wir das von uns entwickelte Research-Projekt „Hidden Champions“ etabliert. Ziel ist es, unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit vielversprechenden Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) herauszufiltern. Die Kennzahlen werden im jährlichen Rhythmus aktualisiert, um dadurch Trends und Marktentwicklungen an diesen Standorten erkennen und analysieren zu können.

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

Die interne „Hidden-Champions“-Studie wurde letztmalig im September 2017 auf den neuesten Stand gebracht. In der Studie 2017 wurde der langjährige Spitzenreiter Ingolstadt durch Regensburg (Platz 1) und München (Platz 2) auf den dritten Platz verdrängt. Im Jahr 2017 befinden sich auch erstmalig alle A-Standorte (Berlin/Rang 18, Düsseldorf/Rang 20, Frankfurt am Main/Rang 7, Hamburg/Rang 12, Köln/Rang 14, München/Rang 2 und Stuttgart/Rang 6) unter den Top 20. Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich in der Verteilung der Top 20 einige Veränderungen. Dazu gehört insbesondere, dass die Aufsteiger Düsseldorf, Karlsruhe und Nürnberg die Städte Heidelberg, Konstanz, und Tübingen abgelöst haben.

Wir sind weiterhin der Meinung, dass der ein oder andere Standort zwischenzeitlich zu teilweisen Preisübertreibungen neigt. Gerade deshalb sind wir bestrebt, das Portfolio des WERGRUND WohnSelect D nur äußerst zurückhaltend auszubauen. Aktuell fokussieren wir uns auf Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand, welche wir aus der im Fonds vorhandenen Liquidität bestreiten. Eine weitere Aufstockung des Fondsbestandes kann und wird nur dann erfolgen, wenn die Anlagekriterien des Fonds im Sinne unserer Anleger auch zukünftig eingehalten werden können.

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

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland gilt als weiterhin angespannt. Das betrifft vor allem den Bereich Mietwohnungen, wie aus dem „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018“ des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) hervorgeht<sup>1</sup>. Demnach sind die Angebotsmieten in Deutschland auch 2017 mit 4,3% nicht nur weiter, sondern auch etwas stärker als im Vorjahr (+3,1%) gestiegen. Dem Gutachten zufolge lag deutschlandweit der mittlere Mietpreis 2017 für Wohnungen bei 7,46 EUR/m<sup>2</sup> nach 7,15 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Etwas anders war die Entwicklung bei Eigentumswohnungen. Zwar tendierten die Kaufpreise ebenfalls aufwärts. Allerdings fiel dem Frühjahrgutachten 2018 zufolge der Anstieg mit 7,9% im Vergleich zu 2016 etwas geringer aus als ein Jahr zuvor. Von 2015 bis 2016 waren die Kaufpreise noch mit einer Jahresrate von 8,8% gestiegen. Im bundesweiten Mittel kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand nun 2.120 EUR/m<sup>2</sup> nach 1.970 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2016.

Inzwischen erwarten die Experten aber erste Entspannungen. Der seit acht Jahren andauernde Preisanstieg dürfte sich ihrer Meinung nach bald beruhigen. Ähnliches gelte für die Wohnungsmieten. Das Gutachten stellt fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen derzeit deutlich langsamer wächst als noch vor Kurzem, was unter anderem an der sinkenden Zahl von Zuwanderern liegt. Gleichzeitig steigt das Angebot an Wohnungen stärker als bislang. Das Gutachten geht von mehr als 300.000 neu fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 aus. In diesem Jahr dürfte diese Zahl Schätzungen zufolge sogar noch übertroffen werden.

Auch der Immobilienverband IVD schreibt in seinem aktuellen Wohnpreisspiegel, dass die Jahre der rasanten Mietpreissteigerungen wohl vorbei sind<sup>2</sup>. Wirft man einen Blick in die Vergangenheit, steigen nach Beobachtungen des Verbandes die Mieten in Deutschland überhaupt erst wieder seit 2007. Davor waren sie 15 Jahre lang zurückgegangen. Dieser Nachholeffekt habe sich jetzt eingestellt. Ebenso wie im Frühjahrgutachten des ZIA kommt der IVD zu dem Ergebnis, dass der Neubau inzwischen Wirkung zeigt. Dadurch, dass mehr Wohnungen auf den Markt gelangen, führe das zusätzliche Angebot zu einer Entlastung bei den Mieten.

Dennoch wird offenbar immer noch zu wenig gebaut. Nach Einschätzungen des Institutes der Deutschen Wirtschaft (IW) müssten allein bis 2020 etwa 385.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut

werden. Von 2020 bis 2025 müssten es dann noch einmal 285.000 Wohnungen jährlich sein<sup>3</sup>. Schon vor über zwei Jahren hatte das Pestel-Institut errechnet, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten<sup>4</sup>.

2016 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) allerdings gerade einmal knapp 278.000 Wohnungen fertiggestellt. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit der Fertigstellung von lediglich 320.000 Wohnungen, darunter sind Neubauten und durch Umbau entstandene Wohnungen. Zudem ist die Anzahl der Baugenehmigungen rückläufig.

Einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes zufolge wurden von Januar bis November 2017 in Deutschland 26.400 Wohnungen (7,8%) weniger genehmigt als in den ersten zehn Monaten des Vorjahres<sup>5</sup>.

Branchenverbände wie beispielsweise der IVD sowie Vertreter der Politik, unter anderem Gunther Adler, Staatssekretär des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, sind sich einig: Eines der Hauptprobleme für einen nachhaltigen Aufschwung am Wohnungsmarkt ist der Mangel an Bauland, dessen Preis in einer angemessenen Relation zum später erzielbaren Verkaufs- oder Vermietungserlös steht<sup>6</sup>. Seit dem Jahr 2000 ist der Durchschnittspreis je Quadratmeter Bauland in Deutschland insgesamt um 46% gestiegen. Wohnimmobilien verteuerten sich nur um gut 25%. In den vergangenen fünf Jahren legten die Baulandpreise mit etwa 5% jährlich ebenfalls stärker zu als die Preise für Wohnimmobilien, die nur um 4% pro Jahr stiegen<sup>7</sup>.

Ebenfalls bremsend wirken verschärfte genehmigungsrechtliche Vorgaben. Insbesondere die Regelungen der 2016 angepassten Energieeinsparverordnung (EnEV) haben das Bauen weiter um 7% verteuert. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ der Kieler Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE)<sup>8</sup>. Die Tatsache, dass die Auftragsbücher von Bau- und Handwerksfirmen im Moment prall gefüllt sind, verschlechtert noch zusätzlich die Lage der Projektentwickler, wenn es um das Aushandeln von Preisen geht.

All das nutzt aber nichts; es muss noch viel mehr gebaut werden, um die Menschen in Deutschland mit ausreichend – und bezahlbarem – Wohnraum zu versorgen. Denn die Bevölkerung wächst: Ende 2016 lag die Zahl der Einwohner einer Pressemitteilung des Statistischen

---

<sup>1</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. - ZIA (Hrsg.): „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018“, Berlin 2018

<sup>2</sup> IVD-Bundesverband: „IVD-Wohn-Preisspiegel 2017/2018“, Berlin 2017

<sup>3</sup> „Die Welt“, Ausgabe vom 7. Februar 2017

<sup>4</sup> www.faz.net, 15. September 2015

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020, 18.01.2018

<sup>6</sup> Vgl. IVD, Pressemitteilung vom 07.02.2018 sowie Immobilien Zeitung 10/2018

<sup>7</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum“, S. 2f, Bonn, September 2017

<sup>8</sup> Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE): „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, April 2015

Bundesamts zufolge bei 82,5 Millionen Menschen<sup>1</sup>. Im Jahr 2016 gab es gemäß der Destatis-Online-Datenbank in Deutschland rund 40,96 Millionen Privathaushalte. Für 2017 erwartet das Statistische Bundesamt einen Anstieg auf 82,8 Millionen Menschen. Als Hauptursache sehen die Experten die Zuwanderung, die das Geburtendefizit deutlich aufwiegt: Demnach überstieg 2016 die Zahl der Sterbefälle die Geburten um 118.000, zugleich wanderten 498.000 Menschen nach Deutschland ein. Von den 82,5 Millionen registrierten Einwohnern besaßen 73,3 Millionen die deutsche Staatsbürgerschaft, der Anteil der Menschen mit ausländischem Pass stieg im Vergleich mit dem Jahr 2015 auf 11,2%.

### Herausforderungen für die Politik

Die Wohnungspolitik steht bei der Wohnraumversorgung vor erheblichen Herausforderungen. Der Studie „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“ des Forschungsinstituts empirica zufolge bestehen diese unter anderem darin, die finanziellen, regulatorischen und sonstigen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die gewerbliche Wohnungswirtschaft und private Bauherren Wohnungsengpässe zügig abbauen. Zudem muss auch für Gering- und Normalverdiener der Wohnraum in Knappheitsregionen erschwinglich bleiben<sup>2</sup>.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch das aktuelle „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018“ von Ernst & Young (EY). Dafür wurden 220 Investment-Spezialisten zur Lage am Immobilien-Investmentmarkt befragt. Vor allem Wohnraum in Ballungszentren ist nach wie vor knapp und der Neubau von Wohnungen ein wichtiges Thema für die Branche. Allerdings falle Wohnraum für Normalverdiener und Familien weitgehend durchs Raster, wenn neu gebaut wird. Im Fokus stünden entweder die Geringverdiener mit Anspruch auf geförderten Wohnraum oder aber das gehobene Preissegment, hieß es im Januar bei der Vorstellung des Reportes. Gerade in den Innenstädten seien die Kaufpreise infolge des Wettbewerbes bereits stark gestiegen. Für 1a-Lagen rechnen 67% und für 1b-Lagen sogar 76% der Befragten dennoch mit weiter steigenden Wohnungspreisen<sup>3</sup>. Zu einem anderen Ergebnis gelangt jedoch das Frühjahrsgutachten 2018 des ZIA, demzufolge perspektivisch Preisrückgänge in Top-Städten wie München, Stuttgart oder Berlin wahrscheinlich sind.

Vor der Bundestagswahl herrschte Einigkeit: Der Einfluss einer neuen Regierung auf die deutschen Immobilienmärkte dürfte eher

gering sein, urteilten 86% der von EY Befragten. Sie hatten im Rahmen des Trendbarometers einen Wunschzettel an die neue Regierung formuliert, bei welchen Themen Handlungsbedarf besteht. Den größten Handlungsbedarf sahen die befragten Investoren bei der Wohnraumförderung (89%) und der Deregulierung von Bauvorschriften (83%). Die Mehrheit wünschte sich zudem die Abschaffung der Mietpreisbremse (79%). Knapp drei Viertel hielten die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinien (76%) und die EnEV (74%) für zu streng.

Dennoch scheint sich eine Trendwende in der Wohnungspolitik abzuzeichnen (Stand: Ende Februar 2018). Der Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD sieht neben einem Baukindergeld für den Ersterwerb von Neubau- und Bestandswohnungen in Höhe von 1.200 Euro pro Kind und Jahr auch die Einführung eines KfW-Bürgerschaftsprogramms vor. Dieses senkt die für den Erwerb benötigte Eigenkapitalquote. Zudem soll ein Wohnungsgipfel zwischen Vertretern aus der Politik, Immobilienunternehmern sowie aus Mieter- und Vermieterverbänden stattfinden. Gemeinsam sollen die Eckpunkte für ein Gesetzespaket erarbeitet werden, dessen Ziel die Schaffung von Wohnraum ist.

### Sicherheit und Qualität an erster Stelle: Weiterhin CASH-STOP beim WERTGRUND WohnSelect D

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland macht sich unverändert in Form von Anlageanfragen auf Kundenseite auch beim WERTGRUND WohnSelect D bemerkbar. Der aktuell zur Verfügung stehenden Liquidität steht ein jedoch unverändert geringes Angebot an Wohnimmobilien gegenüber, die den strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D entsprechen und zu angemessenen Preisen erworben werden können.

Im Rahmen einer aktiven Liquiditätssteuerung und zur Vermeidung unnötiger negativer Guthabenzinsen verzichtet WERTGRUND unverändert auf das Einsammeln weiteren Kapitals für den WERTGRUND WohnSelect D. So ist sichergestellt, dass der WERTGRUND WohnSelect D Anlageobjekte weiterhin nach seinen strengen Ankaufskriterien auswählen kann.

Mit diesem stringenten Vorgehen, einhergehend mit angepassten Arrondierungsmaßnahmen, folgen wir der bereits angekündigten Leitlinie, das vorhandene Immobilienportfolio noch konservativer auszurichten, unsere bisherige Strategie weiterzuverfolgen und

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 017, 16.01.2018 sowie [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>2</sup> Empirica AG: „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“, Berlin 2017

<sup>3</sup> Ernst & Young Real Estate GmbH: „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018“, Eschborn 2018

dem Investitionsdruck im Markt nicht nachzugeben. Wir werden weiterhin an unseren Ankaufskriterien für den WERTGRUND Wohn-Select D festhalten und das Marktumfeld sorgfältig analysieren.

All dies beeinträchtigt zwar die Aufnahme neuer Gelder in den Fonds, bildet jedoch zusammen mit den bisherigen und gegebenenfalls zukünftigen Transaktionen die wesentliche Grundlage für ein stabiles und „wetterfestes“ Immobilienportfolio.

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2018 befinden sich 14 Immobilien an sechs Standorten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 248.970 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 40 zu entnehmen.

### Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2018

Stadt	Objektname	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert	Veränderung	
		Bewertungsmiete <sup>1</sup>	Kaufpreis 28.02.2018	28.02.2017	zum 28.02.2017	in %
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Aachen	„Hansemannplatz“	502	8.825	7.405	1.420	19,2
Berlin	„Frankfurter Allee“	341	8.465	7.700	765	9,9
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.854	55.550	47.550	8.000	16,8
Berlin	„Scharfenberger Straße“	473	8.940	7.660	1.280	16,7
Berlin	„Schloßstraße“	620	12.850	10.750	2.100	19,5
Berlin	„Uhlandstraße“	760	14.075	11.025	3.050	27,7
Dresden	„Borthener Straße“	1.352	19.815	18.235	1.580	8,7
Dresden	„Dobritzer Straße“	617	8.895	7.865	1.030	13,1
Dresden	„Wilischstraße“	1.184	18.545	16.195	2.350	14,5
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	331	7.000	6.535	465	7,1
Köln	„Gottesweg“	408	7.530	6.915	615	8,9
Köln	„Hummelsbergstraße“	937	18.795	16.710	2.085	12,5
Köln	„Venloer Straße“	3.682	49.345	38.540	10.805	28,0
Wedel	„Am Rain“	727	10.340	9.395	945	10,1
<b>Direkt gesamt</b>		<b>14.787</b>	<b>248.970</b>	<b>212.480</b>	<b>36.490</b>	

<sup>1</sup> Stichtagbezogen

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

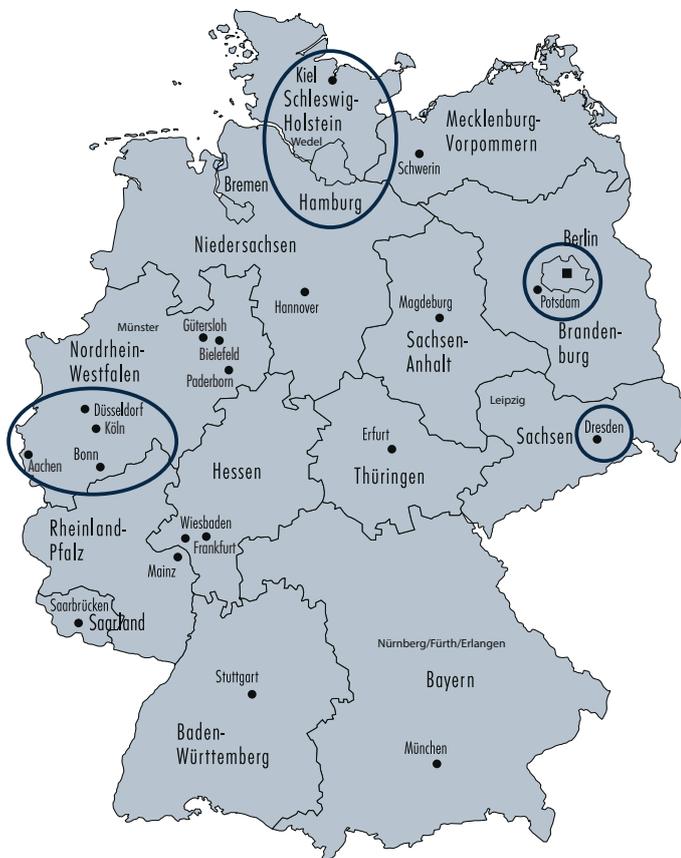
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Hamburg, Berlin, Dresden und den Ballungsraum Düsseldorf/Köln/Bonn/Aachen.

Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) rund 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern vor Ort zu gewährleisten.

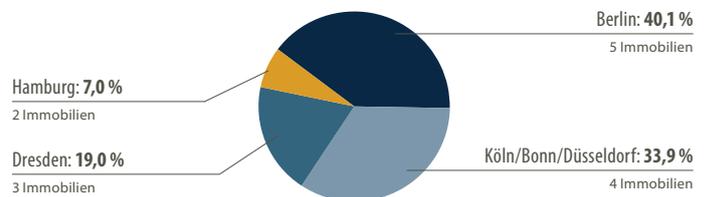
An den Standorten Köln/Aachen (627 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen), Berlin (579 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

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

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



### REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>

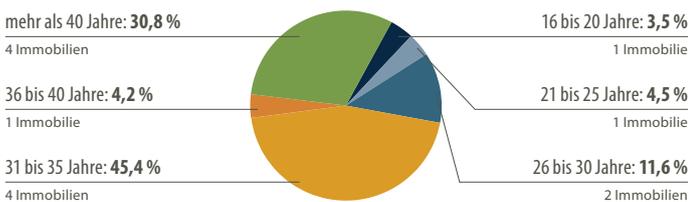


<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

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

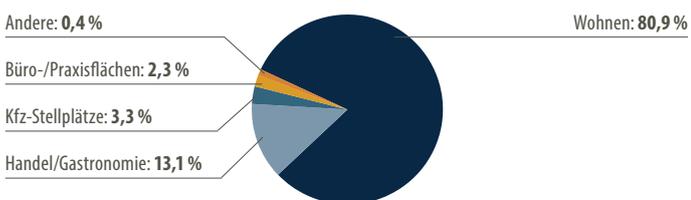
#### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 80,9% der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 122.781 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 17.799 m<sup>2</sup>. 2.012 Wohneinheiten stehen 110 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.178 Kfz-Stellplätze sowie 36 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

#### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>2</sup>

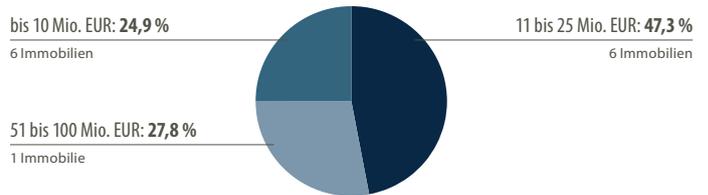


### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

Das Assetmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien gegebenenfalls in kleinere Einheiten geteilt werden.

Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

#### GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



### Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 45.615 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 18,3%. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 22.

### Vermietungssituation der Fondsimmobilien<sup>3</sup>

Zum 28. Februar 2018 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,6%. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt acht Objekte eine Vermietungsquote von über 97% und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ zu entnehmen.

<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

<sup>3</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, „Venloer Straße“

# Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2018

## I. Käufe

### 1 Direkt gehaltene Immobilien

#### 1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Käufe statt.

## II. Verkäufe

### 2 Direkt gehaltene Immobilien

#### 2.1 In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	04105 Leipzig Christianstraße 8 – 16 Am Mückenschlößchen 1 – 11	Wohnhaus	1. Juni 2017
Deutschland	04103 Leipzig Philipp-Rosenthal-Straße 5	Wohn- und Geschäftshaus	1. Juni 2017
Deutschland	04229 Leipzig Stieglitzstraße 85a + b	Wohn- und Geschäftshaus	1. Juni 2017
Deutschland	53347 Alfter Tulpenstraße 20 – 24 Zur Belsmühle 14 – 30	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	53177 Bonn-Bad Godesberg Burgstraße 69 – 81, Im Äulchen 12 Embavenhof 1, Junkerstraße 13, 21	Wohn- und Geschäftshaus	30. November 2017
Deutschland	40489 Düsseldorf Bergesweg 3 – 21	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	40474 Düsseldorf Füllenbachstraße 4 – 6	Wohn- und Geschäftshaus	30. November 2017
Deutschland	50226 Frechen An der Mergelskaul 23 – 25 An der Waidmaar 38 – 52	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	50226 Frechen Hauptstraße 1 – 7 Hüchelner Straße 2	Büro- und Geschäftshaus	30. November 2017
Deutschland	50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9 – 11, 19 – 21	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25a – c	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	85057 Ingolstadt Ettinger Straße 29 – 43, 53 Ungernerstraße 1 – 3, 24 – 30 Leharstraße 1 – 5, 2 – 8 Lortzingstraße 2 – 10	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	85057 Ingolstadt Herschelstraße 4 – 18, 17 – 23	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	85057 Ingolstadt Leharstraße 1a, 1b	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	85057 Ingolstadt Leharstraße 8a, 8b	Wohnanlage	30. November 2017
Deutschland	85057 Ingolstadt Ungernerstraße 2 – 8	Wohnanlage	30. November 2017

## Immobilienabgänge des Geschäftsjahres 2017/2018

### Verkauf des Leipzig-Portfolios

Mit Wirkung zum 01. Juni 2017 hat der WERTGRUND WohnSelect D das Portfolio in Leipzig, welches aus drei Objekten bestand, an eine österreichische Objektgesellschaft verkauft. Für die Liegenschaft in der Christianstraße 8-16 konnte ein Verkaufspreis in Höhe von 6,59 Mio. EUR erzielt werden und lag damit 1,80 Mio. EUR über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Der Verkaufspreis der Liegenschaft in der Philipp-Rosenthal-Straße 5 betrug 2,37 Mio. EUR und übersteigt den zuletzt festgestellten Verkaufswert um 1,07 Mio. EUR. Die Liegenschaft in der Stieglitzstraße 85 a+b wurde zu einem Preis in Höhe von 2,82 Mio. EUR veräußert und somit 1,16 Mio. EUR über dem zuletzt ermittelten Verkehrswert.

Ausschlaggebend für die Verkaufsentscheidung ist die Tatsache, dass sich das Marktumfeld in Leipzig in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt hat. Dies führt dazu, dass zu den derzeit aufgerufenen und realisierten Kaufpreisen, den damit verbundenen Renditen und unter Zugrundelegung der strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D, der Bestand am Standort nicht weiter ausgebaut werden kann. Hinzu kommt, dass wir die weitere Preisentwicklung in Leipzig als nicht mehr so rasant einschätzen und daher die Möglichkeit einer Gewinnmitnahme zu Gunsten des Fonds und seiner Anleger aktiv genutzt haben.



### Leipzig, „Christianstraße“

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

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

### Leipzig, „Christianstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	13. Januar 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2017
Käufer	Objektgesellschaft
Verkaufspreis	6,59 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,10 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	80 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.132,9 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	Ca. 1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,79 Mio. EUR; Stichtag 11. April 2017

### Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“

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

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



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

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	13. Januar 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2017
Käufer	Objektgesellschaft
Verkaufspreis	2,37 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	8 / 3
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	931,3 m <sup>2</sup> / 250,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,30 Mio. EUR, Stichtag 11. April 2017

## 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 Könnerritzstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet.

Das fünfgeschossige Eckhaus, das unter Denkmalschutz steht, 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 drei Gewerbeeinheiten.



## Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	13. Januar 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2017
Käufer	Objektgesellschaft
Verkaufspreis	2,82 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,10 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	18 / 3
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.304,5 m <sup>2</sup> / 285,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,66 Mio. EUR, Stichtag 11. April 2017

## Verkauf des Rheinland-Portfolios

Am 07. September 2017 wurde der Verkauf des „Rheinland Portfolios“ bestehend aus acht Objekten beurkundet. Es handelt sich hierbei um die Liegenschaften in Alfter, Bonn-Bad Godesberg, Düsseldorf, Frechen und Troisdorf. Der Verkaufspreis betrug 91,70 Mio. EUR und lag damit rd. 27,31 Mio. EUR über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten fand am 30. November 2017 statt.

Ausschlaggebend für die Verkaufsentscheidung war die in der Region Rheinland überaus positive Kaufpreisentwicklung der vergangenen Jahre. Diese haben wir genutzt, um einige unserer Objekte an kleineren Standorten zu verkaufen. Mit dieser Maßnahme richten wir unser Bestandsportfolio noch stärker auf unsere Investmentstrategie aus: Künftig wollen wir uns stärker auf die größeren Teilmärkte der Region, insbesondere Köln, fokussieren. Nach wie vor ist das Rheinland eine bevorzugte Investmentregion für den WERTGRUND WohnSelect D.

### Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven ca. vier km vom Stadtzentrum von Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage umfasst sechs Gebäude mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Liegenschaft verfügt insgesamt über 110



Wohneinheiten mit 84 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

In den letzten 25 Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 1985 und 1991 ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die alten Holzfenster gegen neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. In den Jahren 1998 und 2002 wurden die Heizzentralen (Ölheizung) erneuert. Im Dezember 2014 fand die Sanierung der Balkone und Fassade an den Rückseiten der Häuser „Zur Belsmühle“ statt.

### Alfter, „Tulpenstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	7. September 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	30. November 2017
Käufer	Institutioneller Spezial-AIF
Verkaufspreis	15,23 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	110 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	7.372,9 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	84
Baujahr	1967 + 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	9,61 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017

### Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“

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

Die Anlage besteht aus fünf Häusern mit elf Hauseingängen und umfasst insgesamt 101 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 7.974 m<sup>2</sup> und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.446 m<sup>2</sup> sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m<sup>2</sup> liegt. Sämtliche Grundrisse sind sehr funktional und marktgängig, aber auch teilweise sehr individuell geschnitten.



### Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	7. September 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	30. November 2017
Käufer	Institutioneller Spezial-AIF
Verkaufspreis	23,20 Mio. EUR
Verkausnebenkosten	0,84 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	101 / 28
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	7.973,5 m <sup>2</sup> / 3.446,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	1989
Gutachterlicher Verkehrswert	16,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017

## Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.823 m<sup>2</sup> sowie 48 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 19 Außenstellplätze.

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

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m<sup>2</sup> liegt. Die Anlage besteht aus neun Häusern mit insgesamt zehn Hauseingängen, je zwei Geschossen und Satteldach. Teilweise sind die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut. Die Gebäude wurden bereits im Laufe der Jahre saniert. 1990 wurden bei allen Häusern neue Kunststofffenster eingebaut und teilweise ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassaden aufgebracht. In den Jahren 2002, 2003 und 2009 wurden die Ölheizungen erneuert.



## Düsseldorf, „Bergesweg“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	7. September 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	30. November 2017
Käufer	Institutioneller Spezial-AIF
Verkaufspreis	13,64 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,50 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	63 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.822,9 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	48 / 19
Baujahr	1966 / 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	9,45 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017

### Düsseldorf, „Füllenbachstraße“

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde im Jahr 2010 von privaten Verkäufern erworben. Das 1967 erbaute Objekt umfasst 30 Wohn- sowie fünf Gewerbeeinheiten und wurde seit 1999 sukzessive saniert. Vor Übernahme der Immobilie wurde vom Verkäufer die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 91 m<sup>2</sup>.



### Düsseldorf, „Füllenbachstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	7. September 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	30. November 2017
Käufer	Institutioneller Spezial-AIF
Verkaufspreis	9,56 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,62 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	30 / 5
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.752,7 m <sup>2</sup> / 581,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	43
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	6,72 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2017

## 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 ein Objekt mit Gewerbeflächen im Teileigentum.

Die um 1953 bzw. um 1970 errichteten Mehrfamilienhäuser wurden als viergeschossige Flachdachbauten und dreigeschossige Zeilenbauten in Massivbauweise errichtet. Die Wohngebäude verfügen über insgesamt 133 Wohneinheiten mit 49 Kfz-Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>. Weiterer Bestandteil des Portfolios sind außerdem die rein gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines 1992 errichteten Geschäftshauses mit zwölf Gewerbeeinheiten und sechs Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkplatzgrundstück mit 36 oberirdischen Kfz-Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.



Im Laufe des Jahres 2014 wurden umfangreiche Arbeiten an der Fassade, den Balkonen, den Dächern und in den Treppenhäusern durchgeführt. Außerdem wurden unter anderem am Objekt „An der Mergelskaul“ Zuwege neu gepflastert und verschmälert, um eine größere Grünfläche zu schaffen. Für die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurde eine partielle Fassadensanierung, die Kellerdeckendämmung, die Dachsanierung der Häuser 9–11 und 19–21 sowie der Garagen durchgeführt. Darüber hinaus sind die Strangsanierung und die Treppenhauissanierung in allen Häusern sowie die Erneuerung der Heizzentralen in den Häusern Nr. 5 und 19–21 erfolgt.

## Frechen-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	7. September 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	30. November 2017
Käufer	Institutioneller Spezial-AIF
Verkaufspreis	17,33 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,63 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	133 / 12
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.007,6 m <sup>2</sup> / 2.154,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	91
Baujahr	1954 / 1970 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	12,92 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017

### Troisdorf, „Hannoversche Straße“

Die Wohnanlage wurde 1995 errichtet und gliedert sich in zwei identische Zeilenbauten mit jeweils vier Regelgeschossen und einem obersten Staffelgeschoss mit Satteldach. Die Anlage verfügt über insgesamt 90 Wohneinheiten (45 Wohneinheiten pro Wohnhaus) und 110 Kfz-Stellplätze in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 68 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> 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 sowie die Wohnungen im Erdgeschoss 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	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	7. September 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	30. November 2017
Käufer	Institutioneller Spezial-AIF
Verkaufspreis	12,74 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,77 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	90 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	6.149,0 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	1995
Gutachterlicher Verkehrswert	9,25 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2017

## Verkauf des Ingolstadt-Portfolios

Am 14. September 2017 wurde der Verkauf von fünf Liegenschaften in Ingolstadt beurkundet. Der Verkaufspreis betrug 81,30 Mio. EUR und lag damit rund 39,40 Mio. EUR über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten fand am 30. November 2017 statt.

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, welche um 1960 erbaut wurden. Im Jahr 1992 wurden zwei weitere Gebäude im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 32 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkone. Das Portfolio wurde nach dem Ankauf in fünf eigenständige Objekte aufgeteilt.

2013 und 2014 wurden die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch saniert. Die Maßnahmen umfassten vor allem die energetische Dämmung der Fassaden, der obersten Geschossdecken sowie der Kellerdecken. Außerdem wurde ein Großteil der Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammten, ausgetauscht und alle Treppenhäuser saniert. Der im Sommer 2014 begonnene Ausbau der Dachgeschosse wurde im Dezember 2015 abgeschlossen. Es wurden insgesamt 24 neue Wohnungen ausgebaut und dadurch eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 1.360 m<sup>2</sup> gewonnen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden zusätzlich 32 neue Pkw-Stellplätze geschaffen.



Insgesamt wurden in der sechsjährigen Haltezeit der Immobilien rund 10 Mio. EUR investiert und unser Asset-Management-Ansatz mit eigenen WERTGRUND Vor-Ort-Büros konsequent umgesetzt. Dadurch konnte der Bestand deutlich aufgewertet und das vorhandene Mieterhöhungspotenzial genutzt werden. Gleichzeitig hat sich die Marktlage in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt, was sich in den erzielten Verkaufspreisen widerspiegelt.

Der Standort Ingolstadt hat sich dabei deutschlandweit mit am stärksten entwickelt und liegt in den meisten verfügbaren Marktanalysen entweder auf Platz 1 oder unter den Top-5-Wohnmärkten in Deutschland.

Dies bedeutet jedoch auch, dass wir keine geeigneten Investitionsmöglichkeiten mehr sehen, die Bestände in der Region Ingolstadt zu unseren festgelegten Ankaufsbedingungen weiter auszubauen. Wir haben uns deshalb entschieden, diesen Bestand zu veräußern.

## Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	14. September 2017
Übergang von Nutzen und Lasten	30. November 2017
Käufer	Immobilien-Gesellschaft
Verkaufspreis	81,30 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	4,70 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	508 / 1
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	29.115,9 m <sup>2</sup> / 31,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	236
Baujahr	1958 / 1965 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	41,90 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2017

## Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 45.615 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,72% und 4,20% p. a..

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

Die Sanierungsmaßnahmen sowie die Ausbauten in den Beständen Köln-Bickendorf, Venloer Straße, sowie der Wohnanlage in Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße, werden teilweise mit Eigenkapital bezahlt. Für das Objekt Köln, „Venloer Straße“ wurde im Dezember 2016 zusätzlich ein Darlehensvertrag inkl. KfW-Förderung unterzeichnet. Von diesem Darlehen wurden zum Berichtszeitpunkt insgesamt 10.000 TEUR abgerufen, davon 2.000 TEUR KfW-Darlehen.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2018 eine Fremdfinanzierungsquote von 18,32%, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierung unter der gesetzlich maximal vorgeschriebenen Quote von 30%.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2018

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) <sup>1</sup> / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Aachen „Hansemannplatz“	–	8.825	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	8.465	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	55.550	21,6	1,51	31.12.23	31.12.23
Berlin „Scharfenberger Straße“	2.025	8.940	22,7	3,66	30.09.20	30.09.20
Berlin „Schloßstraße“	–	12.850	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	14.075	24,2	3,40	31.12.21	31.12.21
Dresden „Borthener Straße“	6.500	19.815	32,8	4,20	30.09.21	31.12.20
Dresden „Dobritzer Straße“	–	8.895	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	18.545	29,7	4,15	30.09.20	30.09.20
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	7.000	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	18.795	23,7	2,61	30.07.22	30.07.22
Köln „Gottesweg“	1.730	7.530	23,0	2,61	30.07.22	30.07.22
Köln „Venloer Straße“	8.000	49.345	16,2	0,72	30.09.26	30.09.26
Köln „Venloer Straße“	2.000	–	4,1	0,75	30.09.26	30.09.18
Wedel „Am Rain“	–	10.340	–	–	–	–
<b>Direkt gesamt</b>	<b>45.615</b>	<b>248.970</b>	<b>18,3</b>			

<sup>1</sup> Loan to value

# Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 01. März 2017 bis 28. Februar 2018. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018) errechnet werden.

Bei den im Berichtszeitraum veräußerten Immobilien in Bonn, Düsseldorf, Frechen und Troisdorf (Region Düsseldorf/Köln/Bonn) sowie Ingolstadt und Leipzig wird eine Annualisierung herbeigeführt, wodurch eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen in diesen Regionen nur eingeschränkt gegeben ist.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 5,4 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von –2,2 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 3,2 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 6,4 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (3,2 %) und der Wertänderung der Immobilien (3,5 %) sowie den latenten Steuern (–0,3 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 7,1 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Das Ergebnis aus Veräußerungserlösen beträgt 29,1 % und ist im Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 36,2 % beinhaltet.

Unter Berücksichtigung der negativen Liquiditätsrendite in Höhe von –0,3 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 30,8 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018) bei 23,1 %.

## Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>							
Bruttoertrag <sup>1</sup>	5,3	7,0	5,2	5,3	4,2	4,9	5,4
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	–1,9	–1,8	–2,6	–1,9	–1,9	–2,2	–2,2
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>3,4</b>	<b>5,3</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	13,8	11,4	0,7	–17,1	8,6	–69,4	3,5
Latente Steuer <sup>1,5</sup>	–0,4	–0,4	–0,2	0,0	–0,4	0,0	–0,3
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>16,8</b>	<b>16,2</b>	<b>3,1</b>	<b>–13,7</b>	<b>10,4</b>	<b>–66,8</b>	<b>6,4</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>20,3</b>	<b>20,8</b>	<b>3,1</b>	<b>–17,1</b>	<b>10,4</b>	<b>–73,2</b>	<b>7,1</b>
Ergebnis Veräußerungserlöse <sup>6,2</sup>	0,0	0,0	24,2	134,5	0,0	266,6	29,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>20,3</b>	<b>20,8</b>	<b>27,3</b>	<b>117,3</b>	<b>10,4</b>	<b>193,3</b>	<b>36,2</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>							
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4</sup></b>							
							<b>30,8</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>7</sup></b>							
							<b>23,1</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018

<sup>5</sup> Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 01. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

<sup>6</sup> Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im laufenden Geschäftsjahr veräußerten Objekten

<sup>7</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (=kostenfreie Wiederanlage)

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

# Bewertung

## Bewertung<sup>1</sup>

Stand 28. Februar 2018

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

	Berlin	Dresden	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Hamburg	Ingolstadt	Leipzig	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio <sup>2</sup>	99.880	47.255	84.495	17.340	0	0	<b>248.970</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>3</sup>	5.047	3.153	5.529	1.058	0	0	<b>14.787</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>5</sup>	15.195	4.960	14.925	1.410	0	0	<b>36.490</b>
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	60.123	16	31.215	5.818	<b>97.172</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>5</sup>	0	0	-63.200	0	-38.080	-7.440	<b>-108.720</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>4</sup>	-2.766	0	-10.872	-42	0	0	<b>-13.680</b>
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt<sup>5</sup></b>	<b>15.195</b>	<b>4.960</b>	<b>-48.275</b>	<b>1.410</b>	<b>-38.080</b>	<b>-7.440</b>	<b>-72.230</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt<sup>6</sup></b>	<b>-2.766</b>	<b>0</b>	<b>49.251</b>	<b>-25</b>	<b>31.215</b>	<b>5.818</b>	<b>83.492</b>

<sup>1</sup> Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

<sup>2</sup> Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28.02.2018 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

<sup>3</sup> Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

<sup>4</sup> Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern.

<sup>5</sup> Die Positiven/Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten sowie aus den im Geschäftsjahr getätigten Immobilienverkäufen.

<sup>6</sup> Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind u. a. nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.



„Uhlandstraße“, Berlin, Deutschland

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitern vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Nürnberg ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die u. a. auch für Mietersprechstunden dienen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros betreut.

In elf der insgesamt 14 Objekte besteht zum Stichtag 28. Februar 2018 eine Vermietungsquote von über 90%. Acht Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 97% auf.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 hat der WERTGRUND WohnSelect D die drei Leipziger Liegenschaften gewinnbringend veräußert. Der Nutzen- und Lastenübergang der Bestände in der „Stieglitzstraße 85 a + b“, der „Philip-Rosenthal-Straße 5“ und in der „Christianstraße 8–16/Am Mückenschlösschen 1–11“ fand am 01. Juni 2017 statt.

Des Weiteren wurde zum 30. November 2017 der Bestand in Ingolstadt sowie insgesamt acht Liegenschaften im Rheinland mit Gewinn veräußert. Die im Rheinland verkauften Liegenschaften sind: „Alfter, Tulpenstraße 20–24/Zur Belsmühle 14–30“, „Bonn, Burgstraße 69–81/Im Äulchen 12/Junkerstraße 13, 21/Embavenhof 1“, „Düsseldorf, Bergesweg 3–21“, „Düsseldorf Füllenbachstraße 4–6“, „Frechen, An der Mergelskaul 23–25 / An der Waidmaar 38–52“, „Frechen Hauptstraße 1–7/Hüchelner Straße 2“, „Frechen Kapfenberger Straße 5, 9–11 und 19–21“ sowie „Troisdorf, Hannoverische Straße 19, 21, 23, 25 a–c“.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2018 beträgt 95,63%. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, Venloer Straße, wird dieses Objekt als eine Immobilie im Zustand der Bebauung behandelt und in der Vermietungsquote über das Gesamtportfolio nicht berücksichtigt. Ein Ausweis der Vermietungsquote erfolgt erst nach Abschluss und Abnahme der Maßnahmen. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 28 entnommen werden.

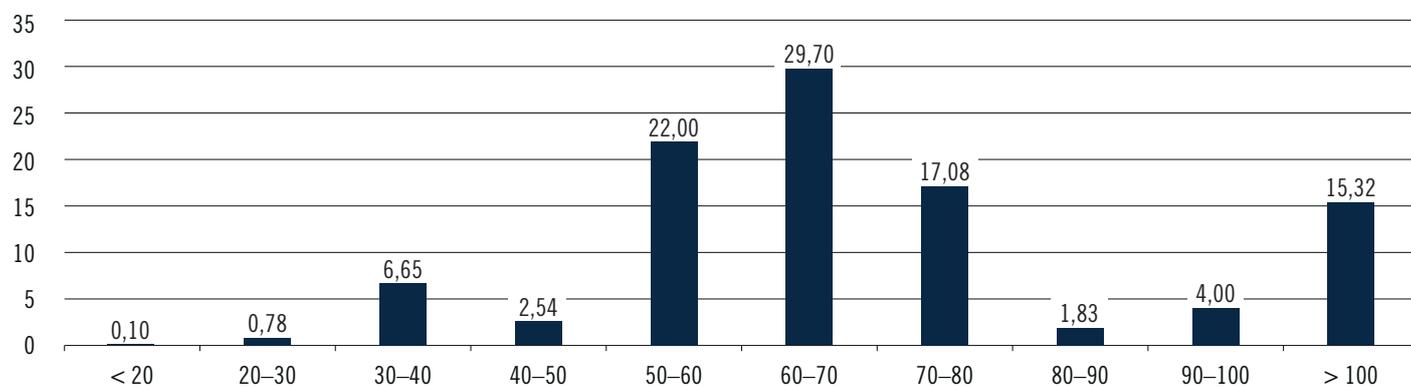
Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, Hansemannplatz 1 beträgt 29,3%. Dies hängt maßgeblich mit dem Auszug der Santander Consumer Bank sowie einer leerstehenden Bürofläche im 1.OG zusammen, sodass der Anteil leerstehender Gewerbeflächen rund 14% beträgt. Beide Flächen befinden sich in der Vermarktung. Der restliche Leerstand von knapp 15% betrifft Wohnungen, die sanierungsbedingt erst sukzessive der Vermietung zugeführt werden konnten.

Darüber hinaus besteht für das Objekt Wedel, Am Rain 2–20 eine Leerstandsquote von 32,4%. Es handelt sich hierbei um einen strategischen Leerstand, der aufgrund der geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in den Jahren 2018 und 2019 erst nach Abschluss der Arbeiten abgebaut wird.

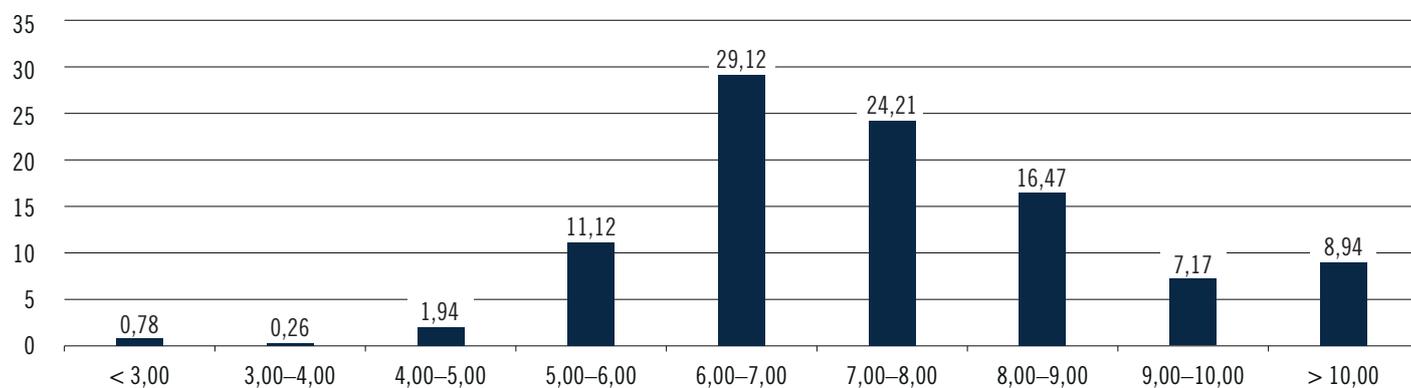
In allen Liegenschaften liegt die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmiete und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt.

**Einheitengrößen in m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen

**m<sup>2</sup>-Mieten in EUR/m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen



**Vermietungsquote pro Objekt**

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	70,7
Berlin „Frankfurter Allee“	100,0
Berlin „Nollendorfplatz“	98,8
Berlin „Scharfenberger Straße“	95,2
Berlin „Schloßstraße“	98,5
Berlin „Uhlandstraße“	95,8
Dresden „Borthener Straße“	98,1
Dresden „Dobritzer Straße“	96,4
Dresden „Wilischstraße“	99,1
Hamburg „Mendelssohnstraße“	98,7
Köln „Gottesweg“	98,9
Köln „Hummelsbergstraße“	98,5
Köln „Venloerstraße“	./.
Wedel „Am Rain“	67,6

### Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen) in EUR/m<sup>2</sup>

Objekte		in EUR/m <sup>2</sup>
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		6,62
		7,92
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		8,59
		9,62
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		8,14
		9,82
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		7,90
		8,72
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		8,20
		9,99
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		7,88
		9,44
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		6,43
		7,36
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		5,79
		6,87
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,26
		6,69
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11
		10,60
		14,49
Köln „Gottesweg“		6,30
		7,86
		10,95
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		9,01
		11,18
Köln „Venloerstraße“		7,30
		7,59
		9,86
Wedel „Am Rain“		6,60
		6,37
		8,22

 Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)
  Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2018 (Wohnen)
  Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Ausblick

Die fortschreitende Digitalisierung prägt die Immobilienbranche immer deutlicher. Damit verbunden sind wichtige Änderungen in der Standort- und Objektbewertung. Beispielsweise werden sich Beurteilungskriterien für Anlageobjekte verschieben – und zwar dahingehend, dass Konnektivität genauso wichtig wird wie die Lage. Dieser Ansicht sind jedenfalls diejenigen Investoren, die im Rahmen des „Trendbarometers 2018“ der Ernst & Young Real Estate GmbH befragt wurden<sup>1</sup>. Immerhin 70 % meinen, dass die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft angekommen sei. Smart-Real-Estate-Ansätze wie beispielsweise Sensoren, die einen effizienteren, nachhaltigeren und günstigeren Betrieb ermöglichen, sind für 80 % ein Thema. Building Information Modeling (BIM) im Sinne von digitalen Zwillingen für einen reibungsloseren Bau und Betrieb wird sich nach Meinung von 83 % der Befragten mittelfristig in Deutschland etablieren.

Daneben stehen die für die Immobilienwirtschaft traditionellen Themen wie u.a. die Zinsentwicklung. Zwar wird sich nach Meinung von 93 % der Befragten die Niedrigzinsphase ohne sprunghafte Veränderungen 2018 fortsetzen. Allerdings nimmt die Sorge vor einem graduellen Anstieg zu: Im vergangenen Jahr erwarteten nur 12 % einen Zinsanstieg, in diesem Jahr sind es 40 %. Vor allem das Wohnimmobiliensegment leide ohnehin schon unter hohen Preisen und einer knappen Verfügbarkeit. Wenn sich – der EY-Pressemitteilung zum Trendbarometer zufolge – der Renditevorsprung gegenüber festverzinslichen Anlagen verkleinert, könnten die Herausforderungen beim Immobilienankauf noch größer werden<sup>2</sup>.

Zu einer seriösen Betrachtung der Lage auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten gehört die Feststellung, dass die Auswirkungen des Austrittes Großbritanniens aus der Europäischen Union noch immer nicht absehbar sind. Sollten EU-Institutionen verstärkt aus London auf den europäischen Kontinent verlagert werden, könnten Metropolen wie etwa Berlin und im Finanzbereich Frankfurt am Main davon in hohem Maße profitieren. Ohnehin gilt Deutschland als der Stabilitätsanker in Europa schlechthin, wie auch die Umfrage im Rahmen des EY-Trendbarometer 2018 bestätigt hat. Das gefällt Investoren und lockt Immobilieninvestoren auch aus Asien und den USA nach Deutschland.

Wie die Experten im „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018“ des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) schreiben, nähert sich der Mietpreiszyklus seinem Ende<sup>3</sup>. Bei den A-Städten gelte das zumindest in München, Berlin und wohl auch in Stuttgart, wo die Entwicklung von Angebot und Nachfrage in etwa gleichwertig sei. Das aber werde auf die Renditekalkulationen der Investoren zurückwirken, die derzeit Nettoanfangsrenditen unter (München), auf (Berlin) oder nur leicht über (Stuttgart, Hamburg, Frankfurt) dem Niveau der Zinssätze für den Wohnungsbau akzeptieren.

Spannend gestaltet sich die Situation im Hinblick auf die großen Mittelstädte in Deutschland. Die Gutachter sehen zum Beispiel in Tübingen, Flensburg, Fulda, Bayreuth, Speyer oder Rheine durchaus Chancen für erfolgreiche Immobilieninvestments. Die Nettoanfangsrendite, die ein Investor bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung zu Vermietungszwecken realisieren kann, liege in den Mittelstädten zwischen 3,1 % und 4,3 %. In den sieben A-Städten könne dagegen lediglich eine Nettoanfangsrendite von durchschnittlich 2,8 % erzielt werden<sup>3</sup>.

Das Asset-Management des „WERTGRUND WohnSelect D“ beobachtet die jüngsten Markt- beziehungsweise Preisentwicklungen sehr genau. Aktuell sind die Preise derart hoch, dass die Renditen von Core-Objekten in A-Städten kaum noch Problemszenarien zulassen. Daher steigt die Bereitschaft unter Investoren, auf die Randlagen der B-Städte und sogar auf C-Städte auszuweichen. Diese Strategie birgt jedoch die Gefahr, dass die Investoren ihre Ankaufskriterien zu sehr senken – zum Nachteil ihrer Anleger. Im Fall eines Abschwunges wird die Marktliquidität voraussichtlich zunächst in C-Standorten geringer werden. Somit dürfte es schwierig sein, einen Exit ohne unter Umständen empfindliche Einbußen im Verkaufspreis zu realisieren, die Gefahr eines Wertverlustes ist durchaus realistisch.

Die beschriebene Marktsituation ist daher ein idealer Zeitpunkt, um sich als aktiver Manager eines Immobilienportfolios über mögliche Verkäufe Gedanken zu machen und das Portfolio in Teilbereichen zu arrondieren. Für den „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde daher entschieden, sich 2017 von Liegenschaften in Ingolstadt, im Rheinland und in Leipzig zu trennen. An allen drei Standorten hatte sich das Marktumfeld und somit das Preisniveau in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt.

Mit Blick auf die zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Änderungen und Anpassungen des neuen Investmentsteuerreformgesetzes wurde bereits im Dezember 2017 ein Großteil der Erträge aus dem Geschäftsjahr 2017/18 ausgeschüttet. Vor diesem Hintergrund ist für Juni 2018 keine Ausschüttung geplant.

Im Interesse aller Investoren sollen künftig verstärkt Investitionen in den Bestand vorgenommen werden, um die Qualität des Portfolios weiter zu erhöhen und Wertschöpfungspotenziale zu heben. Zudem ist die Erweiterung des Bestandes durch Aufstockung in Form von Dachgeschossausbauten und Nutzung von Neubaupotenzialen aktuell schon in der Umsetzungsphase. Weiterhin werden selektive Immobilienankäufe geprüft. Ankäufe sind aber nur dann vorgesehen, wenn die Ankaufskriterien des Fonds dadurch nicht verwässert werden.

<sup>1</sup> Ernst & Young Real Estate GmbH: „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018“, Eschborn 2018

<sup>2</sup> Ernst & Young Real Estate GmbH: Pressemitteilung vom 16.01.2018

<sup>3</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. - ZIA (Hrsg.): „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018“, Berlin 2018

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 werden hohe Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen einen Einfluss auf die Ausschüttungsrendite haben. Zum Beispiel werden derzeit in dem Kölner Objekt Venloer Straße (Coloria) umfangreiche energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zwischenzeitlich wurden circa 60% der geplanten Strangsanierungs-, Fassaden-, Fenster-, Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten ausgeführt, sodass das Gerüst auf der Domblickseite größtenteils abgebaut werden konnte. Mehr als 30 von insgesamt 401 Wohnungen konnten bereits in der Bauphase zu durchschnittlich 10,30 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber zuvor durchschnittlich 7,30 EUR/m<sup>2</sup> neu vermietet

werden. Insgesamt werden im Zuge der Komplettsanierung rund 29,0 Mio. EUR investiert. In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wurden bereits abgerechnete Leistungen von rd. 11 Mio. EUR ausgegeben. Die Arbeiten liegen im Zeitplan und sollen nach derzeitiger Planung Anfang 2019 abgeschlossen sein.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr und werden weiterhin alles dafür leisten, ihre Erwartungen zu erfüllen und ihr Investment zum Erfolg zu führen.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

## Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	28.02.2018	28.02.2017	29.02.2016	28.02.2015	
Immobilien	248.970	321.200	254.985	240.115	TEUR
Liquiditätsanlagen	37.330	48.210	42.459	48.626	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	19.736	26.996	22.480	24.150	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-57.819	-66.963	-63.441	-72.865	TEUR
Fondsvermögen	248.217	329.443	256.482	240.026	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum	-5.517	67.928	12.679	34.516	TEUR
Umlaufende Anteile	2.755.767	2.803.540	2.206.838	2.094.137	Stück
Anteilwert	90,07	117,51	116,22	114,62	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	49,96	-	1,48	-	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	27. Dezember 2017	-	10. Juni 2015	-	
Ausschüttung je Anteil	-	2,44	3,35	2,32	EUR
Tag der Ausschüttung	-	14. Juni 2017	8. Juni 2016	10. Juni 2015	



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

# Entwicklung der Renditen

## Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2017 bis 28. Februar 2018 ; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2017/2018	Geschäftsjahr 2016/2017	Geschäftsjahr 2015/2016	Geschäftsjahr 2014/2015
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	5,4	6,1	6,7	6,0
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-2,2	-1,9	-2,1	-1,7
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>3,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,3</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	3,5	2,2	2,5	5,9
Latente Steuer <sup>1,5</sup>	-0,3	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>	<b>7,1</b>	<b>10,2</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>8,2</b>	<b>13,1</b>
Ergebnis Veräußerungserlöse <sup>6,2</sup>	29,1	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>36,2</b>	<b>7,1</b>	<b>8,2</b>	<b>13,1</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4</sup></b>	<b>30,8</b>	<b>5,7</b>	<b>6,4</b>	<b>10,5</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten BVI-Methode<sup>7</sup></b>	<b>23,1</b>	<b>4,1</b>	<b>4,8</b>	<b>7,7</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

<sup>5</sup> Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 01. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

<sup>6</sup> Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußerten Objekten

<sup>7</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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

# Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. März 2017 bis zum 28. Februar 2018

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>329.442.871,61</b>
Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		- 6.840.637,60
Zwischenausschüttung		- 137.730.427,44
<b>Mittelzufluss (netto)</b>		<b>- 5.516.986,16</b>
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen <sup>1</sup>	14.264,96	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 5.531.251,12	
<b>Ertrags-Aufwands-Ausgleich</b>		<b>- 23.067,20</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>1.525.103,42</b>
davon bei Immobilien	1.525.103,42	
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>67.360.264,79</b>
davon realisiertes Ergebnis	64.431.121,02	
davon nicht realisierte Gewinne	2.929.143,77	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>248.217.121,42</b>

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich um Korrekturbuchungen



„Gottesweg“, Köln, 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 14. Juni 2017 vorgenommene Endausschüttung, bei der auf 2.759.212 Anteile jeweils 2,44 EUR pro Anteil ausgeschüttet wurden. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde außerdem am 27. Dezember 2017 eine **Zwischenausschüttung** in Höhe von 49,96 EUR pro Anteil für insgesamt 2.756.814 umlaufende Anteile durchgeführt.

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 Anteilnehmer im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

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

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

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

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

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018

	Köln/Bonn/Düsseldorf	Berlin	Dresden
	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immobilien</b> (siehe 76-88)			
1. Mietwohngrundstücke	35.150.000,00	99.880.000,00	47.255.000,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	49.345.000,00	0,00	0,00
Summe der Immobilien			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 48)			
1. Bankguthaben	2.601.511,07	1.732.886,86	1.000.258,09
Summe der Liquiditätsanlagen			
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.528.825,70	1.741.234,11	1.225.034,91
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.079.247,22	4.454.737,92	826.623,02
4. Andere	3.134.570,23	249.767,02	1.953,16
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
<b>I. – III. Summe</b>	<b>96.839.154,22</b>	<b>108.058.625,91</b>	<b>50.308.869,18</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	16.190.000,00	17.425.000,00	12.000.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	412.999,85	77.144,40	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	3.355.835,22	2.475.398,32	1.690.133,76
4. anderen Gründen	1.746.583,97	181.452,30	87.993,02
Summe der Verbindlichkeiten			
<b>V. Rückstellungen</b>	0,00	120.000,00	0,00
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>21.705.419,04</b>	<b>20.278.995,02</b>	<b>13.778.126,78</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>			

Ingolstadt	Hamburg	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	in %
0,00	17.340.000,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	<b>248.970.000,00</b>	100,3
858.716,04	300.485,45	97.148,90	30.738.890,82	<b>37.329.897,23</b>	15,0
607.837,04	294.107,96	- 44.082,12	172.326,74	6.525.284,34	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	1.372.099,69	0,00	0,00	10.732.707,85	
1.500.705,97	135.317,45	41,76	- 2.543.937,87	2.478.417,72	
				<b>19.736.409,91</b>	8,0
<b>2.967.259,05</b>	<b>19.442.010,55</b>	<b>53.108,54</b>	<b>28.367.279,69</b>	<b>306.036.307,14</b>	<b>123,3</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	45.615.000,00	
0,00	228.373,56	0,00	-538.996,43	179.521,38	
1.290.873,44	314.465,78	4.526,05	1.477,02	9.132.709,59	
1.631.050,03	- 2.983,65	- 1.032,57	- 1.940.131,02	1.702.932,08	
				<b>56.630.163,05</b>	<b>22,8</b>
50.000,00	0,00	0,00	1.019.022,67	1.189.022,67	0,5
<b>2.971.923,47</b>	<b>539.855,69</b>	<b>3.493,48</b>	<b>- 1.458.627,76</b>	<b>57.819.185,72</b>	<b>23,3</b>
				<b>248.217.121,42</b>	<b>100,0</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2018 verringerte sich das **Fondsvermögen** gegenüber dem Vorjahr von 329.443 TEUR um 81.226 TEUR auf 248.217 TEUR. Dies resultiert größtenteils aus der Veräußerung von 16 Immobilien. Nähere Informationen hierzu sind dem Kapitel „Immobilienverzeichnis“ sowie dem „Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien“ zu entnehmen. Bei sämtlichen im Bestand befindlichen Objekte erhöhte sich der gutachterliche Verkehrswert gegenüber dem letzten Geschäftsjahresende.

Im aktuellen Geschäftsjahr flossen aus dem Sondervermögen insgesamt 5.517 TEUR an Mitteln ab. Bei einem Anteilumlauf von 2.755.767 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2018 ein Anteilwert in Höhe von 90,07 EUR. Am 14. Juni 2017 erfolgte für das vorangegangene Geschäftsjahr 2016/2017 die Endausschüttung in Höhe von 2,44 EUR je Anteilschein. Zudem fand im Berichtszeitraum am 27. Dezember 2017 eine Zwischenausschüttung in Höhe von 49,96 EUR je Anteilschein statt.

### Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 14 **Immobilien** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 248.970 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden die in Leipzig gelegenen Objekte „Stieglitzstraße 85a/b“, „Philipp-Rosenthal-Straße 5“ sowie „Christianstraße 8–16 / Am Mückenschlößchen 1–11“, die in Düsseldorf gelegenen Objekte „Füllenbachstraße 4–6“ und „Bergesweg 3–21“ sowie das in Bonn-Alfter gelegene Objekt „Tulpenstraße 20–24 / Zur Belsmühle 14–30“ und das in Bonn-Bad Godesberg gelegene Objekt „Burgstraße 69–81 / Im Äuelchen 12 / Junkerstraße 13, 21 / Embavenhof 1“ mit Gewinn veräußert. Des Weiteren wurden die in Frechen gelegenen Objekte „Kapfenberger Straße 5, 9–11, 19–21“, „An der Mergelskaul 23–25 / An der Waidmaar 38–52“ und „Hauptstraße 1–7 / Hüchelner Straße 2“ sowie das in Troisdorf gelegene Objekt „Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25 a–c“ und die in Ingolstadt gelegenen Objekte „Herschelstraße 4–18, 17–23“, „Ungernederstraße 2–8“, „Leharstraße 1a, 1b“, „Leharstraße 8a, 8b“ und „Ettinger Straße 29–43 / Ungernederstraße 1–3, 24–30 / Leharstr. 1–5, 2–8 / Lortzingstraße 2–10“ mit Gewinn veräußert.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 40 bis 44 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 37.330 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 2.387 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 6.593 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 26.036 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 2.314 TEUR auf einem Mietkautionskonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 37.330 TEUR bzw. 15,0% des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Kapitalertragssteuern sowie Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 17.566 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 19.764 TEUR. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die den Mietern zustehenden und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 2.314 TEUR.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.525 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 6.324 TEUR und Mietforderungen über 201 TEUR zusammen.

Auf noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 10.733 TEUR. Des Weiteren beinhaltet die Position **Andere** im Wesentlichen bereits geleistete Zahlungen im Zusammenhang mit in den Vorjahren getätigten Objektankäufen in Höhe von 2.352 TEUR sowie Forderungen an das Finanzamt aus Vorsteuervorauszahlungen in Höhe von 136 TEUR.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 56.630 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 45.615 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Die Darlehens-Verbindlichkeiten wurden somit gegenüber dem Fondsgeschäftsjahresende um 8.795 TEUR reduziert. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 38,2%, Köln/Bonn/Düsseldorf 35,5% und Dresden 26,3%.

Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 22 und 23.

Die Position **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** in Höhe von 180 TEUR betrifft im Wesentlichen mehrere Liegenschaften, welche im vorangegangenen Berichtsjahr mit Übergang von Nutzen und Lasten in das Sondervermögen eingestellt wurden.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 9.133 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.443 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 2.314 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 375 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.703 TEUR enthalten die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von 291 TEUR und Zinsverbindlichkeiten von 177 TEUR aus Bankdarlehen. Des Weiteren beinhaltet diese Position

Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden von 156 TEUR sowie sonstige Verbindlichkeiten von 1.079 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen u.a. Verbindlichkeiten, die aus den Veräußerungen der Objekte entstanden sind und Verbindlichkeiten gegenüber noch auszugleichenden Kreditoren.

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 1.189 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern (947 TEUR), Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (42 TEUR), Rückstellungen für steuerliche Kosten (12 TEUR) sowie sonstige Rückstellungen (188 TEUR).



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – Immobilienverzeichnis

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer  
 Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Hansemannplatz“



1

Deutschland  
52062 Aachen  
Hansemannplatz 1

„Frankfurter Allee“



2

Deutschland  
10247 Berlin  
Frankfurter Allee 63 – 65

	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	aktuell keine	partielle Sanierung
	–	15,2
	27,5	38,5
	–	–
	70,0	46,3
	0,6	–
	1,9	–
	08/2015	02/2017
	16.04.2015	23.09.2016
	1961/2016 – 2017	1903+1907/1999 – 2000
	925	1.408
	1.003,9	1.530,8
	3.863,9	1.627,8
	6	0
	ja	ja
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	70,7	100,0
	unbegrenzt	unbegrenzt
	49	45
	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
	3,2	4,6
	328,9	301,1
	425,1	269,4
	479,6	271,0

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In Sanierung befindliche Immobilie

<p>3</p>  <p>„Nollendorfplatz“</p>	<p>4</p>  <p>„Scharfenberger Straße“</p>	<p>5</p>  <p>„Schloßstraße“</p>	<p>6</p>  <p>„Umlandstraße“</p>
<p>Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2 – 8B, Else-Lasker-Schüler-Str. 10 – 22, Kielganstr. 6, 7</p>	<p>Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30 – 40</p>	<p>Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b</p>	<p>Deutschland 10715 Berlin Umlandstraße 103, Berlinerstraße 138, Wilhemsau 21, 22, 23</p>

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	energetische Sanierung
2,1	–	–	8,6
13,3	–	–	24,7
–	–	–	–
80,3	96,1	78,7	58,9
4,2	2,0	21,3	5,4
0,1	1,9	–	2,4
04/2014	10/2010	10/2015	05/2012
12.12.2013	05.08.2010	27.05.2015	30.11.2011
1971 – 1973/1992 – 1993; 2004 – 2006; 2008; 2015 – 2016	1977/2011 – 2012	1973 – 1974; 2016 – 2017	1972/2009; 2015 – 2016
11.912	14.728	4.755	3.169
2.890,2	–	–	1.456,1
22.774,5	4.849,8	4.415,2	4.732,5
230	31	148	80
ja	nein	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
98,8	95,2	98,5	95,8
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
47	58	53	36
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
4,6	–	0,3	4,0
2.690,4	447,6	526,7	711,1
2.667,2	460,1	542,1	693,0
2.711,2	472,1	553,2	729,9

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Borthener Straße“



7

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

„Dobritzer Straße“



8

Deutschland  
01237 Dresden  
Dobritzer Straße 41 – 71  
Winterbergstraße 141 – 151

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Treppenhaussanierung		aktuell keine
	0,7	–
	2,0	–
	–	–
	97,1	95,8
	0,2	4,2
	–	–
	01/2011	03/2012
	09.12.2010	21.12.2011
	1927 – 1934/1998 – 1999; 2011; 2015 – 2016	1942/1995; 2005
	26.191	20.893
	528,1	–
	17.155,4	8.052,0
	6	54
	nein	nein
	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein
	98,1	96,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	34	35
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	5,2	0,8
	1.287,4	553,2
	1.289,2	557,9
	1.325,5	575,1

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In Sanierung befindliche Immobilie



Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	energetische Sanierung	aktuell keine	Dachgeschossausbau
–	–	–	–
–	–	15,1	–
–	–	–	–
97,3	99,3	82,3	97,5
2,7	–	2,6	2,5
–	0,7	–	–
01/2011	08/2016	08/2012	08/2012
28.10.2010	22.06.2016	30.05.2012	30.05.2012
1963 – 1964/1998 – 2001	1903 – 1904	um 1954/2014	1957; 1959/1996; 2014
20.009	2.375	2.710	13.892
–	–	649,8	–
15.069,6	2.198,2	3.527,9	8.693,6
82	0	18	47
nein	nein	nein	nein
nein/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja, teilweise	nein/nein	nein/nein
99,1	98,7	98,9	98,5
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
35	61	47	48
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,2	1,4	2,7	3,1
1.148,7	249,2	379,8	891,9
1.142,2	270,1	377,1	885,7
1.159,6	273,4	385,2	901,4

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

„Venloer Straße“



13

„Am Rain“



14

Deutschland  
50827 Köln  
Venloer Straße 601 – 603  
Wilhelm-Mauser-Straße

Deutschland  
22880 Wedel  
Galgenberg 70, 72, 74/  
Im Nieland 2a, 2b, 2c/  
Am Rain 2 – 20/  
Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2017)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2017) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	energetische Sanierung und Dachgeschossausbau
	4,5	–
	29,2	–
	–	–
	63,8	98,5
	2,1	1,5
	0,4	–
	04/2016	01/2016
	01.03.2016	14.12.2015
	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; ab 2016	1954 – 1955/1976; 1980; 1990
	12.236	23.466
	9.739,9	–
	20.407,9	5.412,7
	461	14
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	– <sup>6</sup>	67,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	49	52
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	10,1	1,2
	2.137,5	352,6
	2.202,6	397,7
	3.036,7	454,8

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In Sanierung befindliche Immobilie



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – Anschaffungskosten

## Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis <sup>1</sup>		Anschaffungsnebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern <sup>2</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>3</sup>		Investitions- volumen gesamt in TEUR
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %		
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>									
Aachen „Hansemannplatz“	7.853	764	9,7	417	5,3	347	4,4	8.617	
Alfter „Tulpenstraße“	0	0		-264		264		0	
Berlin „Frankfurter Allee“	7.700	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.638	
Berlin „Nollendorfplatz“	44.740	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.190	
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.061	583	9,6	213	3,5	370 <sup>5</sup>	6,1	6.644	
Berlin „Schloßstraße“	11.788	1.372	11,6	713	6,0	659	5,6	13.160	
Berlin „Uhlandstraße“	10.583	780	7,4	470	4,4	310	2,9	11.364	
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	0	0		-552		552		0	
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061	
Dresden „Dobritzer Straße“	6.916	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.502	
Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.688	
Düsseldorf „Bergesweg“	0	0	0	-308	0	308	0	0	
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	0	0	0	-285	0	285	0	0	
Frechen „An der Mergelskaul“	0	0	0	-90	0	90	0	0	
Frechen „Hauptstraße“	0	0	0	-91	0	91	0	0	
Frechen „Kapfenberger Straße“	0	0	0	-73	0	73	0	0	
Hamburg „Mendelssohnstraße“	6.500	866	13,3	322	5,0	544	8,4	7.366	
Ingolstadt „Ettinger Straße“	0	0	0	-303	0	303	0	0	
Ingolstadt „Herschelstraße“	0	0	0	-147	0	147	0	0	
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	0	0	0	-52	0	52	0	0	
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	0	0	0	-31	0	31	0	0	
Ingolstadt „Ungerner Straße“	0	0	0	-38	0	38	0	0	
Köln „Hummelsbergstraße“	14.962	1.033	6,9	711	4,8	322	2,2	15.995	
Köln „Gottesweg“	5.809	442	7,6	302	5,2	140	2,4	6.251	
Köln „Venloer Straße“	48.092	3.597	7,5	3.597	7,5	0	0,0	51.689	
Leipzig „Christianstraße“	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leipzig „Stieglitzstraße“	0	0	0	0	0	0	0	0	
Troisdorf „Hannoversche Straße“	0	0	0	-204	0	204	0	0	
Wedel „Am Rain“	9.179	834	9,1	629	6,8	205	2,2	10.013	
<b>Direkt gesamt</b>	<b>209.705</b>	<b>17.474</b>		<b>11.405</b>		<b>6.069</b>		<b>227.178</b>	

<sup>1</sup> Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

<sup>2</sup> Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

<sup>3</sup> U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

<sup>4</sup> Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten

<sup>5</sup> Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

<sup>6</sup> Inklusive der abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr veräußerten Objekte

Stand 28. Februar 2018

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten <sup>6</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>4</sup>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
8.825	76	561	7,4	8.825
0	50	0	4,3	0
8.465	94	837	8,9	8.465
55.550	345	2.100	7,4	55.550
8.940	59	151	2,6	8.940
12.850	138	1.044	8,0	12.850
14.075	77	322	4,2	14.075
0	100	0	4,9	0
19.815	110	312	2,8	19.815
8.895	58	232	4,0	8.895
18.545	100	283	2,8	18.545
0	57	0	5,4	0
0	39	0	2,7	0
0	17	0	4,4	0
0	19	0	4,4	0
0	14	0	4,4	0
7.000	86	726	8,4	7.000
0	51	0	3,3	0
0	26	0	3,3	0
0	9	0	3,3	0
0	6	0	3,2	0
0	7	0	3,2	0
18.795	102	450	4,4	18.795
7.530	43	191	4,4	7.530
49.345	356	2.877	8,1	49.345
0	7	0	0	0
0	2	0	0	0
0	3	0	0	0
0	49	0	4,8	0
10.340	82	646	8,0	10.340
<b>248.970</b>	<b>2.180</b>	<b>10.733</b>		<b>248.970</b>

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – 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 37.330 TEUR (15,0% des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 8.980 TEUR, das entspricht 24,1 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,50% belastet. Darüber hinaus entfallen 2.314 TEUR auf unverzinsten Mietkautionen bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, 10.035 TEUR, davon 6.000 TEUR zinslos und 4.035 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,40%. Ebenfalls zinslos werden die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 10.000 TEUR angelegt. Bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg, hält der Fonds ein zinsloses Tagesgeld in Höhe von 5.000 TEUR, das Girokonto über 1 TEUR wird mit –0,40% verzinst. Außerdem besteht bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, ein Konto in Höhe von 500 TEUR sowie ein Konto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing, mit einem Guthaben über 499 TEUR, für die jeweils keine Negativverzinsung erfolgt.



„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2018 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>6.525.284,34</b>	<b>2,6</b>
davon Betriebskostenvorlagen	6.324.176,40		
davon Mietforderungen	201.107,94		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>10.732.707,85</b>	<b>4,4</b>
3. Andere		<b>2.478.417,72</b>	<b>1,0</b>
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>19.736.409,91</b>	<b>8,0</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>45.615.000,00</b>	<b>18,4</b>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		<b>179.521,38</b>	<b>0,1</b>
3. Grundstücksbewirtschaftung		<b>9.132.709,59</b>	<b>3,6</b>
4. anderen Gründen		<b>1.702.932,08</b>	<b>0,7</b>
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>56.630.163,05</b>	<b>22,8</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>1.189.022,67</b>	<b>0,5</b>
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>248.217.121,42</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>90,07</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>2.755.767</b>	

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2017 bis 28. Februar 2018

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 117.120,84	
2. Sonstige Erträge		395.083,08	
3. Erträge aus Immobilien		17.035.050,91	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>17.313.013,15</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		6.596.168,31	
a) davon Betriebskosten	1.597.676,86		
b) davon Instandhaltungskosten	2.735.413,33		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	1.075.299,78		
d) davon Sonstige Kosten	1.187.778,34		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.664.548,07	
3. Verwaltungsvergütung		22.714.920,39	
4. Verwahrstellenvergütung		96.338,43	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		75.794,44	
6. Sonstige Aufwendungen		303.984,58	
davon externe Bewerterkosten	171.998,25		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>31.451.754,22</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>- 14.138.741,07</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne aus Immobilien			78.569.862,09
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>78.569.862,09</b>
Ertrags-/Aufwandsausgleich			- 23.067,20
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>64.408.053,82</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			2.929.143,77
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>			<b>2.929.143,77</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>67.337.197,59</b>

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2017 bis 28. Februar 2018

## Erträge

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** in Höhe von 117 TEUR beinhalten die negativen Guthabenzinsen auf Bankguthaben.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 395 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 187 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 208 TEUR.

## Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 22.715 TEUR setzt sich aus der laufenden Verwaltungsvergütung in Höhe von 4.165 TEUR und der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung in Höhe von 18.550 TEUR zusammen.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 304 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 172 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe 132 TEUR.

## Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** – 14.139 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

## Ertrags-Aufwands-Ausgleich

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

ergibt sich ein negativer Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 23 TEUR.

## Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 64.408 TEUR ergibt sich aus dem negativen ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 14.139 TEUR, dem realisierten Veräußerungsgewinn aus Immobilien in Höhe von 78.570 TEUR sowie dem negativen Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 23 TEUR.

## Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 67.337 TEUR.

## Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2018

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>139.426.973,96</b>	<b>50,59</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	11.320,61	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	64.408.053,82	23,37
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	75.007.599,53	27,22
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>-1.696.546,52</b>	<b>-0,61</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-64.408,05	-0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	-1.632.138,47	-0,59
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1,2</sup></b>	<b>137.730.427,44</b>	<b>49,98</b>
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	137.730.427,44	49,98
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00

<sup>1</sup> Der Abzug von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichteten.

<sup>2</sup> Da es sich um eine stichtagsbezogene Rechnung zum 28. Februar 2018 (Anteile zum Stichtag: 2.755.767) handelt, ergibt sich zur Zwischenausschüttung am 27. Dezember 2017 eine Abweichung von 2 Cent je Anteil.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

### Zuführung aus dem Sondervermögen

Es wurde eine Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 75.007.599,53 EUR vorgenommen. Die Zuführung besteht im Wesentlichen aus dem eingesetzten Eigenkapital, das aus den unterjährigen Verkäufen an das Sondervermögen zurückgeflossen ist.

### Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 sind aus dem laufenden Ergebnis 64 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

### Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2018/2019 werden Erträge in Höhe von 1.632 TEUR vorgetragen.

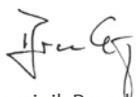
### Zwischenausschüttung

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde am 27. Dezember 2017 eine Zwischenausschüttung für den Zeitraum 1. März bis 30. November 2017 in Höhe von 49,96 EUR pro Anteil für insgesamt 2.756.814 umlaufende Anteile durchgeführt. Für den Berichtszeitraum fand keine Endausschüttung statt.

München, den 08. Mai 2018

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der Pramerica Property Investment GmbH



Dominik Brambring



Martin Matern



Andreas Weber

# Anhang

## Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	90,07
Umlaufende Anteile (Stück)	2.755.767

## Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bankguthaben** werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

## Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

## Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	7,20 %
Erfolgsabhängige Vergütung	5,79 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,81 %

## Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 7,20 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

## Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen eine jährlich zu ermittelnde erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 2 BAB in Rechnung stellen.

## Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,81 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

## Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

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

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

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

## Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** in Höhe von 117 TEUR beinhalten die negativen Guthabenzinsen auf Bankguthaben.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 395 TEUR resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 187 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 208 TEUR.

Die **Verwaltungsvergütung** in Höhe von 22.715 TEUR setzt sich aus der laufenden Verwaltungsvergütung in Höhe von 4.165 TEUR und der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung in Höhe von 18.550 TEUR zusammen.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 304 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 172 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe 132 TEUR.

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	1.595.353,56 EUR
davon feste Vergütung	707.733,88 EUR
davon variable Vergütung, inklusive Höhe der von inländischen AIF gezahlten Carried Interests	887.619,68 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	10
Höhe des gezahlten Carried Interests <sup>1</sup>	191.153,89 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	1.226.428,71 EUR
davon feste Führungskräfte	1.114.590,58 EUR
davon andere Risk Taker <sup>2</sup>	0,00 EUR

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

Für den WERTGRUND WohnSelect D wurde ein neuer ab dem 1. Januar 2018 gültiger Verkaufsprospekt veröffentlicht. Die Änderungen ergeben sich im Wesentlichen aus den zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Neuerungen des Investmentsteuerrechts.

<sup>1</sup> Carried interest ist der Anteil an den Gewinnen des AIF, den eine AIF-Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die Verwaltung des AIF erhält; der Carried Interest umfasst nicht den Anteil der AIF-Verwaltungsgesellschaft an den Gewinnen des AIF, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft als Gewinn für Anlagen der AIF-Verwaltungsgesellschaft in den AIF bezieht (§ 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB).

<sup>2</sup> Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie

## Zusätzliche Informationen

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

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

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

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

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

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

Die im Juni 2017 durchgeführte Ausschüttung basiert wie in den vergangenen Jahren auf den im vorhergehenden Geschäftsjahr nachhaltig erwirtschafteten Erträgen. Im Dezember 2017 erfolgte aufgrund der dem Sondervermögen durch Verkäufe zugeflossenen Liquidität eine Zwischenausschüttung auf die bis dahin im Geschäftsjahr erwirtschafteten Erträge und die durch die Verkäufe realisierte Substanz. Die Höhe der jeweiligen Ausschüttung wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit dem Asset Management beschlossen.

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

Das Risikoprofil wurde im Rahmen des jährlichen Risk-Assessment-Prozesses angepasst. Das Risk Assessment erfolgte auf der Grundlage des bestehenden Risikoprofils mittels eines Bewertungssystems im Rahmen einer Expertenbefragung. Hierzu wurde durch das Portfoliomanagement anhand einer Risikomatrix eine

Einschätzung (potenzieller Schaden sowie Eintrittswahrscheinlichkeit jeweils mit niedrig/mittel/hoch bewertet) für alle potenziellen Risikoindikatoren vorgenommen. Den Risikoindikatoren wurden sechs Hauptrisikokategorien (Gegenparteirisiken, Marktpreisrisiken, Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, objektspezifische Risiken, sowie sonstige Risiken) zugeordnet und entsprechend verdichtet. Die Bewertung der Risikokategorien durch das Portfoliomanagement wurde durch das Risikomanagement analysiert und der Geschäftsleitung der Pramerica Property Investment GmbH sowie dem Head of Global Risk Management im Rahmen der Risikoinventur vorgelegt. In der Risikoinventur wurde die Risikoeinschätzung des Portfoliomanagements analysiert und bei Bedarf angepasst. Auf der Grundlage der abschließenden Risikoeinschätzung je Risikokategorie durch das Risikomanagement wurden Anforderungen an das Risikoreporting und Stresstests definiert. Darüber hinaus wurde das Limitsystem überarbeitet und an die Ergebnisse der Risikoanalyse angepasst. Außerdem wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken definiert und dokumentiert.

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

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risikoreporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover Ratio (DSCR),<sup>1</sup> Anteil der Darlehen am

Verkehrswert (LTV), Anteil der variablen Verzinsung, Zinsbindungsfristen, auslaufende Kreditverträge, Vermietungsquoten, Anteil auslaufender Mietverträge, Abweichung von der Zielrendite, Anteil der Single-Tenant-Objekte<sup>2</sup> und Anteil des größten Investors. Im Rahmen von Stresstests wurde der Einfluss von Veränderungen der Mieterträge sowie Zinsen auf Nettofondsvermögen, Rendite, vereinnahmte Gebühren, DSCR, LTV sowie potenziell erforderliches zusätzliches Eigenkapital ermittelt.

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

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

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

Leverage nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	108,3 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	250,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	108,3 %

<sup>1</sup> Den Kreditzinsen und der Tilgung werden bestimmte Einnahmen gegenübergestellt, um festzustellen, inwieweit der Schuldner Zins und Tilgung für die aufgenommenen Kredite zurückzahlen kann.

<sup>2</sup> Objekt mit nur einem Mieter



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

# Vermerk des Abschlussprüfers

## An die Pramerica Property Investment GmbH, München

Die Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Geschäftsjahr vom 1. März 2017 bis 28. Februar 2018 zu prüfen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2017 bis 28. Februar 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 08. Mai 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

## Steuerliche Hinweise – Kurzversion

### Zwischenausschüttung<sup>1</sup>

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgte am 27. Dezember 2017 eine Zwischenausschüttung in Höhe von 49,96 EUR je Anteil.

Die bei der Zwischenausschüttung für den Zeitraum vom 1. März 2017 bis zum 30. November 2017 ausgeschütteten Erträge werden steuerlich wie folgt behandelt<sup>2</sup>:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	49,9600	49,9600
davon steuerfrei <sup>3</sup>	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge <sup>4</sup>	25,0999	25,0999
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge	25,0999	25,0999
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	6,6201	6,6201

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

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

#### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	25,0999 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig [insgesamt]“)	./ 6,2750 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,3451 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 6,6201 EUR
Damit Gutschrift auf Konto	43,3399 EUR

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

<sup>1</sup> Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

<sup>2</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018.

<sup>3</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Zwischenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018.

<sup>4</sup> Der Unterschied zwischen der Ausschüttung pro Anteil und der Summe aus steuerfreien und steuerpflichtigen Erträgen resultiert aus steuerlichen Abschreibungen der Immobilien des Sondervermögens sowie steuerlichen Substanzbeträgen. Die Abschreibung sowie die Substanzbeträge mindern die steuerliche Bemessungsgrundlage, was faktisch zu einem steuerfreien Anteil der Ausschüttung führt.

## Thesaurierung<sup>1</sup>

Aufgrund der Investmentsteuerreform war für steuerliche Zwecke zum 31. Dezember 2017 zudem ein Rumpfgeschäftsjahr 2017 zu bilden, für das zwangsweise eine steuerliche Thesaurierung erfolgte.

Die steuerlichen Erträge des Rumpfgeschäftsjahres 2017 vom 1. März 2017 bis 31. Dezember 2017 betragen 25,2670 EUR je Anteil und setzen sich wie folgt zusammen:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,0000	0,0000
davon steuerfrei	0,0000	0,0000
Bereits bei Zwischenausschüttung zugerechnet	25,0999	25,0999
Ausschüttungsgleiche Erträge	0,1671	0,1671
Steuerlich zufließende Erträge	0,1671	0,1671
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0600	0,0600

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

Aufgrund der Regelungen zum Kapitalertragsteuerabzug wurde den depotführenden Stellen der Anleger eine Steuerliquidität von 0,07 EUR je Anteil zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Informationen zur Thesaurierung haben wir den depotführenden Stellen der Anleger über den WM-Datenservice übermittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Anwendung von Rundungsregelungen durch die depotführenden Stellen kann es daher für einzelne Anleger dazu kommen, dass die bereitgestellte Steuerliquidität den von der depotführenden Stelle ermittelten Steuerabzug übersteigt. Die in diesem Falle „zu viel“ bereitgestellte Liquidität wird den Anlegern auf ihren jeweiligen Verrechnungskonten gutgeschrieben. Grundsätzlich sollten eventuelle Rundungsunterschiede zwischen einzelnen depotführenden Stellen im Rahmen der Einkommensteuererklärung des Anlegers ausgeglichen werden.

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

### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (Insgesamt)	0,1671 EUR
Bereitgestellte Steuerliquidität	0,0700 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig [Insgesamt]“)	./ 0,0418 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0023 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0441 EUR
Damit Gutschrift auf Konto	0,0259 EUR

Zu beachten: gegebenenfalls Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

<sup>1</sup> Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

## Steuerliche Hinweise – Vollversion (bis einschließlich 31. Dezember 2017)

### Aktueller Gesetzesstand

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

### Die Investmentsteuerreform

Am 26. Juli 2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Der Gesetzgeber will mit der Investmentsteuerreform insbesondere EU-rechtliche Risiken ausräumen und Möglichkeiten für steuerliche Gestaltungen einschränken. Außerdem sollen Verwaltungsaufwand abgebaut und rechtliche Systemfehler korrigiert werden.

Für Publikumsfonds wie den WERTGRUND WohnSelect D ist ab 1. Januar 2018 ein Systemwechsel vorgesehen: Sie sollen künftig mit 15 % Steuern auf inländische Dividenden, Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien belastet werden. Damit werden deutsche und ausländische Fonds hinsichtlich dieser Erträge auf der Fondsebene künftig gleich besteuert.

Für Anleger, die bislang keine Steuern auf Kapitalerträge zahlen (wie beispielsweise Kirchen oder gemeinnützige Organisationen), würde die Vorbelastung des Fonds eine Steuererhöhung bedeuten. Das Investmentsteuergesetz sieht für diese Anleger ein Verfahren vor, wonach auf Antrag des Fonds die Steuerpflicht auf Fondsebene entfällt, soweit solche Anleger am Fonds beteiligt sind. Diese Anleger erhalten die auf Fondsebene nicht erhobene/erstattete Steuer vom Fonds ausgezahlt (sog. Befreiungsbetrag).

Für weitere Anlegergruppen, insbesondere für Privatanleger, sollen Teilfreistellungen der Ausschüttungen und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile die Belastung auf Fondsebene pauschal ausgleichen (sog. Teilfreistellung).

Aufgrund der Neuregelung gelten alle Fondsanteile zum 31. Dezember 2017 für steuerliche Zwecke als veräußert und zum 1. Januar 2018 als neu angeschafft. Die Besteuerung eines etwaigen Veräußerungsgewinns findet allerdings erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile statt.

Seit dem 1. Januar 2018 unterliegt der WERTGRUND WohnSelect D den Vorschriften des InvStG i. d. F. ab 1. Januar 2018. Weitergehende grundlegende Informationen zu den ab 1. Januar geltenden Regelungen sind den steuerlichen Hinweisen unter dem Punkt „Steuerliche Hinweise – Vollversion (ab 1. Januar 2018)“ angefügt.

### Besteuerung auf Fondsebene bis 31. Dezember 2017

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 bis 31. Dezember 2017

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

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

Zinsen und Mieten, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, unterliegen dem Abgeltungsteuersatz (vgl. § 32d EStG). Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

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. Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungsteuersatz. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

### **Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers bis 31. Dezember 2017**

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Werden Anteile an einem Sondervermögen veräußert, sind Gewinne für einen betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

### **Kapitalertragsteuer bis 31. Dezember 2017**

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den steuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen.

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

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird u. a. vom Steuerabzug auf Zinsen und zinsähnliche Erträge Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Sondervermögen – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

### **Solidaritätszuschlag bis 31. Dezember 2017**

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.

## Zwischengewinnbesteuerung bis 31. Dezember 2017

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 (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten darauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. 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. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

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

## Hinweis bis 31. Dezember 2017

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge bis zum 31. Dezember 2017 sind den Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen, der zum 31. Dezember 2017 gültig ist.

**Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG für den WERTGRUND WohnSelect D für die Zwischenausschüttung, die für den Zeitraum vom 1. März 2017 bis zum 30. November 2017 erfolgte und am 27. Dezember 2017 stattfand (ISIN: DE 000 A1CUAY 0)**

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
Barausschüttung	49,9600	49,9600	49,9600	49,9600
<b>a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung</b>	49,9600	49,9600	49,9600	49,9600
aa) In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz In der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (auch aus Vorjahren)	2,1212	2,1212	2,1212	2,1212
bb) In der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	22,7389	22,7389	22,7389	22,7389
<b>b) Ausgeschüttete Erträge</b>	25,09999	25,09999	25,09999	25,09999
<b>b) Ausschüttungsgleiche Erträge</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene</b>				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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 berechnen	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
<b>c) In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene</b>				
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

		Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	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	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 berechnen	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
<b>d)</b>	<b>Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung</b>				
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	25,09999	25,09999	25,09999	25,09999
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d)</b>	<b>Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungs- gleichen Erträge</b>				
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>e)</b>	<b>Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)</b>				
<b>f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
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

		Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
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
<b>f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
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
<b>g)</b>	<b>Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG</b>	1,1335	1,1335	1,1335	1,1335
<b>g)</b>	<b>Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>h)</b>	<b>Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG für das Rumpfgeschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 für den WERTGRUND WohnSelect D (ISIN: DE 000 A1CUAY 0) mit Thesaurierung zum 31. Dezember 2017**

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
Barausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
aa) In der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz In der Ausschüttung enthaltene Absetzung für Abnutzung (auch aus Vorjahren)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) In der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>b) Ausgeschüttete Erträge</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>b) Ausschüttungsgleiche Erträge<sup>1</sup></b>	0,1671	0,1671	0,1671	0,1671
<b>c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene</b>				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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 berechnen	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
<b>c) In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene</b>				
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

<sup>1</sup> Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 31. Dezember 2017 als zugeflossen.

		Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
		Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	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	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 berechnen	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
<b>d)</b>	<b>Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung</b>				
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d)</b>	<b>Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungs-gleichen Erträge</b>				
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,1671	0,1671	0,1671	0,1671
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>e)</b>	<b>Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)</b>				
<b>f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
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

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)	
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	
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
<b>f)</b>	<b>Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
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
<b>g)</b>	<b>Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>g)</b>	<b>Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 InvStG</b>	0,0974	0,0974	0,0974	0,0974
<b>h)</b>	<b>Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz  
über die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG  
für den Investmentfonds WERTGRUND WohnSelect D für den Zeitraum vom 1. März 2017 bis 31. Dezember 2017**

An die Pramerica Property Investment GmbH, Wittelsbacherplatz 1, 80333 München (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend: wir) beauftragt, auf der Grundlage der Buchführung für den oben aufgeführten Investmentfonds für den angegebenen Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (nachfolgend: InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Die Verantwortung für die Rechnungslegung des Investmentfonds als Grundlage für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben aufgeführten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Daher sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

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 hatte und soweit für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellte steuerliche Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG vorlagen, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben der Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. 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 die Ermittlung der steuerlichen Angaben gehen Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren ein.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG auswirken kann, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG keine über die Prüfung der Einhaltung der Regeln des deutschen Steuerrechts hinausgehenden Ermittlungen vorzunehmen.

Für unsere Aussage, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Sachverhalte des laufenden Jahres vorzunehmen. Unsere Aussage stützen wir auf analytische Untersuchungshandlungen und Befragungen zu den veröffentlichten Aktiengewinnen und den veröffentlichten Rücknahmepreisen für den Berichtszeitraum.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, der sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, (weitere) Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

München, den 12. April 2018

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frederik Wolf  
(Steuerberater)

Bernhard Brielmaier  
(Steuerberater)

# Steuerliche Hinweise – Vollversion (ab 1. Januar 2018)

## Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der WERTGRUND WohnSelect D ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung angegeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steu-

erklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

#### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Ver-

pflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und

dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

### Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

### Hinweis

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

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Handelsregister München  
HRB 149356  
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2017: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2017: 2.095 TEUR

### Gesellschafter

100 % PGIM Real Estate Germany AG

### Geschäftsführung

**Dominik Brambring**  
Mitglied des Vorstands der  
PGIM Real Estate Germany AG

**Martin Matern**  
Chief Financial Officer Europe & Asia  
Mitglied des Vorstands der  
PGIM Real Estate Germany AG  
Director PGIM Real Estate Luxembourg S.A.

**Andreas Weber**  
Rechtsanwalt  
Leiter Fonds Administration

### Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

**Sebastiano Ferrante**  
Vorsitzender  
Mitglied des Vorstands der  
PGIM Real Estate Germany AG

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

**Maxie Soltmann**  
Director Business Development  
PGIM Real Estate Germany AG

### Verwahrstelle

Die CACEIS Bank ist ein Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma „CACEIS Bank S.A., Germany Branch“ aus.

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2017: 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2017: 768.234 TEUR

### Abschlussprüfer

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

### Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximilianstraße 12b  
D-80333 München  
Tel.: +49 89 2388831-0  
Fax: +49 89 2388831-99

## Externe Bewerter seit 1. Juli 2016

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

Dipl.-Immobilien-Ökonomin (ADI)  
Brigitte Adam, Mainz  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
und Mieten und Pachten

Immobilienwirt (DIA), Immobilienökonom (IREBS)  
Heiner Geißler, Gießen  
Immobiliengutachter CIS HypZert (S)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Renate Grünwald, Hamburg  
Öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Immobilien-Ökonom (ADI), Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsing.  
Stefan Adam Piosczyk, Augsburg  
Chartered Surveyor (MRICS, FRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

B.Sc. Immobilienwirtschaft (HfWU)  
Hanjo Theiss, Frankfurt am Main  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## Ankaufsbewerter

M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Tobias Johannes Neuparth, Bonn  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

# Immobilienbestand

## Aachen, „Hansemannplatz“

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

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 49 Wohn- (ca. 3.864 m<sup>2</sup>) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m<sup>2</sup>) zusammen.

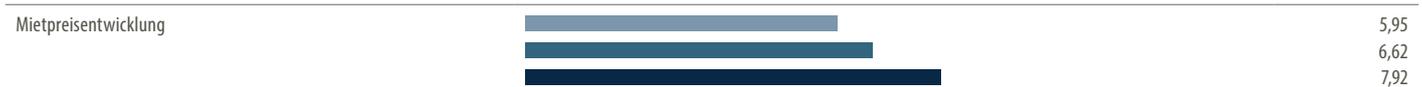
Im Juli 2016 wurde mit der energetischen Sanierung der Wohnanlage begonnen. Die Sanierungsarbeiten beinhalten unter anderem den Austausch der Fenster, die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Gleichzeitig werden sukzessive die Wohnungen saniert. Im



Dezember 2017 wurden alle Sanierungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen. Es stehen lediglich noch Restarbeiten im Innenhof an, die witterungsbedingt im Frühjahr 2018 nachgeholt werden müssen. Insgesamt wurden ca. 2,30 Mio. EUR investiert. Nach Fertigstellung der Restarbeiten wird gegenüber den Mietern eine Modernisierungumlage ausgesprochen.

## Aachen, „Hansemannplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. April 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	5,72 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	49 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	3.863,9 m <sup>2</sup> / 1.003,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	8,83 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2018



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Berlin „Frankfurter Allee“

Die in den Jahren 1903 und 1907 erbauten Wohn- und Geschäftshäuser liegen im Berliner Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Ortsteil Friedrichshain gehört zu den Szenevierteln Berlins und zeichnet sich gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet durch eine deutlich jüngere Bevölkerung, insbesondere in der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen, aus. Aufgrund der nur wenige Meter entfernten U-Bahn-Station „Samariterstraße“ ist die Innenstadt Berlins bequem zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle (Ringbahn) „Frankfurter Allee“ befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei in Blockrandbebauung errichtete Vorderhäuser sowie zwei Quergebäude mit Seitenflügel im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebaute Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 20 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.159 m<sup>2</sup>.

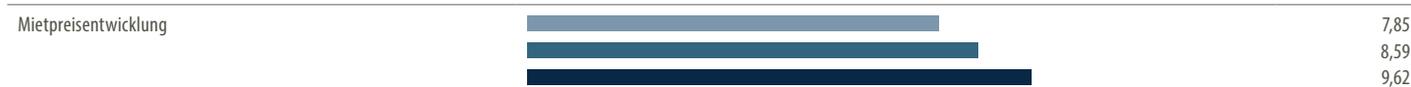
Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, wird über die Haltephase nur mit geringen Sanierungs-



kosten gerechnet. Zusätzlich ist geplant, den bereits durch die Verkäufer vorbereiteten Dachgeschossausbau im Hofgebäude fertigzustellen. Durch den Ausbau könnten bis zu vier Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Zwischenzeitlich wurde von einem externen Architektenbüro der Bauantrag für diese Maßnahme beim Bauamt in Berlin eingereicht.

### Berlin, „Frankfurter Allee“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	23. September 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2017
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	7,70 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,95 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	20 / 17
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.627,8 m <sup>2</sup> / 1.530,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1907
Gutachterlicher Verkehrswert	8,47 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2018



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Berlin, „Nollendorfplatz“

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

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.658 m<sup>2</sup>. Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m<sup>2</sup>) und 29 Gewerbeeinheiten (2.890 m<sup>2</sup>). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 2014/2015 wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.

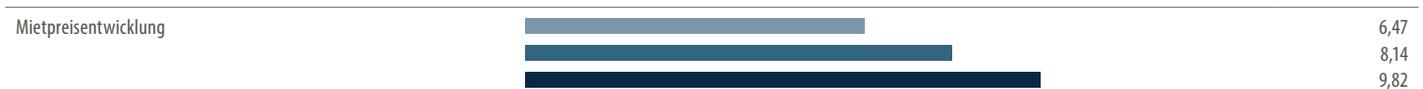


Im zweiten Bauabschnitt (Else-Lasker-Schüler-Straße 10–16) wurden die Arbeiten bereits planmäßig im August 2015 abgeschlossen. Der dritte Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–6) wurde Ende 2015 fertiggestellt. Die Arbeiten am vierten und letzten Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 8, 8a und 8b) wurden im Mai 2016 beendet. Somit sind sämtliche Sanierungsmaßnahmen am Objekt planmäßig durchgeführt worden.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m<sup>2</sup> großen Bio-Supermarkt im Objekt am Nollendorfplatz. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

## Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	317 / 29
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m <sup>2</sup> / 2.890,2 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	181/49
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	55,55 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Berlin, „Scharfenberger Straße“

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Der Wirtschaftsstandort Reinickendorf mit rund 250.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins. Der Standort wird geprägt durch global tätige Unternehmen wie Borsig, Motorola, Oracle oder Otis genauso wie durch innovative mittelständische Unternehmen oder Handwerksbetriebe.

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

Bis Ende letzten Jahres galt, dass das Objekt sich bis 2029 in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) befindet. Die Kostenmiete lag zuletzt aktuell bei 7,90 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt und konnte jährlich um 0,13 EUR/m<sup>2</sup> gesteigert werden.

Das Bezirksamt Reinickendorf hat uns Ende 2017 verbindlich mitgeteilt, dass die betreffenden Wohnungen aufgrund einer früheren, vor unserer Besitzzeit liegenden, Zwangsversteigerung des Objekts nicht mehr als öffentlich gefördert gelten. Die Einschränkungen aufgrund öffentlicher Förderung finden demnach keine Anwendung



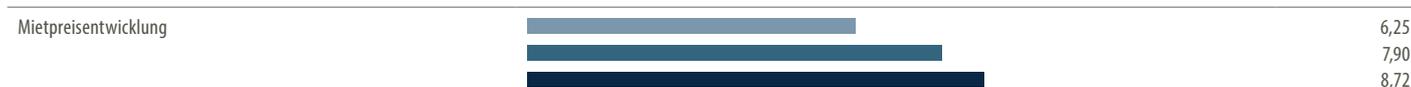
mehr – die Vermietung von Wohnungen muss insbesondere nicht mehr von der Vorlage eines Wohnungsberechtigungsscheines abhängig gemacht werden und etwaige Mieterhöhungen müssen nur noch den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen genügen. Dies bedeutet, dass auch die Mieten der Bestandsmieter – unter Beachtung der Kappungsgrenze von 15 % – an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden können und die Neuvermietung zu Marktmieten erfolgen kann.

### Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Boots Liegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Von den 13 Liegeplätzen sind mittlerweile zwölf Liegeplätze vermietet.

### Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	62 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.849,8 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	8,94 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2018



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Berlin, „Schloßstraße“

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof, direkt hinter dem Shoppingcenter „Das Schloss“ mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen U- und S-Bahn-Stationen „Rathaus Steglitz“ von einer perfekten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m<sup>2</sup> sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

Mitte September 2016 begannen an diesem Bestand aufwendige Sanierungsmaßnahmen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im



Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfloren und Fluchtbalkonen erneuert. Im November 2017 wurden alle Baumaßnahmen abgeschlossen und insgesamt ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Derzeit wird die Modernisierungumlage vorbereitet und in Kürze gegenüber den Mietern ausgesprochen.

## Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	12,85 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2017

Mietpreisentwicklung		7,53
		8,20
		9,99

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Berlin, „Umlandstraße“

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

Die Anlage wurde bereits teilsaniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten Modernisierungsarbeiten durchgeführt sowie Arbeiten an der Sprinkleranlage in der Tiefgarage vorgenommen, um den notwendigen Brandschutzvorschriften nachzukommen. Die energetische Sanierung der Fassade und der Austausch der Fenster sind für das zweite Halbjahr 2018 vorgesehen. Derzeit findet die Ausschreibung der Einzelgewerke statt. Darüber hinaus prüft das Architektenteam die Möglichkeit einer Aufstockung auf das Niveau der Nachbarbebauung.

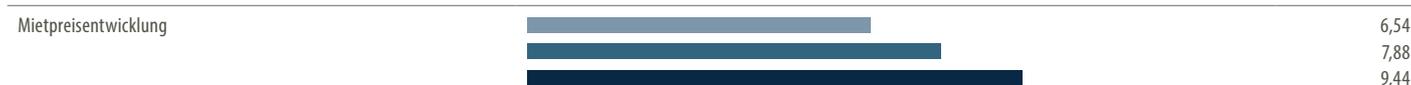
Darüber hinaus findet aktuell die Umgestaltung des Keller- sowie Tiefgaragengeschosses auf erster Ebene statt. Ziel ist die Schaffung von 25 zusätzlichen PKW-Stellplätzen. Die baurechtlichen Genehmigungen liegen bereits vor, die Maßnahme wird voraussichtlich im März 2018 abgeschlossen sein.



Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m<sup>2</sup> großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m<sup>2</sup> Keller-geschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandelskette hat einen Zehnjahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

### Berlin, „Umlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 10
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m <sup>2</sup> / 1.456,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	81
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	14,08 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2017



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Dresden, „Borthener Straße“

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden von 1927 bis 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> groß. Ca. 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone.

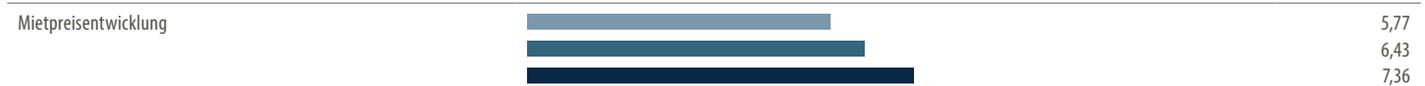
Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrünten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



In den Jahren 2015 bis 2017 wurden bereits ca. zwei Drittel aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert. Diese Maßnahmen werden in 2018 in den restlichen Häusern fortgesetzt. Für das erste Halbjahr 2018 wurden bereits fünf weitere Treppenhaussanierungen beauftragt.

### Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m <sup>2</sup> / 528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	19,82 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2018



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Dresden, „Dobritzer Straße“

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

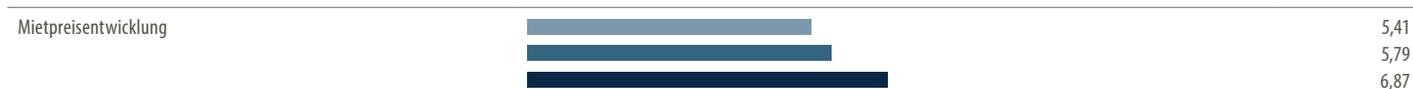
Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkwohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch sämtliche Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. 2005 wurden Garagen errichtet und die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

Im den letzten Jahren wurden die Außenanlagen verschönert, Sandkästen erneuert, neue Spielgeräte aufgestellt sowie im gesamten Objekt die Fensterläden überholt.



### Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	54
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	8,89 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2018



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

## Dresden, Wilischstraße

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

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

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m<sup>2</sup> dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

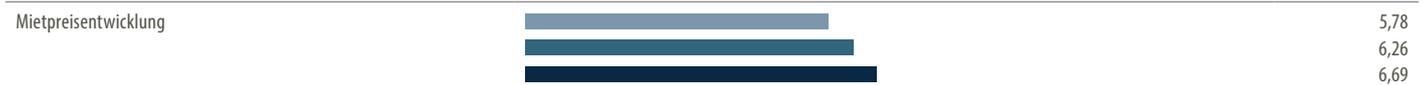
Das Objekt verfügt über 82 oberirdische Kfz-Stellplätze, die in die großzügigen Außenanlagen integriert sind.



Für das Jahr 2018 ist die sukzessive Sanierung von ca. der Hälfte der Treppenhäuser geplant.

### Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	240 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	18,55 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2018



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 27.400 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund 7 km östlich der Wohngebäude und können bequem mit dem Bus in Verbindung mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Neben Wohnanlagen aus den 20er- und 50er-Jahren, oftmals in Klinkerbauweise, befinden sich diverse historische sowie modernere Büro- und Einzelhandelsgebäude in der unmittelbaren Umgebung. Bahrenfeld zeichnet sich durch eine lockere bauliche Struktur aus, die bis heute größtenteils erhalten geblieben ist. So werden in Bahrenfeld ca. 40% als Grünflächen, 40% als Gewerbe- und Industrieflächen sowie 20% als Wohnflächen genutzt.

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.194 m<sup>2</sup>. Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



Es ist geplant, für die Sanierung der Elektro-Steigleitungen, die Installation von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, den Einbau isolierverglaster Holzfenster sowie die Anbringung neuer Balkone rund 1,4 Mio. EUR zu investieren. Darüber hinaus soll die rückseitige Fassade mit einem Wärmeverbundsystem versehen werden. Derzeit findet die Ausschreibung der Arbeiten statt, mit dem Ziel, die Sanierung im Laufe des Jahres 2018 umzusetzen.

### Hamburg, „Mendelssohnstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	22. Juni 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,50 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,92 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	40 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.193,5 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	7,00 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2018



### Köln-Portfolio

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

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten



Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.

In den Häusern an der Renneberg- und Düstemichstraße ist ein Ausbau der Dachgeschosse geplant. Derzeit wird ein Bauantrag vorbereitet. Nach Vorlage der Baugenehmigung wird die Ausschreibung vorgenommen, sodass mit der Umsetzung der Ausbaumaßnahmen voraussichtlich im Laufe des Jahres 2018 begonnen werden kann.

### Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,48 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	171 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	12.221,5 m <sup>2</sup> / 649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	47 / 18
Baujahr	um 1954 / 1957+ 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	26,33 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2018

Objekt	Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)	Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 28. Februar 2017 (Wohnen)	Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)
Köln „Gottesweg“	6,30	7,86	10,95
Köln „Hummelsbergstraße“	6,69	9,01	11,18

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

### Köln, „Venloer Straße“

Das Wohnhochhaus befindet sich im nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtbezirk Ehrenfeld, im Stadtteil Bickendorf an der Venloer Straße 601 – 603. Das moderne Ehrenfeld umschließt Wohngebiete, Industriedenkmalen, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete unter anderem mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier, zum Teil unterirdischen, Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Ärzte- und Büroeinheiten. Dem Hochhaus vorgelagert ist ein eingeschossiges Solitärgebäude, das derzeit von einem dm-Drogerie-Markt sowie einer Gastronomieeinheit genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein SB-Warenhaus von REWE. Entlang der Längsseite des Grundstücks ist ein insgesamt viergeschossiges Parkhaus mit 461 Stellplätzen angegliedert.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen investiert WERTGRUND ca. 29 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen. Im Oktober 2016 wurde bereits mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Die Arbeiten umfassen unter anderem Fassade, Dächer, Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz. In diesem Zuge werden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca. 50%) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht.



Darüber hinaus können Mieter die Seitenwände ihrer Balkone individuell streichen lassen und dabei die Farben aus Le Corbusiers Farbkonzept auswählen. Damit wird sich das Erscheinungsbild der Fassade immer wieder leicht verändern und positiv auf die Umgebung abstrahlen. Die Sanierung erfolgt blockweise, wobei betroffene Mieter während der Strangsanierungsmaßnahmen in extra dafür vorbereitete Ausweichwohnungen wechseln können.

Nach aktuellem Stand sind ca. 60% der Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Es konnten bereits in der Bauphase mehr als 30 von insgesamt 407 Wohnungen zu durchschnittlich 10,30 EUR/m<sup>2</sup> neu vermietet werden. Nach derzeitiger Planung ist Anfang 2019 mit dem Abschluss der Arbeiten zu rechnen.

### Köln, „Venloer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	1. März 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	36,95 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,60 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	407 / 31
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	20.370,5 m <sup>2</sup> / 9.739,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	49,35 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2018



## Wedel, „Am Rain“

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Sie wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt über insgesamt 100 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.413 m<sup>2</sup> sowie 14 Pkw-Stellplätze.

Da sich die Häuser in unsaniertem Zustand befinden, sollen diese durch eine entsprechende umfassende energetische Sanierung deutlich aufgewertet und eine Energieeinsparung von ca. 60-70 Cent/m<sup>2</sup> erreicht werden. Hierfür werden ca. 6,1 Mio. EUR investiert.

Die Planungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen und die Ausschreibung der Arbeiten erfolgt. Die Sanierung umfasst u.a. die Dachsanierung, die Aufbringung einer stärkeren Außendämmung, den Austausch der Fenster und Eingangstüren, die Erneuerung der Elektorverteilung und der Steigstränge, die Umstellung auf Fernwärme sowie den Neuanstrich der Treppenhäuser. Darüber hinaus wird die Wohnqualität durch den Anbau von Balkonen und Terrassen gesteigert. Der Beginn der Arbeiten erfolgt im 2. Quartal 2018 und wird ca. 18 Monate Bauzeit in Anspruch nehmen.



Ebenso ist die Erweiterung des Bestands durch den Ausbau von 20 Dachgeschosswohnungen und Neubauten vorgesehen. Aufgrund der Neubaumaßnahmen werden insgesamt 62 neue Wohnungen mit einer Fläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> entstehen. Zusätzlich werden ca. 113 Tiefgaragenplätze und 40 Außenstellplätze geschaffen. Die Finalisierung der Planungen wird bis Ende 2018 erwartet, der Baubeginn ist für Mitte 2019 geplant.

## Wedel, „Am Rain“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	14. Dezember 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,00 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,90 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	100 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	5.412,7 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	1954 – 1955
Gutachterlicher Verkehrswert	10,34 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2018

Mietpreisentwicklung <sup>2</sup>		6,60
		6,37
		8,22

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) 
 ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2017 (Wohnen) 
 ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

<sup>2</sup> Keine Neuvermietung aufgrund anstehender Sanierung

#### Wichtiger Hinweis

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

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

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

#### Impressum

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

Fotos:  
Jann Averwesser, München, Deutschland  
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland

Reference Number:  
18DELI-AY7JB8

**Pramerica Property Investment GmbH**  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

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

**PGIM** Real Estate

