

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

JAHRES- BERICHT

ZUM 30. APRIL 2020



INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESBERICHT	05	Verwendungsrechnung zum 30. April 2020	28
Kennzahlen im Überblick	06	Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020	29
Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2020	06	Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020	29
Veränderungen im Berichtszeitraum	06	Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	30
Tätigkeitsbericht	07	Renditekennzahlen	30
Anlageziele und Anlagepolitik	07	Kapitalinformationen	30
Anlagegeschäfte	08	Informationen zu Wertänderungen	30
Wertentwicklung	08	Vermietungsinformationen	31
Hauptanlagerisiken	08	Mieten nach Nutzungsarten	31
Portfoliostruktur	11	Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten	31
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	11	Restlaufzeit der Mietverträge	31
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)	12	Anhang	32
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)	12	Angaben nach Derivateverordnung	32
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)	13	Anteilwert und Anteilumlauf	32
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)	13	Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	32
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen	14	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote	33
Währungspositionen	14	Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen	33
Risikoprofil	14	Angaben zur Mitarbeitervergütung	34
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	14	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	34
Entwicklungskennzahlen	15	Zusätzliche Information	34
Entwicklung des Fonds	15	Angaben zum Risikomanagementsystem	34
Renditen des Fonds	15	Angaben zum Leverage-Umfang	35
Vermögensübersicht zum 30. April 2020	16	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	36
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	18	Steuerrechnung	38
Direkt gehaltene Immobilien	18	Steuerliche Hinweise	38
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2020	22	Gremien	46
I. Käufe	22	Kapitalverwaltungsgesellschaft	46
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	22	Geschäftsführung	46
II. Verkäufe	22	Aufsichtsrat	46
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	22	Externe Bewerter für Immobilien	46
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht	22	ANHANG	49
Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	23	Marktbericht 2020 (Auszug)	50
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	24	Vermietungsinformationen	53
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020	25	Immobilienbestand	56
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020	27		

2019 / 2020

Jahresbericht zum 30. April 2020
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von uns verwaltete Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien in Form des offenen inländischen Publikumssondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat das Geschäftsjahr 2019 / 2020 (1. Mai 2019 bis 30. April 2020) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2020

Fondsvermögen (netto)	416.185.147,87 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	460.562.115,50 EUR
- davon direkt gehalten	460.562.115,50 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	35
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	95,1 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	27,9 %

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. In der Fremdkapitalquote ist auch ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 5,0 Mio. EUR berücksichtigt.

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	13
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	153.843.775,14 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	2.10.2019
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR
BVI-Rendite	4,8%
Rücknahmepreis	55,79 EUR
Ausgabepreis	58,58 EUR

Tätigkeitsbericht

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 ein kontinuierlicher Wertzuwachs.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung arbeitet der Fonds mit der sogenannten „Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie“. Das bedeutet, dass Kunden ausschließlich in 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 Jahresnettosollmieten 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.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Münster, Weseler Straße 111-113: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,5 Mio. EUR;
 Fulda, Heinrichstraße 9-11: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 5,4 Mio. EUR;
 Dreieich, Frankfurter Straße 70-72: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,7 Mio. EUR;
 Erfurt, Anger 61: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 8,7 Mio. EUR;
 Recklinghausen, Markt 11: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,7 Mio. EUR;
 Leipzig, Petersstraße 16/ Thomaskirchhof 8: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.08.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 14,9 Mio. EUR;
 Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 08.10.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 37,8 Mio. EUR;
 Mainz, Haifa-Allee 20-24: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30.11.2019. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreistraten) belief sich auf 34,5 Mio. EUR;
 Hannover, Neherfeld 2-32, Liethfeld 19-47, Ellernbuschfeld 3a-7g: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.12.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 30,0 Mio. EUR;
 Berlin, Müllerstraße 34a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.01.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,5 Mio. EUR;
 Köln, In der Höhle 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.01.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 3,9 Mio. EUR;
 Bonn, Friedensplatz 16, Kasernenstraße 5, Oxfordstraße 21: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31.03.2020. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 21,0 Mio. EUR;
 Mannheim, Frischer Mut 18-20: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 09.04.2020. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreistraten) belief sich auf 4,7 Mio. EUR;
 Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstr. 14 a-b, Dratelnstraße: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 12.03.2019. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 19,3 Mio. EUR.

Notariell beurkundete Immobilie:

Berlin, Märkische Allee 310/ Trusetaler Straße 84 (Kaufvertrag vom 13.09.2019), Geplante Fertigstellung Q4 2020/ Q2 2021;
 Stade, Lönsweg 30-38 (Kaufvertrag vom 23.08.2017), Rückabwicklung per September 2020

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag EUR 416.185.147,87 (i. Vj. EUR 253.399.267,73) bei umlaufenden Anteilen von 7.459.672 Stück (i. Vj. EUR 4.648.070 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 55,79 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (54,51 EUR) um 1,28 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 4,8% (i. Vj. 5,2%) erzielt.

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken

Der offene inländische Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form des Immobilien-Sondervermögens Fokus Wohnen Deutschland ist mit dem Risikoprofil „Core Plus“ auf ertragreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil und der Anteil wohnnaher Nutzungen jeweils 25% der Jahresnettosollmieten nicht übersteigen. Der Fonds investiert gemäß der Anlagestrategie schwerpunktmäßig in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem **geringen systematischen Risiko**.

Der Fonds investiert gemäß Fondsstrategie in Objekte mit der Nutzungsart Wohnen mit einem Gewerbeanteil von max. 25%. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

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

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 Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko 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 vorhandener 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, der wirtschaftliche Übergang jedoch 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 Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. 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, wobei die Risikokonzentration in den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Restlaufzeit der Darlehen werden als mittel eingestuft. Das Klumpenrisiko Restlaufzeit der Mietverträge, Zinsbindung und Orte wird als gering eingestuft.

Mehrere Grundstücke befinden sich zum Berichtszeitpunkt im Zustand der Bebauung. **Projektentwicklungsrisiken** können hieraus bestehen. Neben dem Vermietungsrisiko kann es zu einer Kostensteigerung kommen, insbesondere durch Verzögerungen im Rahmen der Bautätigkeiten oder des Ausfalls des Projektentwicklers. Zahlungen an den Projektentwickler können im Falle eines Ausfalls uneinbringlich werden. Das Projektentwicklungsrisiko ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken als **gering** einzustufen.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat zum Abschlussstichtag noch keine Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und die Ertrags- und Aufwandsrechnung des Fonds, da bis zum Abschlussstichtag noch keine direkten negativen Auswirkungen der Corona-Krise zu verzeichnen waren. Im Wohnsektor können wir aktuell keine erhöhten Ausfälle feststellen. Dies bestätigt uns darin, dass insbesondere Wohnimmobilien als eine der krisensichersten Asset-Klassen angesehen werden können. Trotz allem kann aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z. B. Erlass von Kontakt- und Berufsverbotsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds gerechnet werden. Darüber hinaus könnte es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen.

Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

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 neben den genannten **keine** wesentlichen operationellen Risiken verzeichnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt war das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

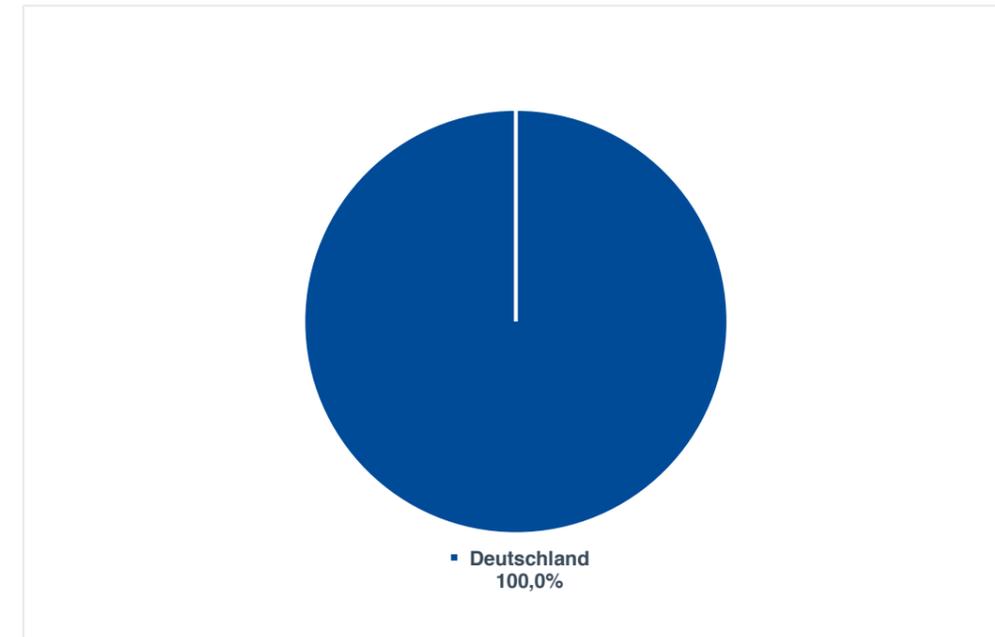
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Portfoliostruktur

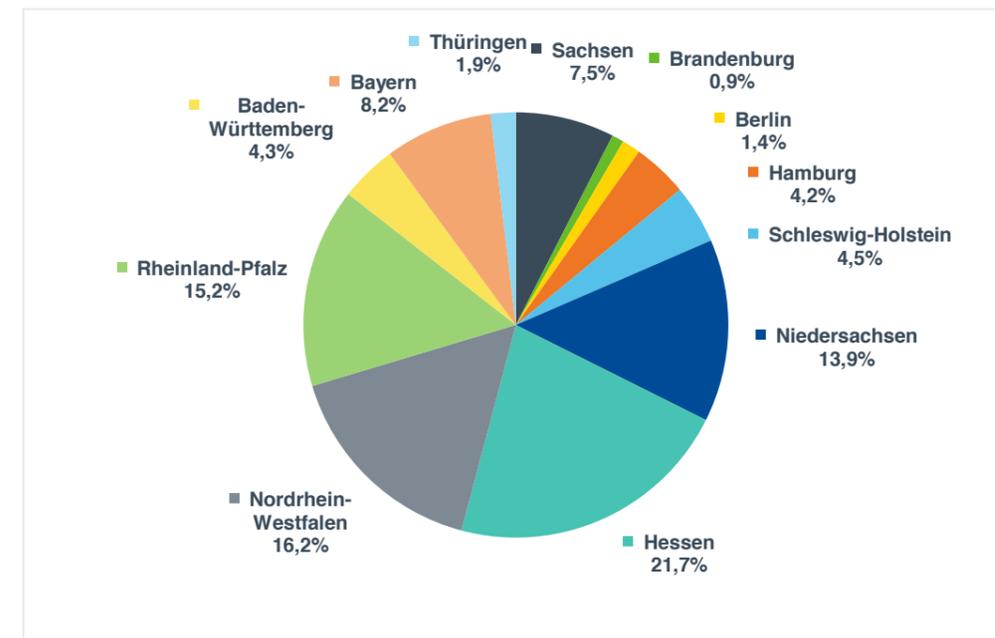
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 35 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

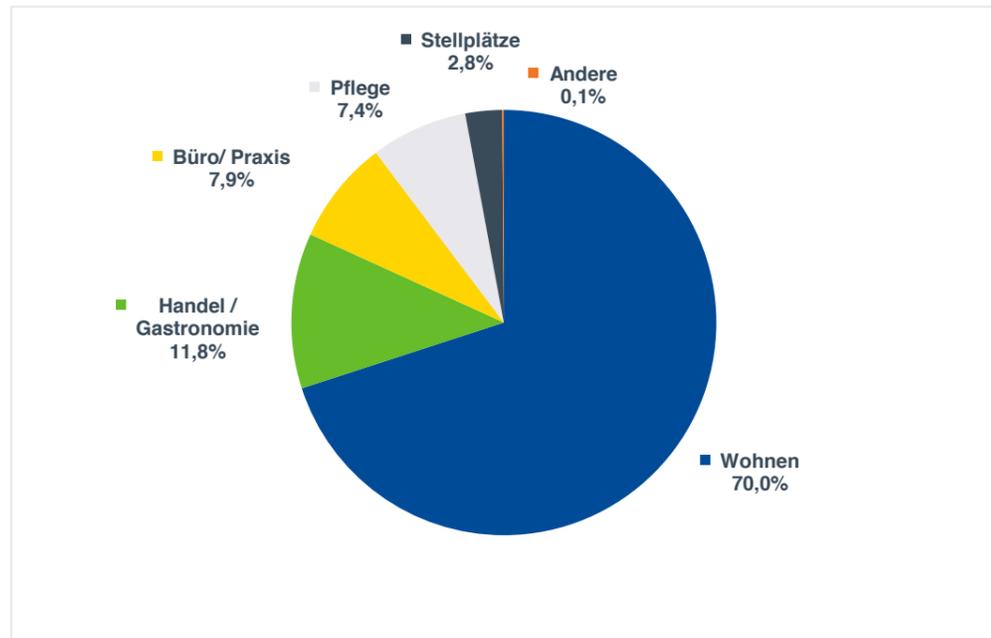
Länderallokation



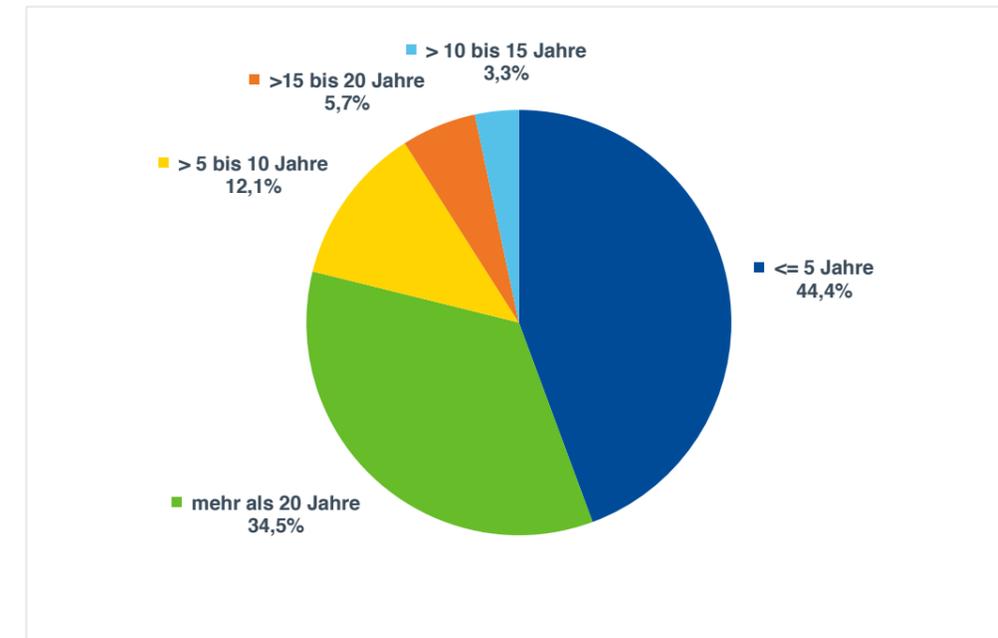
Regionalallokation



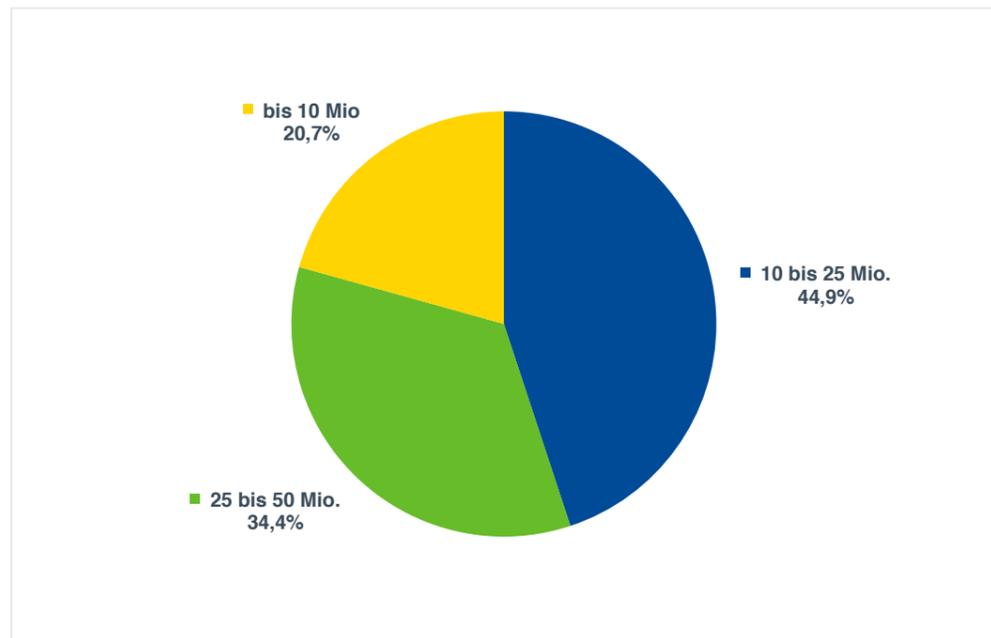
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)



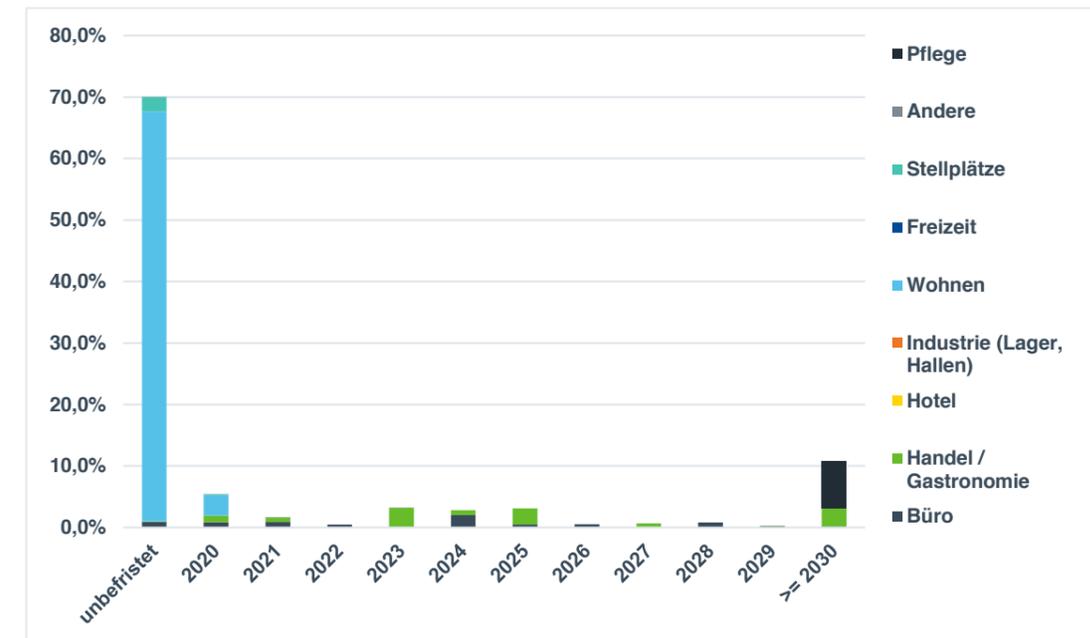
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	128.712.972,31 EUR	27,9
Gesamt	128.712.972,31 EUR	27,9

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 (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. In der Fremdkapitalquote ist auch ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 5,0 Mio. EUR berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (EUR 128,7 Mio.). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 123,7 Mio. mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	25,1 %	0,0 %	7,0 %	61,1 %	6,7 %	100,0 %
Gesamt	25,1 %	0,0 %	7,0 %	61,1 %	6,7 %	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.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Risikoprofil

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

Entwicklungskennzahlen

Entwicklung des Fonds

	Gj-Ende 30. Apr 17 Mio. EUR	Gj-Ende 30. Apr 18 Mio. EUR	Gj-Ende 30. Apr 19 Mio. EUR	Gj-Ende 30. Apr 20 Mio. EUR
Immobilien	71,4	129,9	237,4	460,6
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	13,3	11,7	43,2	24,2
Sonstige Vermögensgegenstände	15,4	41,5	42,0	91,3
./ . Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-20,2	-28,0	-69,2	-159,9
Fondsvermögen	79,9	155,1	253,4	416,2
Anteilumlauf (Stück)	1.518.258	2.921.194	4.648.070	7.459.672
Anteilwert (EUR)	52,62	53,08	54,51	55,79
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,60	1,30	1,30	1,30
Tag der Ausschüttung	29. Sep 17	2. Okt 18	2. Okt 19	2. Okt 20
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,12	-	-
Tag der Zwischenausschüttung	-	15. Jan 18	-	-
Anteilumlauf (Stück) bei Zwischenausschüttung	-	2.863.798	-	-

Renditen des Fonds

	Gj 2017	Gj 2018	Gj 2019	Gj 2020
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,8%	5,8%	4,8%	5,4%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4%	-1,5%	-1,0%	-1,6%
Nettoertrag	4,4%	4,3%	3,8%	3,8%
Wertänderungen	1,0%	3,0%	2,8%	1,9%
In- und ausländische Ertragssteuern	0,0%	-0,2%	0,0%	-0,1%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,4%	7,1%	6,6%	5,7%
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,8%	8,1%	7,9%	7,3%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,8%	8,1%	7,9%	7,3%
II. Liquidität	2,2%	4,0%	4,7%	7,6%
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	5,8%	6,6%	6,5%	6,1%
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	4,2%	4,2%	5,2%	4,8%

Vermögensübersicht zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung	319.528.159,50	0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung	23.930.000,00	0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke (davon in Fremdwährung	56.564.872,00	0,00)		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (davon in Fremdwährung	60.539.084,00	0,00)		
5. Unbebaute Grundstücke (davon in Fremdwährung	0,00	0,00)		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung			460.562.115,50	110,66
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung		0,00)		
2. Minderheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung		0,00)		
Zwischensumme (insgesamt in Fremdwährung			0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung	24.199.857,27	0,00)		
2. Wertpapiere (davon in Fremdwährung		0,00)		
3. Investmentanteile (davon in Fremdwährung		0,00)		
Zwischensumme			24.199.857,27	5,81
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung	7.353.913,56	0,00)		
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung		0,00)		
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung		0,00)		

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung bei Immobilien (davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung	32.986.433,00	0,00)	32.986.433,00	
5. Andere (davon in Fremdwährung	50.938.594,35	0,00)		
Zwischensumme			91.278.940,91	21,93
Summe Vermögensgegenstände			576.040.913,68	138,41
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung		-128.712.972,31		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung		-13.043.894,36		
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung		-7.669.144,59		
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung		-2.127.231,64		
Zwischensumme			-151.553.242,90	-36,41
II. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung		0,00)		
Summe Schulden			-159.855.765,81	-38,41
C. Fondsvermögen				
umlaufende Anteile (Stück)			7.459.672	
Anteilwert (EUR)			55,79	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	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 in TEUR	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
DE 01067 Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	M	W	-	01.08.16	2018	2.839	6.420 / 1.628	BM / FW / G / L	22,4	1,6	29,7	19.865	948	983	58	1.589 / 8,8	913 / 676	159	1.258	75
DE 04109 Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha	-	30.08.19	1913 / 1998	664	1.220 / 1.425	B / BM / FW / LA / L	4,8	0,0	19,9	14.760	351	549	46	981 / 6,6	604 / 377	74	908	111
DE 12529 Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2-12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575	BM	-	0,0	0,0	4.185	221	229	51	239 / 7,3	192 / 47	24	130	65
DE 13353 Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	G	Ha 43,3%; B 22,2%	-	31.01.20	1960	728	1.397 / 0	B / BM / FW / L	3,2	0,1	0,0	6.500	33	298	35	585 / 9,0	426 / 160	20	566	116
DE 21109 Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	EUR	GG	W	-	12.03.19	2020	1.892	113 / 5.109	B / BM / FW / L	-	42,1	50,8	19.309	150	687	80	1.736 / 9,1	1.075 / 660	58	1.678	106
DE 21465 Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2018	1.960	0 / 2.054	B / BM / G / L	-	2,2	61,2	7.090	157	282	78	758 / 28,9	548 / 210	76	600	95
DE 21640 Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	-	30.01.19	2019	1.785	77 / 1.362	B / BM / G / L	2,7	0,8	0,0	4.035	159	184	79	344 / 4,7	226 / 118	34	298	104
DE 22926 Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.800	1.050 / 2.831	B / G / L	-	0,2	32,1	13.512	390	501	79	1.456 / 12,1	1.059 / 397	146	1.286	96
DE 30539 Hannover, Neherfeld 2-32 / Liethfeld 19-47 / Ellernbuschfeld 3a-7g	EUR	M	W	-	31.12.19	2014	10.584	0 / 10.115	FW / G / L / RO	-	10,0	28,5	31.575	350	1.171	74	2.268 / 7,6	1.698 / 570	94	2.173	115
DE 36037 Fulda, Heinrichstraße 9-11	EUR	GG	B	-	30.08.19	1958 / 1979	2.336	2.928 / 646	L / PA	2,0	0,0	24,5	5.580	254	383	34	927 / 17,1	791 / 136	70	857	111
DE 38114 Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12	EUR	M	W	-	26.10.2018 / 27.03.2019	2018 / 2019	5.134	0 / 9.423	G / L	-	0,1	32,6	28.290	1.070	1.217	79	2.501 / 9,8	1.578 / 923	251	2.109	101
DE 44263 Dortmund, Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	31.12.2017 / 28.02.2018	2015	4.728	0 / 4.419	B / BM / G / L	-	0,0	32,0	13.865	569	588	75	1.283 / 9,8	941 / 342	128	974	91
DE 45657 Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	B 41,7%; Ha 31,4%	-	30.08.19	1978 / 1984	923	3.145 / 77	B / BM / FW / L	2,9	12,7	24,7	6.825	291	436	33	636 / 9,6	470 / 165	48	588	111
DE 48151 Münster, Weseler Straße 111-113	EUR	G	B	-	30.08.19	1988 / 1994	3.514	3.486 / 0	B / BM / FW / L / LA	6,7	2,4	21,9	6.520	215	342	41	627 / 9,6	466 / 161	47	580	111
DE 50389 Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	26.110	0 / 16.073	G / L	-	3,3	16,8	15.955	1.149	1.223	32	1.417 / 9,9	1.031 / 385	142	142	79
DE 50389 Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	E	W	-	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912	G	-	3,9	16,9	1.885	134	137	32	178 / 10,4	129 / 49	18	117	79
DE 50389 Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	E	W	-	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721	L	-	3,9	17,5	4.865	354	371	36	447 / 9,8	333 / 113	45	294	79
DE 50667 Köln, In der Höhle 4	EUR	G	Ha	-	31.01.20	1900 / 1990	126	406 / 0	B / FW	-	0,0	51,1	3.905	36	156	40	373 / 9,5	278 / 94	12	360	116
DE 53111 Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	EUR	G	B 80,8%; Ha 19,2%	-	31.03.20	1988	1.618	5.148 / 0	B / BM / FW / K / L / SP	4,3	7,7	54,8	20.965	68	989	44	2.015 / 9,6	1.480 / 535	34	1.981	118

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt-/ Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	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 in TEUR	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
DE 63303 Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	EUR	G	Ha	-	30.08.19	1980	4.298	5.147 / 0	BM / L / LA / R	9,6	6,7	22,6	6.680	243	406	32	653 / 9,8	473 / 180	49	604	111
DE 55128 Mainz, Haifa-Allee 20-24	EUR	GB	-	ja	30.11.19	2020	8.909	8.496 / 0	G	-	0,0	32,8	34.500	0	1.431	70	-	-	-	-	-
DE 60487 Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510	G / L	-	16,3	24,4	24.220	894	1.029	57	1.860 / 9,1	1.370 / 490	186	1.410	91
DE 60528 Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969/2010	4.100	150 / 6.496	FW / G / L / SZ	-	4,5	24,8	26.205	1.188	1.232	56	1.941 / 8,9	1.404 / 537	194	1.101	68
DE 60594 Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149	G / L	-	1,5	0,0	4.665	219	226	48	303 / 8,3	250 / 53	30	164	65
DE 63128 Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40	EUR	GB	-	ja	21.12.18	2020	7.438	790 / 7.119	FW / G / L / SZ	-	0,0	0,0	27.000	0	1.198	80	3.741 / 17,5	1.830 / 1.911	0	3.741	103
DE 65428 Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1988	3.648	0 / 2.881	B / L	-	0,0	25,8	4.110	168	229	38	341 / 8,7	277 / 64	34	276	97
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717	L	-	0,2	0,0	3.945	223	253	31	259 / 8,3	214 / 45	26	140	65
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8	EUR	M	W	-	30.06.18	1979	2.617	0 / 2.479	B	-	0,0	32,0	3.375	147	196	36	296 / 9,2	228 / 67	30	239	97
DE 67227 Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	EUR	M	W	-	31.03.2016/30.04.2016	1986	8.402	0 / 10.133	G / L / SZ	-	0,2	24,7	13.760	639	755	41	1.094 / 9,5	648 / 446	110	644	101
DE 67227 Frankenthal, Mahlastraße 93a-d / Mattias Grünewald-Straße 1a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.921	B / G / RO	-	1,0	29,5	13.995	613	728	42	1.029 / 7,4	779 / 251	103	866	101
DE 67433 Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23,25 / Goyastraße 2,4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929	B / G / L / RO	-	0,7	29,2	7.675	336	426	43	567 / 7,4	429 / 138	57	477	101
DE 68305 Mannheim, Frischer Mut 18-20	EUR	GB	-	ja	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.535	FW / G / L / SZ	-	0,0	43,0	4.656	0	400	80	931 / 20,0	587 / 345	0	931	119
DE 69226 Nußloch, Hauptstraße 98-100	EUR	M	B 65,1%; Ha 20,8	-	31.07.18	1996/2016	4.187	1.878 / 5.291	B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	10,0	0,7	30,1	15.355	784	809	53	1.746 / 11,3	866 / 879	175	1.426	98
DE 91074 Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18	EUR	M	W	-	08.10.2019	2020	10.636	0 / 9.774	BM / FW / G / L	-	2,5	0,0	37.792	320	1.387	80	2.607 / 7,1	1.451 / 1.156	109	2.499	113
DE 99084 Erfurt, Anger 61	EUR	GG	B 62,9%; Ha 20,6%	-	30.08.19	1900/1993/1994	811	2.442 / 362	B / L / R / SZ	-	0,0	18,1	8.760	274	418	32	840 / 9,6	624 / 216	63	777	111
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt¹⁰⁾																			460.562.115,50		

1) DE = Deutschland

2) E = Erbbaurecht / G = Geschäftsgrundstück / GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung / GG = Gemischtgenutztes Grundstück / M = Mietwohngrundstück

3) B = Büro/ Praxis; Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; P = Pflege

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 / LA = Lastenaufzug / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sonnenschutz / SP = Sprinkleranlage

7) Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, sofern es sich weit überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.

8) 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 zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach 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.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2020

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
DE 48151 Münster, Weseler Straße 111-113	30.08.2019
DE 36037 Fulda, Heinrichstraße 9-11	30.08.2019
DE 63303 Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	30.08.2019
DE 99084 Erfurt, Anger 61	30.08.2019
DE 45657 Recklinghausen, Markt 11	30.08.2019
DE 04109 Leipzig, Petersstraße 16/ Thomaskirchhof 8	30.08.2019
DE 91074 Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18	08.10.2019/ 25.03.2020 ¹
DE 55128 Mainz, Haifa-Allee 20-24	30.11.2019 ²
DE 30539 Hannover, Neherfeld 2-32/ Liethfeld 19-47/ Ellernbuschfeld 3a-7g	31.12.2019
DE 13353 Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b	13.01.2020
DE 13353 Berlin, Müllerstraße 34a	31.01.2020
DE 50667 Köln, In der Höhle 4	31.01.2020
DE 53111 Bonn, Friedensplatz 16/ Kasernenstraße 5/ Oxfordstraße 21	31.03.2020
DE 68305 Mannheim, Frischer Mut 18-20	09.04.2020

1) Eigentumsübergang für die Häuser Aristide-Briand-Straße 8-18 am 08.10.2019; die Abnahme erfolgte am 15.11.2019. Für die Häuser Aristide-Briand-Straße 2-6 fand die Abnahme am 25.03.2020 statt.

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2020)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				24.199.857,27	5,81
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 24,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 9,9 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		7.353.913,56	1,77
davon Betriebskostenvorlagen		4.297.060,53		
davon Mietforderungen		762.105,04		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	32.986.433,00		7,93
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00		50.938.594,35	12,24
davon Forderungen aus Anteilumsatz		193.277,70		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00		-128.712.972,31	-30,93
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	0,00		-13.043.894,36	-3,13
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00		-7.669.144,59	-1,84
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00		-2.127.231,64	-0,51
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	0,00		-8.302.522,91	-1,99
Fondsvermögen			416.185.147,87	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 4,3 Mio.), Mietkautionen (EUR 2,2 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,8 Mio.) sowie in geringem Umfang andere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (EUR 38,6 Mio.) abzüglich Abschreibungen (EUR 5,6 Mio.).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (EUR 49,5 Mio.) sowie Forderungen gegen das Finanzamt (EUR 0,5 Mio.), Vorfälligkeitsentgelte (EUR 0,5 Mio.) und Forderungen aus noch nicht beglichenen Anteilscheingeschäften (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 11,8 Mio.) für die Immobilie Herzogenaaurach, Aristide-Briand-Straße 2-6 (EUR 11,8 Mio.), sowie Ankaufsvergütungen (EUR 0,9 Mio.) und im geringen Umfang Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

Die „Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung“ resultieren weitgehend aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 4,7 Mio.), Mietkautionen (EUR 2,2 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (EUR 0,8 Mio.).

Bei den „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ (EUR 2,1 Mio.) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien, im speziellen die Vergütung von Asset Management Dienstleistungen (EUR 1,0 Mio.), Rechnungsabgrenzungen (EUR 0,5 Mio.), Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,3 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle (EUR 0,2 Mio.) und gegenüber dem Finanzamt (EUR 0,2 Mio.).

Die „Rückstellungen“ (EUR 8,3 Mio.) beinhalten Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 3,5 Mio.), Erwerbsnebenkosten (EUR 3,3 Mio.), für nicht umlagefähige Betriebskosten (EUR 0,5 Mio.), Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,5 Mio.) sowie für inländische Steuern (EUR 0,2 Mio.). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellung für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-231.910,19	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			4.988.244,13	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung	0,00)		16.246.768,94	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)			0,00	
Summe der Erträge				21.003.102,88
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			-5.250.436,23	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-338.655,90		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-3.716.630,32		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung	0,00)	-625.135,42		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung	0,00)	-570.014,59		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung	0,00)		-39.733,75	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung	0,00)		-195.389,09	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung	0,00)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung	0,00)		-720.984,53	
6. Verwaltungsvergütung			-2.830.192,07	
7. Verwahrstellenvergütung			-158.991,06	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-19.945,78	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter		-447.917,72	-1.182.168,73	
Summe der Aufwendungen				-10.397.841,24
III. Ordentlicher Nettoertrag				10.605.261,64

Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00)			
Zwischensumme				0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			2.106.559,76	
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				12.711.821,40
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		9.218.517,53		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-192.200,00		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				9.026.317,53
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				21.738.138,93

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen resultieren im Wesentlichen aus negativen Zinserträgen aus der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen (EUR 0,2 Mio.).

Die sonstigen Erträge (EUR 5,0 Mio.) enthalten v. a. Zinserträge auf Kaufpreistraten (EUR 2,9 Mio.) gemäß Kaufverträgen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte Stade, Lönsweg 30-38 (EUR 0,7 Mio.), Mainz, Haifa-Allee 20-24 (EUR 0,6 Mio.), Dietzenbach, Offenbacher Straße 28-40 (EUR 0,5 Mio.), Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a-b, Dratelnstraße (EUR 0,4 Mio.), Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18 (EUR 0,4 Mio.) und Berlin, Müllerstraße 34a (EUR 0,2 Mio.). Weiterhin enthalten sind Vermietungskostenzuschüsse für die Immobilien Hamburg (EUR 1,0 Mio.), Braunschweig (EUR 0,5 Mio.) und Hannover (EUR 0,2 Mio.), sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (EUR 0,3 Mio.).

Die "Erträge aus Immobilien" (EUR 16,2 Mio.) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den "Bewirtschaftungskosten" ausgewiesenen "Betriebskosten" (EUR 0,3 Mio.) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Instandhaltungskosten (EUR 3,7 Mio.) verteilen sich auf alle im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und entfallen hierbei im Wesentlichen auf die Immobilien Bonn, Friedensplatz 16 (EUR 1,0 Mio.), Recklinghausen, Markt 11 (EUR 0,7 Mio.), Dreieich, Frankfurter Straße 70-72 (EUR 0,4 Mio.), Nußloch, Hauptstraße 98-100 (EUR 0,2 Mio.), Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48 (EUR 0,2 Mio.), Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (EUR 0,1 Mio.), Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2 (EUR 0,1 Mio.), Dresden, Maternistraße / Rosenstraße 20 / 28 (EUR 0,1 Mio.), Wesseling, Ahrstraße / Kronenweg 1-13 / 51 (EUR 0,1 Mio.), Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1 (EUR 0,1 Mio.), Frankenthal, Mahlastraße / Mattias Grünwald-Straße 93 a-d / 1a-d (EUR 0,1 Mio.), Berlin, Müllerstraße 34a (EUR 0,1 Mio.), Köln, In der Höhle 4 (EUR 0,1 Mio.), Münster, Weseler Straße 111-113 (EUR 0,1 Mio.), Fulda, Heinrichstraße 9-11 (EUR 0,1 Mio.), Erfurt, Anger 61 (EUR 0,1 Mio.), sowie Hannover, Neherfeld, Liethfeld, Ellernbuschfeld 2 ff.; 19 (EUR 0,1 Mio.).

Die „Sonstigen Kosten“ (EUR 0,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen für die Vermietung.

Die „Inländischen Steuern“ (0,2 Mio. EUR) entfallen auf inländische Ertragssteuern.

Die "Zinsen aus Kreditaufnahmen" (EUR 0,7 Mio.) enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (EUR 1,2 Mio.) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovisionen (EUR 0,7 Mio.) und Gutachterkosten (EUR 0,5 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 2020

	insgesamt EUR	je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	13.643.179,43	1,83
1. Vortrag aus dem Vorjahr	931.358,03	0,12
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	12.711.821,40	1,70
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	3.945.605,83	0,53
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	3.945.605,83	0,53
III. Gesamtausschüttung	9.697.573,60	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	9.697.573,60	1,30
a) Barausschüttung	9.697.573,60	1,30
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer*)	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 7.459.672 Stück.

*) Der Abzug der Kapitalertragssteuer erfolgt über die depotführende Stelle.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		253.399.267,73
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-8.047.331,50
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-6.042.491,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-2.004.840,50	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		153.843.775,14
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	154.128.887,53	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-285.112,39	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-2.106.559,76
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-2.642.142,67
davon bei Immobilien	-2.642.142,67	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		21.738.138,93
davon nicht realisierte Gewinne	9.218.517,53	
davon nicht realisierte Verluste	-192.200,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		416.185.147,87

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2019 bis 30. April 2020

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 die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

Renditekennzahlen

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

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	338.900,5	338.900,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	338.900,5	338.900,5
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	36.315	36.315
Kreditvolumen	-86.666,1	-86.666,1
Fondsvolumen (netto)	346.275,6	346.275,6

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	460.562,1	460.562,1
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	21.850,4	21.850,4
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	9.236,0	9.236,0
Sonstige positive Wertänderungen		0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-192,2	-192,2
Sonstige negative Wertänderungen	-17,4	-17,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	9.043,8	9.043,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-17,4	-17,4

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro/ Praxis	7,9	7,9
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	11,8	11,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	70,0	70,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,8	2,8
Jahresmietertrag Pflege	7,4	7,4
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro/ Praxis	0,8	0,8
Leerstand Handel / Gastronomie	0,2	0,2
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	3,5	3,5
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,4	0,4
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	95,1	95,1

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	70,0	70,0
2020	5,5	5,5
2021	1,7	1,7
2022	0,5	0,5
2023	3,2	3,2
2024	2,8	2,8
2025	3,1	3,1
2026	0,5	0,5
2027	0,7	0,7
2028	0,8	0,8
2029	0,3	0,3
2030 +	10,9	10,9

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2020 beträgt folglich EUR 0,00. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	55,79 EUR
Umlaufende Anteile	7.459.672

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 externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich 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 zehn 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	1,18
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,79
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	708.184,93
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	18.925.529,08

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 Aufwandsersatzungen.

Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es wurde ein Ausgabeaufschlag im Rahmen des Erwerbs von Anteilscheinen in Höhe von 5 Prozent berechnet. Es wurden keine Rücknahmeabschläge im Rahmen der Rücknahme von Anteilen 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 Abs. 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	4.988.244,13
davon Zinserträge auf Kaufpreistraten	2.983.591,36
Sonstige Aufwendungen insgesamt	1.182.168,73
davon Vermittlungsfolgeprovision	708.184,93

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	13.980.426,37 EUR
davon feste Vergütung	12.543.843,87 EUR
davon variable Vergütung	1.436.582,50 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	205
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	990.585,68 EUR
davon Führungskräfte	990.585,68 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2019 - 31. Dezember 2019

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 ist 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 Information

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 investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement 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 ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	132,60%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	132,60%

Hamburg, im September 2020

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Michael Schneider

Vermerk des unabhängigen 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 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2020 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 ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

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 einzubeziehen. 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 Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen 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 Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen 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 14. September 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
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. Januar 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 Investorsträge 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 Prozent (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 unterliegen 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 seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

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 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 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.

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 gewerbsteuerpflichtig.

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 gewerbsteuerpflichtig.

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

Inländische Anleger	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt) <u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt) <u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> 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	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> 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)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuer-gesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme <u>materielle Besteuerung:</u> 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.⁶ 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.⁷

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.

⁶ § 37 Abs. 2 AO

⁷ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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.

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 Informationen 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.

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, so genanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 % sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabebauschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am Fokus Wohnen Deutschland müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt bzw. die Verlustausgleichsoption nach § 97 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den Fokus Wohnen Deutschland keine Sicherungssteuer einbehalten.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am Fokus Wohnen Deutschland (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am Fokus Wohnen Deutschland (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuer-abzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 25 %.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 30.04.2020 endende Geschäftsjahr des Fokus Wohnen Deutschland betragen EUR 0,4235 je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten zum 30.04.2020 beträgt EUR 2,4376 je Anteil.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
 Ferdinandstraße 61
 20095 Hamburg
 Telefon: (040) 377 077 000
 Telefax: (040) 377 077 899
 E-Mail: info@intreal.com
 Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle, Kaufmann

Dr. Detlef Mertens, Kaufmann (bis 11. September 2020)

Michael Schneider, Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt HIH Real Estate GmbH
 Vorsitzender

Ulrich Müller Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

bulwiengesa appraisal GmbH
 Frankfurt am Main

Brigitte Adam
 Dipl. Immobilienökonomin (ADI), FRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken, IHK für Rheinhausen

Carsten Troff
 Dipl.-Volkswirt,
 DIAZert, TEGoVA Recognised
 European Valuer

Dirk Fischer-Appelt
 Dipl. Ing. und Dipl. Immobilien-
 ökonom (ADI) HypZert(F), MRICS, Recognized
 European Valuer



ANHANG

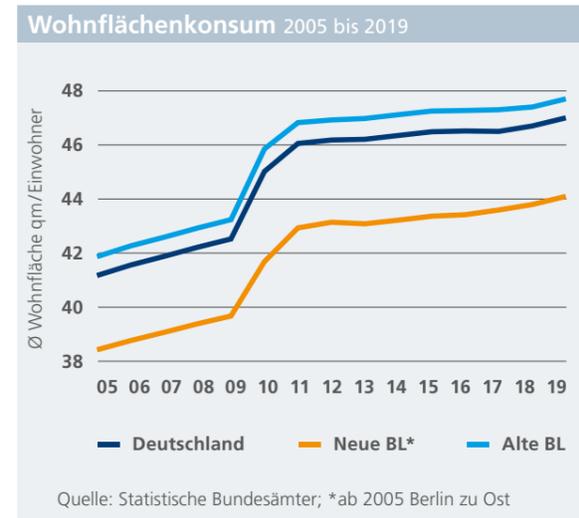
Marktbericht 2020 (Auszug)	50
Vermietungsinformationen	53
Immobilienbestand	56

MARKTBERICHT 2020

Demografie beeinflusst Immobilienbranche

Mit ca. 83,2 Mio. Einwohnern wurde Ende 2019 in Deutschland erneut ein Spitzenwert erreicht. Im Vergleich zu den Vorjahren ist der Zuwachs mit ca. 0,3 % jedoch deutlich geringer. Die Wanderungsgewinne sind nach wie vor Treiber des Bevölkerungswachstums, wenngleich sich auch diese abgeschwächt haben. Das Geburtendefizit hält hingegen von 1972 bis 2019 an.

Der gesellschaftliche Wandel erfordert immer öfter eine flexiblere Planung von Neubauten. Moderne Haustechnik und smarte Technologien erleichtern die Realisierung dieser Anforderungen in der Zukunft. Auch die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen steigt weiter. Hier gewinnen verschiedene Konzepte vom betreuten Wohnen bis zu Pflegeheimen sowie einer barrierefreien Bauweise an Relevanz.



Der Wohnflächenkonsum steigt kontinuierlich an und zeigte zuletzt eine leicht höhere Dynamik als zuvor. Zurückzuführen ist dies auf die wachsende Anzahl der Einpersonenhaushalte, welche pro Kopf mehr Fläche verbrauchen als Mehrpersonenhaushalte. Zudem belegen ältere Haushalte, deren Anteil im Zuge des demografischen Wandels steigt, häufig viel Wohnfläche. Zweitwohnsitze, der Boom beim temporären

Wohnen und der steigende Homeoffice-Anteil stützen diesen Trend.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen, wenn auch etwas schwächer als in den beiden Vorjahren. Impulse kamen insbesondere durch private Konsumausgaben sowie Bau- und Unternehmensinvestitionen.

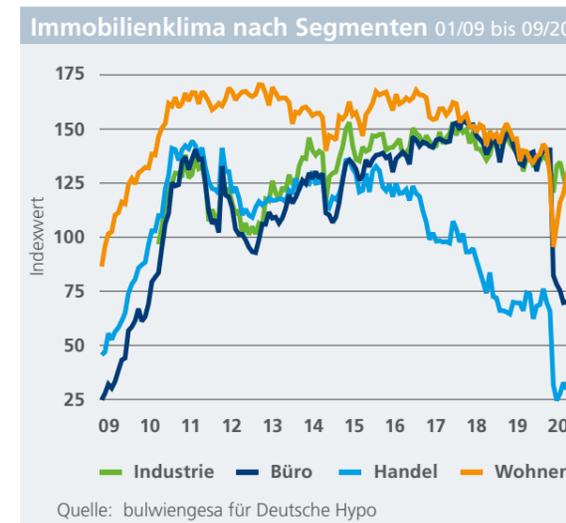
Zum achten Mal in Folge wurde 2019 zudem laut Statistischem Bundesamt ein Überschuss der staatlichen Haushalte erzielt, welcher bei rund 49,8 Milliarden Euro lag.

Die zwar schwächere, aber nach wie vor positive wirtschaftliche Entwicklung wurde durch die Corona-Pandemie massiv ausgebremst.

Der Konjunkturaufschwung der vergangenen Jahre sorgte für den anhaltenden Job-Boom. Mit 5,0 % war die Arbeitslosenquote Ende 2019 auf einem historisch niedrigen Niveau angekommen. Infolge der Corona-Krise stieg die Arbeitslosenquote jedoch zuletzt auf 6,4 % an (Stand: September 2020).

Im Vergleich zu den anderen 27 EU-Ländern (-2,7 %) sank laut Daten von Eurostat die Erwerbstätigkeit in Deutschland mit -1,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal weniger stark. Insbesondere das Instrument Kurzarbeit wirkt in Deutschland stabilisierend.

Erst mit der Entwicklung eines Impfstoffes und der Bereitstellung in ausreichenden Mengen können die Perspektiven neu bewertet werden. Die Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft sind jedoch im Vergleich zu anderen Nutzungssegmenten verhältnismäßig gering.



Wohnungsmarkt:

Nachfrageüberhang treibt Preise

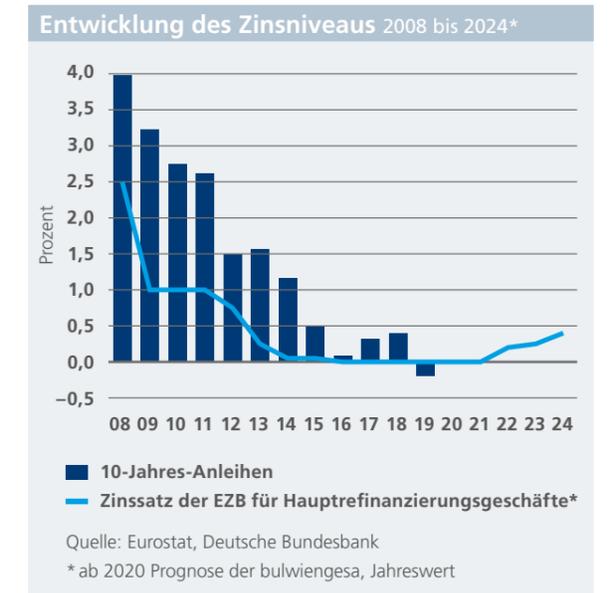
bulwiengesa ermittelt seit über 40 Jahren den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Mieten sowie Kaufpreise und damit der Index legen seit 15 Jahren zu. Die Steigerungsrate von +4,7 % ist jedoch niedriger als in den vergangenen drei Jahren (5,2 bis 6,3 %). Prägend ist der Teilindex Wohnen mit einem Wachstum von +5,5 %.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt weiterhin auf dem Tiefstwert von 0 %. Infolge der Corona-Pandemie erfolgten erhebliche Stützungsmaßnahmen. Aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB gibt es nach wie vor einen Mangel an renditeträchtigen Geldanlagen, sodass Immobilienanlagen weiter gefragt bleiben.

Auch im Jahr 2019 stiegen die Mieten im Bestand aufgrund eines weiteren Einwohner- und Beschäftigungswachstums bei gleichzeitiger Angebotsknappheit vor allem in A-Städten (wie z. B. Berlin, Stuttgart, München und Frankfurt am Main) an. Die Gründe liegen in der geringen Neubautätigkeit und dem anhaltenden Zuzug. Der Neubau wächst zwar, deckt im gesamten Bundesgebiet aber weiterhin nicht den Bedarf, sodass die Leerstandsquoten erneut sinken.

Medial wird die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt seit Jahren von Schlagworten wie „Wohnungsmarktengpässe“, „Mietpreisbremse“, „Preisanstieg“ und „bezahlbarer Wohnungsbau“ beschrieben. Staatliche Eingriffe in den hochregulierten deutschen Wohnungsmarkt haben die Absicht Mietpreisanstiege zu dämpfen und den Wohnungsbau zu fördern.

Öffentlich wird der sogenannte „Mietendeckel“, der Anfang 2020 in Berlin eingeführt wurde, breit diskutiert. Dabei werden beispielsweise die Wirksamkeit oder die Verfassungsmäßigkeit infrage gestellt. Das bayerische Verfassungsgericht hat indessen das Volksbegehren eines Mietensstopps als nicht zulässig erklärt.



Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung

Abseits der Corona-Krise gewinnt das Thema Nachhaltigkeit an Bedeutung. Nachhaltiges und energieeffizientes Bauen und Sanieren sind Zukunftsthemen, die durch den „Green Deal“ der EU auch politisch forciert wurden. Konträr dazu wirkt die Absenkung der Modernisierungumlage.

Die Bau- und Planungsprozesse werden, auch durch weiter steigende Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, immer komplexer sowie langwieriger und die Realisierung von mietpreisgebundenen Einheiten und sozialer Infrastruktur machen „normale“ Wohnungen immer teurer.

Fazit

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 differenziert werden, da sich die Entwicklungen in den einzelnen Regionen unterschiedlich auswirken.

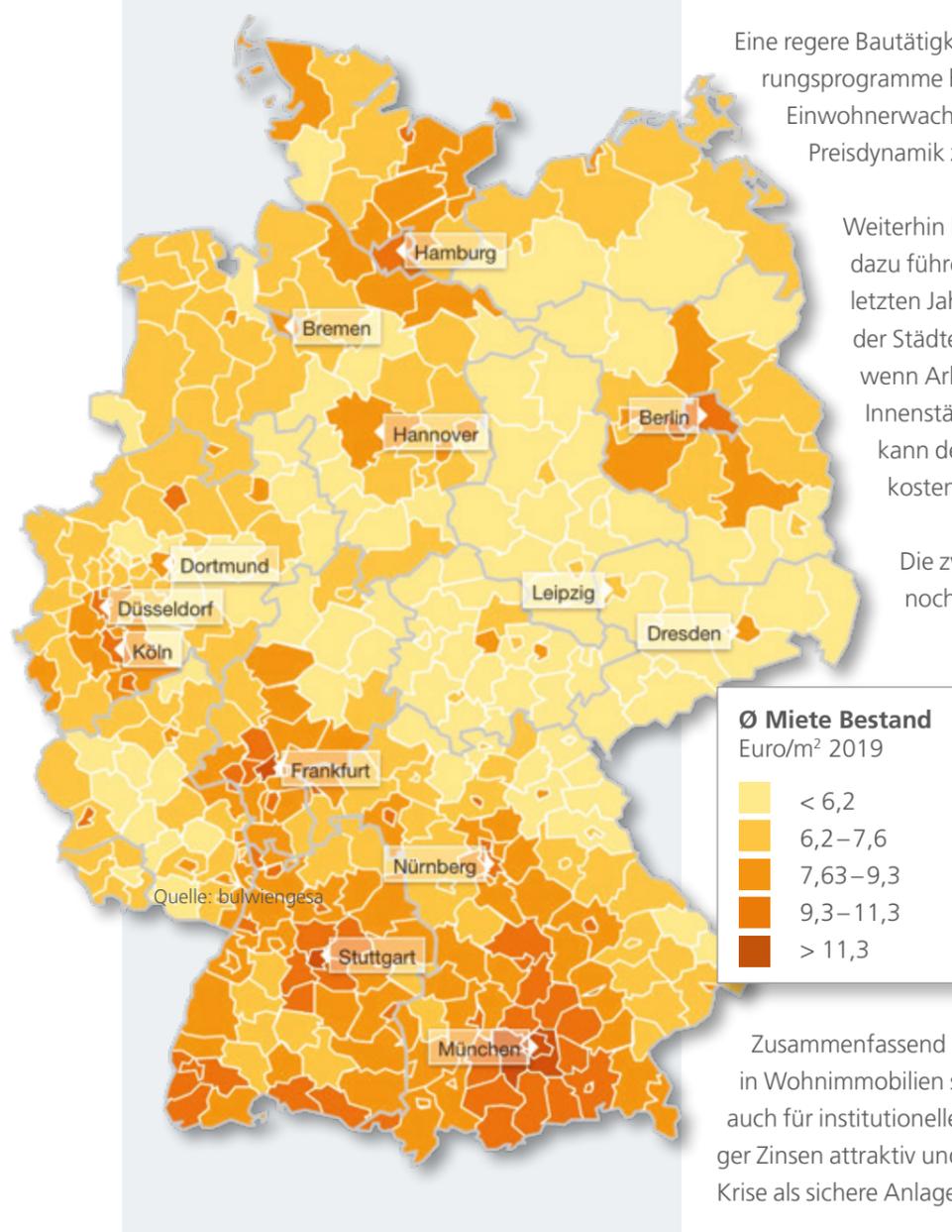
Eine regere Bautätigkeit und Wohnungsbauförderungsprogramme helfen neben geringerem Einwohnerwachstum in den Metropolen die Preisdynamik zu dämpfen.

Weiterhin können Homeoffice-Lösungen dazu führen, dass der ohnehin in den letzten Jahren boomende Speckgürtel der Städte weiter in den Fokus rückt, wenn Arbeitnehmer nicht täglich in die Innenstädte pendeln müssen. Zudem kann der höhere Flächenbedarf dort kostengünstiger gedeckt werden.

Die zwar langsamere, aber immer noch positive wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands wurde in Folge der Corona-Pandemie ausgebremst. Der weitere Verlauf in allen Bereichen hängt maßgeblich von der Entwicklung eines Impfstoffes in ausreichenden Mengen ab, was frühestens 2021 erwartet wird.

Zusammenfassend bleiben Investitionen vor allem in Wohnimmobilien sowohl für private Anleger als auch für institutionelle Investoren, aufgrund niedriger Zinsen attraktiv und erweisen sich vor allem in der Krise als sichere Anlageform.

Durchschnittliche Bestandsmieten 2019



VERMIETUNGSINFORMATIONEN

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

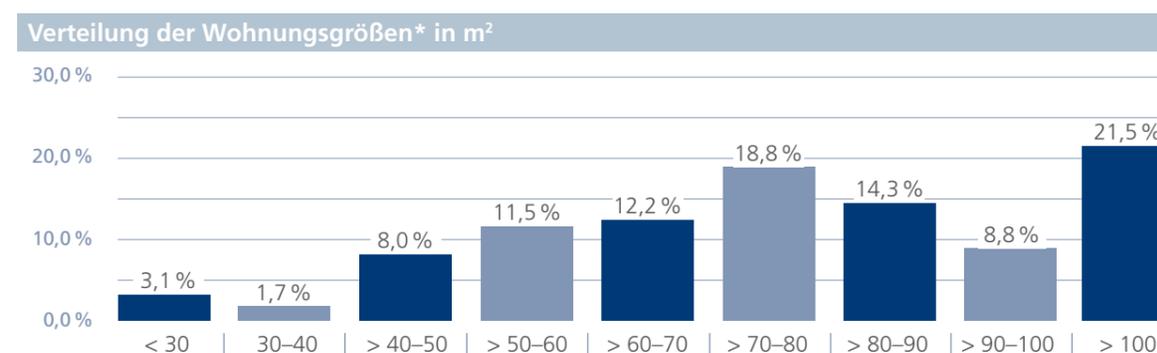
weiterer Entfernung zum Hauptsitz liegen, werden ortsansässige Verwaltungen als Mieter-Ansprechpartner eingesetzt.

Die Vermietungsquote in Bezug auf die Nettosollmiete beträgt zum Stichtag 95,1 %.

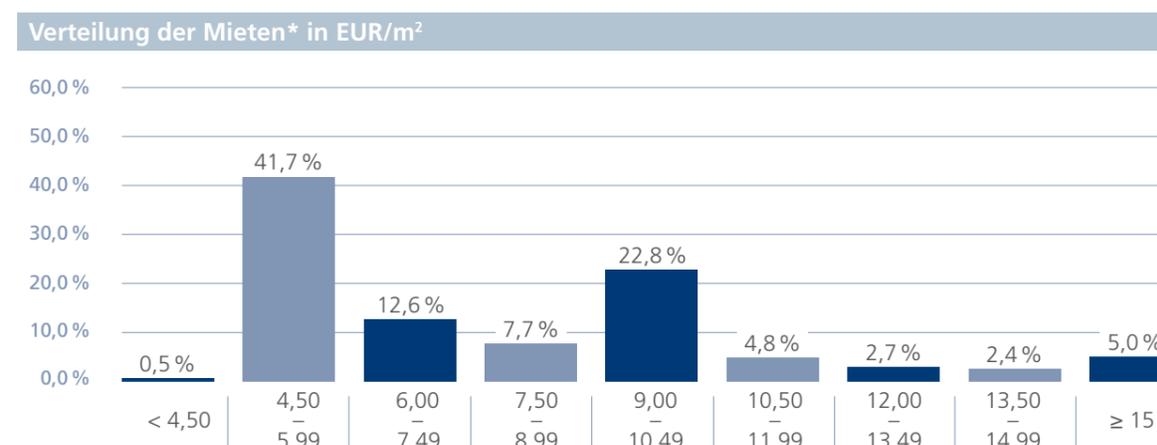
Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt ¹	EUR/m ²
Ginsheim-Gustavsburg: Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	4,73
Schönefeld: Attilastraße 2–12	7,44
Frankfurt: Heisterstraße 44	15,16
Frankfurt: Lyoner Str. 19	14,25
Frankenthal: Mina-Karcher-Platz 1–2	5,28
Wesseling: Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	5,41
Wesseling: Ulmenstraße 2–10	5,92
Wesseling: Kastanienweg 3–9, 2–48	6,28
Dresden: Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	9,99
Frankfurt: Salvador-Allende-Straße 1	24,04
Dortmund: Hermannstr. 147–153 / Hans-Tombrock-Str. 2, 4	10,33
Braunschweig: Noltemeyerhöfe 5–12	10,07
Wentorf: Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	5,80
Horneburg: Lange Str. 11	9,80
Ahrensburg: Pomonaring 1, 3, 5	7,97
Hamburg-Wilhelmsburg: Neuenfelderstraße 14a–b	6,40
Nußloch: Hauptstraße 98–100	10,59
Ginsheim-Gustavsburg: Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8	4,76
Rüsselsheim: Im Hasengrund 46	4,84
Frankenthal: Mahlastraße 93a–d / Matthias-Grünwald-Straße 1a–d	5,43
Neustadt a.d. Weinstraße: Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	5,28
Herzogenaurach: Aristide-Briand-Straße 2–18	9,23
Hannover: Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellerbuschfeld 3a–7g	9,35
Erfurt: Anger 61	6,90
Fulda: Heinrichstraße 9, 11	6,07
Leipzig: Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	6,12

¹⁾ auf Basis der Mietflächen (Wohnungen)

Vermietungsquote pro Objekt ²	in %
Ginsheim-Gustavsburg: Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	99,8
Schönefeld: Attilastraße 2–12	100,0
Frankfurt: Heisterstraße 44	98,5
Frankfurt: Lyoner Str. 19	95,5
Frankenthal: Mina-Karcher-Platz 1–2	99,8
Wesseling: Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	96,1
Wesseling: Ulmenstraße 2–10	96,1
Wesseling: Kastanienweg 3–9, 2–48	96,7
Dresden: Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	98,4
Frankfurt: Salvador-Allende-Straße 1	83,7
Dortmund: Hermannstr. 147-153 / Hans-Tombrock-Str. 2, 4	100,0
Braunschweig: Noltemeyerhöfe 5–12	99,9
Wentorf: Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	97,8
Horneburg: Lange Str. 11	99,2
Ahrensburg: Pomonaring 1, 3, 5	99,8
Hamburg-Wilhelmsburg: Neuenfelderstraße 14a–b	57,9
Nußloch: Hauptstraße 98–100	99,3
Ginsheim-Gustavsburg: Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8	100,0
Rüsselsheim: Im Hasengrund 46	100,0
Frankenthal: Mahlastraße 93a–d / Matthias-Grünwald-Straße 1a–d	99,0
Neustadt a.d. Weinstraße: Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	99,3
Herzogenaurach: Aristide-Briand-Straße 2–18	97,5
Hannover: Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellerbuschfeld 3a–7g	90,0
Berlin: Müllerstraße 34a	99,9
Erfurt: Anger 61	100,0
Fulda: Heinrichstraße 9, 11	100,0
Köln: In der Höhle 4	100,0
Leipzig: Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	100,0
Münster: Weseler Straße 111, 113	97,6
Dreieich: Frankfurter Straße 70–72	93,3
Recklinghausen: Markt 11	87,3
Bonn: Kasernenstraße 5 / Friedensplatz 16 / Oxfordstraße 21	92,3



* auf Basis der Mietflächen



* auf Basis der Mietflächen

²⁾ auf Basis der Nettosollmiete

Fondsobjekte	35
» davon direkt gehalten	35
» davon über ImmobilienGesellschaften gehalten	0
Standorte	Ahrensburg, Berlin, Bonn, Braunschweig, Dietzenbach, Dortmund, Dreieich, Dresden, Erfurt, Frankenthal, Frankfurt am Main, Fulda, Ginsheim-Gustavsburg, Hamburg, Hannover, Herzogenaurach, Horneburg, Köln, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Neustadt a. d. Weinstraße, Nußloch, Recklinghausen, Rüsselsheim, Schönefeld bei Berlin, Wentorf, Wesseling
Vermietungsquote	95,1 %



IMMOBILIENBESTAND

AHRENSBURG

Objekt

Bei dem Investment mit Baujahr 2019 handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit 58 Mietwohnungen und einer Tiefgarage. 32 der Wohnungen sind 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 mit seinen rund 23.000 Einwohnern liegt unmittelbar an der Grenze zu Hamburg in Schleswig-Holstein. 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 damit die Fahrt in die Hamburger Innenstadt ermöglicht. Die Fahrzeit in das Zentrum von Hamburg beträgt rund 30 Minuten. Durch die nahe liegende Bundesstraße und Autobahn ist die PKW-Anbindung ebenfalls sehr gut.



Eckdaten Pomoaring 1, 3, 5 Ahrensburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	13.512.100,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	26.03.2019
Kaufpreis	13.701.845,69 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.880 m ²
Anzahl Parkplätze	34

BERLIN



Objekt

Dieses Bestandsobjekt aus dem Jahr 1960 besteht aus sechs Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.397 m² sowie elf Tiefgaragenstellplätzen.

Das Gebäude wird als Ärzte- und Bürozentrum sowie als Einzelhandelsfläche genutzt.

Lage

Berlin ist die Hauptstadt Deutschlands und bekannt für ihre Dynamik sowie das stetige Wachstum. Das Bestandsobjekt liegt im Stadtteil Wedding und ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im direkten Umfeld befinden sich Bushaltestellen, U-Bahn Stationen und diverse Tramstationen. In fußläufiger Entfernung findet man zahlreiche gastronomische Betriebe, die zur Versorgung von Büronutzern dienen. Für die gewerbliche Nutzung erweist sich der Standort als sehr attraktiv, da er sich am frequenzstärksten Bereich der Umgebung befindet.

Eckdaten Müllerstraße 34a

Berlin

Baujahr	1960
Verkehrswert zum Stichtag	6.500.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.01.2020
Kaufpreis	6.493.095,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Wohn-/Nutzfläche	1.397 m ²
Anzahl Parkplätze	11

BONN

Objekt

Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 1988 liegt im Zentrum von Bonn. Verteilt auf fünf Geschosse mit einer Gesamtmietfläche von rund 5.612 m² besteht das Gebäude aus 25 Einheiten.

Aktuell befinden sich in dem Gebäude Büros und Praxisräumlichkeiten.

Lage

Die kreisfreie Großstadt Bonn liegt am Rhein, ca. 30 km südlich der Metropole Köln. Der Objektstandort ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nahegelegenen Haltestellen werden von mehreren Bus- und Straßenbahnlinien aus dem gesamten Stadtgebiet angefahren, der Hauptbahnhof kann innerhalb von ca. 2 bis 4 Minuten erreicht werden. Über die vierspurige Durchgangsstraße nördlich des Gebäudes lässt sich der Standort auch mit dem Auto sehr gut anfahren, so ist auch eine rasche Anbindung an das dichte Autobahnnetz der Rhein-Ruhr-Metropolregion gegeben.



Eckdaten Kasernenstr. 5 / Friedensplatz 16 / Oxfordstr. 21

Bonn

Baujahr	1988
Verkehrswert zum Stichtag	20.964.872,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2020
Kaufpreis	20.964.872,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	25
Wohn-/Nutzfläche	5.612 m ²
Anzahl Parkplätze	0

BRAUNSCHWEIG

Objekt
 Die 2018/2019 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt sechs Gebäude, von denen für den „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ zwei Gebäude angekauft wurden. Diese bestehen aus 107 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 9.423 m² sowie 90 PKW-Stellplätzen in einer mit den Nachbarobjekten gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die Neubauten wurden in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energiesparverordnung 2014 als KfW-Effizienzhaus 55 gebaut. 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	28.290.000,00 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	9.423 m ²
Anzahl Parkplätze	90

DIETZENBACH

Objekt
 Die Wohnanlage aus dem Jahr 2020 ist riegelförmig konzipiert, hat vier Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss und verfügt über 90 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten. Alle Wohnungen sind mit Loggien, Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet. Die Tiefgarage umfasst 156 Stellplätze, die durch acht weitere Außenstellplätze ergänzt werden. Der Neubau wird in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 errichtet.



Visualisierung

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 erreichbar.

Eckdaten Offenbacher Straße 28–40 Dietzenbach

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	27.115.000,00 EUR
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 Hauseingänge in einem zusammenhängenden Gebäudekörper. 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.419 m² sowie 51 Stellplätze in einer mit den Nachbarobjekten gemeinsam genutzten Tiefgarage stehen zur Vermietung. Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung sowie über Terrassen, Balkone oder eine Dachterrasse mit Blick auf das Naherholungsgebiet Phoenix-See.



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. Rasch ist auch der 1 km entfernte Bahnhof Hörde bzw. die U-Bahnstation Hörde zu erreichen, in rund 20 Minuten ist man vom Objekt in der Innenstadt und auch am Hauptbahnhof.

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

Dortmund

Baujahr	2015
Verkehrswert zum Stichtag	13.865.000,00 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

DREIEICH

Objekt

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1980 hat eine Gesamtmietfläche von rund 5.147 m², verteilt auf vier Geschosse. Im Außenbereich sind 76 Stellplätze vorhanden.

Aktuell werden die Flächen von einem Fitnessstudio-betreiber, einem Supermarkt sowie von verschiedenen Firmen als Büros genutzt..

Lage

Dreieich ist eine Stadt im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt südlich von Frankfurt am Main. Der Objektstandort befindet sich im nördlichen Stadtteil Sprendlingen und ist an der Ausfallstraße in Richtung Frankfurt gelegen. Dadurch ist sowohl die Erreichbarkeit mit dem Auto als auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Fußläufig

erreichbar ist eine Bushaltestelle, hier gibt es eine direkte Busverbindung an den S-Bahnhof, von dem aus die Frankfurter Innenstadt sowie der Hauptbahnhof angefahren werden. Grundsätzlich sind sehr gute lokale sowie städtische Anbindungen vorhanden.

Eckdaten Frankfurter Straße 70-72

Dreieich

Baujahr	1980
Verkehrswert zum Stichtag	6.680.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.667.486,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	5
Wohn-/Nutzfläche	5.147 m ²
Anzahl Parkplätze	76



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 Altstadtkern 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	19.865.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	12.04.2018
Kaufpreis	20.009.521,08 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	26
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	8.049 m ²
Anzahl Parkplätze	29

ERFURT

Objekt

Das Wohn-, Büro- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 wurde 1993/1994 umfassend saniert. Die Miet- und Nutzfläche beträgt ca. 2.804 m².

Die Einheiten des Objekts werden derzeit überwiegend als Praxis- oder Büroflächen genutzt, im EG ist eine Gastronomie angesiedelt. Im 4.OG und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen, eine Lagerfläche im Untergeschoss rundet die Nutzung ab. Aufgrund der zentralen Lage verfügt das Gebäude nicht über Stellplätze.

Lage

Das Objekt liegt direkt in der Erfurter Innenstadt. Damit befinden sich Ziele, wie der zentrale Einkaufsbereich und der seit 2017 sehr gut in den nationalen Schienenfernverkehr eingebundene Hauptbahnhof, in fußläufiger Entfernung.

Die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist gut, überhaupt ist Erfurt bestens an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Auch den Erfurter Flughafen erreicht man in 20 Minuten mit dem Auto. Der Standort ist für die Nutzung von Büro, Praxen, Einzelhandel und Gastronomie gleichermaßen attraktiv.



Eckdaten Anger 61 Erfurt

Baujahr	1900
Verkehrswert zum Stichtag	8.760.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	8.725.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	5
Anzahl der Gewerbeeinheiten	10
Wohn-/Nutzfläche	2.804 m ²
Anzahl Parkplätze	0

FRANKENTHAL, Mahlastraße

Objekt
 Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 1992 besteht aus zwei Gebäudetrakten mit insgesamt 125 Wohneinheiten und einer unter dem Innenhof gelegenen Tiefgarage mit 129 PKW Stellplätzen. 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 Bestandsgebäude 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-Grünwald-Straße 1 a–d Frankenthal

Baujahr	1992
Verkehrswert zum Stichtag	13.995.000,00 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, Mina-Karcher-Platz

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, daneben gibt es 94 Tiefgaragen- und 23 Außenstellplätze. 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	13.760.000,00 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 zuzüglich 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	4.665.000,00 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, 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	26.205.000,00 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 mit 3.510 m² Wohnfläche, die sich auf 164 Wohneinheiten verteilen. In der Tiefgarage gibt es 32 Stellplätze. 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 dichter 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	24.220.000,00 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

FULDA

Objekt
 Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 1958 wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Aktuell sind die zehn Gewerbeeinheiten an medizinische Einrichtungen, Einzelhandelsgeschäfte und als Büroräume vermietet. Außerdem befinden sich zehn Wohnungen in dem Gebäude.

Das Objekt besteht aus vier Geschossen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 3.574 m² sowie 61 Stellplätzen.

Lage
 Die Kreisstadt Fulda mit ihren rund 69.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Kassel im Bundesland Hessen.

Das Objekt befindet sich direkt im Stadtzentrum von Fulda. Von dort erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem alle Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte, außerdem ist man in kürzester Zeit am Hauptbahnhof oder auch am zentralen Busbahnhof. Überdies besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Autobahnnetz.

Eckdaten Heinrichstr. 9,11 Fulda	
Baujahr	1958
Verkehrswert zum Stichtag	5.580.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	5.410.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	10
Anzahl der Gewerbeeinheiten	10
Wohn-/Nutzfläche	3.574 m ²
Anzahl Parkplätze	61



GINSHEIM-GUSTAVSBURG, Beethovenstraße

Objekt
Die beiden vier-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit rund 2.479 m² aus dem Jahr 1979 wurden laufend instandgehalten. In der Liegenschaft befinden sich 32 Wohneinheiten, mit einer Größe zwischen 69 m² und 86 m². Alle Wohnungen verfügen über einen

Balkon. Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Das Objekt unterlag noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

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.

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.

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

Baujahr	1979
Verkehrswert zum Stichtag	3.375.000,00 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



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 unterlag 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 Mainspitzdreieck, in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstädte 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 zwi-

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

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	3.945.000,00 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

schen den Städten Mainz, Wiesbaden und Rüsselsheim sind auch weiterführende Schulen gut erreichbar. Im Umkreis von ca. 1 km vom Objekt befinden sich diverse Nahversorger.



HAMBURG-WILHELMSBURG

Objekt

Bei dem Neubau-Investment aus dem Jahr 2019 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 erreicht werden. Im Außenbereich

gibt es vier Stellplätze. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-40 Effizienzhausstandards errichtet.

Lage

Das Objekt 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 liegen im unmittelbaren Umfeld.

Eckdaten Neuenfelderstraße 14a+b Hamburg-Wilhelmsburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	19.309.010,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	13.01.2020
Kaufpreis	19.065.027,77 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.109 m ²
Anzahl Parkplätze	4



Visualisierung

HANNOVER

Objekt

Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 2014 besteht aus 77 Wohneinheiten mit 31 Tiefgaragenstellplätzen und 48 Außenstellplätzen.

Das Investment besteht aus sieben Baukörpern mit einer Wohnfläche von rund 10.115 m². Die Wohneinheiten verteilen sich auf familienfreundliche Stadthäuser, Maisonette-Wohnungen und Penthouses.

Lage

Hannover ist nach Hamburg das zweitwichtigste Wirtschafts- und Verwaltungszentrum in Norddeutschland. Das Objekt befindet sich in attraktiver Stadtrandlage von Hannover, im Stadtteil Bemerode, etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. In unmittelbarer Nähe zum Bestandsobjekt liegen eine Bushaltestelle sowie eine U-Bahn Station mit direkter Anbindung an die Innenstadt von Hannover. Die verkehrsgünstige Lage des Standorts ist ein echter Vorteil: Über die Autobahnen A7 und A2 erreicht man Hamburg in 1,5 Stunden sowie Berlin in drei Stunden.

Eckdaten

Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellerbuschfeld 3a–7g Hannover

Baujahr	2014
Verkehrswert zum Stichtag	31.575.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2019
Kaufpreis	30.000.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	77
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	10.115 m ²
Anzahl Parkplätze	79



HERZOGENAURACH

Objekt

Das 2020 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst 129 Wohneinheiten mit insgesamt 9.774 m² Wohnfläche sowie 172 Tiefgaragen- und 30 Außenstellplätzen. 47 Wohnungen sind öffentlich gefördert und 82 Wohneinheiten preisgedämpft.

Das Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken und besteht aus drei Bauteilen mit jeweils vier Vollgeschossen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 34 m² und 100 m² inkl. Balkonanteil.

Lage

Herzogenaurach liegt in der Metropolregion Erlangen-Fürth-Nürnberg. Das Projekt befindet sich im Neubaugebiet „Herzo Base“, etwa zwei Kilometer nordöstlich des Kernortes von Herzogenaurach. Fußläufig ist eine Bushaltestelle erreichbar, die eine Anbindung an die Innenstadt von Herzogenaurach ermöglicht. Die Fahrzeit zum Bahnhof Erlangen beträgt mit dem PKW rund 18 Minuten, mit der dort verkehrenden S-Bahn fährt man 15 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof. Besonders positiv stellt sich die Anbindung durch die nahegelegene Autobahn A3 dar.

Eckdaten Aristide-Briand-Straße 2–18

Herzogenaurach

Baujahr	2019/2020
Verkehrswert zum Stichtag	37.791.600,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	15.11.2019/25.03.2020
Kaufpreis	36.570.896,57 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	129
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	9.774 m ²
Anzahl Parkplätze	202



HORNEBURG

Objekt

Bei dem Neubau-Investment aus dem Jahr 2019 handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Es umfasst 19 freifinanzierte Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Für die Wohnanlage gibt es zur Nutzung durch die Bewohner und Gewerbenmieter 16 Stellplätze in einer offenen Garage sowie 10 Außenstellplätze. 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.

Lage

Horneburg ist eine niedersächsische Gemeinde westlich von Hamburg zwischen Buxtehude und Stade. Hamburg ist innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Der Objektstandort befindet sich in zentraler Lage in Horneburg. Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Horneburg sind in fußläufiger Nähe. Einen hohen Freizeitwert bieten die vielen Naherholungsflächen und Sportmöglichkeiten sowie die Nähe zur Elbe.



Eckdaten Lange Straße 11

Horneburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	4.035.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.01.2019
Kaufpreis	3.650.598,12 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	19
Anzahl der Gewerbeeinheiten	2
Wohn-/Nutzfläche	1.515 m ²
Anzahl Parkplätze	26

KÖLN

Objekt

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1900 hat vier Geschosse und eine Gesamtmietfläche von ca. 406 m².

Aktuell dient das Gebäude vollständig der Einzelhandelsnutzung, im Untergeschoss befinden sich Lager- und Technikräume.

Lage

Köln ist eine im Westen Deutschlands gelegene Millionen-Stadt am Rhein und das kulturelle Zentrum seiner Region.

Das Objekt befindet sich in der Kölner Innenstadt und ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof, der Hauptbahnhof Köln, und der ZOB Köln sind nur ca. 2 km entfernt. Zusätzlich befinden sich in ca. 500 m Entfernung drei Straßenbahn- und verschiedene Bushaltestellen. Durch die zentrale Lage kann die Standortbewertung für die Bereiche Einzelhandel und Gastronomie als sehr gut bis exzellent eingestuft werden.



Eckdaten In der Höhle 4

Köln

Baujahr	1900
Verkehrswert zum Stichtag	3.905.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.01.2020
Kaufpreis	3.925.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	406 m ²
Anzahl Parkplätze	0

LEIPZIG

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um zwei Bestandsgebäude: einmal um ein Wohn-, Büro-, und Geschäftshaus aus dem Jahr 1913 und um ein Wohn-/ Apartmenthaus aus dem Jahre 1998. Beide Gebäude sind unmittelbar miteinander verbunden, verfügen über 28 Einheiten und besitzen eine Miet- und Nutzfläche von insgesamt rund 2.759 m².

Aktuell liegt für das Gebäude eine Mischnutzung vor, überwiegend im Einzelhandel und zu Wohnzwecken.

Lage

Die Stadt Leipzig mit ihren 560.000 Einwohnern liegt im ostdeutschen Bundesland Sachsen und zeichnet sich seit Jahren durch ein deutliches Bevölkerungswachstum aus.

Der Objektstandort liegt zentral in Leipzig. Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut, in unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, Tramstationen und eine S-Bahn Station. Das Objekt ist Teil der A-Lage des innerstädtischen Einkaufsbereichs, mit starken Frequenzbringern direkt am Standort. Durch die Lage zwischen zwei Shopping-Centern kann eine sehr hohe Passantenfrequenz erzielt werden.



Eckdaten Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8

Leipzig

Baujahr	1998
Verkehrswert zum Stichtag	14.760.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	14.925.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	2.759 m ²
Anzahl Parkplätze	0

MAINZ

Objekt
Das 2020 fertig gestellte Ärztezentrum besteht aus 30 Einheiten, einer Tiefgarage mit 62 Stellplätzen und 120 Außenstellplätzen.

Das Projekt besteht aus drei eigenständigen Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von ca. 8.485 m², die sich in Nutzfläche, Keller- und Lagerflächen unterteilt. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass auf verschiedene Nutzungsmöglichkeiten mit maximaler Flexibilität reagiert werden kann.

Lage
Das Objekt befindet sich in Stadtrandlage südwestlich des Mainzer Stadtgebiets, im Stadtteil Bretzenheim. Der Standort ist sehr verkehrsgünstig gelegen, die Autobahnen A60 und A63 sind rasch zu erreichen. In direkter Umgebung gibt es diverse Bushaltestellen, eine S-Bahnhaltestelle befindet sich in 500 m Entfernung.

Eckdaten Haifa-Allee 20–24

Mainz	
Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	37.740.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	36.456.954,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	30
Wohn-/Nutzfläche	8.485 m ²
Anzahl Parkplätze	182



Visualisierung

MANNHEIM

Objekt
Dieses Investment ist ein Neubauprojekt mit 33 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 33 Stellplätzen. Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses ist für 2021 geplant.

Das Projekt wird in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standard errichtet. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen. In der Tiefgarage werden ca. 10 % der Stellplätze für eine Elektro-Versorgung für Elektromobilität vorgesehen.

Lage
Die Stadt Mannheim liegt im siebtgrößten Ballungsraum Deutschlands – der Metropolregion Rhein-Neckar. Als Wirtschaftsstandort steht Mannheim in offiziellen Rankings stets auf einem der vorderen Plätze.

Der Projektstandort befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Mannheim, im Stadtteil Käfertal und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch diverse Tram- und Bushaltestellen sowie dem eigenen Bahnhof „Käfertal“. Zudem ist das Objekt gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die A6 und A67 sind über die B38 mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Über die A659 kommt man auch rasch zur A5. Der Mannheimer Hauptbahnhof liegt ca. 6 km vom Projekt-Standort entfernt und ist in ca. 20 Minuten Fahrzeit sowohl mit dem Auto als auch dem ÖPNV zu erreichen.



Visualisierung

Eckdaten Frischer Mut 18, 20

Mannheim	
Baujahr	2021
Verkehrswert zum Stichtag	10.700.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant März 2021
Kaufpreis	10.135.709,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.535 m ²
Anzahl Parkplätze	33

MÜNSTER

Objekt

Das Objekt wurde 1988 als Büro- und Geschäftshaus errichtet. Es besteht aus drei Geschossen und hat eine Gesamtmietfläche von ca. 3.486 m² sowie 61 Außenstellplätze.

Aktuell wird das Objekt als Geschäfts- und Ärztehaus genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Discounter und in den oberen Geschossen Büros und Praxen.



Lage

Die kreisfreie Großstadt Münster in NRW weist schon seit mehreren Jahre in Folge ein hohes Bevölkerungswachstum auf.

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Münster-Plüggendorf und zeichnet sich vor allem durch seine sehr gute Nahverkehrsanbindung aus. So befindet sich direkt am Objekt eine Bushaltestelle – mit dem Bus erreicht man in 8 bis 10 Min. den Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto erreicht man die Innenstadt sehr gut, dank einer gut ausgebauten, mehrspurigen Anbindung.

Eckdaten Weseler Straße 111, 113

Münster

Baujahr	1988
Verkehrswert zum Stichtag	6.520.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.527.200,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	13
Wohn-/Nutzfläche	3.486 m ²
Anzahl Parkplätze	61

NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Objekt

Diese Bestandimmobilie besteht aus zwei Gebäudetrakten 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 attraktives Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Der Standort ist über die in wenigen Fahrminuten erreichbare Bundesstraße B38 optimal an das regionale und überregionale Straßennetz rund um Neustadt angeschlossen. Über diverse fußläufig erreichbare Bushaltestellen und die nahegelegene S-Bahnhaltestelle ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

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

Baujahr	1993
Verkehrswert zum Stichtag	7.675.000,00 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 aus dem Jahr 1996 wurde 2016/2017 um einen Anbau mit rd. 1.500 m² Mietfläche erweitert. Im Rahmen des Anbaus wurde das Bestandsgebäude umfangreich modernisiert. Neben einem Pflegeheim befinden sich in dem Objekt 23 seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, ein SB-Markt, eine Apotheke sowie drei Arztpraxen. Insgesamt stehen 76 Stellplätze zur Verfügung. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet.



Lage

Nußloch mit seinen knapp 11.000 Einwohnern ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg und liegt etwa 10 km südlich von Heidelberg an der südlichen Bergstraße und der 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 gute 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	15.355.000,00 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

RECKLINGHAUSEN

Objekt

Das Objekt aus dem Jahr 1978 befindet sich in Recklinghausen. Mit einer Grundstücksgröße von 923 m² weist das fünfstöckige Gebäude eine Gesamtmietfläche von rund 3.222 m² auf.

Aktuell liegt eine rein gewerbliche Nutzung vor mit medizinischen Einrichtungen, Gastronomie, Büros und Einzelhandel.

Lage

Die Stadt Recklinghausen liegt im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Der Objektstandort ist durch die innerstädtische Lage direkt am Markt sehr gut erreichbar. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und den umliegenden Bushaltestellen ist die Anbindung an den ÖPV bestens.

Durch die Lage in der Innenstadt besteht im fußläufigen Umfeld eine sehr hohe Anzahl an gastronomischen Angeboten.

Eckdaten Markt 11 Recklinghausen

Baujahr	1978
Verkehrswert zum Stichtag	6.825.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.653.899,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	1
Anzahl der Gewerbeeinheiten	14
Wohn-/Nutzfläche	3.222 m ²
Anzahl Parkplätze	0



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 mit 45 Außenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen rund 58 m² und 73 m². Alle Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet und über einen Aufzug erschlossen. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und weist einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard auf. Die Nachbindungsfrist der öffentlichen Förderung ist am 31.12.2019 ausgelaufen.

Lage

Rüsselsheim am Main ist eine Stadt im Rhein-Main-Gebiet mit etwa 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, außerdem ist durch den angrenzenden Ostpark sowie die Großsporthalle ein hoher Freizeitwert gegeben. Durch eine Bushaltestelle direkt am Objekt besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an die Bahn und damit auch eine gute Erreichbarkeit der Innenstädte Frankfurt und Mainz. Mit der naheliegenden B519 sowie der A60 ist darüber hinaus ein guter Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz vorhanden.



Eckdaten Im Hasengrund 46 Rüsselsheim

Baujahr	1980
Verkehrswert zum Stichtag	4.110.000,00 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 zuzüglich eines Staffelgeschosses und umfassen insgesamt 2.575 m² Wohnfläche mit 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. In direkter Umgebung 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	4.185.000,00 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 Neubau aus dem Jahr 2018 besteht aus einem 3- und einem 2-geschossigen Gebäudeteil mit jeweiligem Staffelgeschoss und umfasst 2.054 m² Wohnfläche. Neben den 33 öffentlich geförderten Mietwohnungen, 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 erreicht 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 bieten einen hohen Freizeitwert.

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

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	7.090.450,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	20.04.2018
Kaufpreis	7.231.271,00 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 besteht aus insgesamt 91 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 5.721 m². Den Bewohnern stehen im Außenbereich 39 Stellplätze zur Verfügung. Die Häuser wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet und besitzen 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 das 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. Die Innenstadt von Wesseling ist vom Objektstandort aus 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	4.865.000,00 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

Die vier Mehrfamilienhäuser und 24 Reihenhäuser aus dem Jahr 1961 besitzen eine Gesamtwohnfläche von 16.073 m² im Erbbaurecht. Die 186 Wohnungen nebst der 33 Tiefgaragenstellplätze befinden sich in den drei sechs-geschossigen Wohnhäusern und in dem 13-geschossigen Wohnhochhaus. Die Reihen-

häuser sind in zwei Reihen mit jeweils 12 Häusern angeordnet. Sie verfügen über zwei Etagen, ein nicht ausgebautes Satteldach und ein Kellergeschoss. Für jedes Haus gibt es einen Vorgarten und einen Garten auf der Rückseite des Hauses. Der Ausstattungsstandard ist baujahrestypisch. Die Mehrfamilienhäuser wurden in massiver Bauweise und in Stahlbetonbauweise errichtet, sie verfügen über Aufzugsanlagen. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen bzw. 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 das 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. Weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.



Eckdaten Kastanienweg 3-9, 2-48

Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	15.955.000,00 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

WESSELING, Ulmenstraße

Objekt

Das Objekt besteht aus vier aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen im Erbbaurecht. Die 3-geschossigen Gebäude mit 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 begrünte 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 das 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	1.885.000,00 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