

**FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

# JAHRES- BERICHT

ZUM 30. APRIL 2021



# JAHRESBERICHT

ZUM 30. APRIL 2021

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 2020 / 2021 (1. Mai 2020 bis 30. April 2021) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

## KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK ZUM STICHTAG 30. APRIL 2021

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>668.545.538,01 EUR</b>
------------------------------	---------------------------

### Immobilienvermögen

Immobilienvermögen gesamt (brutto)	564.382.100,00 EUR
– davon direkt gehalten	564.382.100,00 EUR
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0,00 EUR

### Fondsobjekte

Anzahl der Fondsobjekte gesamt	39
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote in % der Nettosollmiete (Stichtag)	96,9 %
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	20,6 %

### An- und Verkäufe

Ankäufe	4
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	238.433.544,12 EUR

### Ausschüttung im Laufe des Berichtsjahres

Endausschüttung am	02.10.2020
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	4,9 %
Rücknahmepreis	57,20 EUR
Ausgabepreis	60,06 EUR

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.

# INHALTSVERZEICHNIS

Bericht des Fondsmanagements	04
------------------------------	----

## **TÄTIGKEITSBERICHT**

Anlageziel und Anlagepolitik	08
Marktbericht 2021	09
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	14
Portfoliostruktur	18
Vermietungsinformationen	20
Kreditübersicht	24
Entwicklungskennzahlen	25

## **ZAHLEN UND FAKTEN**

Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung Teil I	30
– Immobilienverzeichnis	
Vermögensaufstellung Teil II	38
– Liquiditätsübersicht	
Vermögensaufstellung Teil III	38
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	40
Ertrags- und Aufwandsrechnung	42
Verwendungsrechnung	45
Entwicklung des Fondsvermögens	46
Übersicht zu Renditen, Bewertungen und Vermietungen nach Ländern	47

## **ANHANG**

Anhang	52
Vermerk des Abschlussprüfers	57

## **SONSTIGES**

Steuerliche Hinweise	62
Gremien	74
Immobilienbestand	76

# BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

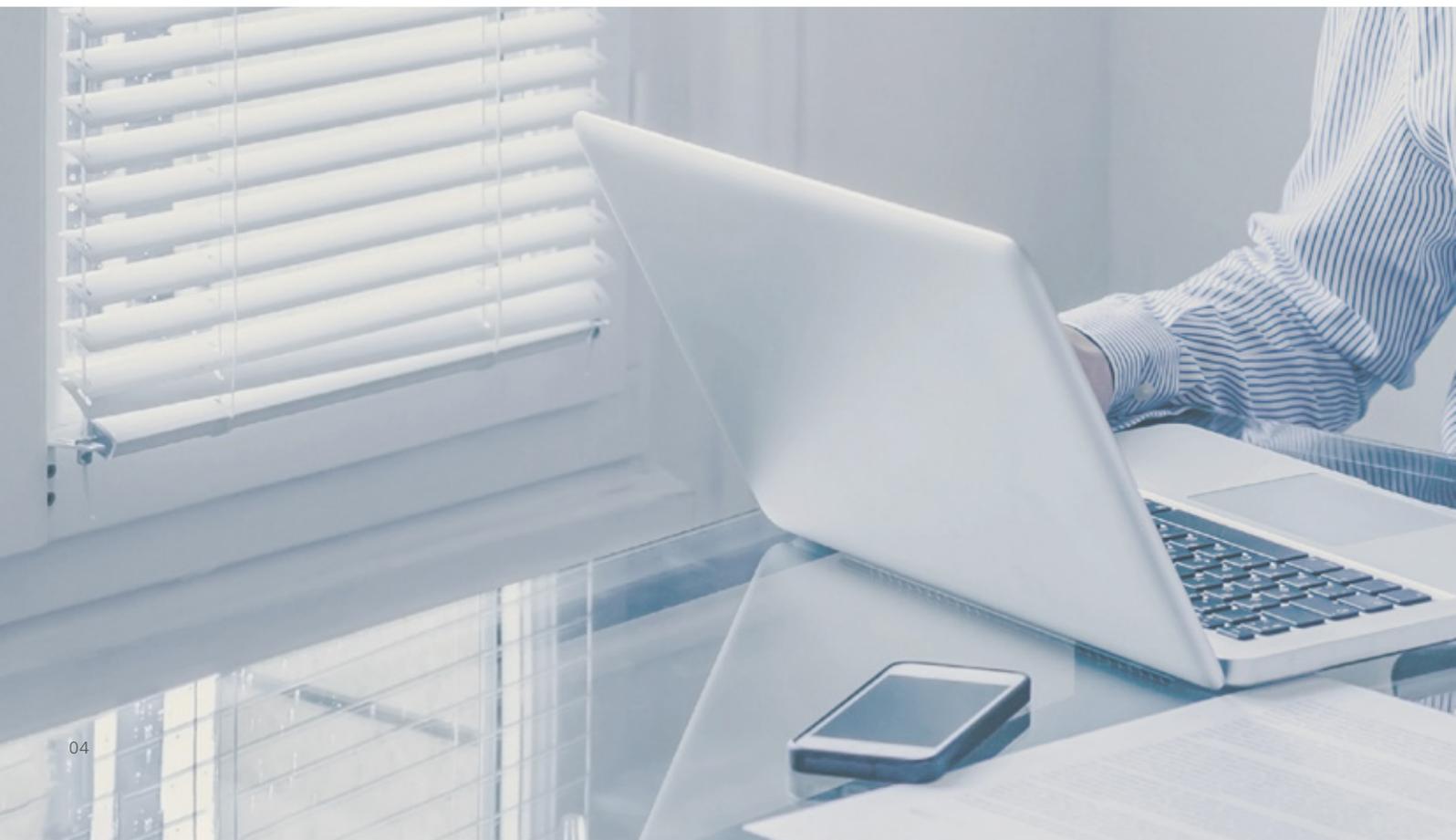
vor fast sechs Jahren wurde der offene Immobilien-Publikums-Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufgelegt, das Asset Management ist an INDUSTRIA WOHNEN ausgelagert. Heute können wir Ihnen den Bericht zum Abschluss des sechsten Geschäftsjahres vorlegen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. Mai 2020 bis zum 30. April 2021.

Die wichtigste Nachricht zuerst: Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND geht weiterhin einen äußerst positiven Weg. Mit einer Wertentwicklung von 4,9 % (nach BVI-Methode) gelang es erneut, ein sehr gutes Ergebnis zu erwirtschaften. Die Grundlage dafür bildeten ein sich bestens entwickelnder Bestand und zukunftsfähige neue Transaktionen.

So befinden sich zum Stichtag 39 Bestandsobjekte im Immobilienvermögen mit Werten in Höhe von insgesamt 564.382.100 EUR. Im Vergleich zum Geschäftsjahresbeginn ist das ein Anstieg um rund 23 %.

In diesem Fondsgeschäftsjahr wurden die Ankäufe von fünf Neubauprojekten in Rüdersdorf bei Berlin (1. und 2. Bauabschnitt), Wiesbaden, Langen (Rhein-Main-Gebiet) sowie in Pinneberg bei Hamburg beurkundet.

Das vergangene Geschäftsjahr kann mit einem erfreulichen Ergebnis aufwarten: An die Anleger werden 1,35 EUR je Anteil ausgeschüttet. Die kumulierte BVI-Rendite seit Auflage am 3. August 2015 beläuft sich auf 29,9 %.



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

Darüber hinaus begleiten wir die Bauphasen der Neubauprojekte in Rüdersdorf bei Berlin, Wiesbaden, Langen (Rhein-Main-Gebiet) sowie in Pinneberg bei Hamburg. Die Fertigstellung des Neubaus in Pinneberg ist bereits für das kommende Geschäftsjahr geplant.

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

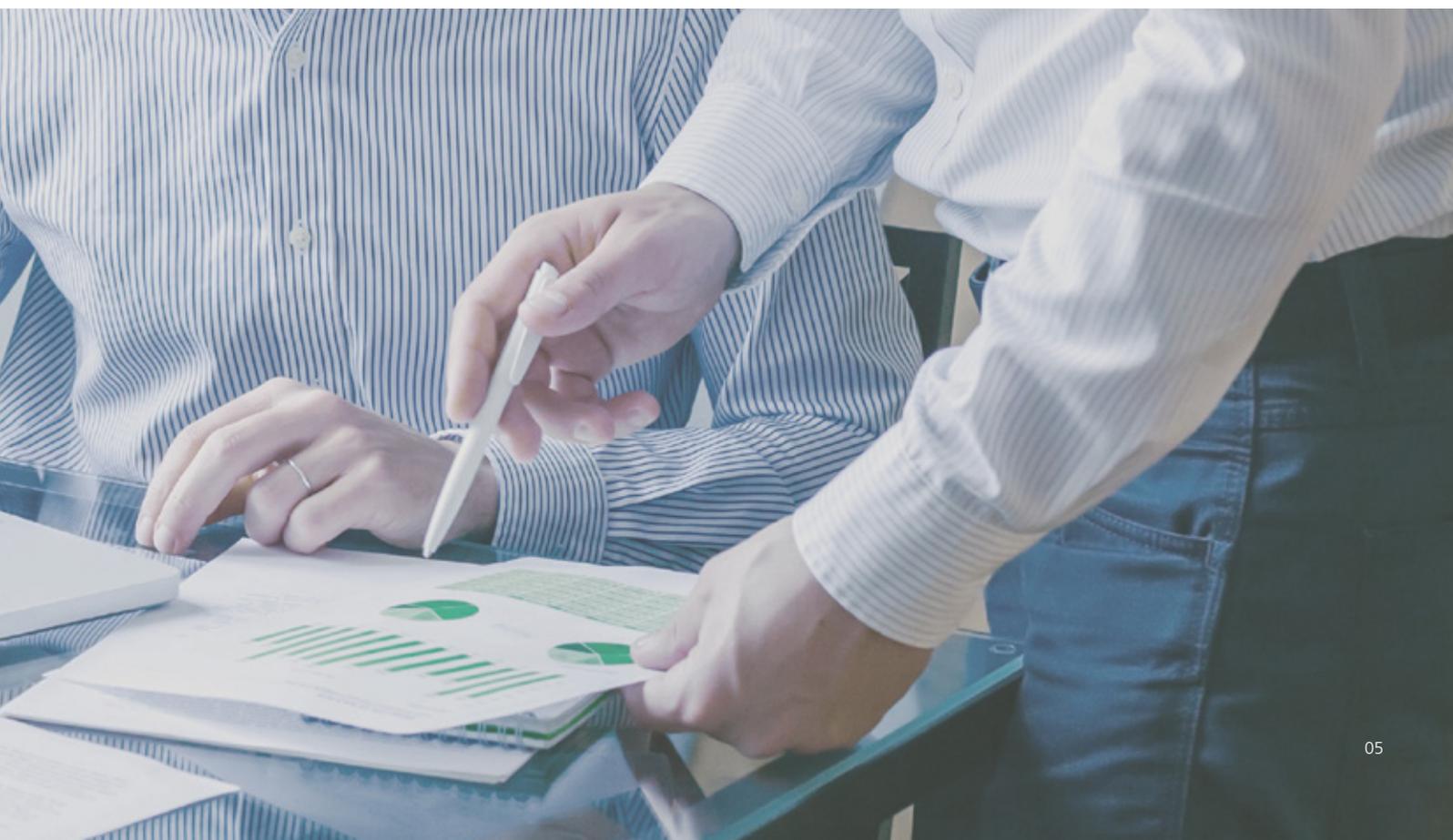
Mit freundlichen Grüßen



INDUSTRIA WOHNEN GmbH

**INTREAL**

IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH





# TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziel und Anlagepolitik	08
Marktbericht 2021	09
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	14
Portfoliostruktur	18
Vermietungsinformationen	20
Kreditübersicht	24
Entwicklungskennzahlen	25

# 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
- » Ärztehäuser

## Starke Partner für Ihr Investment

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

# MARKTBERICHT 2021

## AUSZUG AUS MARKTBERICHT 2021 – RAHMENBEDINGUNGEN FÜR WOHNIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND VON BULWIENGESA AG, BERLIN, 04.06.2021

### Niedrigzinspolitik besteht weiterhin

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt weiterhin bei 0 %. Angesichts der Corona-Pandemie erfolgten erhebliche Stützungsmaßnahmen. Im Zuge einer etwas gestiegenen Inflation haben die Anleiherenditen ihren Tiefpunkt jedoch verlassen. Der Mangel an renditeträchtigen Geldanlagen besteht weiterhin fort, so dass Immobilienanlagen gefragt bleiben.

Die Banken schauen bei gewerblichen Immobilien deutlich intensiver als vor der Corona-Pandemie hin. Hotelinvestments sind faktisch derzeit kaum finanzierbar. Wohnprodukte haben es aufgrund einer anderen Risikoeinschätzung leichter.

### Zukunftsthema Nachhaltigkeit/ESG-Kriterien

Konkret wurde es am 10. März 2021. Durch die beschlossene Offenlegungsverordnung müssen die ESG-Kriterien der EU transparent kommuniziert werden. Der Teilaspekt „Environment“ – also Umwelt – steht zunächst im Fokus, „Social“ und „Governance“ werden folgen. Ziel ist, dass nachhaltige Produkte zuverlässiger erkannt werden können. Es zeichnet sich bereits ab, dass die Nachfrage nach ESG-konformen Produkten und auch deren Preise steigen werden. Gleichzeitig entsprechen nur wenige Immobilienfonds aktuell den Kriterien.

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. Die Herausforderungen durch eine verschärfte Klimapolitik und den demografischen Wandel werden den Wohnungsmarkt jedoch zukünftig stärker beeinflussen.

### Konsolidierung des Marktes setzt sich fort

Im Jahr 2020 wurden trotz der Einschränkung wieder deutlich mehr Wohnungsbestandsportfolios gehandelt. Die hohen Preise haben viele Akteure bewegt

auch einmal zu verkaufen. Auf der Käuferseite standen erstmal wieder ausländische Vehikel.

Außerdem hat sich die Konsolidierung der Branche fortgesetzt. Adler Real Estate hat mit ADO fusioniert und aktuell übernimmt die Vonovia die Deutsche Wohnen. Der Deal hat ein Volumen von 18 Mrd. Euro. Dieser Wert ist höher als das durchschnittliche jährliche Transaktionsvolumen seit 2016.

Es entsteht Europas größter Wohnungskonzern mit ca. 500.000 Wohnungen. Zur Befriedung der aufgeheizten Stimmung in Berlin sollen 20.000 Wohnungen an die kommunalen Gesellschaften verkauft werden. Im Hinblick auf das geplante Bürgerbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ wird die Deutsche Wohnen durch die Übernahme auch ein wenig aus der politischen Schusslinie genommen.

Der stärkere Neubau ist auch eine Folge aus der höheren Regulierung von Bestandsmietverhältnissen. Seit 1.1.2019 können Modernisierungskosten bundesweit nur noch in Höhe von 8 % jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Zudem gelten für die Umlage von Modernisierungskosten Kappungsgrenzen.

### Erholung nach Wirtschaftseinbruch erwartet

Nach einer Dekade des wirtschaftlichen Wachstums in Deutschland führte die Corona-Krise im ersten Halbjahr 2020 zu einem historisch einmaligen Einbruch der globalen Konjunktur. Entsprechend der Corona-Wellen mit einhergehenden Lockerungen im Sommer und erneuten Verschärfungen im Herbst entwickelte sich die Wirtschaft. Das 3. Quartal gab Anlass zur Hoffnung, im 4. Quartal 2020 wurde die konjunkturelle Erholung wieder gebremst.

Im Inland gingen einerseits die privaten Konsumausgaben deutlich zurück. Andererseits stieg die Sparquote privater Haushalte auf einen Höchststand an. Im Zuge weiterer Lockerungen und steigender Impfquote wird ein Anstieg der Konsumausgaben erwartet.

### Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die Pandemie hat zu einer Ausbreitung und stärkeren Akzeptanz von Homeoffice geführt. Der klassische Büroarbeitsplatz wird dadurch aber nicht abgelöst. Flexible Arbeitszeitmodelle mit Präsenzzeiten im Office gelten als wahrscheinliches Post-Covid-Szenario.

Durch die Homeoffice-Nutzung steigt der Flächenanspruch im Wohnsegment, um einen Arbeitsplatz im privaten Bereich einzurichten. Zudem rückt das Umland noch stärker in den Fokus und wird attraktiver, wenn Arbeitnehmer nicht mehr täglich in die Kernstädte zum Arbeiten pendeln müssen. Im Mikroapartmentsegment steht allerdings eine vollständige Erholung noch aus.

Besonders das durch die Krise stark gebeutelte Handelssegment profitiert von den Lockerungen und erholte sich zuletzt prozentual am stärksten. Der Lebensmitteleinzelhandel kam ohnehin durch seine Systemrelevanz im Gegensatz zum Highstreet-Einzelhandel deutlich besser durch die Krise. Der Internet- und Versandhandel gewann in den vergangenen zwölf Monaten weiter an Bedeutung und wird den stationären Einzelhandel auch in Zukunft fordern.

Das Wohnklima zeigte sich während der Krise sehr robust. Die Relevanz des Wohnens und die Zahlungsbereitschaft sind gestiegen, so dass es nicht zu Miet- und Preiseinbrüchen kam. Ganz im Gegenteil. Häuser und Grundstücke verzeichneten deutliche Preissprünge. Verunsicherungen am Markt bestehen durch mögliche Regulierungen infolge der Bundestagswahl (energetischen Anforderungen und Mietpreisdämpfung etc.).

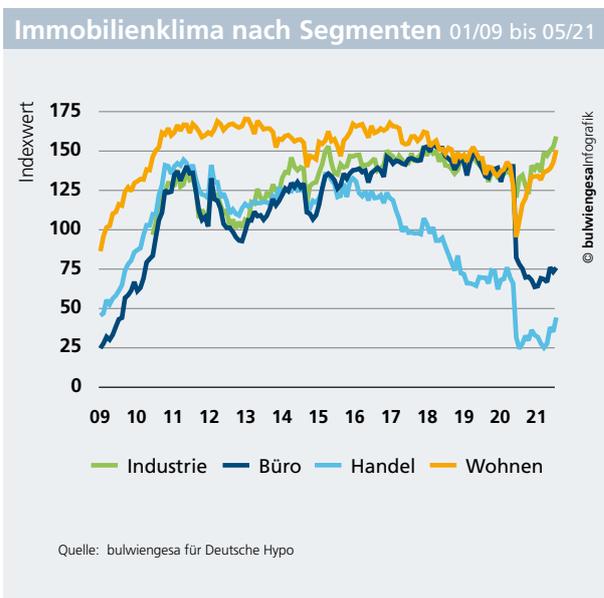
Im Zuge der Corona-Pandemie ist der Nachfragedruck auf Wohnimmobilienprojekte noch mal gestiegen, so dass die Asset-Klasse als risikoarm eingeschätzt wird. Einige neue Wohnfonds, auch speziell mit ESG-Ansätzen, sind aufgelegt worden, so dass der Preisdruck auch im Zuge der sehr niedrigen Zinsen und des geringen Angebots aktuell noch einmal zunehmen wird.

### Debatten um bezahlbares Wohnen bleiben

Auch im Jahr 2020 stiegen trotz der Corona-Krise die Mieten im Bestand - wenn auch geringer als im Vorjahr – vor allem in A-Städten an. Der Neubau wächst, deckt im gesamten Bundesgebiet aber weiterhin nicht den Bedarf, so dass die Leerstandsquoten erneut sinken. Besonders in den Metropolregionen sind die Mietwohnungsmärkte angespannt.

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.

Der Mietendeckel in Berlin, welcher die Mieten in der Hauptstadt deckeln sollte und auch Möglichkeiten zur Absenkung von Bestandsmieten bot, wurde im Frühjahr 2021 vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt. Für die Immobilienbranche vorerst ein Grund zum Aufatmen. Die Freude darüber wird voraussichtlich nur kurz anhalten, da im September



im Bund und in Berlin neu gewählt wird. Sicher kommen dann neue Eingriffe auf die Tagesordnung. Volksbegehren wie „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ befeuern die Debatte zusätzlich.

Für Familien wird der Speckgürtel zunehmend interessanter und voraussichtlich größer. Insgesamt wird der Wohnflächenkonsum weiter steigen und durch die Corona-Krise verstärkt.

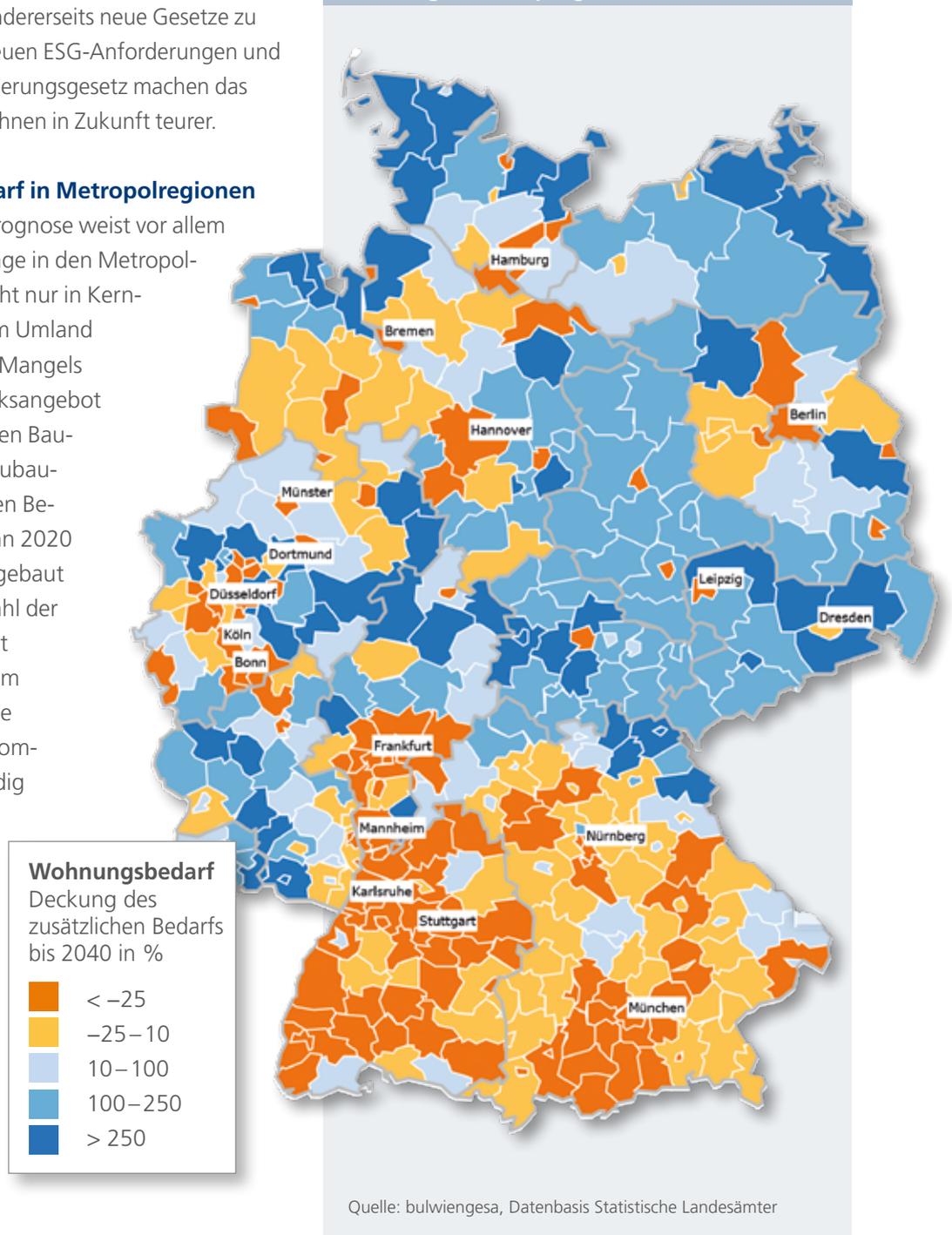
Während Regulierungen einerseits die Mietexplosionen stoppen sollen, führen andererseits neue Gesetze zu Preissteigerungen. Die neuen ESG-Anforderungen und auch das Baulandmobilisierungsgesetz machen das Bauen und somit das Wohnen in Zukunft teurer.

### Hoher Wohnungsbedarf in Metropolregionen

Die Wohnungsbedarfsprognose weist vor allem eine wachsende Nachfrage in den Metropolregionen aus. Es sind nicht nur in Kernstädten, sondern auch im Umland Baubedarfe vorhanden. Mangels bezahlbarem Grundstücksangebot und der Knappheit bei den Baukapazitäten hinkt die Neubautätigkeit dem zusätzlichen Bedarf hinterher, auch wenn 2020 so viel wie zuletzt 2001 gebaut wurde. Besondere die Zahl der Sozialwohnungen nimmt stetig ab, sodass in diesem Segment starke politische Anstrengungen in den kommenden Jahren notwendig werden.

Generell ist in den ländlichen Regionen in Mittel- und Ostdeutschland durch eine sinkende Einwohnerzahl der Wohnungsbedarf bis 2024 gedeckt, während in den wachsenden Städten der Neubau derzeit stark anzieht.

Wohnungsbedarfsprognose 2040



Im Wohnsegment wird bis 2025 von leicht steigenden Mieten und Kaufpreisen ausgegangen. In Ballungsräumen wird sich der Druck in einer weiteren Verlagerung nach außen äußern, wo die Preise bereits jetzt schon höhere Steigerungsraten als in der Kernstadt aufweisen.

### Steigende Mieten in Umlandgemeinden

Der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Mietpreise setzte sich auch im Jahr 2020 fort. In den A-Städten Berlin, Stuttgart und München stiegen die Neubaumieten um mehr als 50 % im Vergleich zu 2011 am stärksten. Die Gründe liegen in der geringen Neubautätigkeit und dem anhaltenden Zuzug.

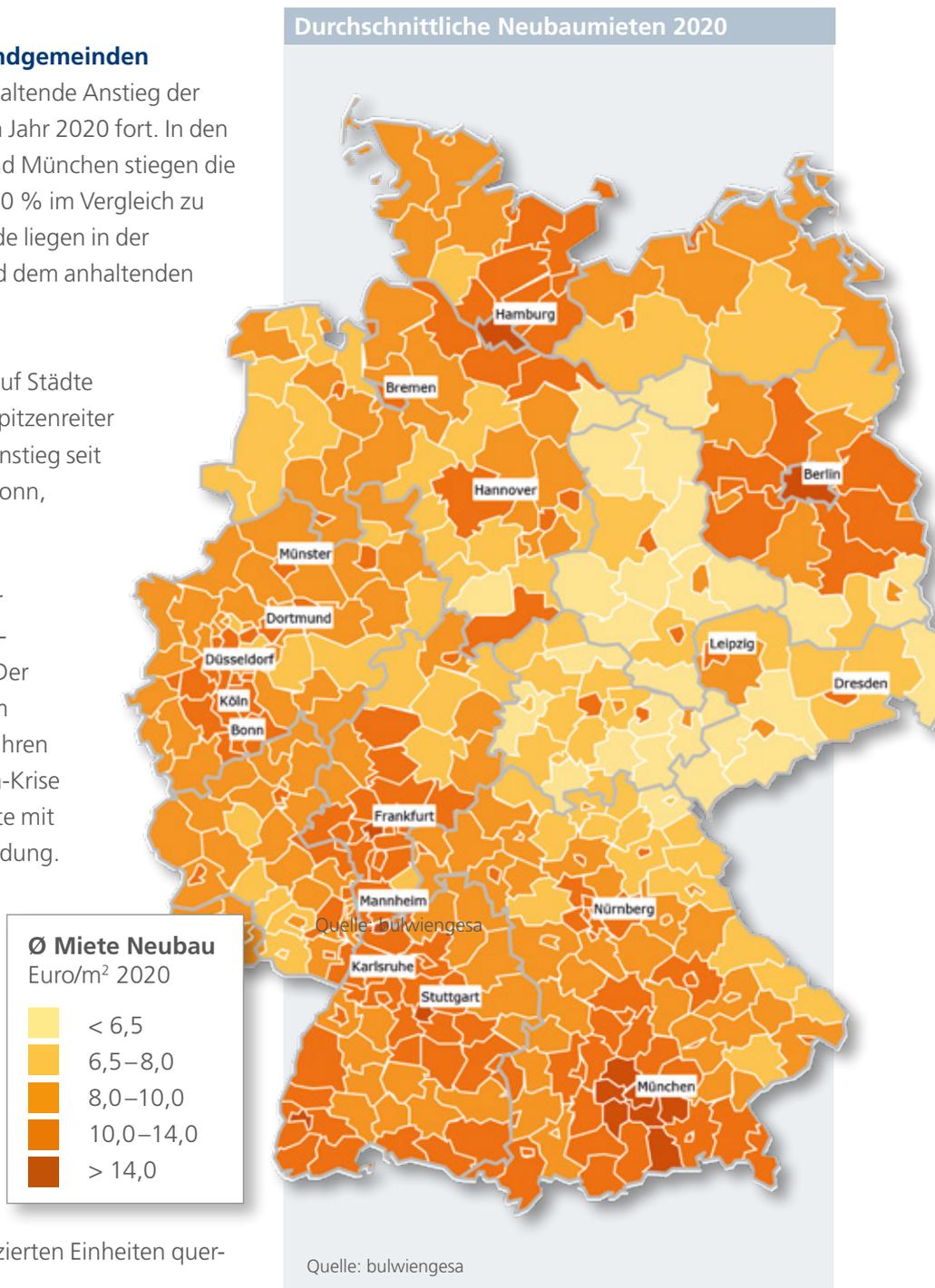
Der größte Zuwachs entfällt auf Städte abseits der Metropolen. Die Spitzenreiter mit mehr als 90 % Mietpreisanstieg seit 2011 sind Magdeburg, Heilbronn, Wolfsburg und Offenbach.

In den Umlandgemeinden der A-Städte nimmt die Mietpreisdynamik ebenfalls Fahrt auf. Der Suburbanisierungstrend nahm bereits in den vergangenen Jahren zu und wird durch die Corona-Krise verstärkt. Im Fokus stehen Orte mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung.

Zusätzlich wirken Grundstücksknappheit, mangelnde Baukapazitäten und besonders die energetischen Anforderungen bei Neubauvorhaben preistreibend. Zudem rückt das Thema sozialer Wohnungsneubau in den Fokus, welcher häufig über die freifinanzierten Einheiten querfinanziert werden muss.

Auf Basis der niedrigeren Mietniveaus in kleineren Städten erfolgten auch im Jahr 2020 die stärksten Mietanstiege abseits der A-Städte. Nur Stuttgart ist mit einer Veränderung von mehr als 68 % in den Top 10.

Durchschnittliche Neubaumieten 2020



## Ausblick

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist immer noch eng mit der Corona-Pandemie verknüpft. Die steigende Impfquote und sinkende Fallzahlen lassen die Stimmung aktuell wieder steigen, so dass eine Erholung der Wirtschaft und der Immobilienbranche für das laufende Jahr erwartet wird.

Auch der Aufwärtstrend der deutschen Immobilienbranche der letzten Jahre wurde durch die Corona-Krise eingetrübt, jedoch sind die Einflüsse auf die Segmente unterschiedlich. Auswirkungen auf Wohnungsinvestments und wohnungswirtschaftliche Projektentwicklungen sind im Vergleich zu anderen Asset-Klassen kaum vorhanden.

Langfristig werden weiterhin steigende Mieten und Kaufpreise erwartet. Bei den Kaufpreisen könnten mittelfristig bei stark steigenden Zinsen Seitwärtsbewegungen eintreten. Es ist aber von Disparitäten zwischen gefragten und weniger attraktiven Lagen auszugehen.

Der Homeoffice-Arbeitsplatz hat durch die Corona-Krise an Bedeutung gewonnen. Flexible Arbeitsmodelle mit partiellen Homeoffice-Lösung gelten als wahrscheinliches Post-Covid Szenario. Die Einrichtung eines Arbeitsplatzes im Privaten wird dadurch ein Zukunftsthema in der Wohnraumgestaltung.

Der steigende Flächenbedarf sowie weniger Präsenzzeiten im Büro begünstigen den Speckgürtelboom, welcher sich in den vergangenen Jahren bereits abzeichnete. Auch Städte in der 2. Reihe werden attraktiver, wenn eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vorhanden ist.

Die Corona-Krise hat insgesamt die Relevanz des Wohnens gestärkt und die Zahlungsbereitschaft ist gestiegen. Die Wohnort- und Wohnqualität werden wichtiger. Die Nachfrage nach mehr Fläche, einem Balkon oder Garten nimmt zu.

Ein wichtiges Thema abseits der Corona-Krise ist die Verabschiedung der EU-Taxonomie und die beschlossene Offenlegungsverordnung der ESG-Kriterien. Energetisches Sanieren und Bauen werden vor diesem Hintergrund stärker an Bedeutung gewinnen und politisch forciert. Konträr dazu wirkt die Absenkung der Modernisierungumlage.

Positiv für den Wohnungsmarkt war das Kippen des Berliner Mietendeckels. Im Zuge der Bundestags- und Berlinwahlen werden aber neue Regulierungen erwartet. Es kündigt sich bereits das Baulandmobilisierungsgesetz an, wodurch Planungsprozesse komplexer sowie langwieriger werden. Regulierungen, energetische Ansprüche sowie die Realisierung von mietpreisgebundenen Einheiten und sozialer Infrastruktur machen „normale“ Wohnungen immer teurer.

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.

# ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

## Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum haben folgende Ankäufe stattgefunden / wurden folgende Objekte fertiggestellt:

direkt gehaltene Immobilien:

- » Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22:  
Übergang von Nutzen und Lasten 01.07.2020;  
Transaktionsvolumen 11,2 Mio. EUR;
- » Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4:  
Übergang von Nutzen und Lasten: 10.10.2020;  
Transaktionsvolumen 9,2 Mio. EUR;
- » Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5:  
Übergang von Nutzen und Lasten 18.12.2020;  
Transaktionsvolumen 24,8 Mio. EUR;
- » Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94:  
Übergang von Nutzen und Lasten 18.12.2020;  
Transaktionsvolumen 27,1 Mio. EUR;
- » Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40:  
Übergang von Nutzen und Lasten 21.12.2018;  
Transaktionsvolumen 28,0 Mio. EUR;
- » Mannheim, Neues Leben 82, 84:  
Übergang von Nutzen und Lasten 09.04.2020;  
Transaktionsvolumen 10,3 Mio. EUR
- » Mainz, Haifa-Allee 20–24:  
Übergang von Nutzen und Lasten 01.07.2020;  
Transaktionsvolumen 36,5 Mio. EUR

Notariell beurkundete Immobilien:

- » Rüdersdorf, Woltersdorfer Straße (BA 1 und BA 2):  
Kaufvertragsabschluss 24.09.2020;  
Geplante Fertigstellung Q2/2022;
- » Wiesbaden, Zur Schleifmühle:  
Kaufvertragsabschluss 21.12.2020);  
Geplante Fertigstellung Q4/2022;
- » Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1:  
Kaufvertragsabschluss 23.04.2021;  
Geplante Fertigstellung Q2/2023;

- » Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13, 15:  
Kaufvertragsabschluss 29.04.2021;  
Geplante Fertigstellung Q2/2021.

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

Im Berichtszeitraum wurden Kaufpreisraten für folgende Neubauprojekte gezahlt:

Neubauprojekt	Kaufpreisraten im GJ
Mannheim, Neues Leben 82, 84	5.618.469,12 EUR
Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	6.026.665,36 EUR
Mainz, Haifa-Allee 20–24	1.382.741,81 EUR

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Investmentanteilen getätigt.

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 668.545.538,01 EUR (i. Vj. 416.185.147,87 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 11.687.494 Stück (i. Vj. 7.459.672 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 57,20 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (55,79 EUR) um 1,41 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 4,9 % (i. Vj. 4,8 %) erzielt.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> 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 von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wird das Risiko des Mietausfalls als **gering** eingeschätzt. Das **Leerstands-** und damit zusammenhängende **Neuvermietungsrisiko** werden 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 Gegeben-

heiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht ein **geringes Liquiditätsrisiko**.

**Sonstige Marktpreisrisiken** wie z. B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wird als **gering** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den 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 besteht ein **hohes** Zinsänderungsrisiko.

Der Fonds hält **keine Fremdwährungspositionen**.

Weiterhin wird 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 einer 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 Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder, Branchen und Nutzungsarten als strategie-

konform angesehen werden. Die Risiken aus der Restlaufzeit der Darlehen und Zinsbindung werden als mittel eingestuft. Das Klumpenrisiko Restlaufzeit der Mietverträge und Orte wird als gering eingestuft.

Zum Berichtszeitpunkt befinden sich keine Grundstücke im Zustand der Bebauung. **Das Projektentwicklungsrisiko** wird daher als **nicht vorhanden** eingestuft.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hatte zum Abschlussstichtag noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilpreis des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds zu rechnen. 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 kreditge-

bende 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 Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme 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 im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten **keine** wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das **Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen**.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

**RISIKOPROFIL**

Risikokomponenten	Ausprägung
Adressausfallrisiko	gering
Zinsänderungsrisiko	hoch
Währungsrisiko	nicht vorhanden
sonstiges Marktpreisrisiko	gering
operationelles Risiko	gering
Liquiditätsrisiko	gering

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

Im Zuge der Umsetzung der Anforderungen der europäischen Aufsichtsbehörde ESMA an die Liquiditätsstresstests wurden Risikosteuerung und -berichterstattung zum Liquiditätsrisiko überarbeitet. Es wird weiterhin die hochgerechnete Liquidität dem Betrag einer möglichen Vollausschüttung gegenübergestellt. Diese (Risiko-) Position dient einer ersten Einschätzung und wird um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio und den relativen Anteil des größten Anlegers erweitert. Auf der Basis der Ausprägungen dieser Kennzahlen wird das Risiko final eingeschätzt. Die vorgenannten Kennzahlen werden einem Stresstest in drei Szenarien unterzogen. Die jeweiligen Auswirkungen des Stresstests auf die Kennzahlen werden im Risikobericht als Ergebnis des Stresstests dargestellt und das Gesamtrisiko auch vor diesem Hintergrund überprüft.

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



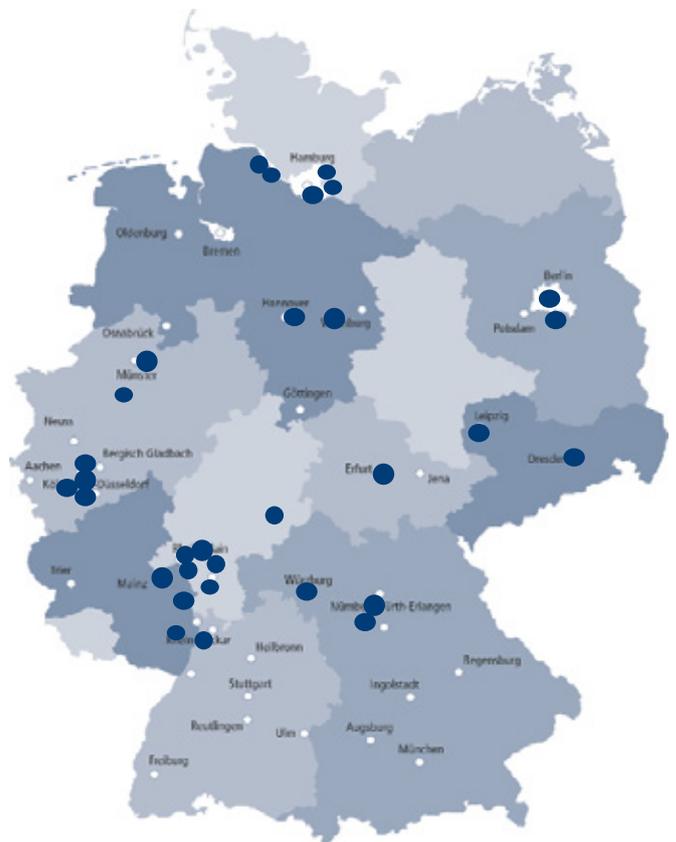
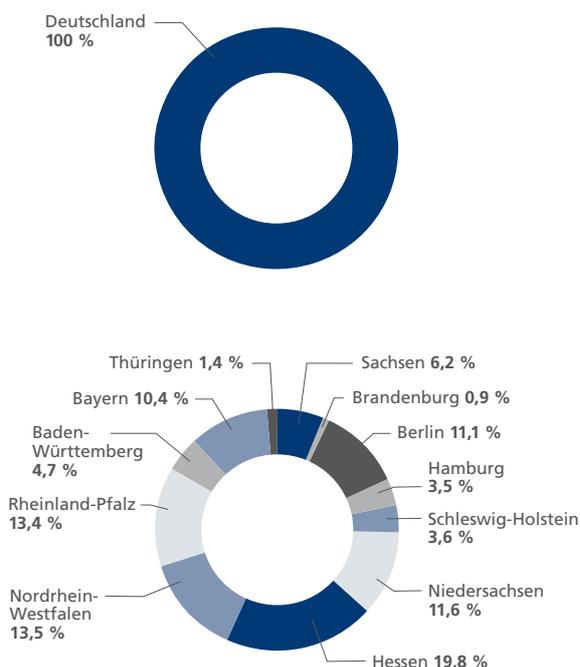
## PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Stichtag 30. April 2021 enthält das Immobilienportfolio 39 Immobilien. Die Fondsimmobilen werden zum größten Teil wohnwirtschaftlich genutzt. Im Portfolio befinden sich zum Stichtag 2.211 Wohneinheiten und 145 Gewerbeeinheiten, weiterhin 1.869 Parkplätze sowie 71 sonstige Einheiten. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 151.000 m<sup>2</sup>, die gewerblich genutzte Fläche ca. 44.000 m<sup>2</sup>. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Berichtsstichtag auf 31 Standorte. Der Ankauf von weiteren Fondsobjekten ist geplant und wird die Portfoliostruktur zunehmend diversifizieren.

### Standortverteilung der Immobilien

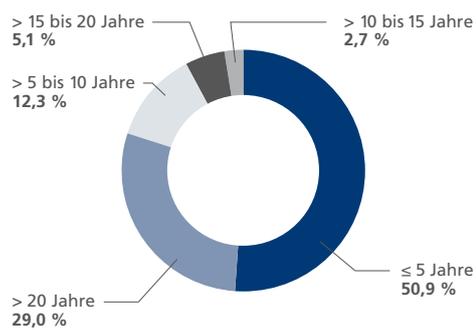
#### Geografische Verteilung der Immobilien <sup>1)</sup>



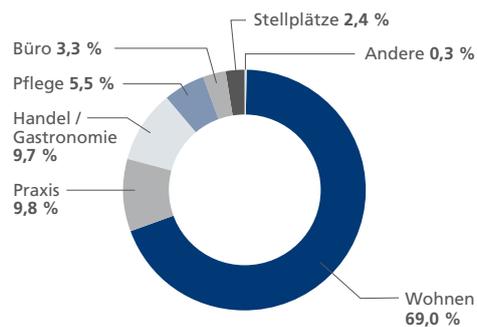
<sup>1)</sup> Aufteilung nach Verkehrswert, EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich



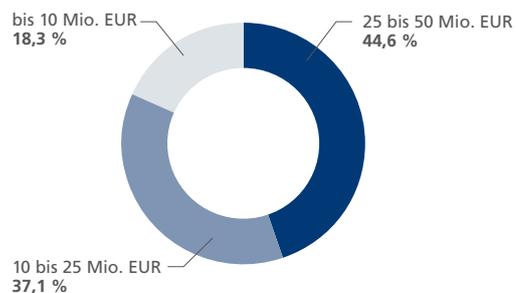
### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien <sup>1)</sup>



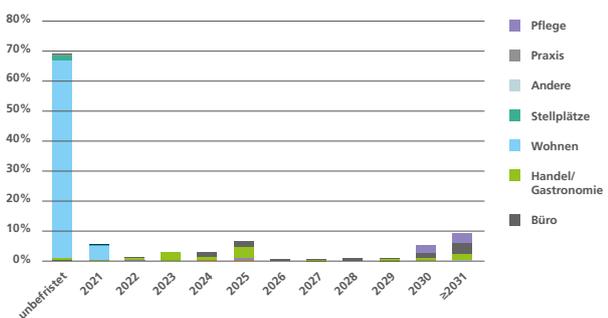
### Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten <sup>2)</sup>



### Verteilung der Immobilien nach Größenklassen <sup>1)</sup>



### Restlaufzeitstruktur der Mietverträge <sup>2)</sup>



<sup>1)</sup> Aufteilung nach Verkehrswert, EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

<sup>2)</sup> Aufteilung nach Jahresnettosollmiete, EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

# 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 96,9 %.

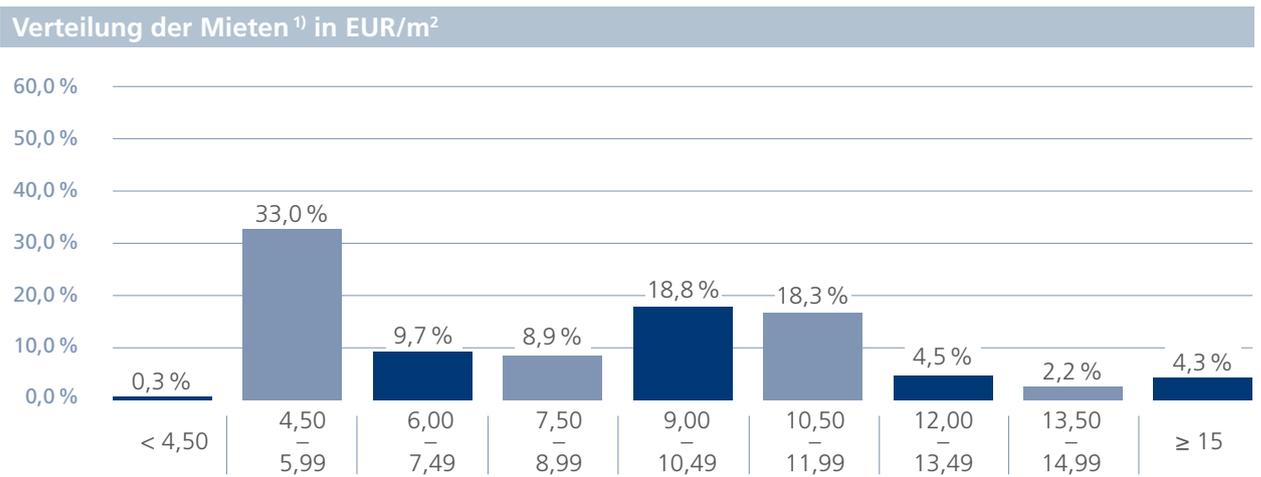
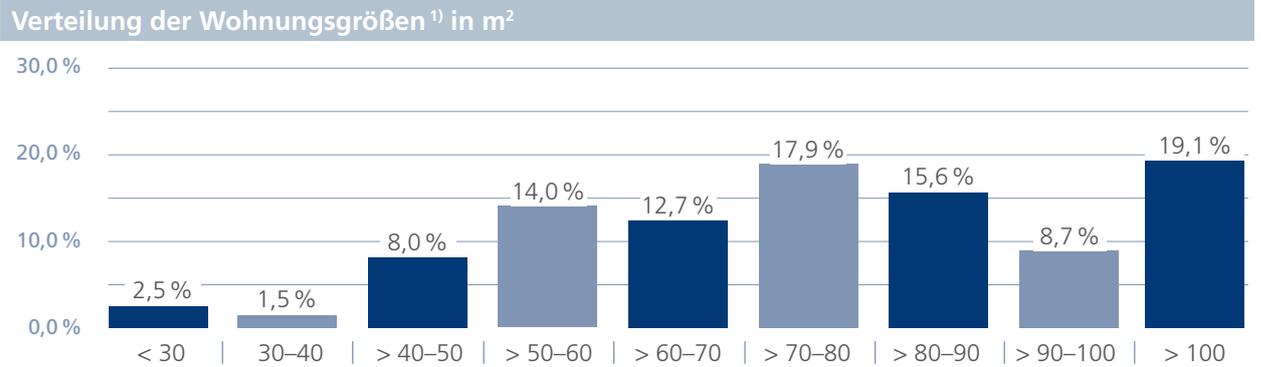
Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt <sup>1</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	7,97
Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	10,77
Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	10,61
Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	10,22
Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	11,57
Dortmund, Hermannstraße 147–153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	10,34
Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	10,06
Erfurt, Anger 61	6,90
Frankenthal, Mahlastraße 93a–d / Matthias-Grünwald-Straße 1a–d	5,41
Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1–2	5,30
Frankfurt, Heisterstraße 44	15,39
Frankfurt, Lyoner Straße 19	14,33
Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1	20,60
Fulda, Heinrichstraße 9, 11	6,66
Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	8,82
Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8	4,76
Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	4,93
Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14a–b	6,40
Hannover, Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellerbuschfeld 3a–7g	9,24
Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	9,23
Horneburg, Lange Straße 11	9,80
Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	6,12
Mannheim, Neues Leben 82, 84	12,71
Neustadt a.d. Weinstraße, Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	5,28
Nußloch, Hauptstraße 98–100 / Sofienstraße 2–4 / Walldorfer Straße 1	10,90
Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	5,01
Schönefeld, Attilastraße 2–12	8,02
Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	5,80
Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	5,41
Wesseling, Kastanienweg 3–9, 2–48	6,35
Wesseling, Ulmenstraße 2–10	5,92
Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	11,02

<sup>1)</sup> auf Basis der Mietflächen (Wohnungen)

Vermietungsquote pro Objekt <sup>2</sup>	in %
Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	99,0
Berlin, Müllerstraße 34a	99,8
Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	100,0
Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	100,0
Bonn, Kasernenstraße 5 / Friedensplatz 16 / Oxfordstraße 21	100,0
Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	97,9
Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	97,8
Dortmund, Hermannstraße 147–153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	100,0
Dreieich, Frankfurter Straße 70–72	100,0
Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	98,5
Erfurt, Anger 61	100,0
Frankenthal, Mahlastraße 93a–d / Matthias-Grünewald-Straße 1a–d	97,0
Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1–2	99,0
Frankfurt, Heisterstraße 44	93,8
Frankfurt, Lyoner Straße 19	94,2
Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1	98,8
Fulda, Heinrichstraße 9, 11	100,0
Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	98,7
Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6-8	100,0
Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	99,7
Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14a–b	99,1
Hannover, Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellerbuschfeld 3a–7g	93,6
Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	99,4
Horneburg, Lange Straße 11	95,0
Köln, In der Höhle 4	100,0
Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	100,0
Mainz, Haifa-Allee 20–24	99,9
Mannheim, Neues Leben 82, 84	51,4 <sup>3)</sup>
Münster, Weseler Straße 111, 113	93,7
Neustadt a.d. Weinstraße, Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	99,5
Nußloch, Hauptstraße 98–100 / Sofienstraße 2–4 / Walldorfer Straße 1	98,1
Recklinghausen, Markt 11	82,1
Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	99,9
Schönefeld, Attilastraße 2–12	100,0
Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	97,5
Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	100,0
Wesseling, Kastanienweg 3–9, 2–48	94,9
Wesseling, Ulmenstraße 2–10	88,3
Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	99,4

<sup>2)</sup> auf Basis der Nettosollmiete

<sup>3)</sup> Die Vermietungsquote in Mannheim ist im Vergleich gering, da das Objekt erst Ende März 2021 fertig gestellt wurde.



<sup>1)</sup> auf Basis der Mietflächen



# KREDITÜBERSICHT

## KREDITPORTFOLIO UND RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER DARLEHEN

Übersicht Kredite Währung	Kreditvolumen	in % <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Inland)	116.441.566,88 EUR	20,6
<b>Gesamt</b>	<b>116.441.566,88 EUR</b>	<b>20,6</b>

<sup>1)</sup> 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.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (116,4 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 116,4 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

## KREDITVOLUMINA IN EUR NACH RESTLAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG

	EUR-Kredite (Inland) in %	Gesamt in %
unter 1 Jahr	23,5	23,5
1 bis 2 Jahre	0,0	0,0
2 bis 5 Jahre	15,0	15,0
5 bis 10 Jahre	50,1	50,1
über 10 Jahre	11,4	11,4
<b>Summe</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

## WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

# ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN <sup>1)</sup>

## ENTWICKLUNG DES FONDS IM MEHRJAHRESVERGLEICH

	GJ-Ende 30.04.2018 Mio. EUR	GJ-Ende 30.04.2019 Mio. EUR	GJ-Ende 30.04.2020 Mio. EUR	GJ-Ende 30.04.2021 Mio. EUR
Immobilien	129,9	237,4	460,6	564,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	11,7	43,2	24,2	190,8
Sonstige Vermögensgegenstände	41,5	42,0	91,3	58,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-28,0	-69,2	-159,9	-145,6
Fondsvermögen	155,1	253,4	416,2	668,5
Anteilumlauf (Stück)	2.921.194	4.648.070	7.459.672	11.687.494
Anteilwert (EUR)	53,08	54,51	55,79	57,20
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,30	1,30	1,30	1,35
Tag der Ausschüttung	2. Okt 2018	2. Okt 2019	2. Okt. 2020	4. Okt. 2021
Zwischenausschüttung je Anteil (EUR)	0,12	–	–	–
Tag der Zwischenausschüttung	15.01.2018	–	–	–
Anteilumlauf (Stk.) bei Zwischenausschüttung	2.863.798	–	–	–
Steuerliche Vorabausschüttung (Gesamt) (EUR)	–	–	–	–

## RENDITEN DES FONDS IM MEHRJAHRESVERGLEICH

	GJ-Ende 30.04.2018	GJ-Ende 30.04.2019	GJ-Ende 30.04.2020	GJ-Ende 30.04.2021
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,8 %	4,8 %	5,4 %	5,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5 %	-1,0 %	-1,6 %	-0,8 %
Nettoertrag	4,3 %	3,8 %	3,8 %	4,3 %
Wertänderungen	3,0 %	2,8 %	1,9 %	2,3 %
In- und ausländische Ertragssteuern	-0,2 %	0,0 %	-0,1 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,1 %	6,6 %	5,7 %	6,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,1 %	7,9 %	7,3 %	8,4 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>8,1 %</b>	<b>7,9 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>8,4 %</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>7,6 %</b>	<b>-0,1 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>6,6 %</b>	<b>6,5 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,3 %</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>4,2 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,9 %</b>

<sup>1)</sup> EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

# ZAHLEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung Teil I – Immobilienverzeichnis	30
Vermögensaufstellung Teil II – Liquiditätsübersicht	38
Vermögensaufstellung Teil III – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	38
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	40
Ertrags- und Aufwandsrechnung	42
Verwendungsrechnung	45
Entwicklung des Fondsvermögens	46
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	47



# VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 30. APRIL 2021

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

## A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

### I. Immobilien

1. Mietwohngrundstücke	443.507.100,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	63.870.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Gemischt genutzte Grundstücke	57.005.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>564.382.100,00</b>	<b>84,42</b>

### II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. Liquiditätsanlagen

1. Bankguthaben	190.807.544,82		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>190.807.544,82</b>	<b>28,54</b>

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	11.859.950,34		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	39.076.792,48		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	39.076.792,48		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	8.006.837,59		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>58.943.580,41</b>	<b>8,82</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>814.133.225,23</b>	<b>121,78</b>

**B. SCHULDEN**

<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	-116.441.566,88		
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-7.347.235,75		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-11.355.202,26		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-1.023.381,58		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Zwischensumme</b>		<b>-136.167.386,47</b>	<b>-20,37</b>
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>-9.420.300,75</b>	<b>-1,41</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
<b>Summe Schulden</b>		<b>-145.587.687,22</b>	<b>-21,78</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>		<b>668.545.538,01</b>	<b>100,00</b>
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>11.687.494</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>57,20</b>	

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

## IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. APRIL 2021

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
DE	01067	Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	direkt	EUR	M	Pf 78,6%; W 19,9%	–	01.08.16	2018	2.835
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	direkt	EUR	GG	Ha 77,6%; W 19,0%	–	30.08.19	1913/ 1998	664
DE	12529	Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2–12	direkt	EUR	M	W	–	01.10.15	1996	2.761
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	direkt	EUR	M	W	–	18.12.20	2020	4.086
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	direkt	EUR	M	W	–	18.12.20	2020	3.723
DE	13353	Berlin, Müllerstraße 34a	direkt	EUR	G	Ha 70,0%; Px 22,3%	–	31.01.20	1960	728
DE	21109	Hamburg, Neuenfelderstraße 14 a–b	direkt	EUR	M	W	–	12.03.19	2020	1.892
DE	21465	Wentorf, Achten Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	direkt	EUR	M	W	–	20.04.18	2018	1.960
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	direkt	EUR	M	W	–	30.01.19	2019	1.785
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	direkt	EUR	M	W	–	18.05.18	2019	3.800

<sup>1)</sup> DE = Deutschland

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

<sup>3)</sup> B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; Px = Praxis; Pf = Pflege, W = Wohnen

<sup>4)</sup> Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

<sup>5)</sup> Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

<sup>6)</sup> 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

Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m <sup>2</sup> 5)	Ausstattungsmerkmale 6)	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren 7)	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete 8)	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/ Verkehrswertes 9)	Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern/ davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
6.420/ 1.628	BM/FW /G/L	21,6	1,5	0,0	20.080/ 20.080 [20.080]	961	983/ 983 [983]	57/ 57 [57]	1.530/ 7,6	913/ 616	151	1.047	63
1.309/ 1.425	B/BM/ FW/L/ LA/SZ	3,8	0,0	19,8	14.875/ 14.875 [14.875]	519	559/ 552 [555]	43/ 47 [45]	981/ 6,6	604/ 377	98	809	99
0/ 2.575	BM	–	0,0	0,0	5.025/ 5.025 [5.025]	241	248/ 248 [248]	55/ 55 [55]	239/ 7,3	192/ 47	24	106	53
0/ 7.654	FW/L/ SZ	–	0,0	0,0	28.725/ 28.725 [28.725]	310	980/ 980 [980]	80/ 79 [79,5]	2.612/ 9,6	1.748/ 864	87	2.525	115
0/ 6.982	FW/L/ SZ	–	0,0	0,0	26.635/ 26.635 [26.635]	258	908/ 908 [908]	80/ 79 [79,5]	2.387/ 9,6	1.595/ 792	99	2.287	115
1.225/ 0	B/BM/ FW/G/L/ RO/SZ	6,8	0,2	0,0	7.320/ 7.320 [7.320]	292	340/ 313 [327]	40/ 39 [39,5]	585/ 9,0	426/ 159	59	507	104
0/ 5.109	B/BM/ FW/L	–	0,9	37,8	19.500/ 19.500 [19.500]	530	797/ 505 [651]	79/ 79 [79]	1.735/ 9,1	1.075/ 660	174	1.504	94
0/ 2.054	B/BM/ G/L	–	2,5	63,1	6.770/ 6.770 [6.770]	156	295/ 160 [228]	77/ 77 [77]	709/ 9,8	548/ 160	70	481	83
153/ 1.362	B/BM/ G/L	2,1	5,0	0,0	4.105/ 4.105 [4.105]	181	184/ 184 [184]	78/ 78 [78]	343/ 9,4	226/ 117	34	263	92
0/ 3.880	B/G/L	–	1,0	31,4	13.602/ 13.602 [13.602]	388	498/ 505 [501]	78/ 78 [78]	1.309/ 9,5	1.059/ 249	129	1.010	84

7) Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, sofern es sich 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 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.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

## IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. APRIL 2021

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
DE	30539	Hannover, Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellernbuschfeld 3a-7g	direkt	EUR	M	W	–	31.12.19	2014	10.584
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9–11	direkt	EUR	GG	Px 36,0%; Ha 24,7%	–	30.08.19	1958/ 1979	2.336
DE	38114	Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	direkt	EUR	M	W	–	26.10.18/ 27.03.19	2018/ 2019	5.134
DE	44263	Dortmund, Hermannstraße 147–153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	direkt	EUR	M	W	–	31.12.17/ 28.02.18	2015	4.728
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11	direkt	EUR	G	Ha 65,5%; Px 25,9%	–	30.08.19	1978/ 1984	923
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111–113	direkt	EUR	G	Ha 48,9%; B 32,7%	–	30.08.19	1988/ 1994	3.514
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	direkt	EUR	E	W	–	31.12.16	1976	9.823
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	direkt	EUR	E	W	–	31.12.16	1961	2.725
DE	50389	Wesseling, Kastanienweg 3–9; 2–48	direkt	EUR	E	W	–	31.12.16	1961	26.110
DE	50667	Köln, In der Höhle 4	direkt	EUR	G	Ha	–	31.01.20	1900/ 1990	126

<sup>1)</sup> DE = Deutschland

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

<sup>3)</sup> B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; Px = Praxis; Pf = Pflege, W = Wohnen

<sup>4)</sup> Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

<sup>5)</sup> Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

<sup>6)</sup> 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

Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m <sup>2</sup> 5)	Ausstattungsmerkmale 6)	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren 7)	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete 8)	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/ Verkehrswertes 9)	Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern/ davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0/ 10.115	FW/ G/L/ RO	–	6,4	28,5	31.595/ 31.595 [31.595]	1.065	1.155/ 1.160 [1.157]	73/ 73 [73]	2.268/ 7,6	1.698/ 570	227	1.947	103
2.437/ 646	K/L/PA/ RO/SZ	3,6	0,0	24,1	5.670/ 5.670 [5.670]	388	391/ 391 [391]	28/ 38 [33]	494/ 9,1	358/ 136	46	379	99
0/ 9.423	G/L	–	2,1	26,3	29.825/ 29.825 [29.825]	1.207	1.235/ 1.237 [1.236]	78/ 78 [78]	2.218/ 8,0	1.578/ 641	217	1.610	84
0/ 4.419	B/BM/ G/L	–	0,0	31,2	14.215/ 14.215 [14.215]	586	591/ 591 [591]	74/ 74 [74]	1.283/ 9,8	941/ 342	128	846	79
2.454/ 77	B/BM/ FW/K/L	2,4	17,9	25,0	6.745/ 6.745 [6.745]	385	423/ 453 [438]	33/ 31 [32]	641/ 9,6	470/ 171	64	529	99
2.826/ 0	B/BM/ FW/L/ LA	6,6	6,3	21,8	6.565/ 6.565 [6.565]	326	347/ 338 [342]	43/ 37 [40]	627/ 9,6	466/ 161	63	517	99
0/ 5.721	L	–	0,0	16,4	5.200/ 5.200 [5.200]	366	427/ 372 [399]	35/ 35 [35]	447/ 9,8	333/ 113	45	249	67
0/ 1.912	G	–	11,7	17,0	1.880/ 1.880 [1.880]	121	136/ 136 [136]	30/ 30 [30]	178/ 10,4	129/ 49	18	99	67
0/ 16.073	G/L	–	5,1	16,0	16.760/ 16.760 [16.760]	1.169	1.249/ 1.238 [1.243]	35/ 26 [30,5]	1.417/ 9,9	1.031/ 385	142	792	67
406/ 0	B/FW	–	0,0	53,1	3.755/ 3.755 [3.755]	132	144/ 144 [144]	39/ 39 [39]	369/ 9,4	278/ 91	37	320	104

7) Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, sofern es sich 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 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.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

## IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. APRIL 2021

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	direkt	EUR	G	Ha 46,6%; Px 44,4%	–	31.03.20	1988	1.618
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20–24	direkt	EUR	G	Px	–	30.11.19	2020	8.909
DE	60487	Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	direkt	EUR	M	W	–	31.12.17	2012	1.745
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	direkt	EUR	M	W	–	01.01.16	1969/ 2010	4.100
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	direkt	EUR	M	W	–	01.10.15	1990	857
DE	63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	direkt	EUR	M	W	–	21.12.18	2020	7.591
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70–72	direkt	EUR	G	Ha 80,1%; B 19,6 %	–	30.08.19	1980	4.298
DE	65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	direkt	EUR	M	W	–	30.06.18	1988	3.648
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16; Martin-Luther-Straße 6-8	direkt	EUR	M	W	–	30.06.18	1979	2.617
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	direkt	EUR	M	W	–	01.10.15	1981	3.944

<sup>1)</sup> DE = Deutschland

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

<sup>3)</sup> B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; Px = Praxis; Pf = Pflege, W = Wohnen

<sup>4)</sup> Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

<sup>5)</sup> Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

<sup>6)</sup> 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

Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m <sup>2</sup> 5)	Ausstattungsmerkmale 6)	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren 7)	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete 8)	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises/ Verkehrswertes 9)	Kaufpreis/Verkehrswert in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr	Rohertrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern/ davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
5.503/ 0	B/BM/ FW/K/ L/SP	4,4	0,0	54,7	21.025/ 21.025 [21.025]	874	996/ 995 [995]	40/ 38 [39]	2.014/ 9,6	1.480/ 534	201	1.779	106
8.010/ 0	G	8,6	0,1	28,4	39.825/ 39.825 [39.825]	1.358	1.570/ 1.627 [1.599]	68/ 69 [68,5]	5.011/ 13,7	2.025/ 2.985	418	4.593	102
0/ 3.510	G/L	–	1,2	24,9	23.730/ 23.730 [23.730]	783	971/ 892 [932]	51/ 61 [56]	1.763/ 8,6	1.370/ 394	173	1.141	79
301/ 6.496	FW/G/ L/SZ	1,6	5,8	22,7	28.585/ 28.585 [28.585]	1.179	1.239/ 1.230 [1.235]	54/ 60 [57]	1.941/ 8,9	1.404/ 537	194	906	56
0/ 1.149	G/L	–	6,2	0,0	5.430/ 5.430 [5.430]	221	229/ 229 [229]	45/ 49 [47]	303/ 8,3	250/ 53	30	134	53
876/ 7.151	FW/G/ L/SZ	–	2,2	0,0	28.565/ 28.565 [28.565]	874	1.213/ 1.216 [1.214]	79/ 79 [79]	3.741/ 13,3	1.830/ 1.911	377	3.364	91
3.977/ 0	BM/L/ LA/R/ SZ	8,7	0,0	21,6	6.980/ 6.980 [6.980]	377	426/ 401 [414]	33/ 29 [31]	653/ 9,8	473/ 180	65	539	99
0/ 2.881	B/L	–	0,1	23,0	4.600/ 4.600 [4.600]	174	265/ 200 [232]	30/ 37 [33,5]	341/ 8,7	277/ 64	34	242	85
0/ 2.479	B	–	0,0	30,9	3.500/ 3.500 [3.500]	143	220/ 167 [193]	30/ 32 [31]	296/ 9,2	228/ 67	30	209	85
0/ 3.717	L	–	0,3	0,0	4.510/ 4.510 [4.510]	236	340/ 258 [299]	30/ 30 [30]	259/ 8,3	214/ 45	26	114	53

7) Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, sofern es sich 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 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.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

## IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. APRIL 2021

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Investitionsart	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt-/Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
DE	67227	Frankenthal, Mahlastraße 93 a–d / Matthias-Grünewald-Straße 1 a–d	direkt	EUR	M	W	–	30.10.18	1992	10.866
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2	direkt	EUR	M	W	–	31.03.16/ 30.04.16	1986	8.402
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhstraße 23, 25; Goyastraße 2, 4	direkt	EUR	M	W	–	30.10.18	1993	4.852
DE	68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84	direkt	EUR	M	W	–	09.04.20	2021	1.974
DE	69226	Nußloch, Hauptstraße 98–100, Sofienstraße 2–4, Walldorfer Straße 1	direkt	EUR	GG	Pf 59,8%, Ha 16,7%	–	31.07.18	1996/ 2016	4.187
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	direkt	EUR	M	W	–	01.07.20	2020	1.432
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	direkt	EUR	M	W	–	08.10.19	2020	10.636
DE	97074	Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	direkt	EUR	M	W	–	10.10.20	2020	1.718
DE	99084	Erfurt, Anger 61	direkt	EUR	GG	Ha 55,8%; Px 22,4%	–	30.08.19	1900/ 1993/ 1994	811

**Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR insgesamt: <sup>10)</sup>**

<sup>1)</sup> DE = Deutschland

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

<sup>3)</sup> B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; Px = Praxis; Pf = Pflege, W = Wohnen

<sup>4)</sup> Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.

<sup>5)</sup> Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.

<sup>6)</sup> 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

Nutzfläche Gewerbe/ Wohnen in m <sup>2</sup> 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	Roherttrag gemäß Gutachten in TEUR	Restnutzungsdauer in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR/ in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern/ davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
0/ 8.951	B/G/ RO	–	3,0	29,2	14.170/ 14.170 [14.170]	601	798/ 714 [756]	41/ 41 [41]	1.018/ 7,3	779/ 240	102	754	89
0/ 10.133	G/L/ SZ	–	1,0	24,7	13.785/ 13.785 [13.785]	642	810/ 746 [778]	35/ 40 [37,5]	1.094/ 9,5	648/ 446	110	535	89
0/ 4.929	B/G/ L/RO	–	0,5	28,7	7.785/ 7.785 [7.785]	333	441/ 339 [390]	42/ 42 [42]	575/ 7,5	429/ 146	58	428	89
0/ 2.562	FW/G/ L/SZ	–	48,6	29,2	10.950/ 10.950 [10.950]	9	425/ 391 [408]	80/ 80 [80]	931/ 9,1	587/ 345	0	931	107
6.121/ 1.015	B/BM/ FW/G/ K/L/ LA/SP	8,9	1,9	29,8	15.495/ 15.495 [15.495]	781	819/ 812 [817]	50/ 57 [53,5]	1.746/ 11,3	866/ 879	175	1.251	86
0/ 2.819	G/L/ SZ	–	0,6	0,0	11.060/ 11.060 [11.060]	185	386/ 311 [348]	79/ 79 [79]	809/ 7,2	443/ 367	67	742	110
0/ 9.774	BM/ FW/G/L	–	1,3	12,5	38.105/ 38.105 [38.105]	1.055	1.382/ 1.186 [1.284]	79/ 79 [79]	2.607/ 7,1	1.451/ 1.156	261	2.238	101
0/ 2.134	FW/G/ L/SZ	–	0,6	34,2	9.320/ 9.320 [9.320]	118	298/ 295 [296]	80/ 80 [80]	699/ 7,5	365/ 334	41	659	113
2.209/ 362	B/L/ R/SZ	–	0,0	19,6	8.115/ 8.115 [8.115]	358	388/ 376 [382]	33/ 29 [31]	840/ 9,6	624/ 216	84	693	99

**564.382.100,00**

<sup>7)</sup> Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, sofern es sich um unbefristete Mietverträge handelt.

<sup>8)</sup> 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.

<sup>9)</sup> 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.

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

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

LIQUIDITÄTSÜBERSICHT ZUM 30. APRIL 2021

	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2021)	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>	<b>190.807.544,82</b>	<b>28,54</b>
<b>II. Investmentanteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Erläuterungen zur Vermögensaufstellung, Teil II: Liquiditätsübersicht

Der **Bestand der Liquiditätsanlagen** von insgesamt 190,8 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 114,9 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN  
ZUM 30. APRIL 2021

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.859.950,34	<b>1,77</b>
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Betriebskostenvorlagen	7.105.601,66		
davon Mietforderungen	123.161,63		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	<b>0,00</b>
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Zinsansprüche		0,00	<b>0,00</b>
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. Anschaffungsnebenkosten		39.076.792,48	<b>5,85</b>
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Immobilien	39.076.792,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Andere		8.006.837,59	<b>1,20</b>
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Forderungen aus Anteilsumsatz	1.066.563,52		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-116.441.566,88	<b>-17,42</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-7.347.235,75	<b>-1,10</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-11.355.202,26	<b>-1,70</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. anderen Gründen		-1.023.381,58	<b>-0,15</b>
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon aus Anteilumsatz	0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			
(davon in Fremdwährung)		<b>-9.420.300,75</b>	<b>-1,41</b>
		0,00	
<b>IV. Fondsvermögen</b>			
		<b>668.545.538,01</b>	<b>100,00</b>

### Erläuterungen zur Vermögensaufstellung Teil III:

#### Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. April 2021

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (7,1 Mio. EUR), Mietkautionen (3,7 Mio. EUR), Forderungen an Hausverwalter (0,9 Mio. EUR), Mietforderungen (0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang andere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Der Posten **Anschaffungsnebenkosten** beinhaltet Erwerbsnebenkosten (49,0 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (EUR 9,9 Mio.).

Der Posten **Andere** unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (5,3 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Anteilscheingeschäften (1,1 Mio. EUR), Zinsansprüche im Zusammenhang mit Kaufpreisraten (0,8 Mio. EUR), Forderungen gegen das Finanzamt (0,7 Mio. EUR) und über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten (0,2 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel **Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen** (116,4 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben** (7,3 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen für Zahlungen/Subventionen von Banken (v. a. bei Projektentwicklungen), die aber noch nicht geflossen sind (6,2 Mio. EUR) für die Immobilien in Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22 (4,1 Mio. EUR) und Mainz, Haifa-Allee 20–24 (2,0 Mio. EUR), sowie Ankaufsvergütungen (1,1 Mio. EUR) und im geringen Umfang Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** (11,4 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (6,7 Mio. EUR), Mietkautionen (3,7 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,9 Mio. EUR).

Bei den **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** (1,0 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,5 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,5 Mio. EUR).

Die **Rückstellungen** (9,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (4,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (3,4 Mio. EUR), für nicht umlagefähige Betriebskosten (0,8 Mio. EUR), Vertriebsfolgeprovision (0,7 Mio. EUR) und Rückstellungen für Sachverständigenkosten (0,1 Mio. EUR). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

## VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

### VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG VOM 30. APRIL 2021

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

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
DE 90763 Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	01.07.2020
DE 97074 Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	10.10.2020
DE 12687 Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	18.12.2020
DE 12687 Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	18.12.2020

#### II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.



# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2020 BIS 30. APRIL 2021

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-112.685,39	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt)		0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		0,00	
5. Sonstige Erträge		5.700.021,73	
6. Erträge aus Immobilien		20.758.499,94	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>26.345.836,28</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		-4.209.933,75	
a) davon Betriebskosten	-541.960,04		
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
b) davon Instandhaltungskosten	-1.500.079,30		
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	-919.098,93		
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
d) davon sonstige Kosten	-1.248.795,48		
(davon in Fremdwährung)	0,00)		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		-38.550,10	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
3. Inländische Steuern		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
4. Ausländische Steuern		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen		-1.581.891,40	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
6. Verwaltungsvergütung		-4.366.993,19	
7. Verwahrstellenvergütung		-229.718,96	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-28.432,48	
9. Sonstige Aufwendungen		-2.635.759,81	
davon Kosten der externen Bewerter	-898.402,76		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-13.091.279,69</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>13.254.556,59</b>

	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
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)	
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>
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)	
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich			6.624.810,29
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>19.879.366,88</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		17.765.555,37	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-1.833.097,00	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>15.932.458,37</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>35.811.825,25</b>

### Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2020 bis 30. April 2021

Die negativen **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland. Die negativen Zinserträge haben ihre Ursache in der Belastung der Bankguthaben mit negativen Zinssätzen.

Die **sonstigen Erträge** (5,7 Mio. EUR) beinhalten v. a. Baukostenzuschüsse (3,1 Mio. EUR) für die Objekte Hamburg-Wilhelmsburg, Neuenfelderstraße 14 a–b (1,0 Mio. EUR), Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18 (0,9 Mio. EUR), Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22 (0,7 Mio. EUR). Weiterhin enthalten sind Zinserträge auf Kaufpreistraten (2,3 Mio. EUR) gemäß Kaufverträgen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte Berlin, Märkische Allee (1,3 Mio. EUR), Mannheim, Neues Leben 82, 84 (0,3 Mio. EUR), Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22 (0,3 Mio. EUR), Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4 (0,2 Mio. EUR) und Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40 (0,2 Mio. EUR), sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. EUR).

Die **Erträge aus Immobilien** (20,8 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den **Bewirtschaftungskosten** ausgewiesenen **Betriebskosten** (0,5 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die **Instandhaltungskosten** (1,5 Mio. EUR) verteilen sich auf alle im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und entfallen hierbei im Wesentlichen auf die Immobilien Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2–12 (0,1 Mio. EUR), Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (0,1 Mio. EUR), Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2 (0,1 Mio. EUR), Wesseling, Kastanienweg 3–9; 2–48 (0,1 Mio. EUR), Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51 (0,1 Mio. EUR), Frankfurt, Salvador-Allende-Straße 1 (0,1 Mio. EUR), Nußloch, Hauptstraße 98–100 (0,1 Mio. EUR), Frankenthal, Mahlastraße 93a–d / Mattias Grünwald-Straße 1a–d (0,1 Mio. EUR), und Fulda, Heinrichstraße 9–11 (0,1 Mio. EUR).

Die **sonstigen Kosten** (1,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen für die Vermietung.

Die **Erbbauzinsen** entfallen auf die Objekte Wesseling, Kastanienweg 3–9; 2–48, Wesseling, Ulmenstraße 2–10, und Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51.

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

Die **sonstigen Aufwendungen** (2,6 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovisionen (1,0 Mio. EUR), Gutachterkosten (0,9 Mio. EUR) und weitere Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen (0,7 Mio. EUR).

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 2021

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>23.824.972,71</b>	<b>2,04</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	3.945.605,83	0,34
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	19.879.366,88	1,70
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>8.046.855,81</b>	<b>0,69</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	8.046.855,81	0,69
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>15.778.116,90</b>	<b>1,35</b>
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	15.778.116,90	1,35
a) Barausschüttung	15.778.116,90	1,35
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung	0,00	0,00

<sup>1)</sup> Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 11.687.494 Stück.

# ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2020 BIS 30. APRIL 2021

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>416.185.147,87</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-10.903.878,70
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-9.697.573,60	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-1.206.305,10	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		238.433.544,12
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	238.995.849,53	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-562.305,41	
5. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-6.624.810,29
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-4.356.290,24
davon bei Immobilien	-4.356.290,24	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		35.811.825,25
davon nicht realisierte Gewinne	17.765.555,37	
davon nicht realisierte Verluste	-1.833.097,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>668.545.538,01</b>

## Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2020 bis 30. April 2021

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 <sup>1)</sup>

## RENDITEKENNZAHLEN

	DE in %	Gesamt in %
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag	5,2	5,2
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8	-0,8
Nettoertrag	4,3	4,3
Wertänderungen	2,3	2,3
Ertragssteuern	0,0	0,0
Latente Steuern	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,6	6,6
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,4	8,4
Währungsänderung	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>8,4</b>	<b>8,4</b>
<b>II. Liquidität</b>		
		<b>-0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>		
		<b>6,3</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>		
		<b>4,9</b>

## KAPITALINFORMATIONEN

### Durchschnittskennzahlen

	DE in TEUR	Gesamt in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	511.289,46	511.289,46
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,00	0,00
Immobilien gesamt	511.289,46	511.289,46
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	79.248,14	79.248,14
Kreditvolumen	-128.002,64	-128.002,64
Fondsvolumen (netto)	509.655,81	509.655,81

<sup>1)</sup> EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich

**INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN**  
**Stichtagsbezogen**

	DE in TEUR	Gesamt in TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	564.382,10	564.382,10
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	24.445,52	24.445,52
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	17.779,64	17.779,64
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-1.833,10	-1.833,10
Sonstige negative Wertänderungen	-4.370,38	-4.370,38
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	15.946,54	15.946,54
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-4.370,38	-4.370,38

**VERMIETUNGSINFORMATIONEN**  
**Mieten nach Nutzungsarten**

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	DE	Gesamt
Jahresmietertrag Büro	3,3	3,3
Jahresmietertrag Handel & Gastronomie	9,7	9,7
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	69,0	69,0
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,4	2,4
Jahresmietertrag Praxis	9,8	9,8
Jahresmietertrag Pflege	5,5	5,5
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3

## Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	DE	Gesamt
Leerstand Büro	0,2	0,2
Leerstand Handel & Gastronomie	0,1	0,1
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	2,1	2,1
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,6	0,6
Leerstand Praxis	0,2	0,2
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	96,9	96,9

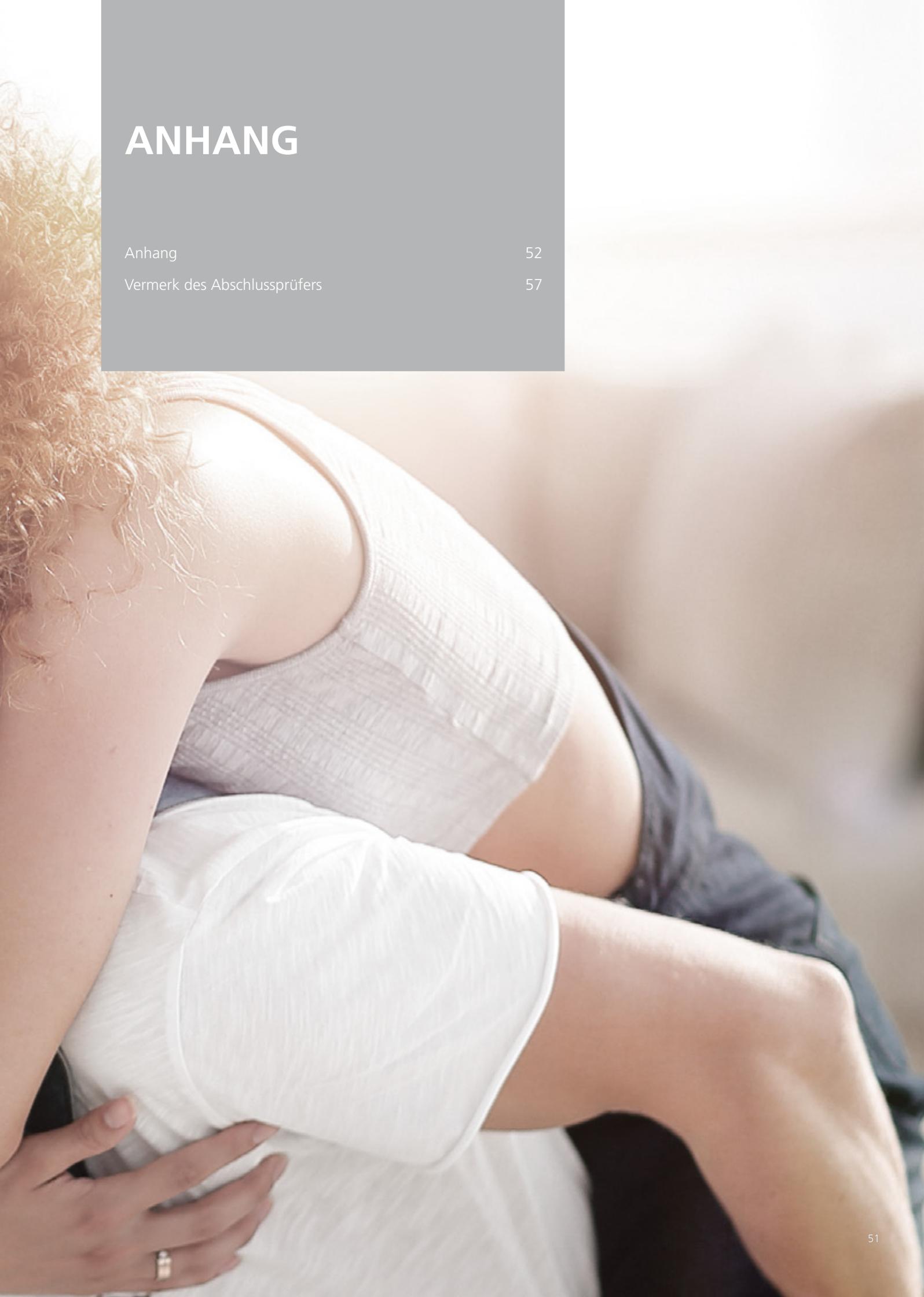
## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	DE	Gesamt
Unbefristet	69,0	69,0
2021	3,6	3,6
2022	1,0	1,0
2023	2,2	2,2
2024	2,2	2,2
2025	5,6	5,6
2026	0,6	0,6
2027	0,5	0,5
2028	1,1	1,1
2029	0,9	0,9
2030	4,2	4,2
2031 +	9,1	9,1



# ANHANG

Anhang	52
Vermerk des Abschlussprüfers	57



# ANHANG

## ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2021 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko potenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

## ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Anteilwerte in EUR	57,20
Umlaufende Anteile	11.687.494

## ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externe Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden 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.

Bei im Bau befindlichen Objekten wird während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrswert ermittelt. Die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten sind während der gesamten Bauphase anzusetzen und erst nach Fertigstellung wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen.

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	1,29
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent <sup>1)</sup>	0,33
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent <sup>1)</sup>	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen in EUR	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen in EUR	1.034.948,54
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen in Prozent	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen in Prozent	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Wesentliche sonstige Aufwendungen in EUR	2.635.759,81
Transaktionskosten in EUR	10.446.649,72

<sup>1)</sup> im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert

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

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

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

Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen 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

Sonstige Erträge insgesamt in EUR	5.700.021,73
davon Baukostenzuschüsse in EUR	3.110.057,36
davon Zinserträge auf Kaufpreistraten in EUR	2.297.078,79

## ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG <sup>1)</sup>

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	17.099.881,32 EUR
davon feste Vergütung	15.298.581,32 EUR
davon variable Vergütung	1.801.300,00 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	247
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	988.823,28 EUR
davon Führungskräfte	988.823,28 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

<sup>1)</sup> Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

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 Zuge der Umsetzung der Anforderungen der europäischen Aufsichtsbehörde ESMA an die Liquiditätsstresstests wurden Risikosteuerung und -berichterstattung zum Liquiditätsrisiko überarbeitet. Es wird weiterhin die hochgerechnete Liquidität dem Betrag einer möglichen Vollausschüttung gegenübergestellt. Diese (Risiko-) Position dient einer ersten Einschätzung und wird um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio und den relativen Anteil des größten Anlegers erweitert. Auf der Basis der Ausprägungen dieser Kennzahlen wird das Risiko final eingeschätzt. Die vorgenannten Kennzahlen werden einem Stresstest in drei Szenarien unterzogen. Die jeweiligen Auswirkungen des Stresstests auf die Kennzahlen werden im Risikobericht als Ergebnis des Stresstests dargestellt und das Gesamtrisiko auch vor diesem Hintergrund überprüft.

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

## ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

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

## ANGABEN ZUM RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

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

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

## ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	93,24 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	93,24 %

Hamburg, den 31. August 2021

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 2020 bis zum 30. April 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2020 bis zum 30. April 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts**

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

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

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

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im 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 zugrunde liegenden 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 10. September 2021

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck

Wirtschaftsprüfer

Schmidt

Wirtschaftsprüfer



# SONSTIGES

Steuerliche Hinweise	62
Gremien	74
Immobilienbestand	76



# STEUERRECHNUNG

## STEUERLICHE HINWEISE

### Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften<sup>1)</sup>

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.<sup>2)</sup> 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.<sup>3)</sup>

### Darstellung der Rechtslage ab dem 1.1.2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen.<sup>4)</sup>

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.<sup>5)</sup>

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 %. 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 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

<sup>1)</sup> § 165 Abs. 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

<sup>2)</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>3)</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer.

<sup>4)</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

<sup>5)</sup> 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 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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 % 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 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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 abzu-

führenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde.

Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

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

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 % (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 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

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

### Ausschüttungen

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

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

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (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 % 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 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

### **Negative steuerliche Erträge**

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

### **Abwicklungsbesteuerung**

Während der Abwicklung eines Investmentfonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.



# ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT

## FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
<b>Inländische Anleger</b>			
<b>Einzelunternehmer</b>	<b>Kapitalertragsteuer:</b> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme
	<b>materielle Besteuerung:</b> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
<b>Regelbesteuerte Körperschaften</b> (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme
	<b>materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
<b>Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind</b>	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>materielle Besteuerung:</b> 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)		
<b>Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten</b>	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
<b>Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)</b>	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>materielle Besteuerung:</b> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
<b>Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)</b>	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>materielle Besteuerung:</b> 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.<sup>1)</sup> 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 % 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.<sup>2)</sup>

## Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

<sup>1)</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>2)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

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

keitsstaaten der Anleger weiterleiten. 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 weiterleiten.

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 weiterleiten.

### **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 (Ausgabeaufschlag) 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 aus-geübt, 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 Kapitalertragsteuerabzug 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 30.04.2021 endende Geschäftsjahr des Fokus Wohnen Deutschland betragen 0,2318 EUR 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 30.04.2021 beträgt 2,4599 EUR 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.de  
Amtsgericht Hamburg, HRB 108068

### **Geschäftsführung**

Andreas Ertle, Kaufmann  
Dr. Detlef Mertens (bis 11.09.2020), Kaufmann  
Michael Schneider, Kaufmann

### **Aufsichtsrat**

Erik Marienfeldt, Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
Ulrich Müller	Joachim Herz Stiftung
Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

## ASSET-MANAGEMENT

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

### **Geschäftsführung**

Klaus Niewöhner-Pape (bis 28.02.2021)  
Jürgen Hau  
Arnaud Ahlborn

## VERWAHRSTELLE

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA  
Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg  
www.mmwarburg.de, info@mmwarburg.com  
Amtsgericht Hamburg, HRB 84168

**EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN****Timo Bill**

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), MBA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Ingenieurskammer Rheinland-Pfalz  
MRICS, CIS HypZert (F)

**Brigitte Adam**

Dipl. Immobilienökonomin (ADI)

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Rheinhessen  
FRICS, MRICS

**Carsten Troff**

Dipl.-Volkswirt, DIAZert,  
TEGoVA Recognised  
European Valuer

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

**Florian Lehn**

Dipl.-Ing.(FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer München  
CIS HypZert (F)

# IMMOBILIENBESTAND

<b>Fondsobjekte</b>	39
» davon direkt gehalten	39
» davon über ImmobilienGesellschaften gehalten	0
<b>Standorte</b>	Ahrensburg, Berlin, Bonn, Braunschweig, Dietzenbach, Dortmund, Dreieich, Dresden, Erfurt, Frankenthal, Frankfurt am Main, Fulda, Fürth, Ginsheim-Gustavsburg, Hamburg, Hannover, Herzogenaurach, Horneburg, Köln, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Neustadt a. d. Weinstraße, Nußloch, Recklinghausen, Rüsselsheim, Schönefeld bei Berlin, Wentorf, Wesseling, Würzburg
<b>Vermietungsquote</b>	96,9 %



## > 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 naheliegende Bundesstraße und Autobahn ist die PKW-Anbindung ebenfalls sehr gut.



### Eckdaten Pomoaring 1, 3, 5 Ahrensburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	13.602.100,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	34

**BERLIN, Müllerstraße**



**Eckdaten Müllerstraße 34a**

**Berlin**

Baujahr	1960
Verkehrswert zum Stichtag	7.320.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	11

**Objekt**

Dieses Bestandsobjekt aus dem Jahr 1960 besteht aus sechs Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.397 m<sup>2</sup> 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.

## BERLIN, Trusetaler Straße

### Objekt

Das Investment gehört zu einer Quartiersentwicklung, die aus sechs Wohngebäuden besteht. Der erworbene Neubau, der Ende 2020 fertig gestellt wurde, umfasst 120 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 7.654 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ergänzend stehen zahlreiche Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standards errichtet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Grüneinfassung oder einen Balkon.

### Lage

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Bereich des Berliner Bezirks Marzahn. Dieser ist der jüngste Bezirk Berlins und zählt heute ca. 267.000 Einwohner.

Der Objektstandort verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Der nächste S-Bahnhof ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen, die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück. Ebenso positiv zu betrachten sind die Nahversorgungsmöglichkeiten und der Zugang zu Grünflächen.



### Eckdaten Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94

#### Berlin

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	28.725.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	27.138.168,96 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	120
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	7.654 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

## BERLIN, Wuhletalstraße

### Objekt

Das Investment gehört zu einer Quartiersentwicklung, die aus sechs Wohngebäuden besteht. Der erworbene Neubau, der Ende 2020 fertig gestellt wurde, umfasst 112 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 6.982 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ergänzend stehen zahlreiche Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standards errichtet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Grüneinfassung oder einen Balkon.



### Eckdaten Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5 Berlin

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	26.635.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	24.757.420,68 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	112
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	6.982 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze (im Bau)	30

### Lage

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Bereich des Berliner Bezirks Marzahn. Dieser ist der jüngste Bezirk Berlins und zählt heute ca. 267.000 Einwohner.

Der Objektstandort verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Der nächste S-Bahnhof ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen, die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück. Ebenso positiv zu betrachten sind die Nahversorgungsmöglichkeiten und der Zugang zu Grünflächen.

## > BONN

### Objekt

Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 1988 liegt im Zentrum von Bonn. Verteilt auf fünf Geschosse mit einer Gesamtmietfläche von rund 5.503 m<sup>2</sup> 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 Kasernenstraße 5/Friedensplatz 16/ Oxfordstraße 21

#### Bonn

Baujahr	1988
Verkehrswert zum Stichtag	21.025.000,00 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	5.503 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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.



### Eckdaten Noltemeyerhöfe 5–12

#### Braunschweig

Baujahr	2018/2019
Verkehrswert zum Stichtag	29.825.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	90

### Lage

Braunschweig ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und mit seinen rund 250.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. 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.

## > DIETZENBACH

### Objekt

Die Wohnanlage aus dem Jahr 2020 ist riegelförmig konzipiert, hat vier Vollgeschosse zuzüglich Staffageschoss 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 wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 errichtet.

### Lage

Die Stadt Dietzenbach ist die Kreisstadt des Landkreises Offenbach in Hessen. Dietzenbach liegt rund 12 km süd-östlich von Frankfurt und ist von dort mit dem ÖPNV in 30 Minuten zu erreichen. Der Projektstandort befindet sich in zentraler Lage im Neubaugebiet „Neue Stadtmitte“, rund 1,5 km nördlich des Stadtzentrums der Altstadt. Im Umkreis von 1 km sind zahlreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs erreichbar.



### Eckdaten Offenbacher Straße 28–40 Dietzenbach

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	28.565.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	29.06.2020
Kaufpreis	28.023.901,19 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	90
Anzahl der Gewerbeeinheiten	5
Wohn-/Nutzfläche	8.027 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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.

### Eckdaten Hermannstraße 147–153 /

### Hans-Tombrock-Straße 2, 4

#### Dortmund

Baujahr	2015
Verkehrswert zum Stichtag	14.215.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	51



### 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.

## DREIEICH

### Objekt

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1980 hat eine Gesamtmietfläche von rund 5.147 m<sup>2</sup>, 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	6.980.000,00 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 <sup>2</sup>
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 Minuten 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	20.080.000,00 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 <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>.

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	8.115.000,00 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 <sup>2</sup>
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 in Massivbauweise erstellten Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen wurden mit Mitteln aus der öffentlichen Förderung errichtet.

### Eckdaten Mahlastraße 93 a–d / Matthias-Grünwald-Straße 1 a–d Frankenthal

Baujahr	1992
Verkehrswert zum Stichtag	14.170.000,00 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	8.951 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	129



### Lage

Die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz) profitiert von der geografischen Nähe zu den Großstädten Mannheim und Ludwigshafen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit rund 47.800 Einwohnern ist die Stadt Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt über gute Verkehrsanbindungen. Die Bestandgebäude sind rund 2 km südlich der Frankenthaler Innenstadt angesiedelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis von 1 km und sind somit fußläufig gut zu erreichen. Der Standort ist über die in wenigen Fahrminuten erreichbare Bundesstraße sehr gut an das Straßennetz rund um Frankenthal angebunden. Der Bahnhof Frankenthal Süd ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

## FRANKENTHAL, Mina-Karcher-Platz

### Objekt

Die 6-geschossige Wohnanlage am Mina-Karcher-Platz wurde 1986 errichtet und 2013 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 10.133 m<sup>2</sup> befinden sich 143 Wohneinheiten, daneben gibt es 94 Tiefgaragen- und 23 Außenstellplätze. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse und sind über Aufzū-

ge 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	1986
Verkehrswert zum Stichtag	13.785.000,00 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 <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Appartements. 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 Wärme-dämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.

### Eckdaten Heisterstraße 44 Frankfurt am Main

Baujahr	1990
Verkehrswert zum Stichtag	5.430.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	33



### 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 Hafenspark sowie der ca. 1,5 km südlich gelegene Stadtwald.

## 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 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 98 Wohneinheiten bzw. Appartements, 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	28.585.000,00 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 <sup>2</sup>
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.

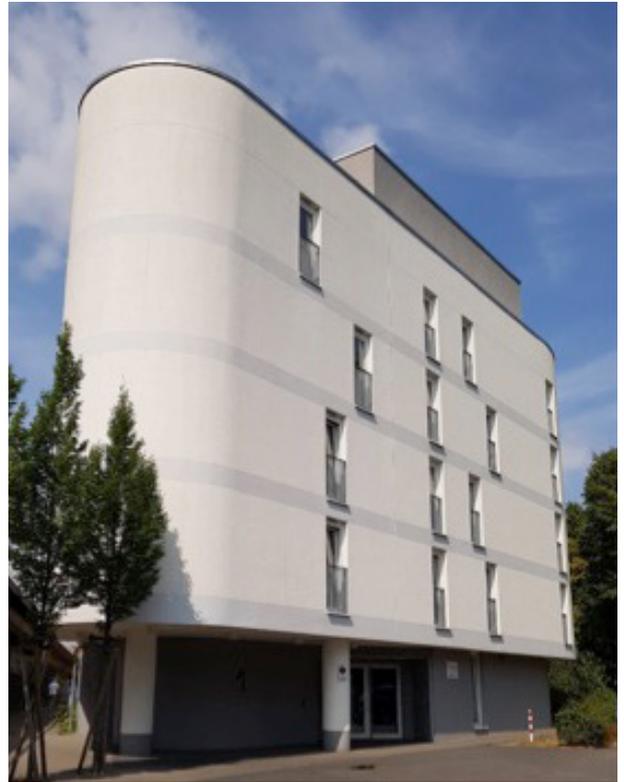
### Lage

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 m<sup>2</sup> 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.



### Eckdaten Salvador-Allende-Straße 1 Frankfurt am Main

Baujahr	2012
Verkehrswert zum Stichtag	23.730.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	32

### 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.

## > 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 m<sup>2</sup> 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 Heinrichstraße 9, 11

#### Fulda

Baujahr	1958
Verkehrswert zum Stichtag	5.670.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	61



## > FÜRTH

### Eckdaten Schwabacher Str. 53, 55 / Karolinenstraße 22

#### Fürth

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	11.060.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	11.202.647,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	42
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.819 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	21

#### Objekt

Bei dieser 2020 fertiggestellten Immobilie handelt es sich um einen Neubau von zwei Wohngebäuden (38 Wohneinheiten) sowie einer Sanierung eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (4 Wohneinheiten). Insgesamt stehen rund 2.819 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 21 Tiefgaragenstellplätzen zur Verfügung. Von den 42 Wohneinheiten werden 36 öffentlich gefördert.

#### Lage

Fürth bildet zusammen mit den Nachbarstädten Nürnberg und Erlagen das mittelfränkische Städtedreieck bzw. die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen, die gleichzeitig die größte Wirtschaftsregion Nordbayerns darstellt.

Die Immobilie liegt in der Fürther Innen- sowie Südstadt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich öffentliche Grünflächen entlang des Flusses Rednitz sowie innerstädtische Naherholungsflächen. Hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an die Fußgängerzone und den Hauptbahnhof. Über die dort verkehrende Regionalbahn und U-Bahn wird der Nürnberger Hauptbahnhof in 5 bis 15 min erreicht.



## GINSHEIM-GUSTAVSBURG, Beethovenstraße

### Objekt

In den beiden viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit rund 2.479 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1979 befinden sich 32 Wohneinheiten, mit einer Größe zwischen 69 m<sup>2</sup> und 86 m<sup>2</sup>. 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 nördlichen Stadtteil Gustavsburg errichtet wurde.

Im Umkreis von rund 1 km stehen diverse Supermärkte und Discounter zur Verfügung. Der Bahnhof Mainz-Gustavsburg ist rund 1 km entfernt und fußläufig zu erreichen.



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

Baujahr	1979
Verkehrswert zum Stichtag	3.500.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	32

## › GINSHEIM-GUSTAVSBURG, Heinrich-Hertz-Straße

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

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	4.510.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	58

#### Objekt

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und sieben-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 m<sup>2</sup> 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 zwischen den Städten Mainz, Wiesbaden und Rüsselsheim sind auch weiterführende Schulen gut erreichbar. Im Umkreis von ca. 1 km vom Objekt befinden sich diverse Nahversorger.



## > HAMBURG

### Objekt

Bei dem Neubau-Investment aus dem Jahr 2020 handelt es sich um ein u-förmiges, siebengeschossiges Gebäude mit 98 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen sowie einem 113 m<sup>2</sup> 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 14 a + b Hamburg

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	19.500.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	4



**HANNOVER**



**Objekt**

Das Bestandsobjekt mit 77 Wohneinheiten, 31 Tiefgaragen- und 48 Außenstellplätzen wurde im Jahr 2014 errichtet.

Das Investment besteht aus sieben Baukörpern mit einer Wohnfläche von rund 10.115 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheiten verteilen sich auf familienfreundliche Stadthäuser, Maisonette-Wohnungen und Penthouses.

**Lage**

Hannover ist nach Hamburg das zweitwichtigste Wirtschaft- 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	31.595.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	79

## HERZOGENAURACH

### Objekt

Das 2020 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst 129 Wohneinheiten mit insgesamt 9.774 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> 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	38.105.000,00 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 <sup>2</sup>
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 Gewerbemietler 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	4.105.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	26

## KÖLN

### Objekt

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1900 hat vier Geschosse und eine Gesamtmietfläche von ca. 406 m<sup>2</sup>.

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	3.755.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

**LEIPZIG**



**Eckdaten Peterstraße 16 / Thomaskirchhof 8**

**Leipzig**

Baujahr	1998
Verkehrswert zum Stichtag	14.875.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

**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 m<sup>2</sup>.

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 ist zentral in Leipzig gelegen. 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.

## MAINZ

### Objekt

Das Ärztezentrum mit 30 Einheiten, 62 Tiefgaragen- und 120 Außenstellplätzen wurde 2020 fertig gestellt.

Das Projekt besteht aus drei eigenständigen Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von ca. 8.487 m<sup>2</sup>, 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	39.825.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	37.694.048,78 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	30
Wohn-/Nutzfläche	8.487 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	182



Visualisierung

**MANNHEIM**



**Eckdaten Frischer Mut 18, 20  
Mannheim**

Baujahr	2021
Verkehrswert zum Stichtag	10.950.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2021
Kaufpreis	10.275.969,85 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.561 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	33

**Objekt**

Dieses Investment ist ein Neubauprojekt mit 33 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 33 Stellplätzen. Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses erfolgte im Frühjahr 2021.

Das Projekt wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standard errichtet. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen. In der Tiefgarage sind ca. 10 % der Stellplätze mit einer 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 erreichbar.

## MÜNSTER

### Objekt

Das Objekt wurde 1988 als Büro- und Geschäftshaus errichtet. Es besteht aus drei Geschossen und hat eine Gesamtmietfläche von ca. 3.486 m<sup>2</sup> 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 Nordrhein-Westfalen weist schon seit mehreren Jahre in Folge ein hohes Bevölkerungswachstum auf.

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Münster-Plugendorf 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 Minuten 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	6.565.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	61

## NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE



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

Baujahr	1993
Verkehrswert zum Stichtag	7.785.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	72

### Objekt

Diese Bestandimmobilie besteht aus zwei Gebäude-trakten 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.

## NUSSLOCH

### Objekt

Das Gebäude aus dem Jahr 1996 wurde 2016/2017 um einen Anbau mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> 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/Umbaujahr	1996/2017
Verkehrswert zum Stichtag	15.495.000,00 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	7.169 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	76

## RECKLINGHAUSEN

### Objekt

Das Objekt aus dem Jahr 1978 befindet sich in Recklinghausen. Mit einer Grundstücksgröße von 923 m<sup>2</sup> weist das fünfstöckige Gebäude eine Gesamtmietfläche von rund 3.222 m<sup>2</sup> auf.

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

### Eckdaten Markt 11

#### Recklinghausen

Baujahr	1978
Verkehrswert zum Stichtag	6.745.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0



### 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 ÖPNV bestens.

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

## RÜSSELSHEIM

### Objekt

Das achtgeschossige Mehrfamilienhaus mit ca. 2.881 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>. 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	4.600.000,00 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 <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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.



### Eckdaten Attilastraße 2–12 Schönefeld bei Berlin

Baujahr	1996
Verkehrswert zum Stichtag	5.025.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	37

### 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.

## WENTORF

### Objekt

Der Neubau aus dem Jahr 2018 besteht aus einem 3- und einem 2-geschossigen Gebäudeteil mit jeweiligem Staffelgeschoss und umfasst 2.054 m<sup>2</sup> 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	6.770.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	33

## WESSELING, Ahrstraße

### Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Erbbau-recht mit acht 3- bis 6-geschossigen Mehrfamilien-häusern. Die Wohnanlage in der Ahrstraße/Kronen-weg wurde 1976 errichtet und besteht aus insgesamt 91 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 5.721 m<sup>2</sup>. Den Bewohnern stehen im Außen-bereich 39 Stellplätze zur Verfügung. Die Häuser wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet und besitzen einen baujahrestypischen Ausstattungs-standard. 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 Rhein-ufer 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 Personennahver-kehr über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadt-bahnlinie 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 Innen-stadt von Wesseling ist vom Objektstandort aus fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Mehrere Einrich-tungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apo-thenken befinden sich im näheren Umkreis.

### Eckdaten Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51

#### Wesseling

Baujahr	1976
Verkehrswert zum Stichtag	5.200.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	39



## WESSELING, Kastanienweg

### Objekt

Die vier Mehrfamilienhäuser und 24 Reihenhäuser aus dem Jahr 1961 besitzen eine Gesamtwohnfläche von 16.073 m<sup>2</sup> im Erbbaurecht. Die 186 Wohnungen nebst der 33 Tiefgaragenstellplätze befinden sich in den drei sechs-geschossigen Wohnhäusern und in dem 13-geschossigen Wohnhochhaus. Die Reihenhäuser sind in zwei Reihen mit jeweils 12 Häusern angeordnet. Sie verfügen über zwei 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	16.760.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	33



## WESSELING, Ulmenstraße



### Eckdaten Ulmenstraße 2–10

#### Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	1.880.000,00 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 <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	3

#### Objekt

Das Objekt besteht aus vier aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen im Erbbaurecht. Die 3-geschossigen Gebäude mit einer Wohnfläche von 1.912 m<sup>2</sup> 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.

## WÜRZBURG

### Objekt

Der 2020 fertiggestellte Neubau umfasst zwei in Holzbauweise errichtete Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 43 m<sup>2</sup> bei 2-Zimmer Wohnungen bis ca. 92 m<sup>2</sup> bei den 3-Zimmer Wohnungen. Von den 32 Wohneinheiten werden 24 Wohnungen öffentlich gefördert.

### Lage

Die historische Universitätsstadt Würzburg ist die größte Stadt in Unterfranken. Der Objektstandort ist Teil einer Quartiersentwicklung der Konversionsflächen der ehemaligen „Leighton-Barracks“ und ist heute wesentlicher Teil des neuen Stadtteils „Hubland“ im Stadtbezirk Frauenland. In der Quartiers-

entwicklung befinden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine nahegelegene und fußläufig erreichbare Bushaltestelle gegeben, wobei diese perspektivisch durch eine Straßenbahn ergänzt werden soll. Die PKW-Anbindung ist durch die Autobahn A3 und die Bundesstraßen B8 und B19 gewährleistet.



### Eckdaten Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4 Würzburg

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	9.320.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	10.10.2020
Kaufpreis	9.268.305,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.134 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	23

**INTREAL**

**IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg  
Telefon 040 377077-000  
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