

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

JAHRES- BERICHT

ZUM 30. APRIL 2019



JAHRESBERICHT

ZUM 30. APRIL 2019

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK ZUM STICHTAG 30. APRIL 2019

Fondsvermögen (netto)	253.399.267,73 EUR
Anzahl umlaufender Anteile	4.648.070
Rücknahmepreis	54,51 EUR
Ausgabepreis	57,24 EUR
BVI-Rendite	5,2 %

Immobilienvermögen

Immobilienvermögen gesamt (brutto)	237.447.099,80 EUR
– davon direkt gehalten	237.447.099,80 EUR
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0,00 EUR

Fondsobjekte

Anzahl der Fondsobjekte gesamt	22
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete (Stichtag)	90,8 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	20,5%

An- und Verkäufe

Ankäufe	10 ²⁾
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	92.247.935,38 EUR

Ausschüttung im Laufe des Berichtsjahres

Endausschüttung am	02.10.2018
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR

Ausschüttung 4. Geschäftsjahr

Endausschüttung am	02.10.2019
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten (i. d. R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

2) Die Immobilie Horneburg, Lange Straße 11, ist ebenfalls in den Ankäufen enthalten. Bereits im Vorjahr wurden die ersten Teilzahlungen für diese Immobilie geleistet und im Geschäftsjahr 2018/2019 ist die Fertigstellung der Projektentwicklung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt.

INHALTSVERZEICHNIS

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Bericht des Fondsmanagements	06
Anlageziel und Anlagepolitik	07
Marktbericht 2019	08
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	10
Portfoliostruktur	14
Vermietungsinformationen	16
Kredite und Währungsrisiken	17
Kreditübersicht	18
Entwicklungskennzahlen	19

ZAHLEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht	22
Vermögensaufstellung Teil I	24
– Immobilienverzeichnis	
Vermögensaufstellung Teil II	28
– Bestand der Liquidität	
Vermögensaufstellung Teil III	28
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	30
Ertrags- und Aufwandsrechnung	32
Verwendungsrechnung	35
Entwicklung des Fondsvermögens	36
Übersicht zu Renditen, Bewertungen und Vermietungen nach Ländern	37

ANHANG

Sonstige Angaben	42
Vermerk des Abschlussprüfers	46
Steuerliche Hinweise	49
Gremien	58
Immobilienbestand	60

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Bericht des Fondsmanagements	06
Anlageziel und Anlagepolitik	07
Marktbericht 2019	08
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlegerisiken	10
Portfoliostruktur	14
Vermietungsinformationen	16
Kredite und Währungsrisiken	17
Kreditübersicht	18
Entwicklungskennzahlen	19



BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

vor fast vier Jahren wurde der offene Immobilien-Publikums-Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufgelegt, das Asset Management ist an INDUSTRIA WOHNEN GmbH ausgelagert. Heute können wir Ihnen den Bericht zum Abschluss des vierten Geschäftsjahres vorlegen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. Mai 2018 bis zum 30. April 2019.

Die wichtigste Nachricht zuerst: FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND geht weiterhin einen äußerst positiven Weg. Mit einer Wertentwicklung von 5,2 % (nach BVI-Methode) gelang es erneut ein sehr gutes Ergebnis zu erwirtschaften. Die Grundlage dafür bildeten ein sich bestens entwickelnder Bestand und zukunftsfähige neue Transaktionen.

So befinden sich zum Stichtag 20 Bestandsobjekte sowie 2 Grundstücke im Zustand der Bebauung im Immobilienvermögen mit Werten in Höhe von insgesamt 237.447.100 EUR. Im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn ist das ein Anstieg um über 80 %.

In diesem Fondsgeschäftsjahr wurden die Ankäufe von fünf Bestandsobjekten in Nußloch, Ginsheim-Gustavsburg, Rüsselsheim, Frankenthal und Neustadt an der Weinstraße sowie von vier Neubauprojekten in Mainz und im Raum Bayern/Franken beurkundet. Die fünf Bestandsobjekte sind in diesem Geschäftsjahr mit Besitz, Nutzen und Lasten in das Immobilien-Sondervermögen übergegangen.

Das vergangene Geschäftsjahr kann mit einem erfreulichen Ergebnis aufwarten: An die Anleger werden 1,30 EUR je Anteil ausgeschüttet. Die kumulierte BVI-Rendite seit Auflage am 3. August 2015 beläuft sich auf 18,12 %.

Daher werden wir auch im kommenden Geschäftsjahr den Markt für weitere lohnende Fondsobjekte sichten und jeweils eingehend prüfen, ob sie eine lukrative Anlage darstellen – für FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND und damit auch für Sie.

Darüber hinaus begleiten wir die Bauphasen der Neubauprojekte in Hamburg, Stade, Dietzenbach, Mainz sowie im Raum Bayern/Franken. Die Fertigstellung der Neubauten in Hamburg, Stade, Mainz sowie Herzogenaurach und Fürth sind für das kommende Geschäftsjahr geplant.

Haben Sie nach der Durchsicht dieses Jahresberichts noch Fragen oder Anmerkungen? Dann sprechen Sie uns einfach direkt an. Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.



Mit freundlichen Grüßen



INDUSTRIA WOHNEN GmbH



IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Anlageschwerpunkt des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sind deutsche Wohnimmobilien. Dabei verfolgt das Fondsmanagement den strategischen Ansatz, die heutigen Potenziale des Wohnungsmarkts für den Fonds zu nutzen. Entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung strebt die Gesellschaft für das Sondervermögen den Aufbau eines Portfolios mit einer Vielzahl von Immobilien an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie kontinuierlicher Wertzuwachs.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds mit der sogenannten „Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie“. Das bedeutet, dass Kunden ausschließlich zu vorgegebenen Zeiträumen (Cash-Call) Anteile am Fonds zeichnen können. Wurden die entsprechenden Mittelzuflüsse erreicht, wird die Ausgabe weiterer Anteile vorübergehend ausgesetzt (Cash-Stop). Hintergrund dieses Vorgehens ist die Vermeidung von zu hohen Liquiditätszuflüssen, die im heutigen Zinsumfeld die Fondsperformance belasten würden.

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Dabei müssen mindestens 51 % der Jahresnettosollmieteinnahmen des Sondervermögens aus Wohnimmobilien stammen.

Schwerpunkt des Sondervermögens sollen Investitionen in klassische Wohnangebote darstellen, sei es für Familien, für Singlehaushalte, für junge Leute oder Senioren. Dabei soll Wohnraum in seiner Gesamtheit betrachtet werden: Investitionen können durch altengerechte Wohnangebote, durch Immobilien, in denen Betreuungs- und Beratungsangebote bereitgestellt werden, sowie Praxen, Läden oder Kindergärten

ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben.

Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Dementsprechend ist beabsichtigt, Investitionen insbesondere in folgende Objekte anzustreben:

- » Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung
- » Wohn- und Geschäftshäuser
- » Seniorenwohnanlagen
- » Studentenwohnungen
- » Immobilien mit wohnnahen Nutzungen (z. B.: Pflegeheime/Boarding-Häuser/Kindergärten)

Als Beimischung sind folgende Immobilien vorgesehen:

- » Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten
- » Arzthäuser

Starke Partner für Ihr Investment

Kapitalverwaltungsgesellschaft des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Das Asset Management und Property Management wurde an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

MARKTBERICHT 2019

Deutschland knackt 83 Mio. Einwohner Marke

Im Jahr 2018 wurde die Marke von 83 Millionen Einwohnern in Deutschland erstmals erreicht, auch wenn das Wachstum mit +0,3 % etwas geringer war als in den Vorjahren. Ausschlaggebend für den Anstieg ist ein Wanderungsüberschuss.

Demografie beeinflusst Immobilienbranche

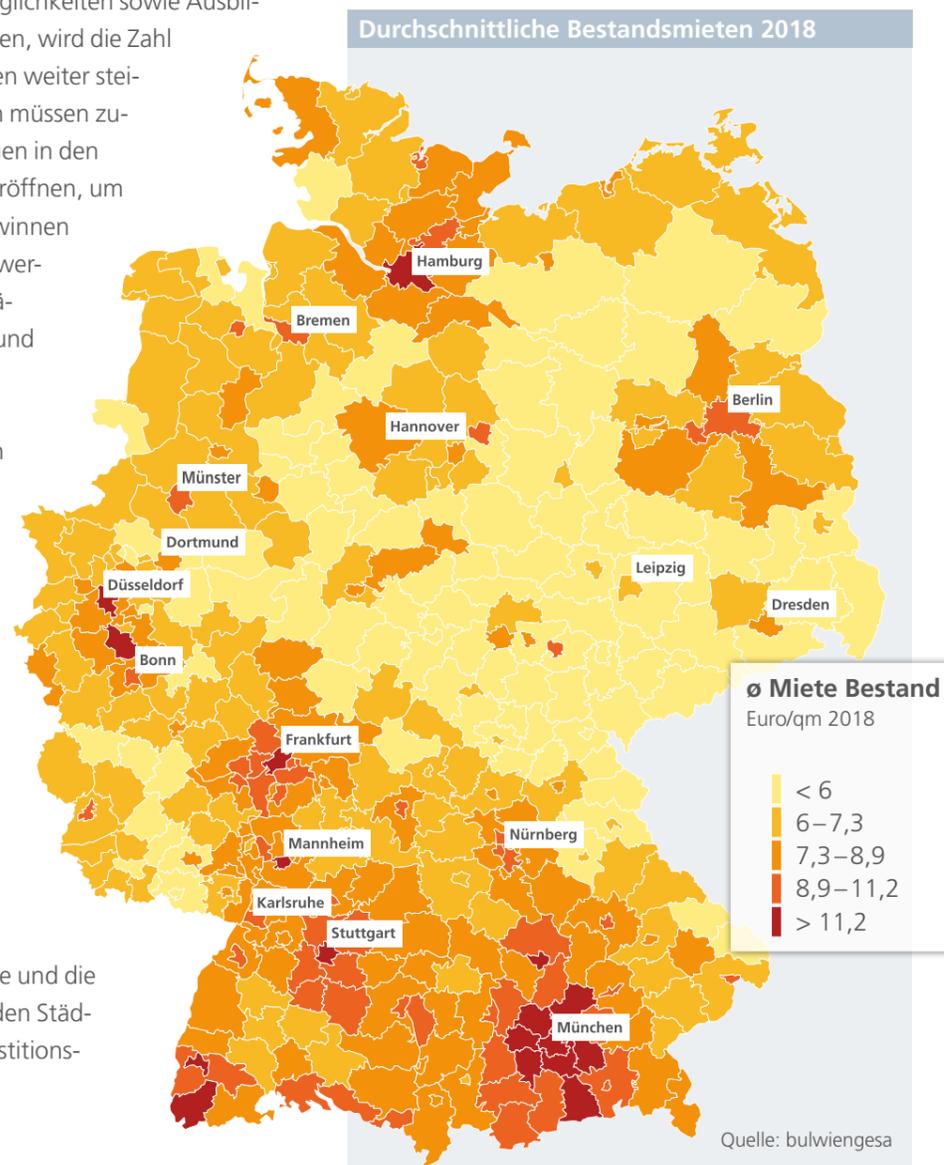
Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage in Deutschland verändern. In den A-Städten, die attraktive Arbeitsmöglichkeiten sowie Ausbildungsbedingungen bieten, wird die Zahl der Wohnungssuchenden weiter steigen. Viele Unternehmen müssen zunehmend Niederlassungen in den gefragten Metropolen eröffnen, um junge Arbeitnehmer gewinnen zu können. Umgekehrt werden Regionen mit schwächeren Arbeitsmärkten und unterdurchschnittlicher Infrastruktur weiter vor allem jüngere Menschen verlieren.

Wirtschaftswachstum fördert positive Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum und die anhaltende Urbanisierung deuten auch weiterhin auf eine positive immobilienwirtschaftliche Entwicklung hin. Eine hohe Nachfrage und die geringe Bautätigkeit in den Städten sorgen für gute Investitionsbedingungen.

Starker Anstieg der Mieten nicht nur in A-Städten

Auch im Jahr 2018 stiegen die Mieten im Bestand aufgrund eines weiteren Einwohner- und Beschäftigungswachstums bei gleichzeitiger Angebotsknappheit, vor allem in A-Städten, an. Der Neubau wächst, deckt im gesamten Bundesgebiet aber weiterhin nicht den Bedarf, sodass die Leerstandsquoten erneut sinken.



Erschwinglichkeit sinkt

Die sogenannte „Erschwinglichkeit von Wohnraum“ stellt die Relation von Mieten für eine standardisierte Wohnung (85 qm, normale Lage- und Ausstattungsqualität) zu den regionalen Einkommensverhältnissen, dem Haushaltsnettoeinkommen, dar.

Die Mietpreise steigen im Vergleich zu den Einkommen immer noch schneller. Dies zeigt auch die kontinuierliche Steigerung der Mietbelastung seit 2010. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf nur 23,2 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, während dieser Wert in München bei hohen 31,4 % liegt. Auch im Umland der großen Metropolen muss vergleichsweise viel bezahlt werden. Dieser Trend erklärt auch die stärkeren politischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die in den kommenden Jahren noch zunehmen werden.

Vielfalt an „Wohnprodukten“ gefragt

Als Folge des demografischen Wandels steigt der Wohnflächenkonsum pro Kopf vor allem im Seniorenalter.



Kleinere Haushaltsgrößen und der demografische Wandel erfordern die Entwicklung neuer Wohnungstypen. Insbesondere junge Menschen wie

Studenten, Auszubildende und Berufsanfänger suchen kompakte, bezahlbare Apartments in zentralen Lagen mit einem guten Versorgungsangebot. Die Vielfalt an „Wohnprodukten“ für ältere Menschen nimmt aktuell ebenfalls zu. Neben klassischen Pflegeheimen werden immer häufiger Projekte aus dem Bereich „Betreutes Wohnen“ nachgefragt.

Fazit

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgrund eines zwar langsameren, aber weiteren Wachstums des Bruttoinlandproduktes und eines steigenden Arbeitskräftebedarfs sind für die Wohnungswirtschaft auch in diesem Jahr positiv. Bei moderater Inflation sind Nettowachse bei den Einkommen und Renten zu erwarten, sodass die Wohnungsnachfrage weiter hoch bleiben wird.

Laut Prognosedaten von bulwiengesa befindet sich der deutsche Wohnungsmarkt in einer Abkühlungsphase jedoch auf hohem Niveau. Eine Preisblase bei Wohnimmobilien wird grundsätzlich nicht gesehen, wenn auch in einzelnen Immobilienmärkten Überhitzungserscheinungen nicht auszuschließen sind.

Während internationale Handelskonflikte oder Brexit wenig Einfluss auf die Wohnungswirtschaft haben, führen die immer häufigere Ausübung von Vorkaufrechten durch die Städte sowie Diskussionen um Mietendeckel und Enteignung zu stärkerer Verunsicherung. Neubaumieten bleiben von der Regulierung bisher verschont. Der Neubau ist auch im Zuge des Klima- und Demografiewandels zukünftig dringend notwendig.

Der wichtigste langfristige Einflussfaktor auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt jedoch der demografische Wandel. Dieser wird die Wohnungsnachfrage nachhaltig verändern. Hier muss zwischen Ost und West sowie Stadt und Land unterschieden werden, da sich die Entwicklungen in den einzelnen Regionen unterschiedlich auswirken.

ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden zehn¹⁾ direkt gehaltene Immobilien angekauft. Das Transaktionsvolumen der zehn Immobilien belief sich auf insgesamt EUR 101,51 Mio. Im Einzelnen wurden folgende Immobilien erworben²⁾:

- » Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5; Erwerbsdatum 18.05.2018; Transaktionsvolumen EUR 13,87 Mio;
- » Rüsselsheim, Im Hasengrund 46; Erwerbsdatum 30.06.2018; Transaktionsvolumen EUR 3,92 Mio.;
- » Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstr. 14–16; Martin-Luther-Str. 6–8; Erwerbsdatum 30.06.2018; Transaktionsvolumen EUR 3,21 Mio.;
- » Nußloch, Walldorfer Straße 1; Sofienstraße 2, 4; Hauptstraße 98, 100; Erwerbsdatum 31.07.2018; Transaktionsvolumen EUR 15,40 Mio.;
- » Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12; Erwerbsdatum 26.10.2018 / 27.03.2019; Transaktionsvolumen EUR 27,92 Mio.;
- » Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25; Goyastr. 2,4; Erwerbsdatum 30.10.2018; Transaktionsvolumen EUR 7,62 Mio.;
- » Frankenthal, Mahlastraße 93 a–d; Mattias-Grünwald-Str. 1 a–d; Erwerbsdatum 30.10.2018; Transaktionsvolumen EUR 13,86 Mio.;
- » Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40; Erwerbsdatum 21.12.2018; Transaktionsvolumen (Kaufpreistraten) EUR 8,34 Mio.;
- » Horneburg, Lange Straße 11; Erwerbsdatum 30.01.2019; Transaktionsvolumen EUR 3,76 Mio.;
- » Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a–b; Erwerbsdatum 12.03.2019; Transaktionsvolumen (Kaufpreistraten) EUR 3,61 Mio.

Notariell beurkundete Immobilien:

- » Stade; Datum Kaufvertragsabschluss 29.08.2017; Kaufpreis: EUR 21,10 Mio.
- » Fürth; Datum Kaufvertragsabschluss: 13.02.2019; Kaufpreis: EUR 11,11 Mio.
- » Herzogenaurach; Datum Kaufvertragsabschluss: 13.02.2019; Kaufpreis: EUR 36,55 Mio.
- » Würzburg; Datum Kaufvertragsabschluss: 13.02.2019; Kaufpreis: EUR 9,15 Mio.
- » Mainz-Bretzenheim; Datum Kaufvertragsabschluss: 24.04.2019; Kaufpreis: EUR 36,46 Mio.

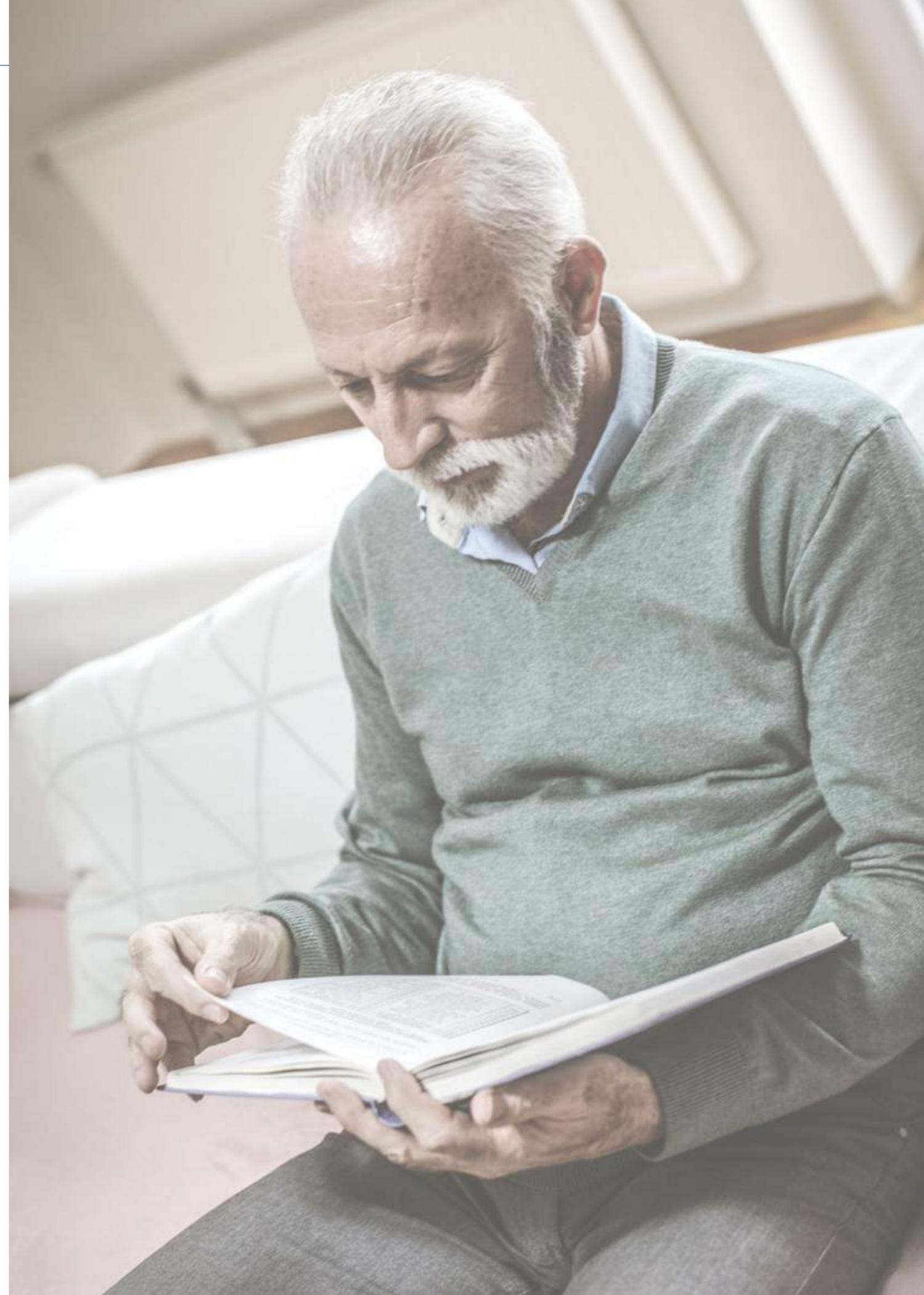
Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften sind nicht erfolgt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag EUR 253.399.267,73 (i. Vj. EUR 155.083.107,38) bei umlaufenden Anteilen von 4.648.070 Stück (i. Vj. 2.921.194 Stück). Der Anteilwert beträgt zum Berichtsstichtag 54,51 EUR je Anteil (i. Vj. 53,08). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 5,2 % (i. Vj. 4,2 %) erzielt.

¹⁾ Die Immobilie Horneburg, Lange Straße 11, ist ebenfalls in den Ankäufen enthalten. Bereits im Vorjahr wurden die ersten Teilzahlungen für diese Immobilie geleistet und im Geschäftsjahr 2018/2019 ist die Fertigstellung der Projektentwicklung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt.

²⁾ Erwerbsdatum = Datum des wirtschaftlichen Übergangs des Objektes bzw. des Bauabschnitts



Hauptanlagerisiken

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z. B. politische Instabilität oder der Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken.

Durch den Ausfall eines Vertragspartners (insbesondere Mieter), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wurde das Risiko des Mietausfalls als **gering** eingeschätzt. Das Leerstandsrisiko wurde auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als **gering** eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie Refinanzierungsmöglichkeiten bestand **kein** signifikantes Liquiditätsrisiko.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z. B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wurden als **gering** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, deren Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag unterschrieben wurde, jedoch der wirtschaftliche Übergang erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u. a. Abwertungsrisiken durch Rückgang des Verkehrswerts und Mietausfallrisiken während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung bestand ein **geringes** Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das **Fremdwährungsrisiko** wurde damit als **nicht vorhanden** eingestuft.

Weiterhin wurde das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen das Risikopotenzial nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut wird. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit der Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft. Die Risikokonzentration in den Bereichen Branchen, Länder und Nutzungsarten werden als strategiekonform angesehen. Die Risiken der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen werden als mittel eingestuft. Die Klumpenrisiken Orte und Restlaufzeit der Mietverträge werden als gering eingestuft.

Die grundsätzlich bestehenden **operationellen Risiken** auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die sich im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen aufgrund von fehlerhafter Prozessbehandlung oder IT-bedingten Schwachstellen ergeben. Im Berichtszeitraum wurden **keine** wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

Weitere Angaben zum Risikoprofil des Fonds und zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

RISIKOPROFIL

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	gering
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	gering
operationelle Risiken	gering
Liquiditätsrisiken	nicht vorhanden

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEM. ART. 105 ABS. 1C EU VO NR. 231/2013 IM BERICHTSZEITRAUM

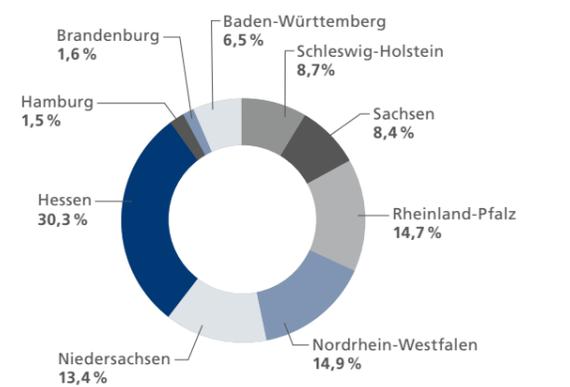
Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum. Bitte beachten Sie auch die Angaben im Anhang des Berichts.



PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 22 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur der Immobilien des Portfolios.

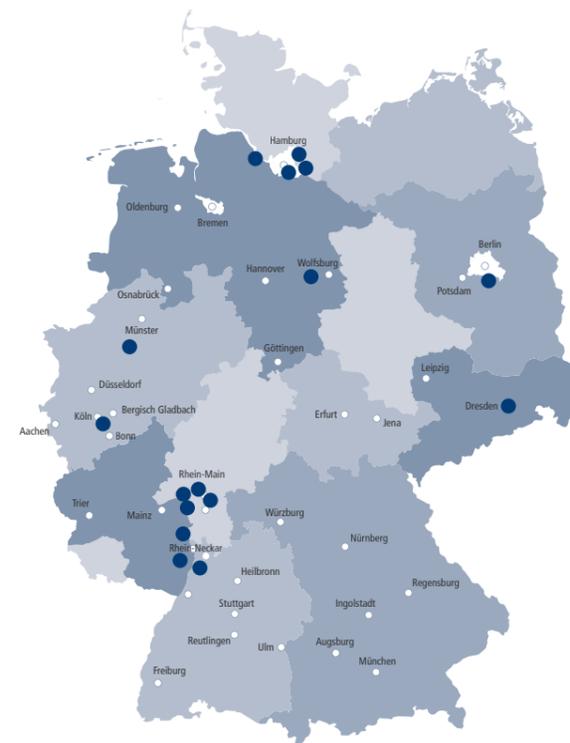
Geografische Verteilung der Immobilien ¹⁾



¹⁾ Aufteilung nach Verkehrswert

Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Stichtag 30. April 2019 auf 16 Standorte, wobei der Großteil der Immobilien im Raum Rhein-Main gelegen ist. In Frankfurt am Main und im Großraum Frankfurt befinden sich 7 Liegenschaften. Des Weiteren sind Standorte in Berlin-Schönefeld, Hamburg, Dortmund, Dresden, Braunschweig, Frankenthal und Nußloch (nahe Mannheim), Neustadt an der Weinstraße, Wesseling (zwischen Köln und Bonn) sowie Ahrensburg, Horneburg und Wentorf (Raum Hamburg) vertreten. Der Ankauf von weiteren Fondsobjekten ist geplant und wird die Portfoliostruktur zunehmend diversifizieren.

Die nachfolgende Grafik zeigt die geografische Verteilung der Immobilien:

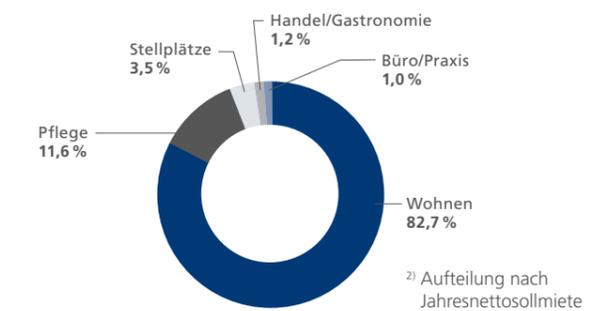


Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Die Fondsimmobilien werden zum größten Teil wohnwirtschaftlich genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 106.456 m², die gewerblich genutzte Fläche ca. 13.869 m². Im Fondsportfolio befinden sich zum Stichtag 1.626 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten, weiterhin 1.240 Parkplätze sowie 3 sonstige Einheiten.

Verteilung der Fondsimmobilien nach Nutzungsarten ²⁾

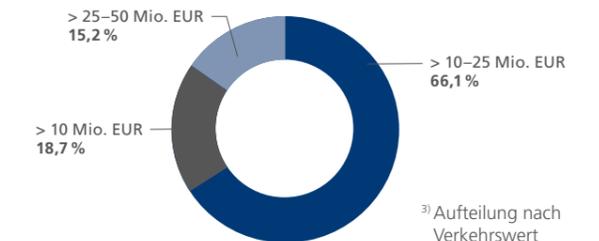
Von den Bestandsobjekten werden 82,7 % der Sollmieteinnahmen aus der Vermietung von Wohnraum und 11,6 % aus der Vermietung an Pflegeheime generiert. Die verbleibenden 5,7 % verteilen sich auf die Vermietung der Stellplätze sowie der Handel-, Büro- und Praxiseinheiten.



²⁾ Aufteilung nach Jahresnettosollmiete

Verteilung der Fondsimmobilien nach Größenklassen ³⁾

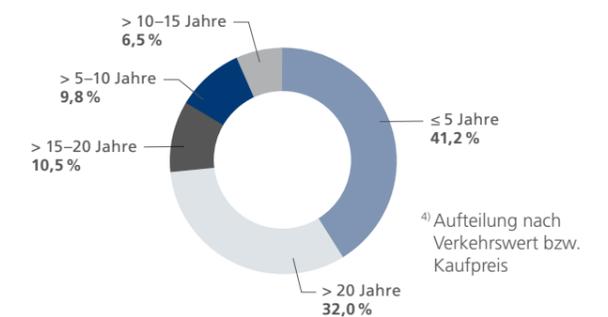
Zum Stichtag 30. April 2019 beinhaltet das Portfolio des Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND 20 Bestandsobjekte sowie 2 Grundstücke im Zustand der Bebauung. Der durchschnittliche Verkehrswert der Bestandsimmobilien liegt bei 11,3 Mio. EUR. Weitere Fondsobjekte werden sukzessive erworben.



³⁾ Aufteilung nach Verkehrswert

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien ⁴⁾

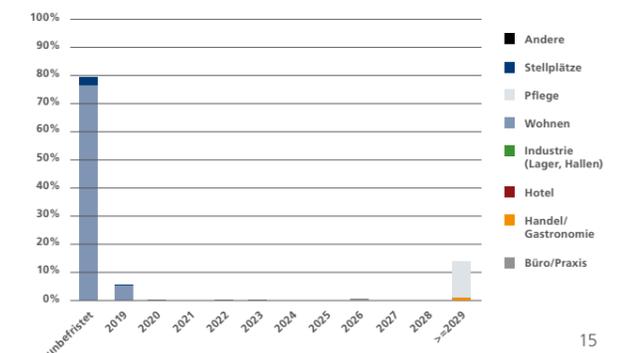
Werte für die wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien definieren sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.



⁴⁾ Aufteilung nach Verkehrswert bzw. Kaufpreis

Restlaufzeitstruktur der Mietverträge

Bei den Immobilien des Portfolios handelt es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien. Hier gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Für Mieter gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Für Vermieter gelten je nach Wohndauer Kündigungsfristen zwischen 3 und 9 Monaten. Da es kein definiertes Mietende gibt, werden Wohnungen und die dazugehörigen Stellplätze in der Grafik unter dem Punkt unbefristet aufgeführt.



VERMIETUNGSIONFORMATIONEN

Das Property-Management aller Fondsimmobilien erfolgt durch die INDUSTRIA WOHNEN GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Betreuung umfasst das gesamte Spektrum der kaufmännischen Verwaltung, der Miet-Verwaltung sowie das technische Property-Management. An Standorten, die in

weiterer Entfernung zum Hauptsitz liegen, werden ortsansässige Verwaltungen als Mieter-Ansprechpartner eingesetzt.

Die Vermietungsquote in Bezug auf die Nettosollmiete beträgt zum Stichtag 90,8 %.

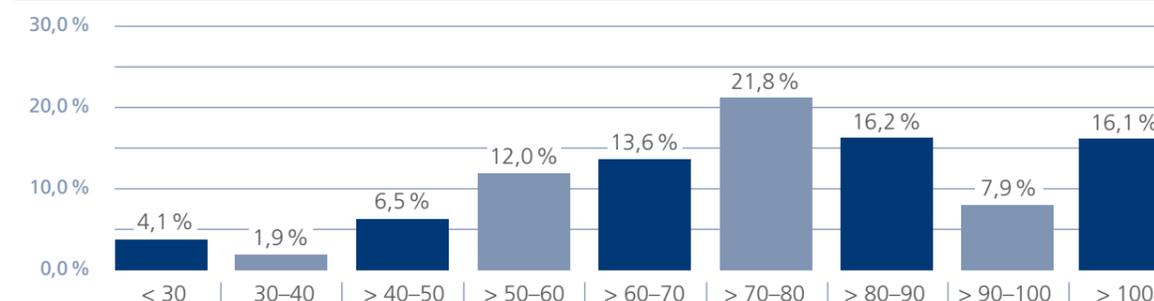
Vermietungsquote pro Objekt ¹	in %	Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt ²	EUR/m ²
Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str.	99,8	Ginsheim-Gustavsburg – Heinrich-Hertz-Str.	4,73
Schönefeld – Attilastraße	97,3	Schönefeld – Attilastraße	7,19
Frankfurt am Main – Heisterstraße	98,3	Frankfurt am Main – Heisterstraße	14,74
Frankfurt am Main – Lyoner Straße	95,3	Frankfurt am Main – Lyoner Straße	14,16
Frankenthal – Mina-Karcher-Platz	98,5	Frankenthal – Mina-Karcher-Platz	5,28
Wesseling – Ahrstraße	94,6	Wesseling – Ahrstraße	5,41
Wesseling – Ulmenstraße	95,2	Wesseling – Ulmenstraße	5,69
Wesseling – Kastanienweg	93,3	Wesseling – Kastanienweg	6,10
Dresden – Maternistraße	94,9	Dresden – Maternistraße	10,44
Frankfurt am Main – Salvador-Allende-Str.	90,4	Frankfurt am Main – Salvador-Allende-Str.	23,51
Dortmund – Hermannstraße	95,4	Dortmund – Hermannstraße	10,31
Wentorf – Achtern Höben	97,8	Wentorf – Achtern Höben	5,80
Braunschweig – Noltemeyerhöfe	58,3*	Braunschweig – Noltemeyerhöfe	10,23
Horneburg – Lange Straße	59,7*	Horneburg – Lange Straße	9,79
Ahrensburg – Pomonaring	88,8*	Ahrensburg – Pomonaring	7,92
Nußloch – Hauptstraße, Sofienstraße, Walldorfer Straße	99,9	Nußloch – Hauptstraße, Sofienstraße, Walldorfer Straße	10,52
Ginsheim-Gustavsburg – Beethovenstraße, Martin-Luther-Straße	100,0	Ginsheim-Gustavsburg – Beethovenstraße, Martin-Luther-Straße	4,76
Rüsselsheim – Im Hasengrund	97,8	Rüsselsheim – Im Hasengrund	4,77
Frankenthal – Mahlastraße, Matthias-Grünewald-Straße	100,0	Frankenthal – Mahlastraße, Matthias-Grünewald-Straße	5,43
Neustadt a.d. Weinstraße – Böhlstraße, Goyastraße	99,9	Neustadt a.d. Weinstraße – Böhlstraße, Goyastraße	5,28

¹⁾ auf Basis der Nettosollmiete

²⁾ bei Wohnungen

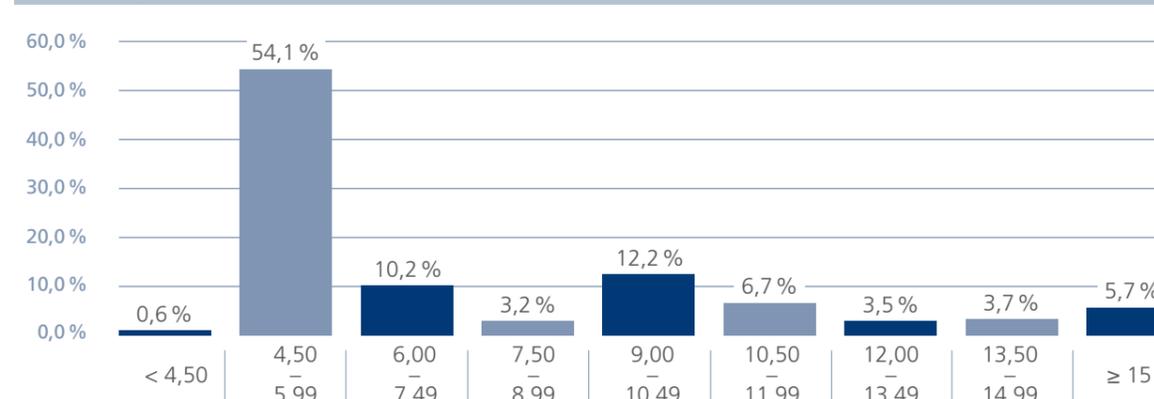
* Die Vermietungsquoten sind niedriger, da die Neubauobjekte in den letzten Monaten fertig gestellt wurden.

Verteilung der Wohnungsgrößen* in m²



* auf Basis der Mietflächen

Verteilung der Mieten* in EUR/m²



* auf Basis der Mietflächen

KREDITE UND WÄHRUNGSRISEN

Für den Erwerb der Immobilien wurden Darlehen in Höhe von 48,78 Mio. EUR in Anspruch genommen. Davon wurden für die Umsetzung der energetischen Anforderungen des KfW-Standards bei der Errichtung der Neubauvorhaben 21,90 Mio. EUR KfW-Darlehen aufgenommen.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Darlehen beträgt 0,97 % p. a.

Für zwei KfW-Darlehen sind entsprechend dem KfW-Programm zwei tilgungsfreie Jahre vorgesehen. Zur Optimierung der Fondsperformance wurde für alle weiteren Darlehen eine endfällige Tilgung vereinbart.

Alle Darlehen wurden bei einem deutschen Kreditinstitut aufgenommen. Währungsrisiken sind nicht vorhanden, da keine Fremdwährungsdarlehen bestehen.

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) darf die Fremdfinanzierungsquote maximal 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien betragen.

Zum Stichtag erreicht der Fonds eine Fremdfinanzierungsquote von 20,5 %.

KREDITÜBERSICHT

KREDITE IN EUR

	Kreditvolumen (direkt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien ¹⁾	Kreditvolumen (indirekt)	in % des Verkehrswertes aller Fondsimmobilien ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	48.780.000,00	20,5	–	–
Gesamt	48.780.000,00	20,5	–	–

¹⁾ Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten der einzelnen Objekte zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 48,8 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 48,8 Mio. mit Rechten Dritter belastet.

KREDITVOLUMINA IN EUR NACH RESTLAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG

	EUR-Kredite (Inland) in %	Gesamt in %
unter 1 Jahr	48,1	48,1
1 bis 2 Jahre	0,0	0,0
2 bis 5 Jahre	0,0	0,0
5 bis 10 Jahre	51,9	51,9
über 10 Jahre	0,0	0,0
Summe	100,0	100,0

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN

ENTWICKLUNG DES FONDS IM MEHRJAHRESVERGLEICH

	GJ-Ende 2016 Mio. EUR	GJ-Ende 2017 Mio. EUR	GJ-Ende 2018 Mio. EUR	GJ-Ende 2019 Mio. EUR
Immobilien	43,7	71,4	129,9	237,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	7,2	13,3	11,7	43,2
Sonstige Vermögensgegenstände	5,8	15,4	41,5	42,0
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	–19,0	–20,2	–28,0	–69,2
Fondsvermögen	37,7	79,9	155,1	253,4
Anteilumlauf (Stück)	729.670	1.518.258	2.921.194	4.648.070
Anteilwert (EUR)	51,70	52,62	53,08	54,51
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,20	1,60	1,30	1,30
Tag der Ausschüttung	15. Sept. 2016	29. Sept. 2017	2. Okt. 2018	2. Okt. 2019
1. Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)			0,12	
Tag der 1. Zwischenausschüttung			15. Jan. 2018	
Anteilumlauf (Stk.) bei 1. Zwischenausschüttung			2.863.798	

RENDITEN DES FONDS IM MEHRJAHRESVERGLEICH

	GJ-Ende 2016*	GJ-Ende 2017*	GJ-Ende 2018*	GJ-Ende 2019*
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,6 %	5,8 %	5,8 %	4,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	–2,5 %	–1,4 %	–1,5 %	–1,0 %
Nettoertrag	4,1 %	4,4 %	4,3 %	3,8 %
Wertänderungen	1,6 %	1,0 %	3,0 %	2,8 %
In- und ausländische Ertragssteuern	0,0 %	0,0 %	–0,2 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,6 %	5,4 %	7,1 %	6,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,8 %	6,8 %	8,1 %	7,9 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,8 %	6,8 %	8,1 %	7,9 %
II. Liquidität	0,0 %	2,2 %	4,0 %	4,7 %
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,9 %	5,8 %	6,6 %	6,5 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,4 %	4,2 %	4,2 %	5,2 %

* Bei dem Geschäftsjahr 2016 handelte es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. In allen Geschäftsjahren fanden kontinuierlich Ankäufe von Immobilien statt. Insofern kommt es verstärkt zu Rundungsdifferenzen bei den berechneten Kennzahlen.



ZAHLEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht	22
Vermögensaufstellung Teil I – Immobilienverzeichnis	24
Vermögensaufstellung Teil II – Bestand der Liquidität	28
Vermögensaufstellung Teil III – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	30
Ertrags- und Aufwandsrechnung	32
Verwendungsrechnung	35
Entwicklung des Fondsvermögens	36
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	37

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 30. APRIL 2019

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
--	-----	-----	------------------------------

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	225.497.550,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	11.949.549,80		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		237.447.099,80	93,70
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	43.180.608,69		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		43.180.608,69	17,04

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
--	-----	-----	------------------------------

IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	6.219.497,89		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	16.626.353,58		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	16.626.353,58		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	19.167.256,06		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		42.013.107,53	16,58
Summe Vermögensgegenstände		322.640.816,02	127,33

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-48.780.000,00		
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-4.235.837,71		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-5.217.501,66		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-8.416.566,86		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		-66.649.906,23	-26,30
(insgesamt in Fremdwährung)		0,00	

II. Rückstellungen		-2.591.642,06	-1,02
(davon in Fremdwährung)		0,00	
Summe Schulden		-69.241.548,29	-27,33

C. FONDSVERMÖGEN			
		253.399.267,73	100,00
Umlaufende Anteile (Stück)		4.648.070	
Anteilwert (EUR)		54,51	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾		Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²
DE	69226 Nußloch, Walldorfer Straße 1 / Sofienstraße 2, 4 / Hauptstraße 98, 100	direkt	EUR	M	W	-	07/2018	1996/2016	4.187
DE	12529 Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2-12	direkt	EUR	M	W	-	10/2015	1996	2.761
DE	21109 Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	direkt	EUR	GB	W	-	03/2019	2020	1.892
DE	60594 Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	direkt	EUR	M	W	-	10/2015	1990	857
DE	65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	direkt	EUR	M	W	-	10/2015	1981	3.944
DE	60528 Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	direkt	EUR	M	W	-	01/2016	1969/2010	4.100
DE	63128 Dietzenbach, Offenbacherstraße 28-40	direkt	EUR	GB	W	-	12/2018	2020	7.438
DE	60487 Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1	direkt	EUR	M	W	-	12/2017	2012	1.745
DE	65428 Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	direkt	EUR	M	W	-	06/2018	1988	3.648
DE	65462 Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8	direkt	EUR	M	W	-	06/2018	1979	2.617
DE	38114 Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12	direkt	EUR	M	W	-	10/2018 03/2019	2018/ 2019	5.124
DE	21640 Horneburg, Lange Straße 11 ¹¹⁾	direkt	EUR	M	W	-	02/2019	2019	1.785
DE	50389 Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	direkt	EUR	E	W	-	12/2016	1961	26.110

Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m ² ⁵⁾	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/ Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern/ davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
6.154/ 1.015	B/BM/ FW/G/ K/L/LA/ SP	10,7	0,1	30,1	15.345	605	809	54	1.746/ 11,3	866/ 879	145	1.600	110
0/ 2.575	BM	-	2,7	0,0	3.895	214	223	52	239/ 7,3	192/ 47	24	153	77
0/ 5.124	B/BM/ FW/L	-	k. A.	0,0	3.608	0	802	80	-	-	-	-	-
0/ 1.149	G/L	-	1,7	0,0	4.475	211	221	49	303/ 8,3	250/ 53	30	195	77
0/ 3.717	L	-	0,2	0,0	3.655	215	248	32	259/ 8,3	214/ 45	26	166	77
301/ 6.496	FW/G/L/ SZ	-	4,7	0,0	24.880	1.171	1.225	56,5	1.939/ 8,9	1.404/ 535	194	1.293	80
874/ 7.119	FW/G/L/ SZ	-	k. A.	0,0	8.342	0	1.198	80	-	-	-	-	-
0/ 3.510	G/L	-	9,6	25,4	23.250	919	1.015	58	1.860/ 9,1	1.370/ 490	186	1.596	103
0/ 2.881	B/L	-	2,2	29,4	4.015	137	228	39	341/ 8,7	277/ 64	31	310	109
0/ 2.479	B	-	0,0	29,4	3.260	114	196	36,5	296/ 9,2	228/ 67	27	269	109
0/ 9.389	G/L	-	41,7	37,8	27.800	248	1.274	80	2.424/ 9,5	1.569/ 855	141	2.283	113
153/ 1.362	L/G/ BM/B	-	40,3	0,0	3.965	23	190	80	341/ 4,7	226/ 115	11	329	116
0/ 16.073	G/L	-	6,7	0,0	15.275	1.068	1.192	31	1.417/ 9,9	1.031/ 385	142	1.075	91

¹⁾ DE = Deutschland

²⁾ E = Erbbaurecht / GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung / M = Mietwohngrundstück

³⁾ W = Wohnen

⁴⁾ Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

⁵⁾ Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

⁶⁾ B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / L = Lift/Aufzugsanlage / LA = Lastenaufzug / RO = Rolltor / SP = Sprinkleranlage / SZ = Sonnenschutz

⁷⁾ Es handelt sich nahezu vollständig um unbefristete Mietverträge, ausgenommen sind die Objekte Nußloch, Walldorfer Straße 1 / Sofienstraße 2, 4 / Hauptstraße 98, 100 und Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28

⁸⁾ k. A. = keine Angabe / Die Leerstandsquote ist auf Basis der Nettosollmiete ermittelt. Die Nettosollmiete setzt sich aus den vertraglichen Mieten zum Berichtszeitpunkt hochgerechnet auf das Jahr und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.

⁹⁾ Im Verhältnis der Vermögenswerte aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

¹⁰⁾ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

¹¹⁾ Bereits im Vorjahr wurden die ersten Teilzahlungen für die Immobilie Horneburg, Lange Straße 11, geleistet und im Geschäftsjahr 2018/2019 ist die Fertigstellung der Projektentwicklung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾		Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1961	2.725
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–3 / Kronenweg 51	direkt	EUR	E	W	–	12/2016	1976	9.823
DE	44263	Dortmund, Hermannstraße 147–153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	direkt	EUR	M	W	–	12/2017 02/2018	2015	4.728
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	direkt	EUR	M	W	–	03/2016 04/2016	1986	8.402
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	direkt	EUR	M	W	–	10/2018	1993	4.852
DE	67277	Frankenthal, Mahlastraße 93 a–d / Mattias-Grünwald-Straße 1 a–d	direkt	EUR	M	W	–	10/2018	1992	10.866
DE	01067	Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	direkt	EUR	M	W	–	08/2016	2018	2.839
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	direkt	EUR	M	W	ja	05/2018	2019	3.801
DE	21465	Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	direkt	EUR	M	W	–	04/2018	2018	1.960

Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m ² 5)	Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁷⁾	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete ⁸⁾	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/ Verkehrswertes ⁹⁾	Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern/ davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0/ 1.912	G	–	4,8	0,0	1.810	129	132	33	177/ 10,4	128/ 49	18	134	91
0/ 5.721	L	–	5,4	0,0	4.785	347	372	37	447/ 9,8	333/ 113	45	339	91
0/ 4.419	B/BM/ G/L	–	4,6	32,6	13.595	563	589	76	1.283/ 9,8	941/ 342	128	1.102	103
0/ 10.133	G/L/ SZ	–	1,5	25,2	13.510	650	755	42	1.094/ 9,5	648/ 446	110	754	82
0/ 4.929	B/G/L/ RO	–	0,1	29,6	7.630	166	426	44	567/ 7,4	429/ 138	33	534	113
0/ 8.921	B/G/RO	–	0,0	29,7	13.860	303	728	43	1.029/ 7,4	779/ 251	60	969	113
6.420/ 1.628	BM/FW/ G/L	23,4	5,1	29,7	19.840	969	993	59	1.589/ 8,8	913/ 676	159	1.417	87
0/ 3.879	B/G/L	–	11,2	0,0	13.662	27	547	80	1.456/ 12,1	1.059/ 397	24	1.432	108
0/ 2.054	B/BM/G/ L	–	2,2	0,0	6.990	153	282	79	758/ 28,9	548/ 210	76	676	107

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR insgesamt:

237.447.099,80¹⁰⁾

¹⁾ DE = Deutschland

²⁾ E = Erbbaurecht / GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung / M = Mietwohngrundstück

³⁾ W = Wohnen

⁴⁾ Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

⁵⁾ Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

⁶⁾ B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / L = Lift/Aufzugsanlage / LA = Lastenaufzug / RO = Rolltor / SP = Sprinkleranlage / SZ = Sonnenschutz

⁷⁾ Es handelt sich nahezu vollständig um unbefristete Mietverträge, ausgenommen sind die Objekte Nußloch, Walldorfer Straße 1 / Sofienstraße 2, 4 / Hauptstraße 98, 100 und Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28

⁸⁾ k. A. = keine Angabe / Die Leerstandsquote ist auf Basis der Nettosollmiete ermittelt. Die Nettosollmiete setzt sich aus den vertraglichen Mieten zum Berichtsstichtag hochgerechnet auf das Jahr und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.

⁹⁾ Im Verhältnis der Vermögenswerte aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen bzw. Verkehrswerten (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

¹⁰⁾ Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

¹¹⁾ Bereits im Vorjahr wurden die ersten Teilzahlungen für die Immobilie Horneburg, Lange Straße 11, geleistet und im Geschäftsjahr 2018/2019 ist die Fertigstellung der Projektentwicklung und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

BESTAND DER LIQUIDITÄT

	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2019)	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Bankguthaben	43.180.608,69	17,04
II. Investmentanteile	0,00	0,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

Der **Bestand der Liquiditätsanlagen** von insgesamt EUR 43,2 Mio. umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind EUR 5 Mio. als Tagesgeld angelegt.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

ZUM 30. APRIL 2019

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.219.497,89	2,45
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Betriebskostenvorlagen	3.182.744,33		
davon Mietforderungen	34.472,64		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. Anschaffungsnebenkosten		16.626.353,58	6,56
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Immobilien	16.626.353,58		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Andere		19.167.256,06	7,56
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Forderungen aus Anteilsumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-48.780.000,00	-19,25
(davon in Fremdwährung		0,00)	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-4.235.837,71	-1,67
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-5.217.501,66	-2,06
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. anderen Gründen		-8.416.566,86	-3,32
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon aus Anteilsumsatz	0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00		
III. Rückstellungen		-2.591.642,06	-1,02
(davon in Fremdwährung		0,00)	

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. April 2019

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 3,2 Mio.), Mietkautionen (EUR 1,7 Mio.) Ansprüche auf Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 0,7 Mio.), Forderungen gegen die die Immobilien betreuenden Hausverwalter (EUR 0,6 Mio.) sowie in geringem Umfang Mietforderungen.

Der Posten **Anschaffungsnebenkosten** beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 19,6 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 2,9 Mio.).

Die **Anderen sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 18,7 Mio.) sowie Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 0,2 Mio.).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel **Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen**.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen (EUR 3,6 Mio.) für die Immobilien Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5, (EUR 1,8 Mio.), Braunschweig, Hildesheimer Straße 65, (EUR 1,1 Mio.), Horneburg, Lange Straße 11, (EUR 0,5 Mio.) sowie Ankaufsvergütungen (EUR 0,7 Mio.) und in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinhalten.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** resultieren weitgehend aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 3,2 Mio.), Mietkautionen (EUR 1,7 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,3 Mio.).

Bei den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** handelt es sich im Wesentlichen um Darlehensverbindlichkeiten, die noch nicht auf das Sondervermögen übertragen worden sind für die Objekte Wentorf (EUR 4,4 Mio.) und Ahrensburg (EUR 3,3 Mio.) sowie in geringem Umfang Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen. Weiterhin sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,3 Mio.) sowie passive Rechnungsabgrenzung (EUR 0,4 Mio.) enthalten.

Die **Rückstellungen** beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 1,0 Mio.), Erwerbsnebenkosten (EUR 0,6 Mio.), für nicht umlagefähige Betriebskosten (EUR 0,6 Mio.), Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,3 Mio.) sowie für inländische Steuern (EUR 0,1 Mio.). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 30. APRIL 2019

I. Käufe Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
DE 22926 Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	18.05.2018*
DE 65428 Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	30.06.2018
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8	30.06.2018
DE 69226 Nußloch, Walldorfer Straße 1 / Sofienstraße 2, 4 / Hauptstraße 98, 100	31.07.2018
DE 38114 Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	26.10.2018 / 27.03.2019**
DE 67433 Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	30.10.2018
DE 67277 Frankenthal, Mahlastraße 93 a–d / Mattias Grünewald-Straße 1a–d	30.10.2018
DE 63128 Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	21.12.2018*
DE 21640 Horneburg, Lange Straße 11	30.01.2019
DE 21109 Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a–b	12.03.2019*

* Eigentumsübergang; der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt nach Fertigstellung

** Abnahme ist für Bauteil A am 26.10.2018 und Bauteil E am 27.03.2019 erfolgt

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.



ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2018 BIS 30. APRIL 2019

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.326.955,33	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		0,00	
5. Sonstige Erträge		381.734,56	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		8.481.809,57	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)		0,00	
Summe der Erträge			10.190.499,46
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-1.836.375,94	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	-203.158,05	0,00	
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	-819.474,23	0,00	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	-415.636,54	0,00	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	-398.107,12	0,00	
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)		-43.488,23	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)		55.060,21	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		-286.748,76	
6. Verwaltungsvergütung		-1.876.875,87	
7. Verwahrstellenvergütung		-94.475,63	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-15.929,90	
9. Sonstige Aufwendungen davon Sachverständigenkosten	-285.120,24	-728.551,20	
Summe der Aufwendungen			-4.827.385,32
III. Ordentlicher Nettoertrag			5.363.114,14

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)		0,00	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
Zwischensumme			0,00
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		0,00	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)		0,00	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
Zwischensumme			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			1.296.232,54
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			6.659.346,68
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		7.446.492,39	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-625.188,78	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			6.821.303,61
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			13.480.650,29

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** resultieren im Wesentlichen aus Erstattungen gemäß Kaufverträgen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte Braunschweig (EUR 0,5 Mio.), Ahrensburg (EUR 0,3 Mio.), Stade (EUR 0,3 Mio.), Dietzenbach (EUR 0,2 Mio.), Wentorf (EUR 0,1 Mio.) und Dresden (EUR 0,1 Mio.).

Die **sonstigen Erträge** (EUR 0,4 Mio.) beinhalten Vermietungs-/Instandhaltungskostenzuschüsse für die Immobilien Braunschweig (EUR 0,2 Mio.), Rüsselsheim (EUR 0,1 Mio.) und Ginsheim-Gustavsburg (EUR 0,1 Mio.).

Die **Erträge aus Immobilien** (EUR 8,5 Mio.) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesenen **Betriebskosten** (EUR 0,2 Mio.) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die **Instandhaltungskosten** (EUR 0,8 Mio.) verteilen sich auf alle im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und entfallen hierbei im Wesentlichen auf die Immobilien Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48 (EUR 0,2 Mio.), Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (EUR 0,1 Mio.), Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1 (EUR 0,1 Mio.), Rüsselsheim, Im Hasengrund 46 (EUR 0,1 Mio.), Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße; Martin-Luther-Straße 14,16; 6,8 (EUR 0,1 Mio.) sowie Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2 (EUR 0,1 Mio.).

Die **sonstigen Kosten** (EUR 0,4 Mio.) umfassen überwiegend Maklerprovisionen für die Vermietung (EUR 0,4 Mio.).

Die **Erbbauzinsen** entfallen auf die Objekte Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48, Wesseling, Ahrstraße 1-13 und Wesseling, Ulmenstraße 2-10.

Die **inländischen Steuern** beinhalten die Körperschaftsteuer und den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag. Aufgrund von Erstattungen für Vorjahre ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein positiver Saldo.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die **sonstigen Aufwendungen** (EUR 0,7 Mio.) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,4 Mio.) und Gutachterkosten (EUR 0,3 Mio.).

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als Ertragsausgleich in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

VERWENDUNGSRECHNUNG

ZUM 30. APRIL 2019

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	6.973.849,03	1,50
1. Vortrag aus dem Vorjahr	314.502,35	0,07
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.659.346,68	1,43
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	931.358,03	0,20
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	931.358,03	0,20
III. Gesamtausschüttung	6.042.491,00	1,30
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung ²⁾	6.042.491,00	1,30
a) Barausschüttung	6.042.491,00	1,30
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

¹⁾ Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile 4.648.070 Stück.

²⁾ Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2018 BIS 30. APRIL 2019

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		155.083.107,38
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-4.505.186,40
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-3.797.552,20	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-707.634,20	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		92.247.935,38
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	92.395.376,32	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-147.440,94	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-1.296.232,54
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.611.006,38
davon bei Immobilien	-1.611.006,38	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		13.480.650,29
davon nicht realisierte Gewinne	7.446.492,39	
davon nicht realisierte Verluste	-625.188,78	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		253.399.267,73

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt die Einflüsse einzelner Arten von Geschäftsvorfällen auf, die im Laufe des Berichtszeitraums den Wert des Fondsvermögens verändert haben.

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste beinhalten Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

RENDITEKENNZAHLEN

	DE in %	Gesamt in %
I. Immobilien		
Bruttoertrag	4,8	4,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-1,0
Nettoertrag	3,8	3,8
Wertänderungen	2,8	2,8
In- und ausländische Ertragssteuern	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,6	6,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,9	7,9
Währungsänderung	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,9	7,9
II. Liquidität	4,7	4,7
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	6,5	6,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	5,2	5,2

KAPITALINFORMATIONEN

Durchschnittskennzahlen

	DE in TEUR	Gesamt in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	186.081,1	186.081,1
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien gesamt	186.081,1	186.081,1
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	27.942,3	27.942,3
Kreditvolumen	-34.344,0	-34.344,0
Fondsvolumen (netto)	206.116,40	206.116,40

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

	DE in TEUR	Gesamt in TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	237.447,1	237.447,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	13.645,1	13.645,1
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	7.453,9	7.453,9
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-625,2	-625,2
Sonstige negative Wertänderungen	-7,4	-7,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	6.828,7	6.828,7
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-7,4	-7,4

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	DE	Gesamt
Jahresmietertrag Büro & Praxis	1,0	1,0
Jahresmietertrag Handel & Gastronomie	1,2	1,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	82,7	82,7
Jahresmietertrag Pflege	11,6	11,6
Jahresmietertrag Stellplatz	3,5	3,5
Jahresmietertrag Andere	0,0	0,0

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	DE	Gesamt
Leerstand Büro & Praxis	0,0	0,0
Leerstand Handel & Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	8,6	8,6
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,6	0,6
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	90,8	90,8

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	DE	Gesamt
Unbefristet	71,9	71,9
2019	5,2	5,2
2020	0,2	0,2
2021	0,0	0,0
2022	0,1	0,1
2023	0,2	0,2
2024	0,0	0,0
2025	0,0	0,0
2026	0,6	0,6
2027	0,0	0,0
2028	0,0	0,0
2029 +	12,7	12,7



ANHANG

Sonstige Angaben	42
Vermerk des Abschlussprüfers	46
Steuerliche Hinweise	49
Gremien	58
Immobilienbestand	60

ANHANG

SONSTIGE ANGABEN

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Anteilwerte	54,51
Umlaufende Anteile	4.648.070

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden jährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

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 Instandhaltungs- sowie 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. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet.

Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über 10 Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Gesamtkostenquote in Prozent ¹⁾	1,32
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent ¹⁾	0,73
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent ¹⁾	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	420.918,33
Ausgabeaufschlag in Prozent	5,00
Rücknahmeabschlag in Prozent	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	8.243.427,43

¹⁾ im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens

Die **Gesamtkostenquote** drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Die KVG erhält keine **Rückvergütungen** der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt, über die oben genannte **Vermittlungsfolgeprovisionen** in Höhe von 420.918,33 EUR hinaus, keine weiteren sogenannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurde ein **Ausgabeaufschlag** im Rahmen des Erwerbs von Anteilscheinen in Höhe von 5 % berechnet. Es wurden keine Rücknahmeabschläge im Rahmen der Rücknahme von Anteilscheinen berechnet.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine **Pauschalgebühr** vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr **transaktionsabhängige Vergütungen** gemäß § 12 Nr. 1b) der Besonderen Anlagebedingungen.

Die **Transaktionskosten** beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Sonstige Erträge insgesamt	381.734,56 EUR
davon Vermietungs-/Instandhaltungskostenzuschüsse	381.734,56 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	728.551,20 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	420.918,33 EUR

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG*

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	11.189.310,06 EUR
davon feste Vergütung	9.890.556,49 EUR
davon variable Vergütung	1.298.753,57 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	175
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	893.045,86 EUR
davon Führungskräfte	893.045,86 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

* Die Angaben betreffen den Zeitraum 01.01.2018–31.12.2018

Das Vergütungssystem der KVG ist so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die KVG und deren Anleger vermieden werden. Das Vergütungssystem der KVG für ihre Geschäftsführer und Mitarbeiter basiert auf dem durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie aus dem Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU implementierten Grundsatz, dass die Vergütung mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich sein soll. Die Ausgestaltung der Anreizsysteme der KVG steht außerdem mit den in der Strategie niedergelegten Zielen in Einklang. Beides ist in der internen Richtlinie zur Vergütungspolitik verankert, welche jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Zentrales Element der Vergütungspolicy ist es, das Vergütungssystem der KVG konsequent an den strategischen Unternehmenszielen auszurichten und gleichzeitig die Interessen der Mitarbeiter und der Anleger der KVG in Einklang zu bringen. Ein ebenso wichtiger Schlüsselfaktor der Vergütungspolicy der KVG ist die Nachhaltigkeit und Risikoorientierung der einzelnen Vergütungsbestandteile. Die Gesamtvergütung der Mitarbeiter basiert im Wesentlichen auf einer fixen Vergütung. Einzelne Mitarbeiter und leitende Angestellte erhalten auch eine angemessene variable Vergütung.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEM. § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,00 %
---	--------

ANGABEN ZUM RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/ Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikoma-

nagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	110,28 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	127,33 %

Hamburg, im August 2019

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom Mai 2018 bis zum April 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30.04.2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom Mai 2018 bis zum April 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise aus-

reichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzu beziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahres-

bericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangte Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- » gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolge-

rungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sonderermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.

- » beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 30. August 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens	Schmidt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

STEUERRECHNUNG

STEUERLICHE HINWEISE

Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.² Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.³

Darstellung der Rechtslage ab dem 1.1.2018

Der Fonds 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 Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.⁴

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich 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.⁵

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben 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 Prozent. 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 unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

¹ § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzanlagen über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.
² Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
³ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602,- EUR.
⁵ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich 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 nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte 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 Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent 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 festgesetz-

ten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs 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 steuerpflichtig

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich 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 nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte 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 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 Kontos 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 Prozent. 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 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

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 im 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 worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich 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, dann 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 Euro 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 Verpflichtung 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 Prozent 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 amtlichen 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.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

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

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent 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 zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs 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 gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich 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 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent 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.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT

FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragssteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile 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 entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.⁵ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine

im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.⁶

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

⁵ § 37 Abs. 2 AO

⁶ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informati-

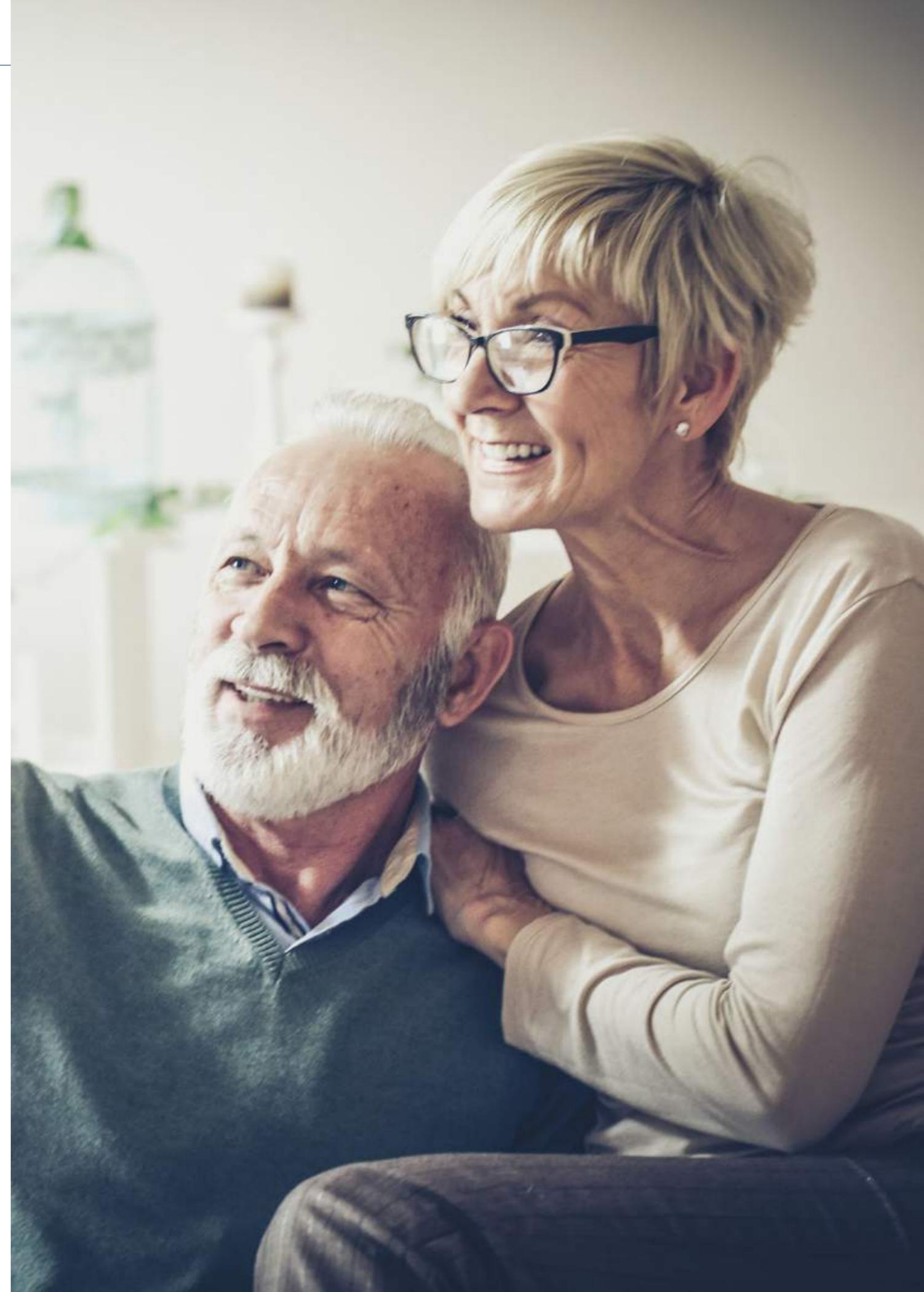
onen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet.

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinweis: Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.



GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
 Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg
 Telefon (040) 3282–3400, Telefax (040) 3282–3405, E-Mail: info@intreal.de
 Amtsgericht Hamburg, HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle, Kaufmann
 Dr. Detlef Mertens, Kaufmann
 Michael Schneider, Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt, Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Ulrich Müller, (seit 01.03.2019)	Joachim Herz Stiftung
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied
Dr. Peter Rentrop Schmid (bis 28.02.2019)	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

ASSET-MANAGEMENT

INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt am Main
 www.industria-wohnen.de, info@industria-wohnen.de
 Amtsgericht Frankfurt am Main, B 8427

Geschäftsführung

Klaus Niewöhner-Pape
 Jürgen Hau

VERWAHRSTELLE

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg
 www.mmwarburg.de, info@mmwarburg.com
 Handelsregister Amtsgericht Hamburg, HRB 84168

EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN

bulwiengesa appraisal GmbH

Frankfurt am Main

Brigitte Adam

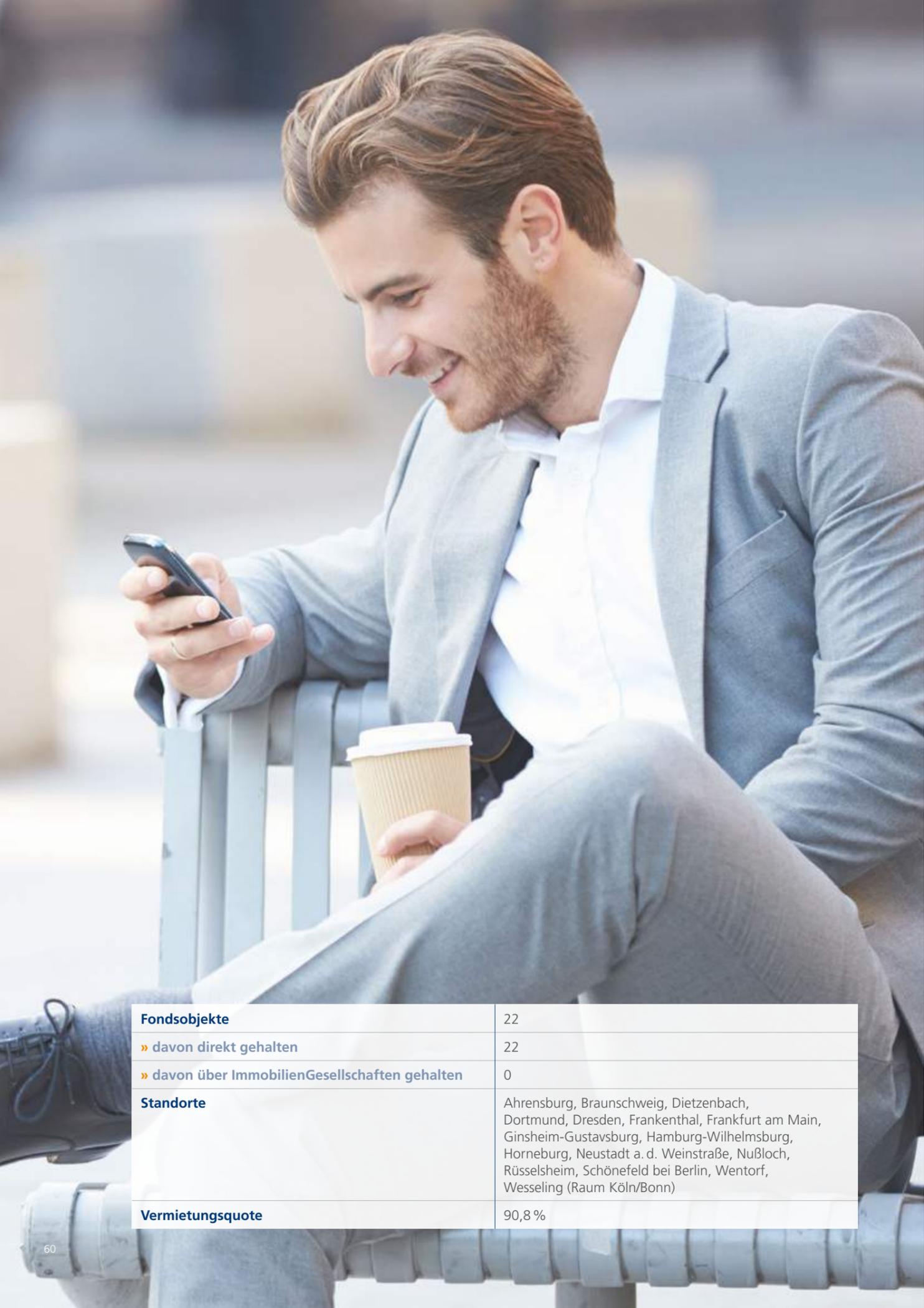
Dipl. Immobilienökonomin (ADI), FRICS
 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken, IHK für Rheinessen

Carsten Troff

Dipl.-Volkswirt
 DIAZert, TEGoVA Recognised European Valuer

Dirk Fischer-Appelt

Dipl. Ing. und Dipl. Immobilienökonom (ADI)
 HypZert(F), MRICS, Recognized European Valuer



IMMOBILIENBESTAND

AHRENSBURG

Objekt

Bei dem Neubau, der 2019 fertig gestellt wurde, handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit 58 Mietwohnungen und einer Tiefgarage. Von den Wohnungen sind 32 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-70 Effizienzhausstandards errichtet. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen. Die Fassade ist mit WDVS gedämmt. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk.

Lage

Ahrensburg liegt unmittelbar an der Grenze zu Hamburg. Der Objektstandort befindet sich nördlich des Ahrensburger Schlosses in dem neuen Baugebiet „Erlenhof Süd“. In direkter Nähe ist eine Bushaltestelle, die den Standort an die Bahn anbindet und die Fahrt in die Hamburger Innenstadt ermöglicht. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt rund 30 Minuten. Durch die naheliegende Bundesstraße und Autobahn ist die PKW-Anbindung ebenfalls als positiv zu bewerten.



Eckdaten Pomoaring 1, 3, 5, Ahrensburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	13.662.100,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	26.03.2019
Kaufpreis	13.701.845,69 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.879 m ²
Anzahl Parkplätze	34

Fondsobjekte	22
» davon direkt gehalten	22
» davon über ImmobilienGesellschaften gehalten	0
Standorte	Ahrensburg, Braunschweig, Dietzenbach, Dortmund, Dresden, Frankenthal, Frankfurt am Main, Ginsheim-Gustavsburg, Hamburg-Wilhelmsburg, Horneburg, Neustadt a. d. Weinstraße, Nußloch, Rüsselsheim, Schönefeld bei Berlin, Wentorf, Wesseling (Raum Köln/Bonn)
Vermietungsquote	90,8 %

BRAUNSCHWEIG

Objekt

Die 2018/2019 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt sechs Gebäude, von denen für den „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ zwei Gebäude angekauft wurden. Diese beinhalten 107 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 9.360 m² sowie 90 PKW-Stellplätze in einer mit den Nachbarobjekten gemeinsam genutzten Tiefgarage.

Die Neubauten wurden gemäß der Energiesparverordnung 2014 als KfW-Effizienzhaus 55 gebaut. Die Gebäude wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet. Alle Wohneinheiten verfügen über eine Terrasse, einen Balkon bzw. Loggia oder eine Dachterrasse.



Lage

Das Quartier befindet sich im Westen von Braunschweig im Stadtbezirk Westliches Ringgebiet. Der Standort ist sowohl an den ÖPNV als auch an das Straßenverkehrsnetz gut angebunden.

Eckdaten Noltemeyerhöfe 5–12, Braunschweig

Baujahr	2018/2019
Verkehrswert zum Stichtag	27.800.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	26.10.2018 / 27.03.2019
Kaufpreis	27.788.344,26 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	107
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	9.360 m ²
Anzahl Parkplätze	90

DIETZENBACH

Objekt

Der Baukörper ist riegelförmig konzipiert, die Wohnanlage hat vier Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss mit 90 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten. Alle Wohnungen erhalten Loggien, Balkone oder Dachterrassen. Die Tiefgarage umfasst 156 Stellplätze, die durch acht weitere Außenstellplätze ergänzt werden.

Der Neubau wird in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 errichtet.

Lage

Die Stadt Dietzenbach ist die Kreisstadt des Landkreises Offenbach in Hessen. Dietzenbach liegt rund 12 km süd-östlich von Frankfurt und ist von dort mit dem ÖPNV in 30 Minuten zu erreichen.

Der Projektstandort befindet sich in zentraler Lage im Neubaugebiet „Neue Stadtmitte“, rund 1,5 km nördlich des Stadtzentrums der Altstadt. Im Umkreis von 1 km sind zahlreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs angesiedelt.



Visualisierung

Eckdaten Offenbacher Straße 28–40 Dietzenbach

Baujahr	2020
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Juni 2020
Kaufpreis	27.805.936,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	90
Anzahl der Gewerbeeinheiten	5
Wohn-/Nutzfläche	7.993 m ²
Anzahl Parkplätze	164

DORTMUND

Objekt

Die 2015 errichtete Wohnanlage umfasst sechs Hausaufgänge in einem zusammenhängendem Gebäudekörper. Es stehen 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.419 m² sowie 51 Stellplätze in einer mit den Nachbarobjekten gemeinsam genutzten Tiefgarage zur Verfügung.

Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse mit Blick auf das Naherholungsgebiet Phoenix-See sowie über eine Fußbodenheizung.



Lage

Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ufer des Phoenix-Sees im Stadtteil Hörde. Der Standort liegt ca. 5 km südöstlich der Dortmunder Innenstadt City-West. Er bildet mit dem umliegenden Areal ein Wohn- und Naherholungsgebiet mit Gastronomie und Gewerbebebauung.

Das Objekt ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gut an den ÖPNV angebunden. Mehrere Buslinien bedienen von hier aus die nähere Umgebung sowie den 1 km entfernten Bahnhof Hörde bzw. die U-Bahnstation Hörde. In rd. 20 Minuten werden vom Objekt sowohl die Innenstadt als auch der Hauptbahnhof erreicht.

Eckdaten Hermannstraße 147–153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4, Dortmund

Baujahr	2015
Verkehrswert zum Stichtag	13.595.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2017/28.02.2018
Kaufpreis	13.100.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	44
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	4.419 m ²
Anzahl Parkplätze	51

DRESDEN

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Neubau-Pflegeheim mit 26 zusätzlichen Wohnungen im Dresdner Stadtteil Altstadt. Das Pflegeheim verfügt mit 119 Einzel- und 6 Doppelzimmern über eine wirtschaftlich optimale Betriebsgröße und wird allen Anforderungen an ein modernes Pflegeheim gerecht. Betreiber des Pflegeheims ist die Vitanas GmbH & Co. KGaA, die deutschlandweit zu den führenden Anbietern in diesem Segment zählt.



Die Baufertigstellung ist im April 2018 erfolgt. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW 70 errichtet.

Lage

Das Objekt Maternistraße wurde in zentraler Lage in der Dresdner Altstadt errichtet. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Dresdner Altstadt kern mit Zwinger und Altmarkt. Fußläufig sind diese in 10 min. erreichbar, in ähnlicher Distanz ist der Hauptbahnhof gelegen. Der Objektstandort verfügt insgesamt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Ein großes Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Cafés, Apotheken und ärztlicher Versorgung befindet sich im direkten Umfeld und im nahegelegenen Dresdner Stadtkern.

Eckdaten Maternistraße 20/Rosenstraße 28, Dresden

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	19.840.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	12.04.2018
Kaufpreis	20.147.822,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	26
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	8.100 m ²
Anzahl Parkplätze	16

FRANKENTHAL

Objekt

Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäudetrakten mit insgesamt 125 Wohneinheiten und einer unter dem Innenhof gelegenen Tiefgarage mit 129 PKW-Stellplätze. Die Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen wurden mit Mitteln aus der öffentlichen Förderung errichtet.

Die in Massivbauweise erstellten Objekte befinden sich allgemein in einem guten Zustand.



Lage

Die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz) profitiert von der geografischen Nähe zu den Großstädten Mannheim und Ludwigshafen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit rund 47.800 Einwohnern ist die Stadt Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt über gute Verkehrsanbindungen.

Die Bestandgebäude sind rund 2 km südlich der Frankenthaler Innenstadt angesiedelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis von 1 km und sind somit fußläufig gut zu erreichen.

Der Standort ist über die in wenigen Fahrminuten erreichbare Bundesstraße sehr gut an das Straßennetz rund um Frankenthal angebunden. Der Bahnhof Frankenthal Süd ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Eckdaten Mahlastraße 93 a–d / Matthias-Grünewald-Straße 1 a–d, Frankenthal

Baujahr	1992
Verkehrswert zum Stichtag	13.860.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	13.859.103,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	125
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	8.921 m ²
Anzahl Parkplätze	129

FRANKENTHAL

Objekt

Die 6-geschossige Wohnanlage am Mina-Karcher-Platz wurde 1985 errichtet und 2013 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 10.133 m² befinden sich 143 Wohneinheiten, außerdem stehen 94 Tiefgaragen und 23 Außenstellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse und sind über Aufzüge angebunden.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Ein Teil der Fassade ist mit WDVS gedämmt. Das Objekt unterliegt noch bis zum Jahr 2026 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.



Lage

Das Objekt ist Teil einer Wohnanlage, die Mitte der 80er Jahre ca. 800 m südlich der Frankenthaler Innenstadt errichtet wurde. Aufgrund der zentralen Lage sind innerstädtische Einkaufsangebote, Supermärkte und der Bahnhof Frankenthal fußläufig erreichbar.

Eckdaten Mina-Karcher-Platz 1+2, Frankenthal

Baujahr	1985
Verkehrswert zum Stichtag	13.510.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2016/30.04.2016
Kaufpreis	11.497.538,25 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	143
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	10.133 m ²
Anzahl Parkplätze	117

FRANKFURT AM MAIN, Heisterstraße

Objekt
 Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er Jahre fünfgeschossig zzgl. eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet. Es umfasst ca. 1.149 m² Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Apartments. In der Garage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich 7 Stellplätzen auf dem Grundstück.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen guten Ausstattungsstandard. Die Fassade ist mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.



Lage
 Das Haus liegt im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord, knapp 2 km südöstlich der Innenstadt, die zu Fuß in gut 25-30 Minuten zu erreichen ist. Sachsenhausen ist der größte Stadtteil Frankfurts und gilt als gefragter Wohnstandort in Nähe des Mainufers mit sehr guter Infrastruktur. So finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche öffentliche Einrichtungen, eine gute ärztliche Versorgung, umfangreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Erholungsmöglichkeiten bieten das nahe gelegene Mainufer mit begrünten Promenaden, der rund 1 km entfernte Hafepark sowie der ca. 1,5 km südlich gelegene Stadtwald.

Eckdaten Heisterstraße 44, Frankfurt am Main

Baujahr	1990
Verkehrswert zum Stichtag	4.475.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.650.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	34
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.149 m ²
Anzahl Parkplätze	33

FRANKFURT AM MAIN, Lyoner Straße

Objekt
 Das Gebäude in der Lyoner Straße wurde 1969 als Bürogebäude errichtet und 2010 grundlegend saniert, aufgestockt und zur Wohnnutzung umgebaut. Es umfasst ca. 6.797 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 98 Wohneinheiten bzw. Apartments, sowie eine Gewerbeeinheit. In der Garage stehen 62 Stellplätze zur Verfügung, weitere 41 Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.



Eckdaten Lyoner Straße 19, Frankfurt am Main

Baujahr/Umbaujahr	1969/2010
Verkehrswert zum Stichtag	24.880.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.01.2016
Kaufpreis	21.800.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	6.797 m ²
Anzahl Parkplätze	103

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und im Zuge des Umbaus 2010 mit einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard versehen, u. a. wurde die Fassade dabei mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

Lage
 Das Objekt befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Frankfurt am Main, im Stadtteil Niederrad, etwa 6 km von der Innenstadt entfernt. Die ursprünglich als Gewerbegebiet konzipierte „Bürostadt Niederrad“, entwickelt sich zunehmend zu einem gemischt genutzten Wohn- und Bürostandort. Es bestehen unmittelbar sehr gute Verkehrsanbindungen, die den Ortsteil mit der Frankfurter Innenstadt verbinden. Das Mainufer liegt ca. 500 m nördlich des Wohnhochhauses. Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist vorhanden und wird weiter ausgebaut. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés sowie Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden.

FRANKFURT AM MAIN, Salvador-Allende-Straße

Objekt

Das 2012 fertiggestellte Appartementhaus verfügt über 5 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. In der Liegenschaft stehen 3.510 m² Wohnfläche, die sich auf 164 Wohneinheiten verteilen, sowie 32 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und weist einen modernen, nutzungstypischen Ausstattungsstandard auf. Die Fassade ist mit WDVS gedämmt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Holzpelletsheizung, die durch eine Gaskesselanlage in Brennwerttechnik unterstützt wird.



Lage

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Stadtteil Bockenheim. Der Stadtteil profitiert von seiner direkten Nähe zum Messegelände und dem Bankenviertel und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in Frankfurt.

Der Investitionsstandort ist über den direkt angrenzenden S-Bahnhof West sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Frankfurter Innenstadt ist mit rund 10 Minuten Fahrzeit in dichten Taktung sehr gut zu erreichen, die Fahrt zum Hauptbahnhof dauert 6 Minuten.

Eckdaten Salvador-Allende-Straße 1, Frankfurt am Main

Baujahr	2012
Verkehrswert zum Stichtag	23.250.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2017
Kaufpreis	20.500.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	164
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.510 m ²
Anzahl Parkplätze	32

GINSHEIM-GUSTAVSBURG

Objekt

Die beiden vier-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit rund 2.479 m² wurden 1979 errichtet und laufend instandgehalten. In der Liegenschaft befinden sich 32 Wohneinheiten, die zwischen 69 m² und 86 m² variieren. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard.

Lage

Ginsheim-Gustavsburg liegt im Kreis Groß-Gerau im sogenannten Mainspitzdreieck, dem Gebiet südlich der Mainmündung zwischen Main und Rhein und grenzt unmittelbar an Wiesbaden und Mainz.

Die Bestandsgebäude sind Teil einer Wohnanlage, die Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre im südlichen Stadtteil Ginsheim errichtet wurde.



Eckdaten Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8 Ginsheim-Gustavsburg

Baujahr	1979
Verkehrswert zum Stichtag	3.260.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.210.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.479 m ²
Anzahl Parkplätze	32

Im Umkreis von rund 1 km stehen diverse Supermärkte und Discounter zur Verfügung. Der Bahnhof Mainz-Bischofsheim ist rund 3 km entfernt und mit dem Bus in ca. 15 Minuten zu erreichen.

› GINSHEIM-GUSTAVSBURG, Heinrich-Hertz-Straße

Objekt

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und sieben-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 m² Wohnfläche und 58 Wohneinheiten wurden 1981 errichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind größtenteils über einen Aufzug angebunden.

Das Objekt unterliegt noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

Lage

Ginsheim-Gustavsburg liegt im Nordwesten des Kreises Groß-Gerau im sogenannten Mainspitz-dreieck, unmittelbar bei den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz. Die Stadt mit rund 16.100 Einwohnern bietet eine intakte Infrastruktur mit diversen Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die geografisch günstige Lage zwischen den Städten Mainz, Wiesbaden und Rüsselsheim sind auch weiterführende Schulen gut erreichbar. Im Umkreis von ca. 1 km vom Objekt befinden sich diverse Nahversorger.

Eckdaten Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a, Ginsheim-Gustavsburg

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	3.655.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.100.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.717 m ²
Anzahl Parkplätze	58



› HAMBURG-WILHELMSBURG

Objekt

Bei dem Neubau-Investment handelt es sich um ein u-förmiges, sieben-geschossiges Gebäude mit 98 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen sowie einem 113 m² großen Gemeinschaftsraum. Alle Geschosse im Gebäude können über zwei Treppenhäuser mit integrierter Aufzugsanlage barrierefrei erschlossen werden. Ebenfalls sind vier Außenstellplätze geplant.

Der Neubau wird in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-40 Effizienzhausstandards errichtet.

Lage

Das Projekt in Hamburg-Wilhelmsburg befindet sich im südlich der Elbe gelegenen Stadtteil Wilhelmsburg. Der Stadtteil liegt als „Insel“ in der Elbe und ist von allen Seiten mit Wasser umschlossen.

Der Standort ist über den fußläufig erreichbaren S-Bahnhof Wilhelmsburg sehr gut an den ÖPNV angebunden. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten ist im unmittelbaren Umfeld vom Projektstandort vorhanden.

Eckdaten Neuenfelderstraße 14 a–b, Hamburg-Wilhelmsburg

Baujahr	2019
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Februar 2020
Kaufpreis	19.056.864,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.124 m ²
Anzahl Parkplätze	4



Visualisierung

HORNEBURG

Objekt

Bei dem Neubau-Investment handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Es umfasst 19 freifinanzierte Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Für die Wohnanlage wurden 16 Stellplätze in einer offenen Garage sowie 10 Außenstellplätze für Bewohner und Gewerbemietler hergestellt. Für die Gewerbeeinheiten stehen 4 ebenerdige Stellplätze ohne Überdachung zur Verfügung.

Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW-70 errichtet. Alle Wohnungen können barrierefrei erschlossen werden und verfügen über Balkone oder Terrassen. Die Baufertigstellung erfolgte Anfang 2019.



Lage

Horneburg ist eine niedersächsische Gemeinde westlich von Hamburg zwischen Buxtehude und Stade. Hamburg ist innerhalb von 30 Minuten zu erreichen.

Der Objektstandort befindet sich in zentraler Lage in Horneburg. Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Horneburg sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Einen hohen Freizeitwert bieten die vielen Naherholungsflächen und Sportmöglichkeiten sowie die Nähe zur Elbe.

Eckdaten Lange Straße 11, Horneburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	3.965.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.01.2019
Kaufpreis	3.762.894,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	19
Anzahl der Gewerbeeinheiten	2
Wohn-/Nutzfläche	1.561 m ²
Anzahl Parkplätze	26

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Objekt

Bei der Immobilie handelt es sich um eine aus zwei Gebäudetrakten bestehende Wohnanlage mit 72 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 72 PKW-Stellplätzen. Die Mehrfamilienhäuser mit drei bzw. fünf Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen wurden 1993 mit Mitteln aus der öffentlichen Förderung errichtet.

Das in Massivbauweise erstellte Objekt befindet sich allgemein in einem guten bautechnischen Zustand. Die Gebäude mit fünf Vollgeschossen verfügen jeweils über eine Aufzugsanlage.

Lage

Die Wohnanlage liegt ca. 1,8 km nord-östlich der Neustädter Innenstadt. Im Umkreis von 1 km zum Bestandsobjekt bieten diverse Supermärkte und Discounter ein auskömmliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Der Standort ist über die in wenigen Fahrminuten erreichbare Bundesstraße B38 sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz rund um Neustadt angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist über diverse fußläufig erreichbare Bushaltestellen und die nahegelegene S-Bahnhaltestelle sehr gut gewährleistet.

Eckdaten Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4, Neustadt a. d. Weinstraße

Baujahr	1993
Verkehrswert zum Stichtag	7.630.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	7.617.448,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	72
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	4.929 m ²
Anzahl Parkplätze	72



NUSSLOCH

Objekt

Das Gebäude wurde im Jahr 1996 errichtet und 2016/2017 um einen Anbau mit rd. 1.500 m² oberirdischer Mietfläche erweitert. Im Rahmen des Anbaus wurde das Bestandsgebäude umfangreich modernisiert. Neben einem Pflegeheim umfasst das Objekt 23 seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, einen SB-Markt, eine Apotheke sowie drei Arztpraxen. Insgesamt stehen 76 Stellplätze zur Verfügung.



Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet.

Lage

Nußloch ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg und liegt etwa 10 km südlich von Heidelberg an der südlichen Bergstraße und badischen Weinstraße.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage. Die nächsten Bushaltestellen sind fußläufig in der Hauptstraße sowie in der angrenzenden Walldorfer Straße gelegen und ermöglichen eine Anbindung an die S-Bahn nach Heidelberg. Über die B3 sowie die A5 und A6 ist Nußloch sehr gut an das bundesdeutsche Straßennetz angeschlossen.

Eckdaten Hauptstraße 98–100 / Sofienstraße 2–4 / Walldorferstraße 1, Nußloch

Baujahr	2009
Verkehrswert zum Stichtag	15.345.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.07.2018
Kaufpreis	15.400.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	23
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Wohn-/Nutzfläche	7.136 m ²
Anzahl Parkplätze	76

RÜSSELSHEIM

Objekt

Das acht-geschossige Mehrfamilienhaus mit ca. 2.881 m² Wohnfläche wurde 1980 mit Mitteln aus der öffentlichen Förderung errichtet und laufend instandgehalten. In der Liegenschaft befinden sich 45 Wohneinheiten und 45 Außenstellplätze. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen rund 58 m² und 73 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind über einen Aufzug erschlossen.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und weist einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard auf.

Lage

Rüsselsheim am Main ist eine Stadt im Rhein-Main-Gebiet mit rund 64.000 Einwohnern und liegt zwischen Frankfurt und Mainz. Der Objektstandort befindet sich im süd-östlichen Teil der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Objektstandort hat durch die Angrenzung an den Ostpark sowie an die Großsporthalle einen hohen Freizeitwert.

Durch eine Bushaltestelle direkt am Objekt besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an die Bahn, über die die Innenstädte von Frankfurt und Mainz komfortabel erreicht werden können. Für den Individualverkehr ist durch die naheliegende B519 sowie die A60 ein guter Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz vorhanden.

Eckdaten Im Hasengrund 46, Rüsselsheim

Baujahr	1980
Verkehrswert zum Stichtag	4.015.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.920.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	45
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.881 m ²
Anzahl Parkplätze	45



SCHÖNEFELD BEI BERLIN

Objekt

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind Teil einer Mitte der 1990er Jahre erbauten Wohnanlage. Die Gebäude sind dreigeschossig zzgl. eines Staffelgeschosses und umfassen insgesamt 2.575 m² Wohnfläche. Die Gesamtfläche verteilt sich auf 32 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrassen. Außerdem stehen 37 Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard.



Lage

Die Gemeinde Schönefeld mit rd. 14.000 Einwohnern grenzt direkt an den Südosten Berlins und gehört zum brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Objekt befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großziethen in einem neueren Wohngebiet mit vorwiegend zwei- bis viergeschossiger Wohnbebauung. Es stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Kindertagesstätten, Schulen sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Eckdaten Attilastraße 2–12, Schönefeld bei Berlin

Baujahr	1996
Verkehrswert zum Stichtag	3.895.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.270.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.575 m ²
Anzahl Parkplätze	37

WENTORF

Objekt

Der Anfang 2018 fertiggestellte Neubau besteht aus einem 3- und einem 2-geschossigen Gebäudeteil mit jeweiligem Staffelgeschoss und umfasst 33 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Neben den 2.054 m² Wohnfläche stehen 10 Außen- sowie 23 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Der Gebäudekomplex wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-70 Effizienzhausstandard errichtet. Die Mehrzahl der Wohnungen kann stufenlos erschlossen werden. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen.



Lage

Die Gemeinde Wentorf grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den Stadtrand von Hamburg. Der Standort ist über eine Stadtbuslinie an den Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 40 Minuten zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im nahen Umfeld vorhanden. Die vielen Naherholungsflächen und Sportmöglichkeiten schaffen einen hohen Freizeitwert.

Eckdaten Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10 Wentorf

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	6.990.450,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	20.04.2018
Kaufpreis	7.179.979,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.054 m ²
Anzahl Parkplätze	33

WESSELING, Ahrstraße

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Erbbaurecht mit acht 3- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Wohnanlage in der Ahrstraße/Kronenweg wurde 1976 errichtet und umfasst insgesamt 91 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 5.722 m². Den Bewohnern stehen 39 Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Häuser wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen/Terrassen ausgestattet und sind teilweise (Haus-Nr. 9 und 11) über Aufzüge

angebunden. Die Gebäude wurden mit öffentlichen Mitteln finanziert und unterliegen einer Mietpreisbindung. Es besteht eine Nachbindungsfrist bis zum Ende des Jahres 2027.

Lage

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf.

Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsverbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).

Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt von Wesseling ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis.

Eckdaten Ahrstraße 1–13/ Kronenweg 51, Wesseling

Baujahr	1976
Verkehrswert zum Stichtag	4.785.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	4.553.262,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	91
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.721 m ²
Anzahl Parkplätze	39



WESSELING, Kastanienweg

Objekt

Bei dem Objekt handelt es sich um vier Mehrfamilienhäuser und 24 Reihenhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von 16.073 m² im Erbbaurecht. 186 Wohnungen und die 33 Tiefgaragenstellplätze befinden sich in den drei sechs-geschossigen Wohnhäusern und in dem 13-geschossigen Wohnhochhaus. Die Reihenhäuser sind in zwei Reihen mit jeweils 12 Häusern angeordnet. Sie verfügen über zwei überirdische Geschosse, ein nicht ausgebautes Satteldach und ein Kellergeschoss. Für jedes Haus gibt es einen Vorgarten und einen Garten auf der Rückseite des Hauses.

Die Wohngebäude im Kastanienweg wurden 1961 errichtet. Der Ausstattungsstandard ist baujahrestypisch. Die Mehrfamilienhäuser wurden in massiver Bauweise und in Stahlbetonbauweise erstellt, sie verfügen über Aufzugsanlagen. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen/Loggien ausgestattet.

Lage

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf.

Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsverbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).

Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs



Eckdaten Kastanienweg 3–9; 2–48, Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	15.275.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	14.341.772,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	210
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	16.073 m ²
Anzahl Parkplätze	33

sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis des Objektes. Weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

WESSELING, Ulmenstraße

Objekt

Das Objekt besteht aus vier in geschlossener Bauweise erstellten Mehrfamilienhäusern im Erbbaurecht. Die 3-geschossigen Gebäude mit 24 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.912 m² wurden 1961 errichtet. Seitlich der Gebäude befindet sich ein Garagenanbau.

Die Häuser mit einem baujahrestypischen Ausstattungsstandard wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen verfügen über Süd-Balkone. Um den Gebäudeblock befinden sich Außenanlagen mit teilweise hohem Baumbestand und einem Spielplatz.

Lage

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf.

Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).

Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis des Objektes.

Eckdaten Ulmenstraße 2-10, Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	1.810.000 ,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	1.704.966,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.912 m ²
Anzahl Parkplätze	3



INTREAL

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon 040 3282-3400
info@intreal.com



INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt a.M.
Telefon 069 838398-0
info@industria-wohnen.de
www.industria-wohnen.de