FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

JAHRESBERICHT zum 30. April 2026: offener Immobilien-Publikumsfonds

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



INDUSTRIA BRAND OF BECKEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal
Asset Manager: INDUSTRIA

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND investiert in ertragreiche Wohnimmobilien in wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands.

Dieser Bericht zeigt den Fonds zum Stichtag 30. April 2026.
EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

FWD

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Zur Onlineversion ›

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

–3,67 %
BVI-RENDITE IM BERICHTSJAHR

625
MIO. EUR NETTOFONDS-VERMÖGEN

45
IMMOBILIEN IM PORTFOLIO

0,37
AUSSCHÜTTUNG JE ANTEIL IN EUR AM 29.10.2026

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG 30. APRIL 2026

Fondsvermögen	
Fondsvermögen (netto) in EUR	625.129.315,22
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto) in EUR	853.327.500,00
– davon direkt gehalten	853.327.500,00
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	45
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	91,31 %
Fremdkapitalquote[1]	28,14 %
An- und Verkäufe	
Ankäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	0
Verkäufe (Zahl der Objekte mit Übergang Nutzen/Lasten im Berichtszeitraum)	4
Mittelzufluss / -abfluss (netto) in EUR	–64.144.947,84
Ausschüttung	
Endausschüttung am	24.10.2025
Endausschüttung je Anteil	1,30 EUR
BVI-Rendite	–3,67 %
Rücknahmepreis[2]	49,68 EUR
Ausgabepreis[2]	52,16 EUR

1 Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i. d. R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i. d. R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen. Kurzfristige Darlehen gemäß § 199 KAGB sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

2 Die Rücknahme von Anteilen ist seit dem 26.02.2026 ausgesetzt. Während der Aussetzung der Anteilrücknahme werden zudem keine neuen Anteile ausgegeben.

INHALT

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS 6

TÄTIGKEITSBERICHT 10
Anlageziele und Anlagepolitik 12

MARKTBERICHT 2026 13
Anlagegeschäfte 22
Wertentwicklung 22
Hauptanlagerisiken 23
Portfoliostruktur 25
Kreditportfolio 28
Entwicklung des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre 29

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN 30
Vermögensübersicht zum 30. April 2026 32
Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2026 33
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil I: Immobilienverzeichnis 34
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2026 42
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht 42
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 43
Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2026 45
Verwendungsrechnung zum 30. April 2026 48
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2026 49

ANHANG 52

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 68

SONSTIGE INFORMATIONEN 74
Renditen des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre 76
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern 77

STEUERRECHNUNG UND STEUERLICHE HINWEISE 80

GREMIEN 94

IMMOBILIENBESTAND 98

KAPITEL 01

01

IN DIESEM KAPITEL

An unsere Anlegerinnen und Anleger



KAPITEL 01

Bericht des Fondsmanagements

An unsere Anlegerinnen und Anleger

(Sonstige Informationen, die nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind)

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

das elfte Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND war davon geprägt, dass der Fonds am 26. Februar 2026, 12:00 Uhr die Rücknahme und Ausgabe der Anteile ausgesetzt hat. Grund für diese Maßnahme war, dass die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichten oder nicht sogleich zur Verfügung standen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile zu zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen.

> „Oberstes Ziel ist, die Interessen aller Anleger zu wahren – die Interessen der investierten Anleger und die Interessen derjenigen, die ihre Anteile zurückgegeben haben oder dies noch tun werden."

Ein wesentlicher Einflussfaktor für die anhaltende Krise am Immobilienmarkt war die abrupte Zinswende im Jahr 2022. Seitdem sind die Finanzierungskosten deutlich gestiegen, Transaktionen dauern länger und das gesamte Transaktionsvolumen ist gesunken. Das veränderte Kapitalmarktumfeld hat zudem dazu geführt, dass alternative Anlageformen für viele Anleger wieder attraktiver wurden.
Die offenen Immobilien-Publikumsfonds sind von dieser Entwicklung zeitverzögert betroffen und hatten seit Herbst 2023 hohe Nettomittelabflüsse zu verzeichnen. Diesen Marktveränderungen konnte sich auch der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND nicht entziehen. Daher hat sich die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (IntReal), die das Sondervermögen verwaltet, nach einer sorgfältigen Abwägung aller Argumente für eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile für bis zu 36 Monate entschieden.
Oberstes Ziel ist, die Interessen aller Anleger zu wahren – die Interessen der investierten Anleger und die Interessen derjenigen, die ihre Anteile zurückgegeben haben oder dies noch tun werden.
Die IntReal als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds ist bestrebt, die Rücknahme der Anteile so schnell wie möglich wieder aufzunehmen.
Das Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zählte zum Ende des elften Geschäftsjahres insgesamt 45 Immobilien mit 2.743 Wohn- und 163 Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 963 Mio. Euro. Die Vermietungsquote beträgt 91,31 Prozent.
Um die notwendige Liquidität des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sicherzustellen, wurden seit 2024 insgesamt zehn Objekte mit einem Volumen von 163,1 Mio. Euro verkauft, davon vier Objekte mit einem Volumen von 34,5 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr. Den vier verkauften Objekten stan-

den im Berichtszeitraum vier Objekte gegenüber, die fertiggestellt und in die Bewirtschaftung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND überführt wurden. Durch die Übernahme der Neubauvorhaben hat sich das Gesamtportfolio weiter verjüngt und die Qualität insbesondere in Bezug auf die Energieeffizienz nochmals verbessert.
So wurde der zweite Bauabschnitt des Projekts „The Plus“ in Wolfsburg in den Fonds übernommen. Hier wurden 188 Wohn- und zehn Gewerbeeinheiten sowie 18 Tiefgaragenstellplätze nach dem nachhaltigen Neubaustandard KfW 40 Plus errichtet. „The Plus“ ist Teil der Quartiersentwicklung Steimker Gärten, eines der größten privaten Wohnungsbauprojekte Deutschlands.
In Magdeburg wurden 116 möblierte Wohnungen für Studenten und Young Professionals fertiggestellt. Dieses Teilsegment des Wohnungsmarktes trägt dazu bei, das Portfolio des Fonds thematisch weiter zu diversifizieren. Die Immobilie erfüllt zudem die Vorgaben des KfW-40-Standards, was die hohe Energieeffizienz unterstreicht.
Ebenfalls in den Fonds übernommen wurden vier Mehrfamilienhäuser in Ulm, Teil der Quartiersentwicklung „Citycubes Safranberg“ auf dem ehemaligen Universitätsklinikgelände. Diese vier im KfW-55-EE-Standard errichteten Häuser beherbergen 39 Wohneinheiten, davon 28 öffentlich gefördert und elf frei finanziert. 14 der Wohnungen sind als Assistenzwohneinheiten für Menschen mit geistigen und körperlichen Behinderungen konzipiert, darunter eine Zehn-Zimmer-Wohneinheit mit 288 Quadratmetern, die als Wohngemeinschaft genutzt werden kann. Die Gewerbeeinheit dient als Assistenzagentur mit ambulantem Pflegedienst.
Darüber hinaus erfolgte die Abnahme des letzten Bauabschnitts des Projekts „Parkstadt Portitz“ in Leipzig, welches im KfW-55-Standard errichtet wurde und über insgesamt 94 Wohn-, sechs Gewerbeeinheiten und 69 Parkplätze verfügt.
Am 24. Oktober 2025 hat der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in einem schwierigen Marktumfeld die Ausschüttung für das zehnte Geschäftsjahr an seine Anleger mit 1,30 EUR pro Anteil stabil auf dem Niveau der Vorjahre gehalten. Allerdings lag das Fondsergebnis zum Ende des elften Geschäftsjahres aufgrund von Wertkorrekturen nur bei –3,7 Prozent (nach BVI-Methode).
Der Fonds verzeichnete auch im elften Geschäftsjahr ein positives Bewirtschaftungsergebnis. Um einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen scheidenden und bleibenden Anlegern herzustellen, hat die Gesellschaft entschieden, nur die gesetzliche Mindestausschüttung von 0,37 EUR pro Anteil vorzunehmen. Um die erforderliche Liquidität für eine Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahmen zu beschaffen, bleibt der strategische Verkauf von Immobilien eine zentrale Aufgabe des Managements. Über den Status der Verkäufe werden wir auch weiterhin im Rahmen unserer monatlichen Reportings berichten.
Neben den generellen immobilienwirtschaftlichen Risiken, die auch im deutschen Wohnimmobilienmarkt vorhanden sind, bieten sich aufgrund der aktuellen Nachfrageüberhänge insbesondere in den Ballungsräumen Chancen, da die Fertigstellungszahlen seit Jahren den Bedarf nicht decken und somit gute Vermietungsquoten und weiteres Mietwachstum möglich werden.
Machen Sie sich am besten selbst ein Bild von der Entwicklung des „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“: Alles Wichtige zur Fondsentwicklung erfahren Sie auf den folgenden Seiten. Im letzten Kapitel dieses Berichts finden Sie zudem Abbildungen und kurze Steckbriefe zu den einzelnen Immobilien.

Haben Sie anschließend noch Fragen oder Anmerkungen? Dann sprechen Sie uns einfach direkt an.

Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Mit besten Grüßen

Die Geschäftsführung

KAPITEL 02

02

IN DIESEM KAPITEL

Anlageziele und Anlagepolitik
Marktbericht 2026
Anlagegeschäfte und Wertentwicklung
Hauptanlagerisiken
Portfoliostruktur
Kreditportfolio
Entwicklung des Fonds



KAPITEL 02

Tätigkeits-bericht

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 Anleger 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 ist die Liquiditätssteuerung.

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 durch 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

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

Marktbericht 2026

(Sonstige Informationen, die nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind)

Gekürzte Fassung des Marktberichtes 2026 „Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland“ von bulwiengesa GmbH, Berlin, 25. Juni 2026

MARKTERHOLUNG PAUSIERT AUFGRUND FEHLENDER PLANUNGSSICHERHEIT

Die weltpolitische Lage bleibt weiterhin angespannt: Der anhaltende Krieg in der Ukraine belastet Europa wirtschaftlich und sicherheitspolitisch. Gleichzeitig hat die Eskalation des Konflikts zwischen Israel, den USA und Iran die Instabilität im Nahen Osten weiter erhöht. Es wurden neue Sorgen um Energiepreise, Handelswege und die weltwirtschaftliche Stabilität ausgelöst. Zusätzlich sorgen die außen- und handelspolitischen Entscheidungen der US-Regierung unter Donald Trump zunehmend für Spannungen mit Europa. Vor allem neue Zölle und wirtschaftliche Abschottung belasten derzeit die transatlantischen Beziehungen und schaffen zusätzliche Unsicherheit für die globale Wirtschaft.

INFLATIONSGEFAHREN SIND BEGRENZT

Im Jahr 2025 betrug der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts nur 0,2 %. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.
Die Inflation näherte sich 2025 zunächst wieder dem Zielniveau von 2 % an, hat sich zuletzt jedoch wieder etwas erhöht. Der jüngste Anstieg der Verbraucherpreise ist vor allem auf höhere Energiepreise infolge des Iran-Konfliktes zurückzuführen. Gleichzeitig bleibt der generelle Preisdruck bislang begrenzt: Die Kerninflation hat sich zuletzt leicht abgeschwächt, und auch bei den Dienstleistungen hat sich der Preisauftrieb verlangsamt. Damit handelt es sich bislang vor allem um angebotsseitige Effekte, die sich noch nicht breit in der Gesamtinflation niederschlagen.

BAUZINSEN WIEDER ANGESTIEGEN

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte am 5. Juni 2025 den Leitzins auf 2,0 %. Am 11. Juni 2026 wurden dann die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte angehoben, um der gestiegenen Inflation infolge des Iran-Konflikts entgegenzuwirken.
Die Baufinanzierungszinsen, die sich maßgeblich an den Renditen langfristiger Bundesanleihen orientieren, steigen seit Ende 2025 an. Insbesondere mit Beginn der Kriegshandlungen im Iran gab es einen größeren Sprung. Für Darlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung liegt das Niveau aktuell bei rund 4 %. Experten erwarten eine Seitwärtsbewegung hin zu einem leichten Anstieg in der nächsten Zeit.
Für Projektentwickler und Investoren waren 2023 und 2024 die schwierigsten Jahre seit mehr als einer Dekade. Die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten führten dazu, dass die Preisvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer deutlich auseinanderlagen. Es fanden kaum Transaktionen statt. 2025 waren leichte Erholungstendenzen erkennbar, die aktuell wieder ein wenig gebremst wurden.
Unterstützt durch die Sondervermögen für Verteidigung und Infrastruktur hellt sich die Konjunktur allmählich auf und die Politik plant größere Reformvorhaben, sodass der Trend wieder leicht positiv ist.

IMMOBILIENKLIMA ERNEUT IM ABWÄRTSTREND

Basierend auf einer monatlich durchgeführten Befragung, die die gefühlte Stimmung in der Immobili-

enbranche widerspiegelt, setzte ab Mitte 2023 eine deutliche Stimmungsaufhellung ein. Seit Anfang 2026 ist erneut ein Abwärtstrend aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten, wieder gestiegener Zinsen und restriktiver Finanzierungsbereitschaft der Banken zu registrieren.

Die jüngsten Zahlen aus dem Mai 2026 zeigen, dass besonders die Assetklasse Wohnen heraussticht. Die Einführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) sowie der Sonder-AfA nach § 7b EStG beflügelt das Interesse von privaten Kapitalanlegern. Kaufpreisfaktoren haben sich stabilisiert und die Mietwachstumsprognosen sind positiv. Jedoch prägt die Zurückhaltung institutioneller Investoren weiterhin die Assetklasse und der Transaktionsmarkt ist schwach.

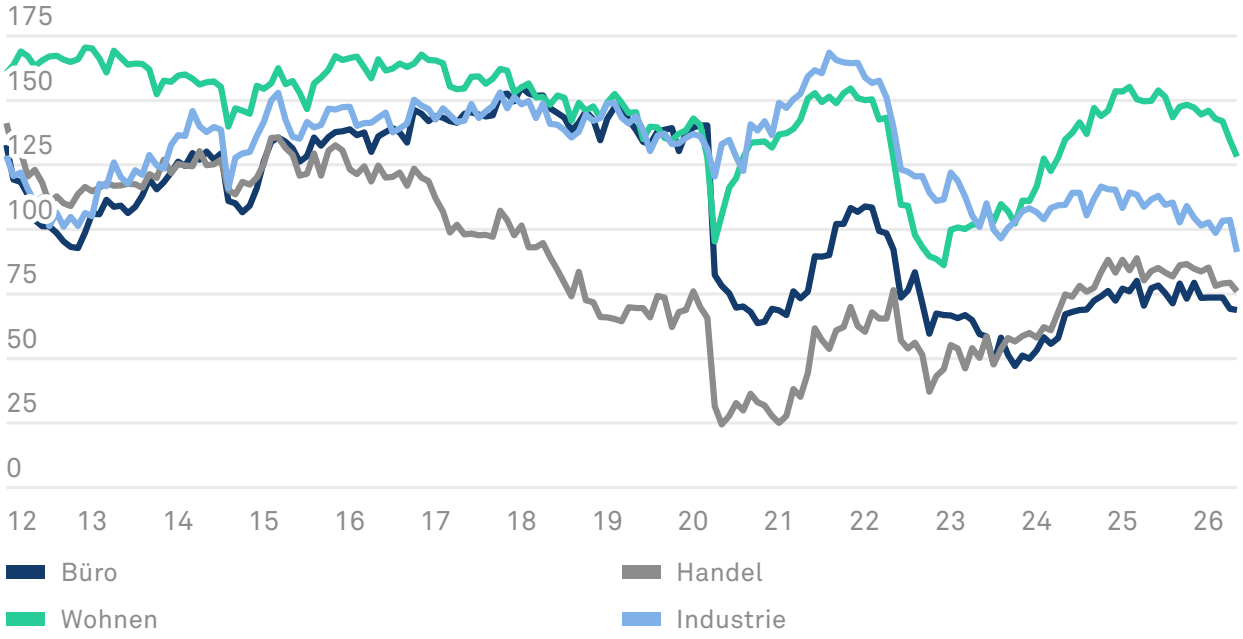
Die Stimmung im Segment Logistik entspricht der konjunkturellen Entwicklung, wobei E-Commerce ein wichtiger Nachfragefaktor bleibt.

Das Immobilienklima im Bürosegment zeigt weiterhin den Strukturwandel auf. Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle reduzieren die Flächennachfrage je Mitarbeiter dauerhaft. Auch durch die Künstliche Intelligenz (KI) wird ein Einfluss erwartet. Während ältere Bestandsobjekte mit schwächerer Flächenqualität unter Druck geraten, bleiben moderne Büroflächen in zentralen Lagen stark nachgefragt. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf hochwertige, ESG-konforme Flächen („Flight to Quality and Location"), wodurch sich die Mietentwicklung weiter auseinanderentwickelt.

Der Handel bleibt in einem strukturell und konjunkturell anspruchsvollen Umfeld. Belastend wirken insbesondere die schwache wirtschaftliche Dynamik, die zurückhaltende Konsumneigung sowie der anhaltende Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel. Hochfrequentierte Innenstadtlagen und konsumnahe Formate zeigen sich vergleichsweise robust, während schwächere Lagen und austauschbare Konzepte weiterhin unter Druck stehen.

Immobilienklima nach Segmenten

Indexwert · Januar 2012 bis Mai 2026 · Quelle: bulwiengesa für Deutsche Hypo



NACHHALTIGKEITSANSPRÜCHE BLEIBEN HERAUSFORDERND

Auch wenn das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zuletzt etwas an Aufmerksamkeit verloren hat, bleibt seine langfristige Bedeutung unbestritten.
ESG-Kriterien sind inzwischen fester Bestandteil von Investitions- und Finanzierungsentscheidungen. Explizite „Manage to Green"-Strategien haben sich bereits etabliert.
Sowohl Projektentwickler als auch Bestandshalter und Investoren berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte. Das „Mindset" hat sich nachhaltig verändert. Nicht ESG-konforme Immobilien haben es bei Verkauf und Finanzierung häufig schwerer und laufen Gefahr, an Wettbewerbsfähigkeit zu verlieren.
Gleichzeitig stehen ökologische und soziale Ziele im Spannungsverhältnis zueinander. Energetische Modernisierungen und nachhaltiges Bauen erfordern hohe Investitionen, die sich auf Mieten und Preise auswirken.

STABILER ARBEITSMARKT MIT ZUNEHMENDER SPANNUNG

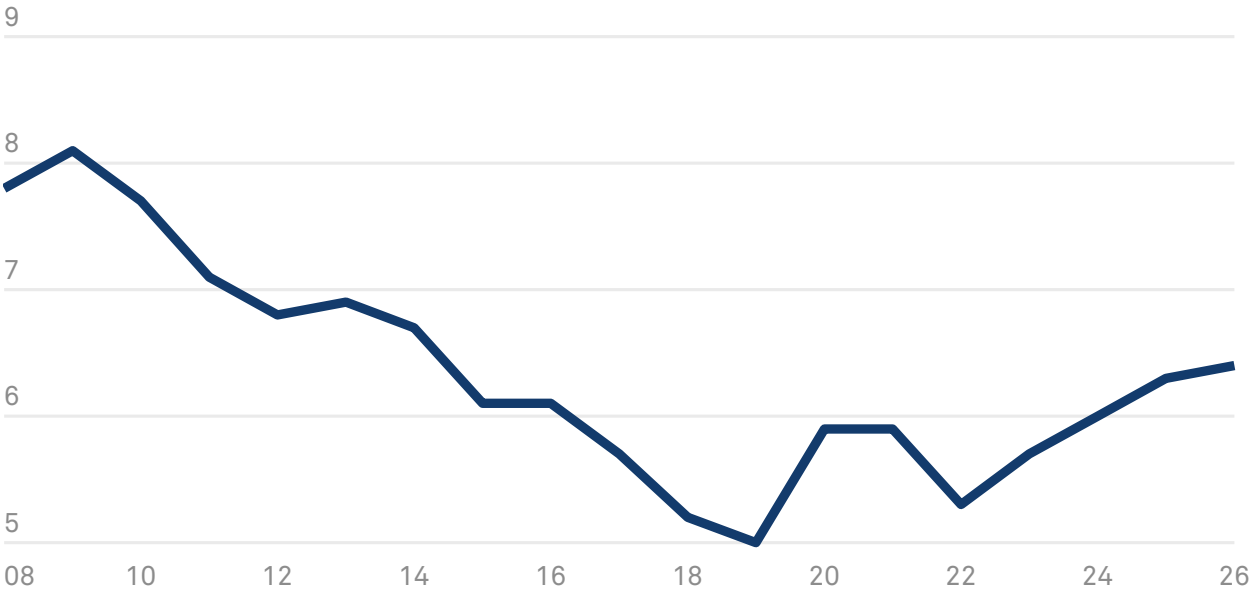
Die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften ist eingetrübt. Viele Unternehmen agieren bei Neueinstellungen zurückhaltend, während in einzelnen Branchen bereits Stellen abgebaut werden. Trotz der schwachen Konjunktur bleibt der Arbeitsmarkt insgesamt robust, auch wenn die Arbeitslosenquote zuletzt auf etwa 6,4 % gestiegen ist. Gleichzeitig steht die deutsche Wirtschaft vor den Herausforderungen des demografischen Wandels. Mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge, der Boomer, in den Ruhestand wird sich der Fachkräftemangel in den kommenden Jahren weiter verschärfen.

RÜCKGANG BEI DER ERWERBSTÄTIGENZAHL

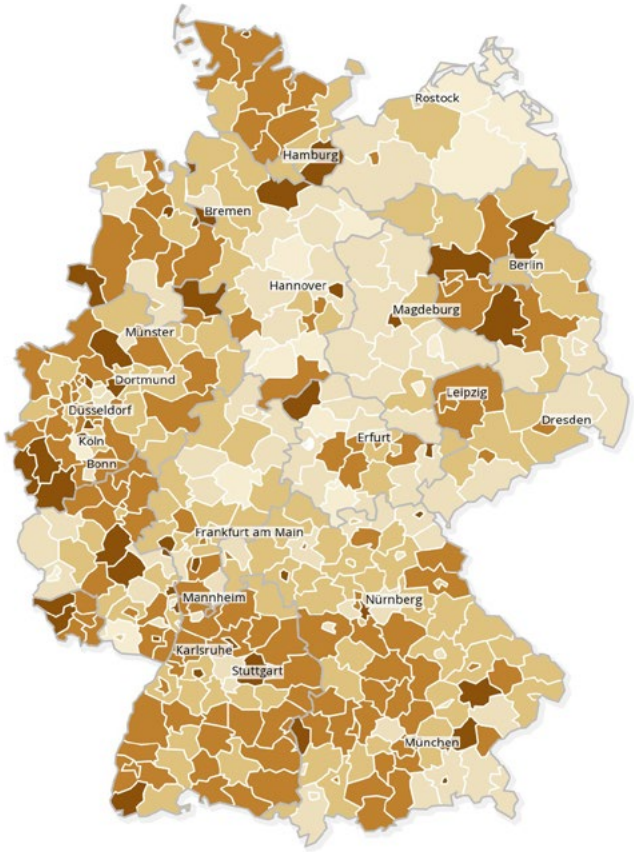
Aufgrund der konjunkturellen Schwäche sank die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,4 % oder rund 184.000 Personen. Im

Entwicklung der Arbeitslosenquote

in % · 2008 bis April 2026 · Quelle: Bundesagentur für Arbeit



April 2026 waren rund 45,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig.
Im vergangenen Jahr prägten die Dienstleistungsbereiche die Entwicklung der Erwerbstätigenzahl. Der größte Zuwachs fand im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit statt.



Einwohnerentwicklung

Veränderung 2021–2024 in %

- unter –3,3
- –3,3 bis –1,0
- –1,0 bis 0,7
- 0,7 bis 2,7
- über 2,7

AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Hybride Arbeitsmodelle haben sich in vielen Unternehmen dauerhaft etabliert, auch wenn die Präsenz im Büro teilweise wieder zunimmt. Die Nachfrage nach Wohnraum mit zusätzlichen Flächen für Homeoffice oder flexible Nutzungsmöglichkeiten bleibt daher weiterhin hoch.

BEVÖLKERUNG ERSTMALS WIEDER GESCHRUMPFT

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes lebten Ende 2025 etwa 83,5 Mio. Personen in Deutschland. Gegenüber dem Jahresende 2024 sank die Bevölkerung damit um 100.000 Personen. Die Nettozuwanderung konnte erstmals wieder seit 2020 das Geburtendefizit nicht ausgleichen.
Die Bevölkerungszahl entwickelt sich regional sehr verschieden. Große Teile von Bayern und Baden-Württemberg mit einer starken Wirtschaftsstruktur wachsen weiter.
Darüber hinaus gewinnen die Metropolen Berlin, Hamburg, München und Stuttgart samt ihren Speckgürteln deutlich an Einwohnern.

SINKENDE GEBURTENZAHLEN

Seit Frühjahr 2022 steigt die Verunsicherung infolge von Kriegen, Inflation und Wirtschaftsflaute. Die Geburtenzahl sank um rund 141.000 Geburten gegenüber dem Höchstwert 2021 mit 795.000 Neugeborenen auf 654.000 Babys im vergangenen Jahr 2025. Der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten ist deutlich gestiegen.
Die Alterung der Bevölkerung setzt sich damit verstärkt fort. Das Durchschnittsalter liegt mit aktuell 44,9 Jahren rund fünf Jahre höher als 1990. Sollte die Zuwanderung nach Deutschland sich weiter reduzieren, beschleunigt sich die Alterung. Die aktuelle Diskussion um einen späteren Renteneinstieg spiegelt diese Entwicklung wider.

DEMOGRAFIE BEEINFLUSST IMMOBILIENBRANCHE

Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage in Deutschland auch künftig maßgeblich prägen. Insbesondere in wirtschaftsstarken Großstädten und Hochschulstandorten dürfte die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunehmen. Gleichzeitig bleiben die Umlandgemeinden attraktiv, da sie naturnahes Wohnen, ein höheres Flächenangebot und im Vergleich zu den Zentren häufig günstigere Wohnkosten bieten.
Zudem erhöht die alternde Bevölkerung den Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Während klassische Pflegeheime weiterhin vor wirtschaftlichen Herausforderungen stehen, werden barrierearme und altersgerechte Wohnangebote verstärkt nachgefragt.

EINPERSONENHAUSHALTE ALS HÄUFIGSTER HAUSHALTSTYP

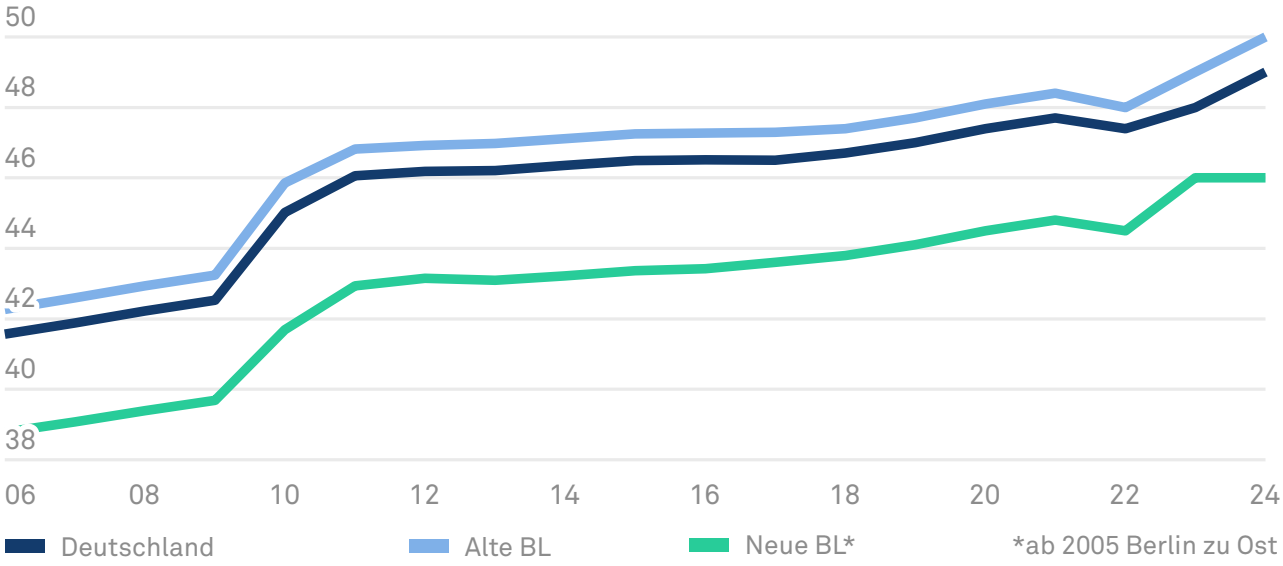
Im Jahr 2025 waren mit einem Anteil von 42,1 % die Einpersonenhaushalte der häufigste Haushaltstyp. Die langjährige Grundtendenz von immer mehr kleineren Haushalten bleibt weiterhin bestehen. Gründe hierfür liegen u. a. in der stetig alternden Bevölkerung, in der immer später stattfindenden Familiengründung und in dem Wandel der Lebensstile. Die Faktoren haben eine steigende Zahl von Singles zur Folge. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Prozesse aufgrund demografischer bzw. gesellschaftlicher Entwicklungen weiter fortsetzen.

WOHNFLÄCHENKONSUM STEIGT ERNEUT

Nachdem der Wohnflächenkonsum in 2022 seit 2005 erstmals rückläufig war, stieg dieser seit 2023 wieder an und erreichte Ende 2024 einen Höchstwert. Trotz der anhaltenden Wohnungsnot und steigenden Wohnkosten setzt sich der langfristige Trend zu mehr Wohnfläche fort. Hauptfaktoren sind der Trend zu kleineren Haushalten, mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen.
Angesichts der wenigen Baustarts sowie sinkender Baufertigstellungszahlen sollte sich der Wohnungsmangel in den kommenden zwei bis drei Jahren noch verstärken.

Wohnflächenkonsum

Ø Wohnfläche in qm pro Einwohner · 2006 bis 2024 · Quelle: Statistisches Bundesamt



HOHER WOHNUNGSBEDARF IN METROPOLREGIONEN

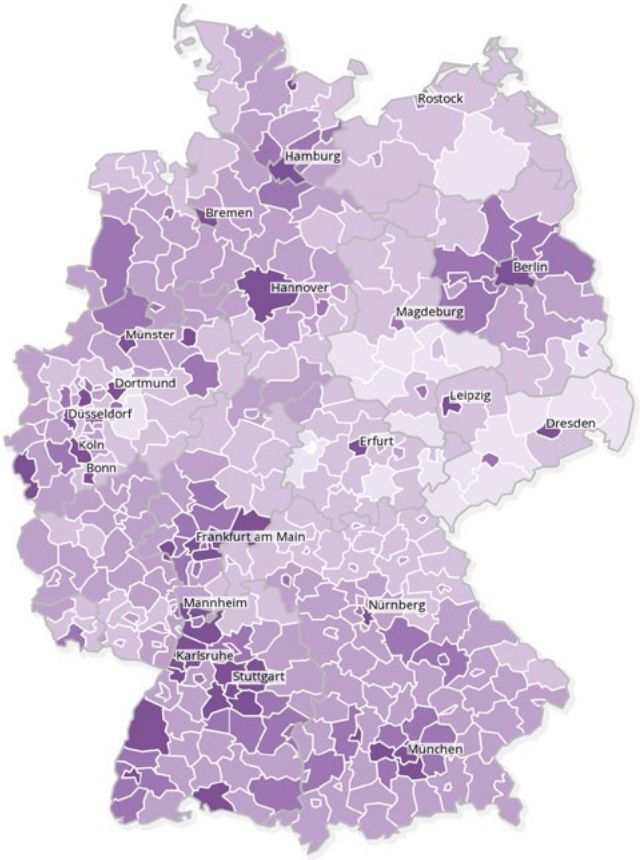
Die Wohnungsbedarfsprognose weist vor allem eine wachsende Nachfrage in den Metropolregionen aus, nicht nur in den Kernstädten, sondern auch im Umland. Mangels bezahlbaren Grundstücksangebots und hoher Baukosten hinkt die Neubautätigkeit dem zusätzlichen Bedarf hinterher. Noch in 2026 und eventuell auch im kommenden Jahr werden sinkende Fertigstellungszahlen prognostiziert. Besonders die Zahl der Sozialwohnungen nimmt stetig ab. Das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage verschärft sich weiter. Die Ausweitung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau sowie die 2025 eingeführte Neue Wohngemeinnützigkeit sollen zusätzliche Impulse für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen.

UMLAND BLEIBT WICHTIGER AUSWEICHSTANDORT

Für Familien gewinnt das Umland mit guter Infrastruktur- und Verkehrsanbindung weiterhin an Attraktivität. Hybride Arbeitsmodelle ermöglichen Wohnstandorte außerhalb der Kernstädte. Allerdings führt die anhaltend hohe Nachfrage zunehmend auch in vielen Umlandgemeinden zu Engpässen am Wohnungsmarkt.

WOHNUNGSMARKT WIEDER DEUTLICH IM PLUS

bulwiengesa ermittelt seit über 40 Jahren den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Nach schwierigen Vorjahren verzeichnete der Index 2025 eine Erholung mit einem nominalen Anstieg von 1,8 %. Doch die Immobilienbranche bleibt in einer Phase vorsichtiger Zurückhaltung.
Der Teilindex Wohnen zeigt sich nach der Marktanpassung der vergangenen Jahre wieder deutlich robuster und übertrifft mit einer Steigerungsrate von +2,3 % erneut die Inflationsrate. Insbesondere die Mietmärkte entwickeln sich dynamisch. Bestands- und Neubaumieten verzeichnen mit +2,6 % bzw. +3,7 % Zuwächse.
Auch die Kaufpreise für Reihenhäuser (+2,7 %) und Neubau-Eigentumswohnungen (+2,0 %) legen wieder zu, während die Preise für Baugrundstücke mit +1,1 % auf niedrigem Niveau weitgehend stagnieren.



Wohnungsbedarf

Wohneinheiten bis 2051 p. a.

- unter –500
- –500 bis 0
- 0 bis 500
- 500 bis 1.000
- über 1.000

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft weiterhin auf ein begrenztes Angebot. Gleichzeitig haben sich Marktteilnehmer zunehmend auf das veränderte Zinsumfeld eingestellt. Dadurch belebt sich der Markt für Wohnimmobilien wieder und die Transaktionsaktivität nimmt insbesondere in nachfragestarken Regionen zu.
Die Bemühungen zur Ausweitung des Wohnungsneubaus bestehen weiterhin, jedoch bleiben die Fertigstellungszahlen deutlich hinter dem Bedarf zurück. Hohe Baukosten, regulatorische Anforderungen sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren erschweren vielerorts die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte. Trotz erster Stabilisierungstendenzen im Wohnungsbau wird die Angebotsknappheit daher auch in den kommenden Jahren bestehen bleiben. Im Wohnsegment wird bis 2030 von steigenden Mieten ausgegangen. Besonders in Ballungsräumen bleiben Nachfrageüberhänge bei anhaltend niedriger Bautätigkeit bestehen.

DEBATTEN UM BEZAHLBARES WOHNEN BLEIBEN

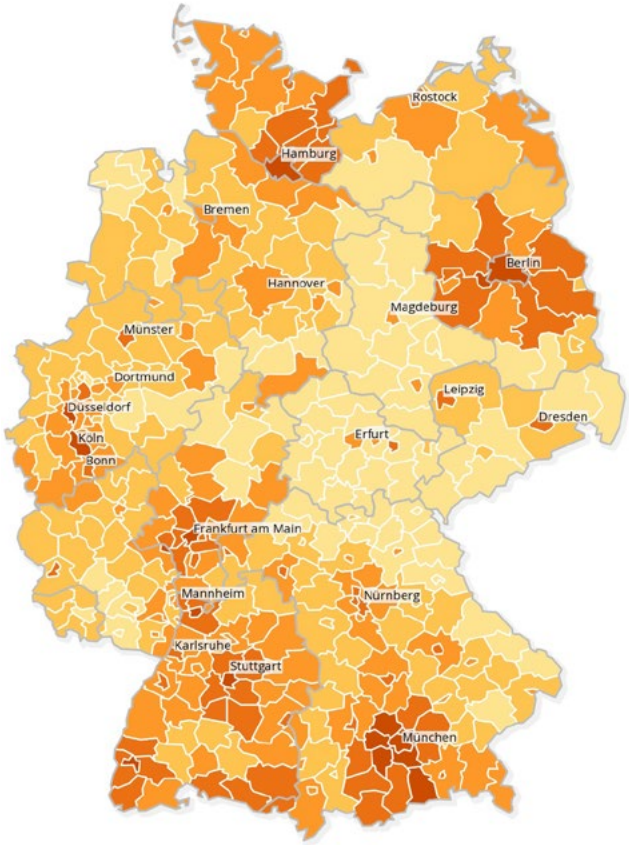
Die Mieten im Bestand stiegen auch 2025 vor allem in den A-Städten an. Die Wachstumsraten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Der Neubau stockt weiterhin und deckt in großen Teilen des Bundesgebiets nicht den Bedarf, sodass die Leerstandsquoten sinken. Besonders in den Metropolregionen sind die Mietwohnungsmärkte angespannt.
Die Bundesregierung aus Union und SPD hat die Mietpreisbremse um weitere vier Jahre verlängert. Die 2025 eingeführte Neue Wohngemeinnützigkeit wird fortgeführt und soll zusätzliche Anreize für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen. Zudem sollen die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau ausgeweitet und Planungs- sowie Genehmigungsverfahren durch einen „Bau-Turbo“ beschleunigt werden. Anpassungen des Gebäudeenergiegesetzes sollen mehr Flexibilität bei der Wahl klimafreundlicher Technologien ermöglichen. Für Eigentümer besteht weiterhin erheblicher Investitionsbedarf bei der energetischen Modernisierung und Wärmeversorgung von Gebäuden. Positiv wirken die ausgeweiteten Förderprogramme für den Wohnungsbau, darunter die befristete Wiedereinführung der KfW-55-Förderung. Die energetischen Anforderungen im Neubau sollen vorerst nicht weiter verschärft werden.
Nachdem 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreisfaktoren von bis zu sechs Jahresmieten erfolgte, hat sich in 2024 und 2025 die Dynamik deutlich abgeschwächt. Der Korrekturprozess ist gestoppt. In den A-Städten liegt im Mittel nun der Kaufpreisfaktor bei rund 24,0-fach. In den B- und C-Städten ist der Kaufpreisfaktor stabil geblieben.

NIEDRIGES TRANSAKTIONSGESCHEHEN

Die Preise für Bestandswohnungen sind auf ca. 1.500 Euro/qm gesunken, da vergleichsweise viele Transaktionen mit älteren, sanierungsbedürftigen Objekten aus den 1960er- und 1970er-Jahren an schwächeren Standorten bspw. im Ruhrgebiet stattfanden.
Die Kaufpreisfaktoren liegen in der Regel deutlich unter dem 20-fachen. Werte von 15-, 16- oder 17-fach sind nicht mehr selten und spiegeln die „neue Welt“ und die hohen Modernisierungs- sowie Instandsetzungskosten wider. Auch die eingetrübteren Perspektiven hinsichtlich der Bevölkerungs- und damit Nachfrageentwicklung werden zusehends eingepreist.

STEIGENDE MIETEN IN UMLANDGEMEINDEN

Der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Mietpreise setzte sich auch 2025 fort. In Berlin stieg im Vergleich zu den restlichen A-Städten die Neubaumiete mit 68 % seit dem Jahr 2016 am stärksten. Die größten prozentualen Mietanstiege entfallen seit 2016 auf Potsdam, Berlin und Halle (Saale). Auch zahlreiche B-, C- und D-Städte verzeichnen weiterhin hohe Zuwachsraten. In den Umlandge-



Ø Miete Neubau

Euro/qm 2025

- unter 9,30
- 9,30 bis 11,40
- 11,40 bis 13,50
- 13,50 bis 16,50
- über 16,50

meinden der A-Städte nimmt die Mietpreisdynamik ebenfalls zu.

ERSCHWINGLICHKEIT SINKT

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

Ein kontinuierliches Wachstum der Mietbelastung seit 2016 ist feststellbar. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf nur 24,1 % des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgegeben werden, während dieser Wert in Berlin bei hohen 32,6 % liegt. Auch im Umland der großen Metropolen muss vergleichsweise viel bezahlt werden. Die Mieten in gesuchten Städten steigen aktuell und voraussichtlich auch in den kommenden Jahren schneller als die Einkommen.

ZAHL KLASSISCHER FORWARD-DEALS STEIGT WIEDER

Die Bedeutung von Forward-Deals, in denen Projektentwicklungen gehandelt werden, ist in 2025 deutlich auf rund ein Drittel gestiegen. Immer häufiger werden allerdings sehr junge Gebäude oder Projektentwicklungen kurz vor der Fertigstellung gekauft, um das Bau- und Insolvenzrisiko zu minimieren.
Das durchschnittliche Investmentvolumen lag bei 52 Mio. Euro und ist deutlich gesunken, weil auch die Projekte im Mittel mit unter 10.000 qm bzw. 150 Wohnungen kleiner wurden. Zudem waren erneut in drei von vier Transaktionen teilweise oder ausschließlich geförderte Wohnungen enthalten, für die geringere Quadratmeterpreise gezahlt werden. Diese Projekte sind besonders interessant, da sie insbesondere über Förderdarlehen die Zinslast senken oder durch Zuschüsse die Rendite erhöhen.

KAUFPREISFAKTOREN GEBEN NOCH LEICHT NACH

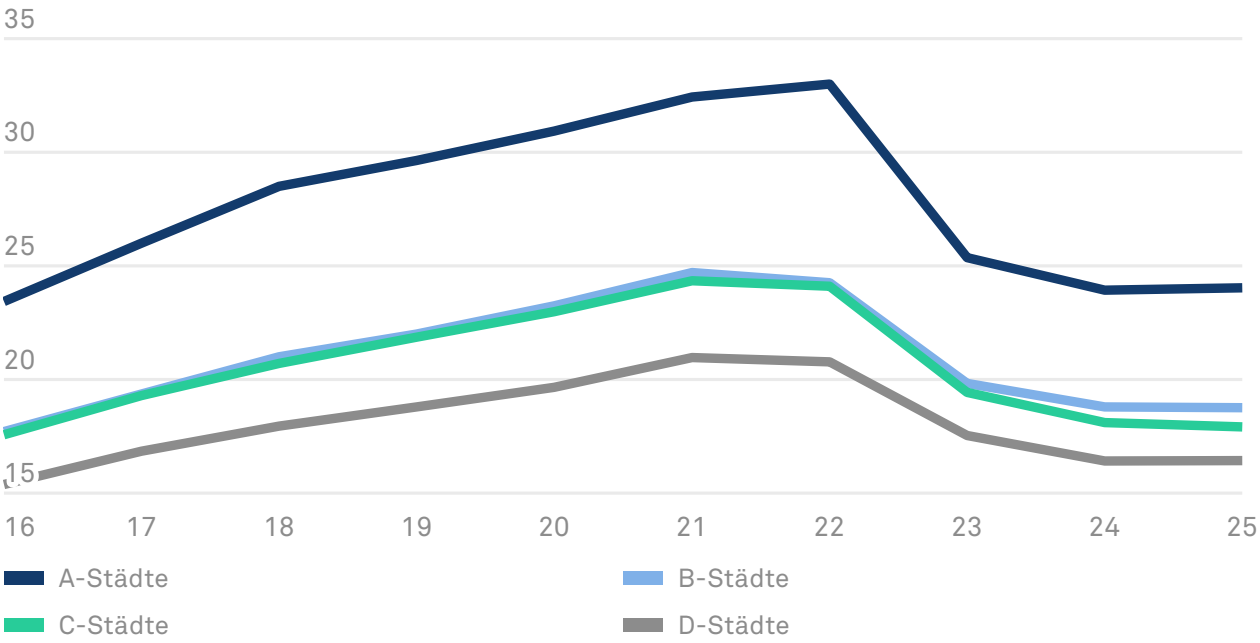
Aufgrund der Verunsicherungen im 1. Halbjahr 2026 infolge des Iran-Kriegs ist wieder eine Abschwächung der Transaktionstätigkeit und eher nur eine Seitwärtsbewegung der Kaufpreise zu erwarten.

FAZIT

Die geopolitischen Krisenherde prägen das wirtschaftliche Umfeld weiterhin und sorgen auch 2026 für erhöhte Unsicherheit. Dies hat im ersten

Durchschnittliche Verkaufsvervielfacher Mehrfamilienhäuser

Verkaufsvervielfacher · 2016 bis 2025 · Quelle: bulwiengesa



Halbjahr 2026 bereits zu höheren Inflationsraten und Finanzierungszinsen geführt. Zudem führen handelspolitische Spannungen und Abschottung zu Belastungen für die europäische Wirtschaft und den Industriestandort Deutschland.

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten belasten die Baukonjunktur weiterhin. Der Wohnimmobilienmarkt hat die Marktanpassung der vergangenen Jahre noch nicht abgeschlossen. Die Mieten steigen zwar aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs, aber die niedrigen Kaufpreisfaktoren bremsen. Das Transaktionsvolumen hat seinen Tiefpunkt überschritten und zeigt erste Anzeichen einer Belebung.

Trotz dieser Herausforderungen bleibt der Wohnimmobilienmarkt eine vergleichsweise stabile Assetklasse. Ein grundlegender Paradigmenwechsel ist nicht eingetreten. Vielmehr hat die Marktbereinigung zu einer stärkeren Differenzierung der Standorte und Produkte geführt. Der wichtigste langfristige Einflussfaktor auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt der demografische Wandel. Dieser wird die Wohnungsnachfrage nachhaltig verändern. Hier muss weiterhin zwischen Ost und West sowie Stadt und Land differenziert werden, da sich die Entwicklungen in den einzelnen Regionen unterschiedlich stark auswirken.

Anlagegeschäfte

Die Rücknahme und die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen wurden ab dem 26. Februar 2026, 12:00 Uhr, für die Dauer von bis zu 36 Monaten ausgesetzt. Die Rücknahme der Anteile wurde ausgesetzt, weil die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile zu zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen. Während der Aussetzung der Anteilrücknahme dürfen aufgrund der seit dem 16. April 2026 zu beachtenden regulatorischen Vorgaben zudem keine neuen Anteile ausgegeben werden.
Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe von Immobilien getätigt.

Im Berichtszeitraum haben folgende Verkäufe stattgefunden:

direkt gehaltene Immobilien:

Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 08.09.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 20,5 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von –2,2 Mio. EUR.

Fulda, Heinrichstraße 9, 11: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 28.08.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 6,0 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von –0,1 Mio. EUR.

Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 16.05.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 5,3 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Gewinn in Höhe von 1,8 Mio. EUR.

Köln, In der Höhle 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 29.08.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 2,8 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von –1,6 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden Zahlungen für die Errichtung der folgenden Projektentwicklungen geleistet:

PROJEKTENTWICKLUNG[1]	ZAHLUNGEN IM GJ
Ketzin/Havel, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8-11, Robinienweg 1-3	595.000,00 EUR
Wolfsburg, Steimker Promenade 6, Arnikaweg 3	5.520.003,11 EUR
Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27	6.953.937,94 EUR
Magdeburg, Rogätzer Straße 86a, 87, 88	2.157.939,64 EUR

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 625.129.315,22 EUR (i. Vj. 731.412.787,36 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 12.580.650 Stück (i. Vj. 13.826.136 Stück). Der Anteilwert in Höhe von 49,68 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (52,90 EUR) um 3,22 EUR gesunken. Im

1 Bei den im Berichtszeitraum ausgewiesenen Zahlungen handelt es sich um Restzahlungen bzw. nachlaufende Zahlungen im Zusammenhang mit bereits fertiggestellten Projektentwicklungen. Zum Abschlussstichtag 30. April 2026 befanden sich keine Projektentwicklungen mehr im Fondsbestand.

abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von –3,67 % (i. Vj. –4,21 %) erzielt.
Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken

Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist 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 hauptsächlich in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem geringen systematischen Risiko. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.
Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.
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.
Im Einklang mit den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Finanzierungsrisiko, das regulatorische Risiko sowie das ESG-Risiko ermittelt.
Marktpreisrisiken wie z. B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft.
Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wird daher zum Abschlussstichtag als nicht vorhanden eingestuft.
Das Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiko ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingestuft. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und das damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge, des bestehenden Leerstands im Fonds sowie der Ausfallwahrscheinlichkeiten der Mieter zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft.
Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.
Zum Abschlussstichtag werden keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das Risiko aus Zielfonds als nicht vorhanden bewertet.
Finanzierungsrisiken können entstehen, wenn LTV- oder ähnliche Covenant-Brüche drohen, bestehende Darlehen refinanziert oder die vorhandenen Finanzierungen zu höheren Zinsen verlängert werden müssen. Auf Basis der derzeitigen Inanspruchnahme der Fremdfinanzierung, der Darlehenslaufzeiten und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein mittleres Finanzierungsrisiko.
Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und für die insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Zum Abschlussstichtag besteht ein hohes Liquiditätsrisiko. Aufgrund anhaltend hoher Rück-

gabeverlangen der Anleger wurde am 26.02.2026 die Rücknahme der Anteile ausgesetzt, weil die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile zu zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen. Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme ist für maximal 36 Monate möglich. Durch entsprechende Objektverkäufe soll die Liquidität des Fonds sichergestellt bzw. wiederhergestellt werden, um die Rückgabeverlangen und Darlehensrückführungen bedienen zu können.
ESG-Risiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in transitorische und physische Risiken. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding-Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als mittel bewertet. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise den Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das physische Risiko wird zum Abschlussstichtag als gering bewertet.
Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Abschnitt Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung im Anhang verwiesen.
Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen, bspw. durch Cyberrisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen.
Sofern die avisierten Verkäufe nicht in der geplanten Höhe oder verspätet realisiert werden können, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Liquiditätssituation die Wiedereröffnung und Fortführung des Fonds gefährdet sind.
Die aktuelle wirtschaftliche Unsicherheit ist geprägt von geopolitischen Konflikten, einem im historischen Vergleich erhöhten, derzeit jedoch stabilen Zinsniveau sowie einer zunehmenden Zahl von Insolvenzen. Hinzu kommen gestiegene Rohstoffpreise, erhobene Zölle und teilweise unsichere Wertentwicklungen. In diesem Umfeld besteht das Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Steigende Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, Investitionen mit Eigenkapital statt mit Fremdkapital zu finanzieren, sowie niedrigere erzielbare Veräußerungserlöse als erwartet können sich zudem negativ auf die Fondsperformance auswirken.
Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten Risiken in Bezug auf die Liquiditätssituation des Fonds und die Aussetzung der Rückgabe keine weiteren wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.
Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen im Fonds fünf Anlagegrenzen im Warnbereich, jedoch keine Grenzverletzungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es durch Abwertungen, Objektverkäufe oder die Rückführung der Kurz-

fristdarlehen zu Verletzungen von Anlagegrenzen kommen wird. Dies betrifft insbesondere die Anlagegrenzen zur Mindestliquidität und zur Belastung von Vermögensgegenständen.
Für den Fonds werden sowohl marktbezogene Stresstests als auch Liquiditätsstresstests gemäß der ESMA-Leitlinie durchgeführt. In den marktbezogenen Stresstests werden die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen und Liquidität und die damit verbundenen Folgen szenariobasiert für den Fonds bewertet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis. In den ESMA-Liquiditätsstresstests werden die ausgewählten Liquiditätskennzahlen gestresst. Unter Berücksichtigung der extremen Ereignisse wird das Risiko auf die Liquiditätsausstattung des Fonds als hoch eingestuft.

Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 45 Immobilien.
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Länderallokation

Geografische Verteilung in % der Verkehrswerte



Regionalallokation

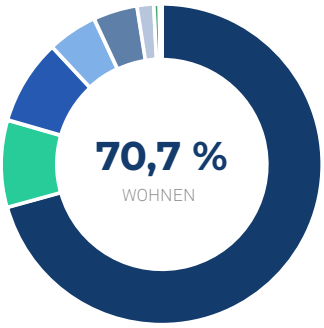
innerhalb Deutschlands, in % der Verkehrswerte



Hessen	18,2 %
Brandenburg	15,0 %
Nordrhein-Westfalen	12,2 %
Bayern	9,1 %
Rheinland-Pfalz	9,1 %
Niedersachsen	8,6 %
Berlin	7,3 %
Baden-Württemberg	5,9 %
Sachsen	4,8 %
Schleswig-Holstein	4,7 %
Hamburg	2,4 %
Sachsen-Anhalt	1,8 %
Thüringen	0,9 %

Nutzungsarten

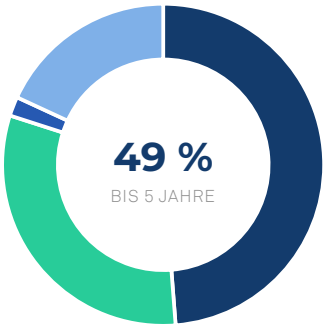
Verteilung in % der Jahresnettosollmiete



Wohnen	70,7 %
Handel / Gastronomie	8,8 %
Praxis	8,6 %
Büro	5,1 %
Kfz	4,5 %
Pflege	1,7 %
Hotel	0,5 %
Industrie (Lager, Hallen)	0,1 %
Freizeit	0,1 %
Andere	0,0 %

Wirtschaftliche Altersstruktur

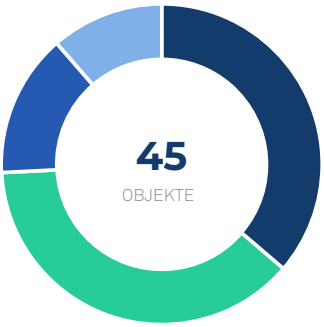
in % der Verkehrswerte



bis 5 Jahre	48,8 %
5 bis 10 Jahre	31,2 %
15 bis 20 Jahre	1,9 %
mehr als 20 Jahre	18,1 %

Größenklassen

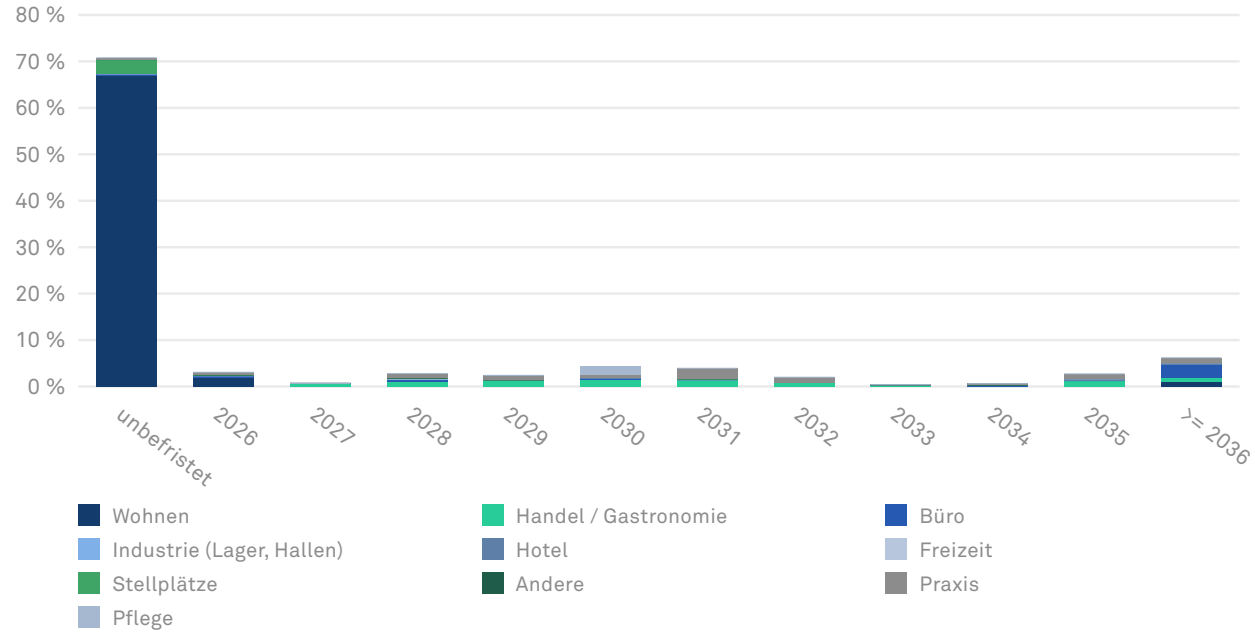
Verteilung in % der Verkehrswerte



10 bis 25 Mio. EUR	36,3 %
25 bis 50 Mio. EUR	37,9 %
50 bis 100 Mio. EUR	14,5 %
bis 10 Mio. EUR	11,4 %

Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge

in % der Jahresnettosollmiete



KREDITPORTFOLIO UND RESTLAUFZEITENSTRUKTUR DER DARLEHEN

Übersicht Kredite

WÄHRUNG	KREDITVOLUMEN[2]	IN %[3]
EUR-Kredite (Inland)	240.098.337,08 EUR	28,1
Gesamt	240.098.337,08 EUR	28,1

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (292,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 240,1 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung

WÄHRUNG	UNTER 1 JAHR	1 BIS 2 JAHRE	2 BIS 5 JAHRE	5 BIS 10 JAHRE	ÜBER 10 JAHRE	GESAMT
EUR-Kredite (Inland)	17,9 %	5,5 %	24,2 %	43,9 %	8,4 %	100,0 %
Gesamt	17,9 %	5,5 %	24,2 %	43,9 %	8,4 %	100,0 %

LIQUIDITÄT, SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

WÄHRUNGSPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

RISIKOPROFIL

RISIKOKOMPONENTEN	AUSPRÄGUNG
Adressenausfallrisiken	gering
Zinsänderungsrisiken	mittel
Währungsrisiken	nicht vorhanden
sonstige Marktpreisrisiken	mittel
operationelle Risiken	hoch
Liquiditätsrisiken	hoch

ANGABEN ZU ÖKOLOGISCHEN UND/ODER SOZIALEN MERKMALEN

Nähere Angaben zu den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen des Fonds, den regelmäßigen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten, befinden sich im Anhang des Jahresberichts.

2 Kurzfristige Darlehen gemäß § 199 KAGB werden nicht ausgewiesen.

3 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. Kurzfristige Darlehen gemäß § 199 KAGB sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Entwicklung des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	GJ-ENDE 30.04.2023 MIO. EUR	GJ-ENDE 30.04.2024 MIO. EUR	GJ-ENDE 30.04.2025 MIO. EUR	GJ-ENDE 30.04.2026 MIO. EUR
Immobilien	849,6	976,7	887,3	853,3
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	287,4	86,0	99,1	50,8
Sonstige Vermögensgegenstände	106,6	113,5	104,1	72,9
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	–236,4	–291,8	–359,0	–351,9
Fondsvermögen	1.007,3	884,4	731,4	625,1
Anteilumlauf (Stück)	17.211.078	15.627.442	13.826.136	12.580.650
Anteilwert (EUR)	58,52	56,58	52,90	49,68
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,33	1,30	1,30	0,37
Tag der Ausschüttung	10.10.2023	25.10.2024	24.10.2025	29.10.2026

KAPITEL 03

03

IN DIESEM KAPITEL

Vermögensübersicht
Vermögensaufstellung Teil I–III
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe
Ertrags- und Aufwandsrechnung
Verwendungsrechnung
Entwicklung des Fondsvermögens



KAPITEL 03

Zahlen, Daten, Fakten

Vermögensübersicht zum 30. April 2026

	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	620.585.000,00		
2. Geschäftsgrundstücke	115.475.000,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	116.670.000,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	597.500,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
Zwischensumme		**853.327.500,00**	**136,50**
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
Zwischensumme		**0,00**	**0,00**
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	50.836.801,51		
2. Wertpapiere	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
Zwischensumme		**50.836.801,51**	**8,13**
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	20.307.699,75		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. April 2026

	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
4. Anschaffungsnebenkosten	48.353.887,21		
bei Immobilien	48.353.887,21		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
5. Andere	4.232.386,24		
Zwischensumme		**72.893.973,20**	**11,66**
SUMME VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		**977.058.274,71**	**156,30**
B. SCHULDEN			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	–292.598.337,08		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	–4.551.485,21		
3. Grundstücksbewirtschaftung	–18.793.493,03		
4. anderen Gründen	–28.762.213,08		
Zwischensumme		**–344.705.528,40**	**–55,14**
II. Rückstellungen		**–7.223.431,09**	**–1,16**
SUMME SCHULDEN		**–351.928.959,49**	**–56,30**
C. FONDSVERMÖGEN		**625.129.315,22**	**100,00**
umlaufende Anteile (Stück)		12.580.650	
Anteilwert (EUR)		49,68	

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026
Teil I: Immobilienverzeichnis

DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN

		LAGE DES GRUNDSTÜCKS[1]	WÄHRUNG	ART DES GRUNDSTÜCKS[2]	ART DER NUTZUNG[3]	PROJEKT- / BESTANDSENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN	ERWERBSDATUM	BAU- / UMBAUJAHR[4]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE GEWERBE / WOHNEN IN M²[5]	AUSSTATTUNGSMERKMALE[6]
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3 , 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.801	0/ 3.880	B, G, L
DE	13353	Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	GG	Ha: 70,1 %; B: 28,9 %	-	31.01.20	1960	728	1.397/ 0	B, BM, FW, G, L, RO, SZ
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5 (Haus 4)	EUR	M [AG]	W	-	17.12.20	2020	12.301	0/ 6.982	FW, L, SZ
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94 (Haus 5)	EUR	M [AG]	W	-	17.12.20	2020	4.086	0/ 7.654	FW, L, SZ
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16	EUR	GG	B: 56,3 %; Ha: 43,7 %	-	31.03.20	1988	1.618	5.437/ 0	B, BM, FW, K, L, SP
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	EUR	G	Ha	-	30.08.19	1980	4.298	5.147/ 0	BM, LA, L, R, SZ
DE	99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha: 51,8 %; B: 40,8 %	-	30.08.19	1900/ 1994	811	2.434/ 362	B, L, R, SZ
DE	67227	Frankenthal (Pfalz), Mina-Karcher-Platz 1+2	EUR	M	W	-	30.04.16	1986	8.402	0/ 10.133	G, L, SZ

1 DE = Deutschland
2 G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück; M = Mietwohngrundstück; M [E] = Mietwohngrundstück mit Erbbaurecht (§ 231 (1) 4. KAGB); M [AG] = Mietwohngrundstück mit Anderen Grundstücken und Rechten (§ 231 (1) 5. KAGB)
3 Ha = Handel / Gastronomie; B = Büro; W = Wohnen
4 Als Umbaujahr ist das wirtschaftliche Baujahr gemäß Verkehrswertgutachten angegeben.
5 Die Nutzfläche Gewerbe weist teilweise auch sonstige Flächen aus.
6 B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; R = Rampe; RO = Rolltor; SP = Sprinkleranlage; SZ = Sonnenschutz
7 Der Ausweis der Restlaufzeit ist nicht erfolgt, da es sich überwiegend um unbefristete Mietverträge handelt.
8 Die Leerstandsquote ist auf Basis der Nettosollmiete ermittelt. Die Nettosollmiete setzt sich aus den vertraglichen Mieten zum Berichtsstichtag hochgerechnet auf das Jahr und den Gutachtermieten für Leerstandsflächen zusammen.
9 Fremdfinanzierungsquote 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. Dieser wird in Relation zu dem für das jeweilige Objekt aufgenommenen Kredit gesetzt.

	RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN JAHREN[7]	LEERSTANDSQUOTE IN % DER NETTOSOLL- MIETE[8]	FREMDFINANZIERUNGSQUOTE IN % DES KAUFPREISES / VERKEHRSWERTES[9]	KAUFPREIS BZW. VERKEHRSWERT GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] IN TEUR	MIETERTRÄGE IM GESCHÄFTSJAHR IN TEUR	ROHERTRAG GEMÄSS GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] IN TEUR	RESTNUTZUNGSDAUER GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] 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
	0,0	0,0	29,0	13.900/ 13.190 [13.545]	422	614/ 556 [585]	73,0/ 73,0 [73,0]	1.309/ 9,6	1.059/ 249	129	365	24
	3,9	7,3	0,0	7.450/ 7.480 [7.465]	356	370/ 369 [370]	29,0/ 33,0 [31,0]	590/ 9,1	426/ 165	59	217	44
	0,1	0,0	40,4	26.600/ 26.130 [26.365]	990	1.183/ 1.017 [1.100]	74,0/ 74,0 [74,0]	2.126/ 8,6	1.537/ 588	204	936	55
	0,2	2,2	39,8	29.100/ 28.180 [28.640]	1.024	1.295/ 1.098 [1.197]	74,0/ 74,0 [74,0]	2.238/ 8,2	1.646/ 593	212	992	55
	3,0	2,5	31,8	21.900/ 21.600 [21.750]	1.072	1.121/ 1.117 [1.119]	33,0/ 34,0 [33,5]	2.014/ 9,6	1.480/ 534	201	772	46
	4,9	0,0	28,5	8.000/ 7.990 [7.995]	435	501/ 500 [500]	30,0/ 28,0 [29,0]	650/ 9,8	470/ 180	65	211	39
	2,5	3,5	30,9	7.900/ 7.650 [7.775]	382	434/ 427 [431]	29,0/ 30,0 [29,5]	840/ 9,6	624/ 216	84	273	39
	0,1	2,6	0,0	14.700/ 14.850 [14.775]	821	986/ 889 [937]	45,0/ 40,0 [42,5]	1.094/ 9,5	648/ 446	96	0	-

Fortsetzung: Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis

		LAGE DES GRUNDSTÜCKS[1]	WÄHRUNG	ART DES GRUNDSTÜCKS[2]	ART DER NUTZUNG[3]	PROJEKT- / BESTANDSENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN	ERWERBSDATUM	BAU- / UMBAUJAHR[4]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE GEWERBE / WOHNEN IN M²[5]	AUSSTATTUNGSMERKMALE[6]
DE	67227	Frankenthal (Pfalz), Mahlastr. 93A-D, Mathias-Grünewald-Str. 1A-D	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0/ 8.951	B, G, RO
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0/ 1.149	G, L
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969/ 2010	4.100	301/ 6.496	FW, G, L, SZ
DE	61381	Friedrichsdorf, Ostpreußenstr. 16, 16 a-c	EUR	M	W	-	23.11.21	1974/ 2024	3.039	0/ 6.079	G, L, R, RO, SZ
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55, Karolinenstraße 22	EUR	M	W	-	01.07.20	2020	1.432	0/ 2.819	G, L, SZ
DE	90763	Fürth, Waldstraße 29, 31 / Landmannstraße 4	EUR	M	W	-	13.05.24	2024	1.253	0/ 1.706	B, FW, L, SZ
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstr. 14-16, Martin-Luther-Str. 6-8	EUR	M	W	-	30.06.18	1979	2.617	0/ 2.479	B
DE	21109	Hamburg, Neuenfelder Straße 14 a-b	EUR	M	W	-	12.03.19	2020	1.892	113/ 5.109	B, BM, FW, L
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18 (nur gerade Nr.)	EUR	M	W	-	08.10.19	2020	10.636	0/ 9.774	BM, FW, G, L
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	-	30.01.19	2019	1.785	153/ 1.362	B, BM, G, L
DE	14669	Ketzin/ Havel, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8-11, Robinienweg 1-3	EUR	M	W	ja	01.09.21	2023	12.689	937/ 9.147	FW, L
DE	47803	Krefeld, Inrather Straße 221, 223; Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b	EUR	M	W	-	28.10.23	2024	5.421	0/ 6.029	B, FW, G, L, R, SZ
DE	74653	Künzelsau, Talä-ckerallee 67, 69, Defreggerstraße 2,4	EUR	M	W	-	26.10.23	2022	5.390	0/ 5.235	B, G, K, L, SZ

	RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN JAHREN[7]	LEERSTANDSQUOTE IN % DER NETTOSOLL- MIETE[8]	FREMDFINANZIERUNGSQUOTE IN % DES KAUFPREISES / VERKEHRSWERTES[9]	KAUFPREIS BZW. VERKEHRSWERT GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] IN TEUR	MIETERTRÄGE IM GESCHÄFTSJAHR IN TEUR	ROHERTRAG GEMÄSS GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] IN TEUR	RESTNUTZUNGSDAUER GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] 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
	0,0	4,1	0,0	12.800/ 13.320 [13.060]	609	884/ 852 [868]	46,0/ 46,0 [46,0]	1.018/ 7,3	779/ 240	102	246	29
	0,2	3,3	27,1	5.000/ 5.020 [5.010]	238	255/ 255 [255]	34,0/ 44,0 [39,0]	303/ 8,3	250/ 53	13	0	-
	4,8	4,8	25,4	25.400/ 25.760 [25.580]	1.307	1.418/ 1.406 [1.412]	49,0/ 55,0 [52,0]	1.941/ 8,9	1.404/ 537	129	0	-
	0,0	12,1	24,2	29.100/ 29.070 [29.085]	936	1.111/ 1.093 [1.102]	74,0/ 73,0 [73,5]	3.473/ 10,6	2.150/ 1.323	347	3.097	66
	0,2	6,7	36,3	11.300/ 10.920 [11.110]	314	458/ 426 [442]	74,0/ 74,0 [74,0]	702/ 6,3	439/ 263	66	275	50
	0,0	0,0	26,2	8.500/ 8.060 [8.280]	223	300/ 285 [292]	78,0/ 78,0 [78,0]	737/ 7,1	737/ 0	74	608	96
	0,0	4,0	0,0	4.300/ 3.950 [4.125]	173	280/ 242 [261]	32,0/ 33,0 [32,5]	296/ 9,2	228/ 67	30	62	25
	0,0	0,0	24,5	20.100/ 20.010 [20.055]	620	858/ 736 [797]	74,0/ 74,0 [74,0]	1.695/ 8,9	996/ 698	167	614	34
	0,3	2,2	11,7	39.100/ 40.120 [39.610]	1.293	1.554/ 1.553 [1.553]	74,0/ 74,0 [74,0]	2.179/ 6,0	1.381/ 798	196	701	41
	1,4	5,6	0,0	4.300/ 4.630 [4.465]	195	204/ 203 [203]	73,0/ 73,0 [73,0]	344/ 9,4	226/ 118	35	92	32
	9,4	71,9	37,0	37.100/ 37.710 [37.405]	142	1.591/ 1.590 [1.591]	78,0/ 78,0 [78,0]	4.920/ 12,4	2.848/ 2.072	492	4.386	64
	0,1	0,0	49,9	24.300/ 23.820 [24.060]	905	938/ 938 [938]	78,0/ 78,0 [78,0]	3.032/ 10,1	2.095/ 937	303	2.451	89
	0,2	28,6	34,0	22.700/ 21.750 [22.225]	356	739/ 707 [723]	77,0/ 77,0 [77,0]	2.632/ 10,5	1.399/ 1.234	262	1.947	89

Fortsetzung: Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis

		LAGE DES GRUNDSTÜCKS[1]	WÄHRUNG	ART DES GRUNDSTÜCKS[2]	ART DER NUTZUNG[3]	PROJEKT- / BESTANDSENT-WICKLUNGS- MASSNAHMEN	ERWERBSDATUM	BAU- / UMBAUJAHR[4]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE GEWERBE / WOH-NEN IN M²[5]	AUSSTATTUNGSMERKMALE[6]
DE	63225	Langen (Hessen), Liebigstraße 19,21,23,25,27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2,4,6,8 / Alte Römerstraße 1	EUR	M	W	-	02.08.21	2023	9.922	128/ 11.425	FW, G, L, R, RO, SZ
DE	04109	Leipzig, Peters-straße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha	-	30.08.19	1913/ 1998	664	1.334/ 1.425	B, BM, FW, LA, L, SZ
DE	04349	Leipzig, Carusstr. 6 / Tauchaer Str. 294, 296 / Am Künstler-bogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstr. 2	EUR	M	W	-	30.12.24	2022	11.052	970/ 6.324	B, FW, G, L, R, RO, SZ
DE	39106	Magdeburg, Rogätzer Straße 86a, 87, 88	EUR	M	W	-	02.11.23	2023	1.846	0/ 3.536	B, FW, L, SZ
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20, 22, 24	EUR	G	B	-	30.11.19	2020	8.909	8.516/ 0	G
DE	68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84	EUR	M	W	-	09.04.20	2021	1.974	0/ 2.562	FW, G, L, SZ
DE	41061	Mönchengladbach, Fliethstr. 51, 53, 55, 57	EUR	G	B	-	31.05.22	2018	4.503	5.848/ 1.469	B, G, K, LA, R, SZ
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111, 113	EUR	G	B: 54,7 %; Ha: 43,0 %	-	30.08.19	1988	3.514	3.486/ 0	B, BM, FW, LA, L
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhl-str. 23, 25, Goyastr. 2, 4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	4.852	0/ 4.929	B, G, L, RO
DE	90459	Nürnberg, Gabels-bergerstraße 32, Körnerstraße 75	EUR	M	W	-	22.11.24	2024	620	0/ 1.858	B, L, SZ
DE	69226	Nußloch, Walldorfer Straße 1, Haupt-straße 96, 98, 100, Sofienstraße	EUR	G	Ha	-	31.07.18	1996/ 2016	4.187	1.878/ 5.291	B, BM, FW, G, K, LA, L, SP

	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren[7]	Leerstandsquote in % der Nettosoll- Miete[8]	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes[9]	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäss Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] 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
	1,4	5,1	28,9	55.200/ 54.730 [54.965]	1.950	2.143/ 2.121 [2.132]	77,0/ 77,0 [77,0]	5.552/ 9,0	3.931/ 1.621	555	4.025	63
	8,6	0,0	39,7	10.900/ 11.460 [11.180]	383	513/ 512 [513]	34,0/ 42,0 [38,0]	981/ 6,6	604/ 377	98	319	39
	3,8	10,3	0,0	30.200/ 29.800 [30.000]	476	1.224/ 1.141 [1.182]	79,0/ 79,0 [79,0]	1.943/ 6,5	1.161/ 783	178	1.765	103
	0,1	32,0	85,0	15.200/ 14.900 [15.050]	231	696/ 696 [696]	79,0/ 79,0 [79,0]	1.458/ 9,9	790/ 668	146	1.299	90
	5,6	9,3	26,5	42.700/ 42.700 [42.700]	1.624	1.863/ 1.863 [1.863]	54,0/ 63,0 [58,5]	3.512/ 9,0	2.167/ 1.345	292	1.215	42
	0,0	20,0	27,8	11.400/ 11.160 [11.280]	334	474/ 430 [452]	75,0/ 75,0 [75,0]	933/ 9,1	587/ 346	105	410	47
	10,0	1,2	30,4	34.400/ 34.680 [34.540]	1.563	1.640/ 1.637 [1.638]	52,0/ 62,0 [57,0]	3.121/ 8,9	2.522/ 599	310	1.862	72
	3,8	0,1	30,6	7.100/ 7.030 [7.065]	409	419/ 419 [419]	34,0/ 30,0 [32,0]	626/ 9,6	466/ 160	63	203	39
	0,0	1,2	0,0	7.050/ 7.000 [7.025]	326	500/ 500 [500]	47,0/ 47,0 [47,0]	575/ 7,5	429/ 146	58	139	29
	0,0	4,0	26,7	10.500/ 9.640 [10.070]	270	379/ 343 [361]	78,0/ 79,0 [78,5]	877/ 8,1	451/ 426	88	746	102
	4,5	0,3	0,0	17.050/ 15.920 [16.485]	905	920/ 919 [919]	54,0/ 45,0 [49,5]	1.758/ 11,4	874/ 884	177	383	26

Fortsetzung: Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis

		LAGE DES GRUNDSTÜCKS[1]	WÄHRUNG	ART DES GRUNDSTÜCKS[2]	ART DER NUTZUNG[3]	PROJEKT- / BESTANDSENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN	ERWERBSDATUM	BAU- / UMBAUJAHR[4]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE GEWERBE / WOHNEN IN M²[5]	AUSSTATTUNGSMERKMALE[6]
DE	14558	Nuthetal, Nuthestraße 1, 1A, 1B	EUR	M	W	-	30.06.23	2023	3.589	0/ 5.320	B, BM, G, K, L, R, RO, SZ
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	4.571	0/ 5.599	L
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha: 62,2 %; B: 37,8 %	-	30.08.19	1958/ 1982	923	3.153/ 77	B, BM, FW, K, L
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 1-65 (BA1)	EUR	M	W	-	31.05.22	2023	20.452	0/ 8.186	FW
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 66-113 (BA2)	EUR	M	W	-	19.12.22	2023	16.974	0/ 6.391	FW
DE	65428	Rüsselsheim am Main, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1979/ 1980	3.648	0/ 2.881	B, L
DE	89075	Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27	EUR	M	W	-	23.05.23	2025	3.225	249/ 2.649	B, BM, FW, G, L, R, SZ
DE	21465	Wentorf bei Hamburg, Achtern Höben 14, Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2018	1.960	0/ 2.054	B, BM, G, L
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	M [E]	W	-	31.12.16	1961	2.725	0/ 1.912	G
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	M [E]	W	-	31.12.16	1976	9.823	0/ 5.721	L
DE	65205	Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76-158 (nur gerade Nr.)	EUR	M	W	-	28.07.21	2023	7.781	0/ 5.914	B, G, L, RO, SZ
DE	38446	Wolfsburg, Steimker Promenade 6, Arnikaweg 3	EUR	GG	W	-	24.03.23	2025	7.362	3.205/ 14.060	B, BM, FW, G, K, L, R, SP, SZ
DE	97074	Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	10.10.20	2020	1.718	0/ 2.134	FW, G, L, SZ
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt[10]											

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

	RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN JAHREN[7]	LEERSTANDSQUOTE IN % DER NETTOSOLL- MIETE[8]	FREMDFINANZIERUNGSQUOTE IN % DES KAUFPREISES / VERKEHRSWERTES[9]	KAUFPREIS BZW. VERKEHRSWERT GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] IN TEUR	MIETERTRÄGE IM GESCHÄFTSJAHR IN TEUR	ROHERTRAG GEMÄSS GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] IN TEUR	RESTNUTZUNGSDAUER GUTACHTEN 1 / GUTACHTEN 2 [MITTELWERT] IN JAHREN	ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN (ANK) GESAMT IN TEUR / IN % DES KAUFPREISES	- DAVON GEBÜHREN UND STEUERN / - DAVON SONSTIGE KOSTEN IN TEUR	IM GESCHÄFTSJAHR ABGESCHRIEBENE ANK IN TEUR	ZUR ABSCHREIBUNG VERBLEIBENDE ANK IN TEUR	VORAUSSICHTLICH VERBLEIBENDER ABSCHREIBUNGSZEITRAUM IN MONATEN
	0,1	7,0	45,4	24.300/ 24.200 [24.250]	840	964/ 932 [948]	77,0/ 77,0 [77,0]	3.504/ 11,3	2.194/ 1.310	349	2.500	85
	0,2	0,0	40,5	19.800/ 19.500 [19.650]	416	840/ 840 [840]	75,0/ 75,0 [75,0]	1.976/ 9,3	1.508/ 469	196	1.062	65
	3,4	13,0	38,0	6.700/ 6.680 [6.690]	385	513/ 487 [500]	24,0/ 26,0 [25,0]	641/ 9,6	470/ 171	64	209	39
	0,0	0,1	33,5	28.300/ 28.770 [28.535]	1.018	1.115/ 1.115 [1.115]	77,0/ 77,0 [77,0]	3.169/ 10,8	2.002/ 1.167	318	2.249	72
	0,1	2,3	9,2	21.200/ 21.650 [21.425]	711	840/ 840 [840]	77,0/ 77,0 [77,0]	2.509/ 10,8	1.608/ 901	251	1.840	79
	0,3	23,4	0,0	4.800/ 5.040 [4.920]	146	326/ 300 [313]	33,0/ 34,0 [33,5]	341/ 8,7	277/ 64	34	71	25
	0,0	18,6	0,0	15.800/ 16.590 [16.195]	238	589/ 582 [585]	79,0/ 79,0 [79,0]	1.534/ 8,4	1.021/ 514	153	1.368	84
	0,0	3,4	55,9	7.100/ 6.930 [7.015]	164	325/ 313 [319]	72,0/ 72,0 [72,0]	709/ 9,8	548/ 160	70	133	23
	0,0	4,3	0,0	2.600/ 2.530 [2.565]	151	190/ 174 [182]	32,0/ 28,0 [30,0]	178/ 10,4	129/ 49	18	10	7
	0,0	0,9	0,0	8.000/ 7.200 [7.600]	382	546/ 515 [530]	50,0/ 30,0 [40,0]	447/ 9,8	333/ 113	45	26	7
	0,0	2,3	24,2	23.400/ 23.920 [23.660]	879	950/ 952 [951]	77,0/ 77,0 [77,0]	2.326/ 10,6	1.411/ 915	231	1.637	62
	11,9	46,5	41,2	68.200/ 68.800 [68.500]	578	2.718/ 2.698 [2.708]	79,0/ 79,0 [79,0]	7.100/ 8,3	4.509/ 2.590	709	6.324	82
	0,1	0,2	49,4	9.200/ 8.770 [8.985]	298	364/ 338 [351]	74,0/ 75,0 [74,5]	704/ 7,6	369/ 335	71	311	53
												853.327.500,00

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. April 2026

I. KÄUFE

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe stattgefunden.

II. VERKÄUFE

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN
DE 60487 Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	08.09.2025
DE 36037 Fulda, Heinrichstraße 9, 11	28.08.2025
DE 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	16.05.2025
DE 50667 Köln, In der Höhle 4	29.08.2025

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil II: Liquiditätsübersicht

	KÄUFE NOMINAL EUR BZW. STÜCK IN TAUSEND	VERKÄUFE NOMINAL EUR BZW. STÜCK IN TAUSEND	BESTAND NOMINAL EUR BZW. STÜCK IN TAUSEND	KURS-WERT EUR (KURS PER 30.04.2026)	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
I. Bankguthaben				50.836.801,51	8,13
II. Wertpapiere				0,00	0,00
a) Verzinsliche Wertpapiere				0,00	0,00
b) Andere Wertpapiere				0,00	0,00
III. Investmentanteile				0,00	0,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. APRIL 2026 TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 50,8 Mio. EUR umfasst Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind (50,8 Mio. EUR). Von den Bankguthaben sind 41,7 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	ANTEIL AM FONDS-VERMÖGEN IN %
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	20.307.699,75	3,25
davon Betriebskostenvorlagen	13.361.995,50	
davon Mietforderungen	1.065.127,44	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	48.353.887,21	7,74
davon bei Immobilien	48.353.887,21	
5. Andere	4.232.386,24	0,68
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00	
I. VERBINDLICHKEITEN AUS		
1. Krediten	–292.598.337,08	–46,81
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	–4.551.485,21	–0,73
3. Grundstücksbewirtschaftung	–18.793.493,03	–3,01
4. anderen Gründen	–28.762.213,08	–4,60
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00	
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	
II. Rückstellungen	–7.223.431,09	–1,16
Fondsvermögen	625.129.315,22	100,00

ERLÄUTERUNG ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. APRIL 2026 TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (20,3 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (13,4 Mio. EUR), Mietkautionen (5,7 Mio. EUR) sowie Mietforderungen (1,1 Mio. EUR).
Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (48,4 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (80,6 Mio. EUR) abzüglich der Abschreibungen (32,3 Mio. EUR).
Der Posten „Andere“ (4,2 Mio. EUR) unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ enthält im Wesentlichen sonstige Forderungen (2,0 Mio. EUR), bereits geleistete Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (1,1 Mio. EUR). Zudem bestehen Forderungen gegen das Finanzamt (0,6 Mio. EUR) sowie Forderungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen (0,6 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (4,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Immobilien Wolfsburg, Steimker Promenade 6, Arnikaweg 3 (2,5 Mio. EUR), Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27 (0,7 Mio. EUR), Magdeburg, Rogätzer Straße (0,7 Mio. EUR), Nuthetal (0,3 Mio. EUR), Wiesbaden-Erbenheim, Zur Schleifmühle 76-158 (0,2 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (0,1 Mio. EUR), und Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (18,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (13,1 Mio. EUR) und aus Mietkautionen (5,7 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (28,8 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus passiven Rechnungsabgrenzungen im Zusammenhang mit vereinnahmten Zuschüssen (27,0 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,4 Mio. EUR), aus Fondsverwaltungsgebühren (0,4 Mio. EUR) und aus Darlehenszinsen (0,4 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (7,2 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Kosten für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (4,4 Mio. EUR), für Vermietungskosten und Kosten der Bewirtschaftung (1,9 Mio. EUR), für Vertriebsfolgeprovisionen (0,5 Mio. EUR) und für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten (0,3 Mio. EUR).

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2026

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		1.147.045,05	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		0,00	
5. Sonstige Erträge		2.891.722,87	
6. Erträge aus Immobilien		28.456.055,84	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)		0,00	
Summe der Erträge			**32.494.823,76**
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		–9.056.940,44	
a) davon Betriebskosten	–2.531.950,40		
b) davon Instandhaltungskosten	–4.358.636,59		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	–1.415.021,82		
d) davon sonstige Kosten	–751.331,63		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten		–29.204,58	
3. Inländische Steuern		0,00	
4. Ausländische Steuern		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen		–5.347.163,71	
6. Verwaltungsvergütung		–5.899.393,39	
7. Verwahrstellenvergütung		–300.817,99	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		–56.861,21	
9. Sonstige Aufwendungen		–2.051.399,71	
davon Kosten der externen Bewerter	–704.732,07		
Summe der Aufwendungen			**–22.741.781,03**
III. Ordentlicher Nettoertrag			**9.753.042,73**

	EUR	EUR	EUR
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien		1.771.685,72	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
Zwischensumme			1.771.685,72
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien		–3.935.463,78	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
Zwischensumme			–3.935.463,78
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			–2.163.778,06
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			–467.106,00
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			**7.122.158,67**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		5.188.321,25	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		–32.126.893,31	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			–26.938.572,06
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			–19.816.413,39

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. MAI 2025 BIS 30. APRIL 2026

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ (1,1 Mio. EUR) beinhalten Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.
Die „Sonstigen Erträge“ (2,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Tilgungszuschüsse (1,4 Mio. EUR), Zinserträge aus Kaufpreisraten (1,1 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,4 Mio. EUR).
Die „Erträge aus Immobilien“ (28,5 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.
Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (2,5 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.
Die „Instandhaltungskosten“ (4,4 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien Bonn, Friedensplatz 16 (0,8 Mio. EUR), Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (0,8 Mio. EUR), Fulda, Heinrichstraße 9, 11 (0,3 Mio. EUR), Nuthetal, Nuthestraße 1, 1A, 1B (0,3 Mio. EUR), Nußloch, Walldorfer Straße 1, Hauptstraße 96, 98, 100, Sofienstraße (0,2 Mio. EUR) sowie weitere Objekte.
Die „Sonstigen Kosten“ (0,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen (0,6 Mio. EUR) und objektbezogene Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,1 Mio. EUR).
Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.
Die „Sonstigen Aufwendungen“ (2,1 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovisionen (1,3 Mio. EUR) und Gutachterkosten (0,7 Mio. EUR).
Die „realisierten Gewinne“ (1,8 Mio. EUR) resultieren aus dem Verkauf der Immobilie Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a (1,8 Mio. EUR).
Die „realisierten Verluste“ (3,9 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1 (2,2 Mio. EUR), Köln, In der Höhle 4 (1,6 Mio. EUR), und Fulda, Heinrichstraße 9, 11 (0,1 Mio. EUR).
Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als „Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich“ in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

Verwendungsrechnung zum 30. April 2026

	INSGESAMT EUR	JE ANTEIL[1] EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	**7.688.035,85**	**0,61**
1. Vortrag aus dem Vorjahr	565.877,18	0,04
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	7.122.158,67	0,57
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	**3.033.195,35**	**0,24**
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	3.033.195,35	0,24
III. Gesamtausschüttung	**4.654.840,50**	**0,37**
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung	4.654.840,50	0,37

1 Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 12.580.650 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2026

	EUR	EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES		**731.412.787,36**
1. Ausschüttung für das Vorjahr		–17.007.668,60
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	–17.973.976,80	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	966.308,20	
Steuerabschlag für das Vorjahr	0,00	
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss / -abfluss (netto)		–64.144.947,84
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	6.958.364,89	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	–71.103.312,73	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		467.106,00
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		–5.781.548,31
davon bei Immobilien	–5.781.548,31	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		–19.816.413,39
davon nicht realisierte Gewinne	5.188.321,25	
davon nicht realisierte Verluste	–32.126.893,31	
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES		**625.129.315,22**

ERLÄUTERUNG ZUR ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS VOM 1. MAI 2025 BIS 30. APRIL 2026

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 sowie die realisierten Wertveränderungen aus Vorjahren der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien.

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Im Berichtszeitraum gab es keine abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

KAPITEL 04



IN DIESEM KAPITEL

Angaben nach Derivateverordnung
Bewertungsverfahren
Transparenz und Gesamtkostenquote
Mitarbeitervergütung
Offenlegungs- und Taxonomieverordnung
Wesentliche Änderungen § 101 KAGB
Risikomanagementsystem



KAPITEL 04

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30. April 2026 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF	
Anteilwert	49,68 EUR
Umlaufende Anteile	12.580.650

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden zum 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. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten erfolgt die Bewertung der Projektentwicklungen nach folgenden Bewertungsverfahren:

Forward Funding (Anschaffungsvorgang)

Während der Bauphase werden grundsätzlich die gezahlten Kaufpreisraten in der Vermögensaufstellung angesetzt, soweit diese durch den Verkehrswert nach Fertigstellung gedeckt sind. Im Fall von wesentlichen Wertminderungen der zu erwerbenden Immobilie wird dies berücksichtigt.
Spätestens drei Monate nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Gebäudes wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen. Es wird während der Bauphase ab der Eigentumsübertragung grundsätzlich ein Verkehrswert (Regelbewertung Projektschätzung - Verkehrswert nach Fertigstellung) ermittelt.

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 Erfüllungsbetrages gebildet.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE	
Gesamtkostenquote in Prozent	1,24
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00 EUR
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,07 %
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,08 %
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00 EUR
Rückvergütungen	0,00 EUR
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00 EUR
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00 EUR
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00 %
Transaktionskosten in EUR	1.829.525,26 EUR

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.
Im Geschäftsjahr sind Gesamtkosten in Höhe von 8.308.472,30 EUR angefallen. Darüber hinaus sind weitere Kosten in Höhe von 962.195,30 EUR angefallen, die nicht in der Gesamtkostenquote erfasst sind.
In diesen Kosten sind Kosten für transaktionsabhängige Vergütungen für An- und Verkäufe enthalten.
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.
Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Verkaufsnebenkosten der im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN SONSTIGEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN	
Sonstige Erträge insgesamt	2.891.722,87 EUR
davon Erträge aus Tilgungszuschüssen	1.440.524,90 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	2.051.399,71 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision Publikumsfonds	1.329.188,71 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG[1]	
GESAMTSUMME DER IM ABGELAUFENEN WIRTSCHAFTSJAHR DER KVG GEZAHLTEN MITARBEITERVERGÜTUNG	**30.134.897,07 EUR**
davon feste Vergütung	26.560.497,07 EUR
davon variable Vergütung	3.574.400,00 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	408
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.316.438,04 EUR
davon Führungskräfte	1.316.438,04 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

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

1 Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2025 - 31. Dezember 2025.

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 zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung (Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Unternehmenskennung (LEI-Code):
52990086WRA4BL7T5N38

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ Ja

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _ %

- ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _ %

☒ Nein

☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 0 % an nachhaltigen Investitionen

- ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ mit einem sozialen Ziel

☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der Fonds ist bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem er in energieeffiziente Gebäude investiert bzw. die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Indikator 1

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals wird fortlaufend für mind. 60 % der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien, gemessen an den Verkehrswerten, einer der folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren beachtet:

- Der Fonds wird in energieeffiziente Wohngebäude mit mindestens Energieausweisklasse (Energy Performance Certificate oder „EPC“) B investieren. Die Anforderungen an das EPC ergeben sich aus der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, in Deutschland umgesetzt durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Fonds wird in energieeffiziente Nicht-Wohngebäude investieren. Da für Nicht-Wohngebäude keine Klassifizierung gemäß den Energieeffizienzklassen A-H besteht, erfolgt die Einordnung in die Effizienzklasse B anhand des Primärenergiebedarfs (bei Energiebedarfsausweisen) oder anhand der im Energieausweis dargestellten Endenergieverbräuche (bei Energieverbrauchsausweisen) analog zum Energieausweis von Wohngebäuden. Die Einordnung erfolgt hierbei prozentual anhand der auf den Energieausweisen dargestellten Maximalwerte für den Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch. Ein Gebäude wird dann als energieeffizient eingestuft, wenn sein Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch innerhalb der ersten 30 % der angegebenen Maximalwerte liegt.
- Ein Gebäude kann zu der oben genannten Quote hinzugerechnet werden, wenn es die Anforderungen der oben genannten Indikatoren nicht erfüllt, aber anstrebt,
  - ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Gebäudes auf den Fonds oder
  - ab Neuausstellungsdatum des Energieausweises einer Bestandsimmobilie den Primärenergiebedarf innerhalb von vier Jahren um 20 % zu senken.

Zum Stichtag erfüllen rd. 81 % der Verkehrswerte den Indikator 1.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

NACHHALTIGKEIT	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025	GJ 2026
Indikator 1	k.A.	k.A.	66 %	79 %	81 %

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

PAI	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025	GJ 2026
Fossile Brennstoffe	k.A.	k.A.	0 %	0 %	0 %
Energieineffiziente Gebäude	k.A.	k.A.	24 %	24 %	19 %

Die Quoten der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts (PAI)“) werden quartalsweise berechnet. Anhand dieser Werte wird in Folge der Durchschnittswerte des Geschäftsjahres ermittelt.

Fossile Brennstoffe:

Die Quote der fossilen Brennstoffe errechnet sich als verkehrswertgewichteter Anteil über die Mietanteile:

$$\frac{\text{Mietanteil in EUR}}{\text{Liegenschaftszins}}$$
$$\sum \text{Verkehrswerte in EUR}$$

Die Quote bezieht sich auf die Mieterträge der Objekte, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt bleiben z. B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehältnisse für Notstromaggregate. Zur Ermittlung der Quote wird auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist.
Der Fonds verpflichtet sich, seine Mieterträge nur aus Objekten zu beziehen, deren wesentliche Nutzungsart nicht aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist.

Energieineffiziente Gebäude:

Die Energieineffizienz von Gebäuden wird gemäß der Formel aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung (sogenannte regulatory technical standards (RTS)) berechnet:

$$\frac{\text{((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C) + Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU)}}{\text{Wert der Immobilien, die EPC- und NZEB-Vorschriften unterliegen}}$$

Die Begriffe Niedrigstenergiegebäude (NZEB), Primärenergiebedarf (PED) und Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (EPC) haben die Bedeutung gemäß Artikel 2 Nummer 2, 5 und 12 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.
Der Fonds prüft und berücksichtigt die Energieeffizienz bei allen Immobilien des Fonds.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Der Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Top 15 Investitionen wurde auf Basis der Vermögenswerte der Einzelimmobilien im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien berechnet. Hierbei wurde der Durchschnittswert der vier Quartalsstichtage im Geschäftsjahr herangezogen. 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 Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen des Finanzprodukts entfiel: 1. Mai 2025 bis 30. April 2026

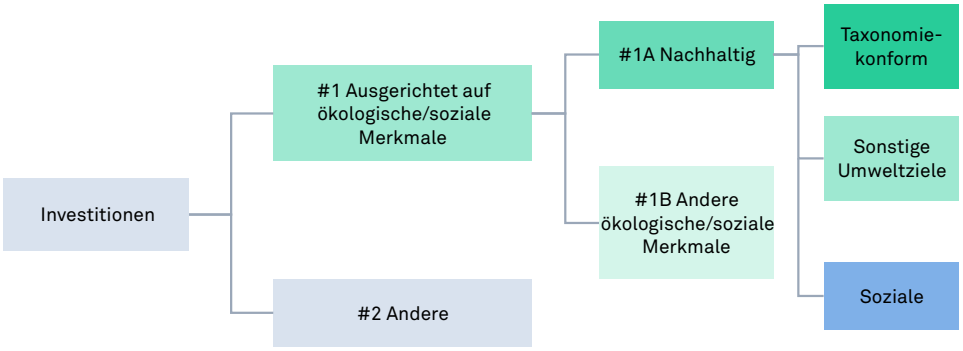
GRÖSSTE INVESTITIONEN	SEKTOR	IN %DER VERMÖ-GENS-WERTE	LAND
Wolfsburg, Steimker Promenade 6, Arnikaweg 3	Immobilien	7,96 %	Deutschland
Langen, Liebigstraße 19-27 / Mosel-straße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2-8 / Alte Römerstraße 1	Immobilien	6,32 %	Deutschland
Mainz, Haifa-Allee 20 - 24	Immobilien	4,80 %	Deutschland
Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2-18	Immobilien	4,46 %	Deutschland
Ketzin an der Havel, Baumschulwiese	Immobilien	4,34 %	Deutschland
Mönchengladbach, Fliethstraße 51, 53, 55, 57	Immobilien	3,89 %	Deutschland
Leipzig, Carusstr. 6 / Tauchaer Str. 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstr. 2	Immobilien	3,44 %	Deutschland
Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c	Immobilien	3,29 %	Deutschland
Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94 (Haus 5)	Immobilien	3,23 %	Deutschland
Rüdersdorf, Santoker Str. 1-65 (BA1)	Immobilien	3,21 %	Deutschland
Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5 (Haus 4)	Immobilien	2,96 %	Deutschland
Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	Immobilien	2,90 %	Deutschland
Nuthetal, Nuthestraße 1, 1A, 1B	Immobilien	2,77 %	Deutschland
Krefeld, Inrather Straße / Wilmendyk	Immobilien	2,73 %	Deutschland
Wiesbaden-Erbenheim, Zur Schleifmühle 76-158	Immobilien	2,65 %	Deutschland

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Die Vermögensallokation erfolgt anhand der Verkehrswerte der Immobilien. Es wurden 80,78 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF zum Abschlussstichtag in Immobilien investiert, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal (#1) erfüllen. Innerhalb dieser Quote entfallen 100 % auf Anlagen, die unter Kategorie #1B („andere ökologische oder soziale Merkmale“) fallen.
Gemessen an allen Vermögensgegenständen sind 72,45 % aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ und „#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale“ zuzuordnen. 27,55 % aller Vermögenswerte sind „#2 Andere“ zuzuordnen. „#2 Andere“ umfassen 14,89 % des Immobilienvermögens, 5,2 % Liquiditätsanlagen und 7,46 % sonstige Vermögensgegenstände.
Vermögenswerte, die die maßgebliche Quote erfüllen, werden mit ihrem vollständigen Vermögenswert berücksichtigt; Vermögenswerte, die die Quote nicht erfüllen, werden vollständig der Kategorie „#2 Andere“ zugeordnet. Eine anteilige Berücksichtigung erfolgt nicht.



Die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst folgende Unterkategorien:
- Die Unterkategorie #1A Nachhaltige Investitionen umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie #1B Andere ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Bei dem vorliegenden Publikums-AIF liegt der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobiliensektor. Folglich wurden die Hauptinvestitionen des Fonds ausschließlich in diesen Sektor getätigt. Entsprechend wurde nicht direkt oder indirekt in Teilsektoren investiert, die im Bereich Lagerung und Transport von fossilen Brennstoffen tätig sind.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für fossiles Gas die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für Kernenergie beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Aktuell liegen keine Daten zu der Taxonomiekonformität der Investitionen vor. Aus diesem Grund wird in der folgenden Grafik eine Quote von 0 Prozent ausgewiesen.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert[1]?

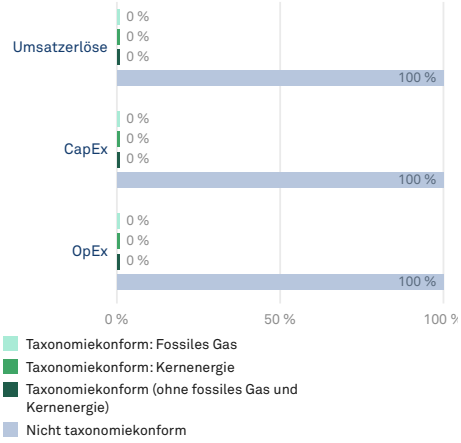
☐ Ja ☒ Nein

- ☐ In fossiles Gas
- ☐ In Kernenergie

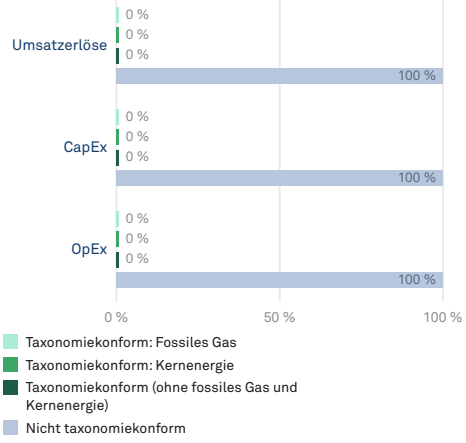
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten. Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen. Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der: - Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln - Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft - Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



Diese Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestitionen wieder.

* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

1 Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Aktuell liegen keine Daten zum Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, vor.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Aktuell liegen keine Daten zu der Taxonomiekonformität der Investitionen vor.

TAXONOMIE-QUOTE	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025	GJ 2026
Umsatzerlöse	k.A.	k.A.	0 %	0 %	0 %
CapEx	k.A.	k.A.	0 %	2 %	0 %
OpEx	k.A.	k.A.	0 %	0 %	0 %

Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „Andere Investitionen“ fielen die Immobilien des AIF, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal nicht erfüllt haben. Des Weiteren fielen die übrigen Vermögenswerte – im Wesentlichen Liquiditätsanlagen, Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung – unter „Andere Investitionen“. Diese dienten vor allem der Anlage von liquiden Mitteln und der Grundstücksbewirtschaftung sowie der Verfolgung der übrigen Anlagestrategie des AIF. Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht für diese Investitionen nicht.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Es wurden keine Maßnahmen durchgeführt, da die Strategie bereits eingehalten wird. Im Ankaufs- und Bestandsmanagement wird jedoch sichergestellt, dass der Indikator weiterhin eingehalten wird.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Zum 30.11.2025 erfolgte eine Änderung des Liquiditätsrisikomanagements. Statt der Betrachtung der Risikoposition aus einer möglichen Vollausschüttung inklusive Bewertung verschiedener Liquiditätskennzahlen werden die Liquiditätskennzahlen und das Rückgaberisiko bewertet. In den Liquiditätskennzahlen werden neben bestehenden Kennzahlen, die in der vorherigen Betrachtung berücksichtigt wurden, auch die Höhe der LTV-Quote auf Objektebene sowie drohende LTV-Verletzungen sowie der daraus bestehende Liquiditätsbedarf ausgewiesen. Im Rückgaberisiko werden neben der Entwicklung des ordentlichen Nettoertrags auch der Anteil des größten Anlegers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit der Anleger bewertet. Darüber hinaus wird geprüft, ob und in welcher Höhe es Kapitalrückgaben oder Rückgabebegehren gibt. Der Liquiditätsstresstest gem. ESMA-Vorgaben wird weiterhin durchgeführt.
Mit Wirkung zum 16. April 2026 wurden die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen des Fonds (nachfolgend „AAB“ bzw. „BAB“) zur Umsetzung der Anforderungen des in seinen wesentlichen Teilen am 16. April 2026 in Kraft getretenen Fondsrisikobegrenzungsgesetzes (nachfolgend „FRiG“) geändert. Mit dem FRiG wurden die Änderungen der AIFM-Richtlinie 2011/61/EU durch die Richtlinie (EU) 2024/927 in nationales Recht umgesetzt. Hierdurch ergaben sich zahlreiche Änderungen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), die zwingend in den AAB und BAB des Fonds sowie im Verkaufsprospekt umzusetzen waren. Die Änderungen betreffen u. a. die Einführung von Liquiditätsmanagementinstrumenten, die Aussetzung der Anteilrücknahme, die Abspaltung illiquider Anlagen sowie die Kündigung und Abwicklung des Fonds.

Mit Wirkung zum 26.02.2026, 12:00 Uhr wurden die Rücknahme und Ausgabe von Anteilen ausgesetzt.

ZUSÄTZLICHE INFORMATION

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

Angaben zum Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.
Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.
Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box.
Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen.
Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.
Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des

Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fondsmanagement berichtet.
Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.

ANGABEN ZUM LEVERAGE-UMFANG

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	148,62 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	148,62 %

Hamburg, den 23.10.2026

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

Signed by:
Andreas Ertle

Signed by:
Malte Priester

KAPITEL 05

05

IN DIESEM KAPITEL

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



KAPITEL 05

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 2025 bis zum 30. April 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2025 bis zum 30. April 2026 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.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- die im Jahresbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB 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 eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, 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 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 23.10.2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Daniel Griesbeck
27.10.2026
Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Holger Schmidt
26.10.2026
Schmidt
Wirtschaftsprüfer

KPMG AG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
BERLIN

KAPITEL 06

06

IN DIESEM KAPITEL

Renditen des Fonds — 3-Jahres-Vergleich
Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern
Kapitalinformationen
Wertänderungen
Restlaufzeit der Mietverträge
Leerstand und Vermietungsquote



KAPITEL 06

Sonstige Informationen

(Sonstige Informationen, die nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind)

Renditen des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

(Sonstige Informationen, die nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind)

	GJ-ENDE 30.04.2023	GJ-ENDE 30.04.2024	GJ-ENDE 30.04.2025	GJ-ENDE 30.04.2026
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,3 %	4,0 %	4,1 %	3,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	–0,8 %	–0,6 %	–0,8 %	–1,0 %
Nettoertrag	3,4 %	3,4 %	3,4 %	2,6 %
Wertänderungen	2,5 %	–3,7 %	–5,8 %	–4,0 %
Ertragsteuern	–0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Latente Steuern	0,3 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,9 %	–0,1 %	–2,4 %	–1,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	6,8 %	–0,4 %	–4,4 %	–3,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,8 %	–0,4 %	–4,4 %	–3,1 %
II. Liquidität	**0,5 %**	**3,5 %**	**2,9 %**	**1,7 %**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,7 %	0,3 %	–3,3 %	–2,5 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,6 %	–1,1 %	–4,2 %	–3,7 %

Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

(Sonstige Informationen, die nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind)

RENDITEKENNZAHLEN

(IN %)	GESAMT
I. Immobilien	
Bruttoertrag	3,6
Bewirtschaftungsaufwand	–1,0
Nettoertrag	2,6
Wertänderungen	–4,0
Ertragsteuern	0,0
Latente Steuern	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	–1,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	–3,1
Währungsänderung	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	–3,1
II. Liquidität	**1,7**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	–2,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	–3,7

KAPITALINFORMATIONEN

(DURCHSCHNITTSKENNZAHLEN IN TEUR)	GESAMT
Direkt gehaltene Immobilien	870.936,7
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0
Immobilien insgesamt	870.936,7
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	65.734,6
Kreditvolumen	–287.981,5
Fondsvolumen (netto)	672.337,0

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN

(STICHTAGSBEZOGEN IN TEUR)	GESAMT
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	852.730,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	37.533,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	5.214,7
Sonstige positive Wertänderungen	4.087,8
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	–31.928,0
Sonstige negative Wertänderungen	–12.258,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	–26.713,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	–8.170,6

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Mieten nach Nutzungsarten

(IN % DER JAHRES-NETTOSOLLMIETE)	GESAMT
Jahresmietertrag Büro	5,7
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	9,9
Jahresmietertrag Hotel	0,6
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,1
Jahresmietertrag Wohnen	67,8
Jahresmietertrag Freizeit	0,1
Jahresmietertrag Stellplatz	4,2
Jahresmietertrag Pflege	1,9
Jahresmietertrag Praxis	9,7
Jahresmietertrag Andere	0,1

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(IN % DER JAHRES-NETTOSOLLMIETE)	GESAMT
Leerstand Büro	0,7
Leerstand Handel / Gastronomie	0,7
Leerstand Hotel	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0
Leerstand Wohnen	6,2
Leerstand Freizeit	0,0
Leerstand Stellplatz	1,1
Leerstand Andere	0,0
Leerstand Pflege	0,0
Leerstand Praxis	0,2

Vermietungsquote	**91,2**

Restlaufzeit der Mietverträge

(IN % DER JAHRES-NETTOSOLLMIETE)	GESAMT
unbefristet	71,7
2026	2,6
2027	0,7
2028	3,0
2029	2,4
2030	4,4
2031	4,0
2032	2,1
2033	0,4
2034	0,6
2035	2,8
>=2036	5,4

KAPITEL 07

07

IN DIESEM KAPITEL

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)
Übersicht Besteuerung bei betrieblichen Anlegergruppen
Steuerausländer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer
Automatischer Informationsaustausch (CRS)



KAPITEL 07

Steuerrechnung und steuerliche Hinweise

Steuerliche Hinweise

(Sonstige Informationen, die nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind)

KURZANGABEN ÜBER STEUERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN[1]

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag. Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass 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.

1 § 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.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).
Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.
Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

AUSSCHÜTTUNGEN

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.
Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).
Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den Pauschbetrag von 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.
Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).
Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

VORABPAUSCHALEN

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.
Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.
Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).
Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den Pauschbetrag von 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro

bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.
Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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 Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.
Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – 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 der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.
Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

WEGZUGSBESTEUERUNG

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

ERSTATTUNG DER KÖRPERSCHAFTSTEUER DES FONDS

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, 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 ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; 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.
Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).
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 Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse

ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.
Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.
Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.
Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.
Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

AUSSCHÜTTUNGEN

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

VORABPAUSCHALEN

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt.
Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.
Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.
Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.
Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.
Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.
Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN

	AUSSCHÜTTUNGEN	VORABPAUSCHALEN	VERÄUSSERUNGSGE-WINNE
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	**Kapitalertragsteuer:** 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80 % wird berücksichtigt) **Materielle Besteuerung:** Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt) **Materielle Besteuerung:** Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme **materielle Besteuerung:** Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme **materielle Besteuerung:** Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme **materielle Besteuerung:** Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	**Kapitalertragsteuer:** Abstandnahme **materielle Besteuerung:** Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, unter bestimmten Voraussetzungen 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 Kapitalertragsteuerabzug 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[2] zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

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, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, 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[3], ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.
Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

2 § 37 Abs. 2 AO
3 § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

AUTOMATISCHER INFORMATIONS-AUSTAUSCH 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 hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde 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 mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt. Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute und Wertpapierinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.
Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer oder -nummern; 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 Finanzinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Finanzinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Finanzinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Finanzinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

GRUNDERWERBSTEUER

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

ALLGEMEINER 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 oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

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 ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND keine Sicherungssteuer einbehalten.
Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.
Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.
Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 %.
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 23 %. 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 23 %.
Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 30.04.2026 endende Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND betragen 0,0852 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 30.04.2026 beträgt –0,3160 EUR je Anteil.

KAPITEL 08

08

IN DIESEM KAPITEL

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Geschäftsführung
Aufsichtsrat
Externe Bewerter für Immobilien



KAPITEL 08

Gremien

Gremien

KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ferdinandstraße 61 · 20095 Hamburg
Telefon: (040) 377 077 000
Telefax: (040) 377 077 899
E-Mail: info@intreal.com
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Ertle
Kaufmann

Malte Priester
Kaufmann

Camille Dufieux (bis 31.05.2026)
Kauffrau

AUFSICHTSRAT

Erik Marienfeldt
Vorsitzender
HIH Real Estate GmbH

Ulrich Müller
Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

EXTERNE BEWERTER FÜR IMMOBILIEN

Marcus Braun
tätig für Braun & Westenberger Immobilienbewertung

Thomas Mascha
tätig für estima Immobilienbewertung

KAPITEL 09

09

IN DIESEM KAPITEL

45 Objekte im Portfolio
Übersicht Objektportfolio
Deutschland-Karte
Steckbriefe der 45 Fondsobjekte

Die Kennzahlen bilden den Stand zum 30.04.2026 ab.
Ergänzend dazu gibt die Beschreibung einen Überblick über den Gesamtzustand des Objekts.

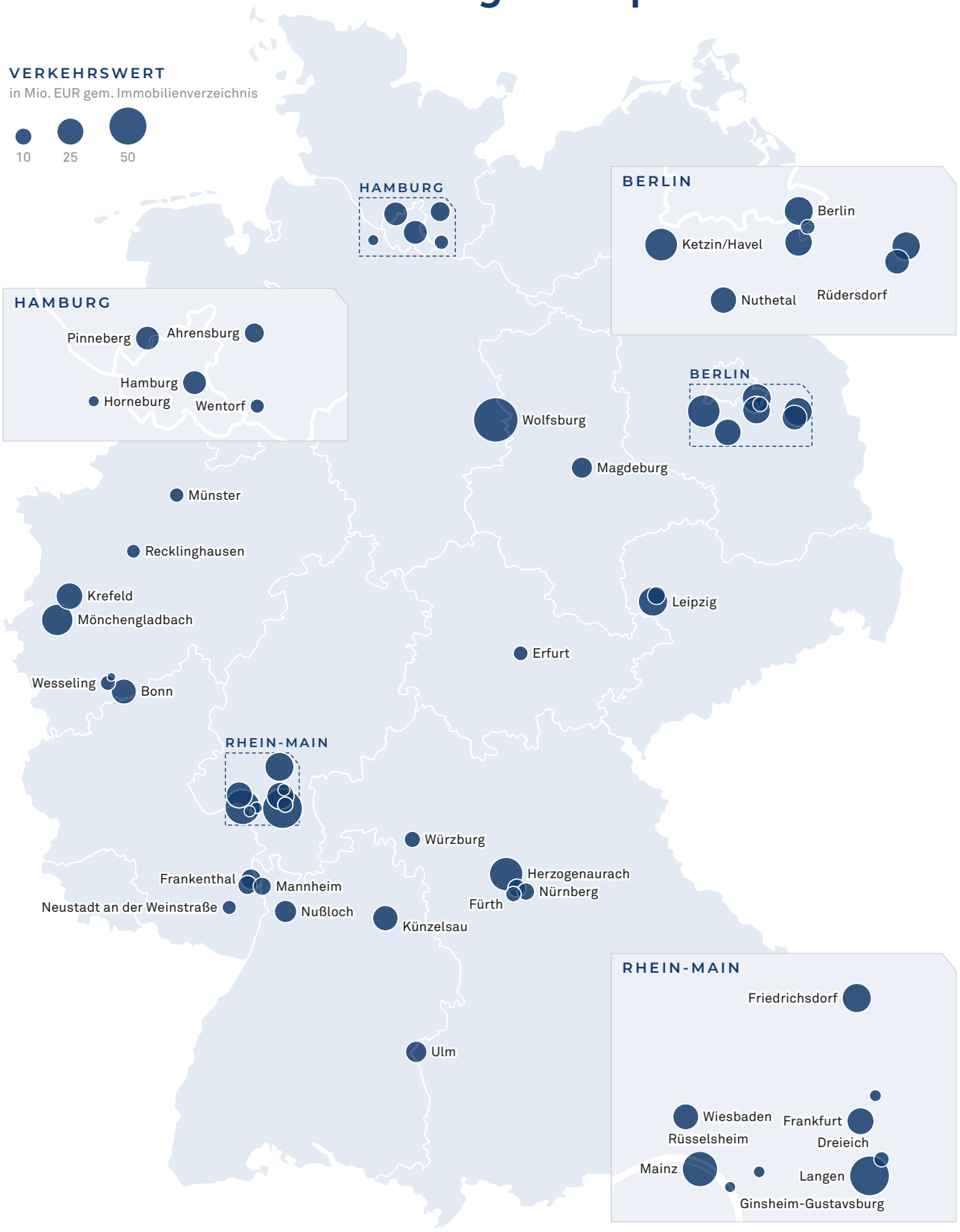


KAPITEL 09

Immobilienbestand

(Sonstige Informationen, die nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind)

Übersicht Objektportfolio



Regionalallokation

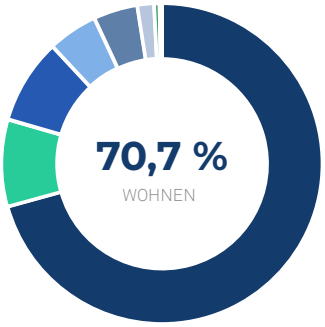
innerhalb Deutschlands, in % der Verkehrswerte



Hessen	18,2 %
Brandenburg	15,0 %
Nordrhein-Westfalen	12,2 %
Bayern	9,1 %
Rheinland-Pfalz	9,1 %
Niedersachsen	8,6 %
Berlin	7,3 %
Baden-Württemberg	5,9 %
Sachsen	4,8 %
Schleswig-Holstein	4,7 %
Hamburg	2,4 %
Sachsen-Anhalt	1,8 %
Thüringen	0,9 %

Nutzungsarten

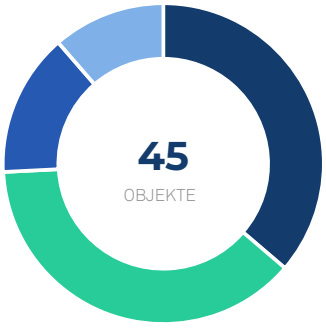
Verteilung in % der Jahresnettosollmiete



Wohnen	70,7 %
Handel / Gastronomie	8,8 %
Praxis	8,6 %
Büro	5,1 %
Kfz	4,5 %
Pflege	1,7 %
Hotel	0,5 %
Industrie (Lager, Hallen)	0,1 %
Freizeit	0,1 %

Größenklassen

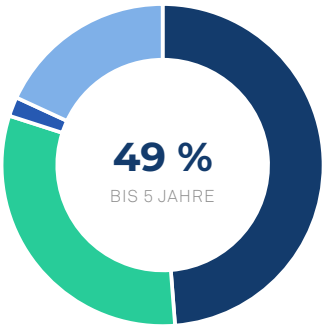
Verteilung in % der Verkehrswerte



10 bis 25 Mio. EUR	36,3 %
25 bis 50 Mio. EUR	37,9 %
50 bis 100 Mio. EUR	14,5 %
bis 10 Mio. EUR	11,4 %

Wirtschaftliche Altersstruktur

in % der Verkehrswerte



bis 5 Jahre	48,8 %
5 bis 10 Jahre	31,2 %
15 bis 20 Jahre	1,9 %
mehr als 20 Jahre	18,1 %



SCHLESWIG-HOLSTEIN

Ahrensburg

Pomonaring 1, 3, 5 · 22926 Ahrensburg

OBJEKT 1/45

58	2019	3.880	34
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	13.545 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	13.545 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	422 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	26.03.2019
Kaufpreis	13.701.845,69 EUR

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 nach KfW-70-Effizienzhausstandard errichtet. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen. 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. Die Fahrzeit in das Zentrum von Hamburg beträgt rund 30 Minuten. Durch die naheliegende Bundesstraße und Autobahn ist die PKW-Anbindung ebenfalls sehr gut.



BERLIN

Berlin

Müllerstraße 34a · 13353 Berlin

OBJEKT 2/45

6	1960	1.397	11
GEWERBEEINHEITEN	BAUJAHR	MIETFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	7.465 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	7.465 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	356 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.01.2020
Kaufpreis	6.493.095,00 EUR

OBJEKT

Dieses Bestandsobjekt aus dem Jahr 1960 besteht aus sechs Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.397 m² sowie elf Tiefgaragenstellplätzen. Das Gebäude wird als Ärzte- und Bürozentrum sowie als Einzelhandelsfläche genutzt. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Fonds erfolgte Ende Januar 2020.

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. Für die gewerbliche Nutzung erweist sich der Standort als sehr attraktiv, da er sich am frequenzstärksten Bereich der Umgebung befindet.



BERLIN

Berlin

Trusetaler Str. 84 / Wuhletalstr. 1-3-5 · 12687 Berlin

OBJEKT 3/45

112	2020	6.982	15
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	26.365 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	26.365 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	990 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	27.155.158,63 EUR

OBJEKT

Das Investment gehört zu einer Quartiersentwicklung, die aus sechs Wohngebäuden besteht. Der erworbene Neubau, der Ende 2020 fertiggestellt wurde, umfasst 112 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 6.982 m² Wohnfläche. 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.

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.



BERLIN

Berlin

Trusetaler Str. 86-88-90-92-94 · 12687 Berlin

OBJEKT 4/45

120	2020	7.654	30
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	28.640 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	28.640 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.024 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	24.772.919,90 EUR

OBJEKT

Das Investment gehört zu einer Quartiersentwicklung, die aus sechs Wohngebäuden besteht. Der erworbene Neubau, der Ende 2020 fertiggestellt wurde, umfasst 120 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 7.654 m² Wohnfläche. 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.



NORDRHEIN-WESTFALEN

Bonn

Kasernenstraße 5 / Friedensplatz 16 / Oxfordstraße 21 · 53111 Bonn

OBJEKT 5/45

25	1988	5.437
GEWERBEEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	21.750 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	21.750 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.072 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.03.2020
Kaufpreis	20.964.872,00 EUR

OBJEKT

Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 1988 liegt im Zentrum von Bonn. Verteilt auf fünf Geschosse mit einer Nutzfläche von rund 5.437 m² besteht das Gebäude aus 25 Einheiten. Aktuell befinden sich in dem Gebäude Büros und Praxisräumlichkeiten.

LAGE

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



HESSEN

Dreieich

Frankfurter Straße 70–72 · 63303 Dreieich

OBJEKT 6/45

11	1980	5.147	76
GEWERBEEINHEITEN	BAUJAHR	MIETFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	7.995 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	7.995 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	435 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.617.486,00 EUR

OBJEKT

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1980 hat eine Gesamtmietfläche von rund 5.147 m², verteilt auf vier Geschosse. Im Außenbereich sind 76 Stellplätze vorhanden. Aktuell werden die Flächen von einem Fitnessstudiobetreiber, 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 an der Ausfallstraße in Richtung Frankfurt. Dadurch ist sowohl die Erreichbarkeit mit dem Auto als auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Fußläufig erreichbar ist eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung an den S-Bahnhof.



THÜRINGEN

Erfurt

Anger 61 · 99084 Erfurt

OBJEKT 7/45

5	1900	2.796
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	7.775 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	7.775 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	382 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	8.725.000,00 EUR

OBJEKT

Das Wohn-, Büro- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 wurde 1993/1994 umfassend saniert. Die Miet- und Nutzfläche beträgt ca. 2.796 m². Die Einheiten des Objekts werden derzeit überwiegend als Praxis- oder Büroflächen genutzt, im EG ist eine Gastronomie angesiedelt. Im 4. OG und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen, eine Lagerfläche im Untergeschoss rundet die Nutzung ab. Aufgrund der zentralen Lage verfügt das Gebäude nicht über Stellplätze.

LAGE

Das Objekt liegt direkt in der Erfurter Innenstadt. Damit befinden sich Ziele wie der zentrale Einkaufsbereich und der seit 2017 sehr gut in den nationalen Schienenfernverkehr eingebundene Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist gut, überhaupt ist Erfurt bestens an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Der Standort ist für die Nutzung von Büro, Praxen, Einzelhandel und Gastronomie gleichermaßen attraktiv.



RHEINLAND-PFALZ

Frankenthal

Mahlastraße 93 a–d / Matthias-Grünewald-Straße 1 a–d
67227 Frankenthal

OBJEKT 8/45

125	1992	8.951	129
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	13.060 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	13.060 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	609 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	13.859.103,00 EUR

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.

LAGE

Die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz) profitiert von der geografischen Nähe zu den Großstädten Mannheim und Ludwigshafen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit rund 47.800 Einwohnern ist die Stadt Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt über gute Verkehrsanbindungen. Die Bestandsgebäude sind rund 2 km südlich der Frankenthaler Innenstadt angesiedelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis von 1 km und sind fußläufig gut zu erreichen.



RHEINLAND-PFALZ

Frankenthal

Mina-Karcher-Platz 1 + 2 · 67227 Frankenthal

OBJEKT 9/45

143	1986	10.133	117
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	14.775 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	14.775 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	821 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.03.2016/30.04.2016
Kaufpreis	11.497.538,25 EUR

OBJEKT

Die sechsgeschossige Wohnanlage am Mina-Karcher-Platz wurde 1986 errichtet und 2013 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 10.133 m² befinden sich 143 Wohneinheiten, daneben gibt es 94 Tiefgaragen- und 23 Außenstellplätze. Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse und sind über Aufzüge angebunden. 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. Die kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz) profitiert zudem von der geografischen Nähe zu den Großstädten Mannheim und Ludwigshafen in der Metropolregion Rhein-Neckar und ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.



HESSEN

Frankfurt am Main

Lyoner Straße 19 · 60594 Frankfurt am Main

OBJEKT 10/45

98	1969/2010	6.797	103
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	25.580 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	25.580 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.307 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	01.01.2016
Kaufpreis	21.800.000,00 EUR

OBJEKT

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

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 in die Frankfurter Innenstadt. Das Mainufer liegt ca. 500 m nördlich des Wohnhochhauses, Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist vorhanden.



HESSEN

Frankfurt am Main

Heisterstraße 44 · 60528 Frankfurt am Main

OBJEKT 11/45

34	1990	1.149	33
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	5.010 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	5.010 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	238 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.650.000,00 EUR

OBJEKT

Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er-Jahre fünfgeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet. Es umfasst ca. 1.149 m² Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Appartements. In der Garage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich 7 Stellplätzen auf dem Grundstück. Die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt.

LAGE

Das Haus liegt im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord, knapp 2 km südöstlich der Innenstadt. Sachsenhausen ist der größte Stadtteil Frankfurts und gilt als gefragter Wohnstandort in Nähe des Mainufers mit sehr guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen, eine gute ärztliche Versorgung, umfangreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot.



HESSEN

Friedrichsdorf

Ostpreußenstraße 16, 16a-c · 61381 Friedrichsdorf

OBJEKT 12/45

73	1973/2024	6.079	91
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	29.085 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	29.085 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	936 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	23.09.2024
Kaufpreis	33.377.219,10 EUR

OBJEKT

Die drei neu errichteten Wohngebäude mit insgesamt 52 modernen Wohnungen wurden in konventioneller Massivbauweise im Effizienzhausstandard 55 EE fertiggestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk auf Biogasbasis. Abgerundet wird das Ensemble durch ein bereits im Jahr 2020 umfassend saniertes siebengeschossiges Bestandsgebäude; von seinen 21 Wohneinheiten sind 18 als öffentlich geförderter Wohnraum vermietet.

LAGE

Das Objekt liegt im südlichen Stadtteil Seulberg inmitten eines gewachsenen Wohngebiets. Die S-Bahn-Station ist rund 10 Fußminuten entfernt; von hier aus gelangt man direkt in die Innenstädte von Bad Homburg v. d. H. und Frankfurt. Friedrichsdorf gehört zum direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Stadt mit ihren rund 25.000 Einwohnern bietet vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.



BAYERN

Fürth

Schwabacher Str. 53, 55 / Karolinenstraße 22 · 90763 Fürth

OBJEKT 13/45

42	2020	2.819	21
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

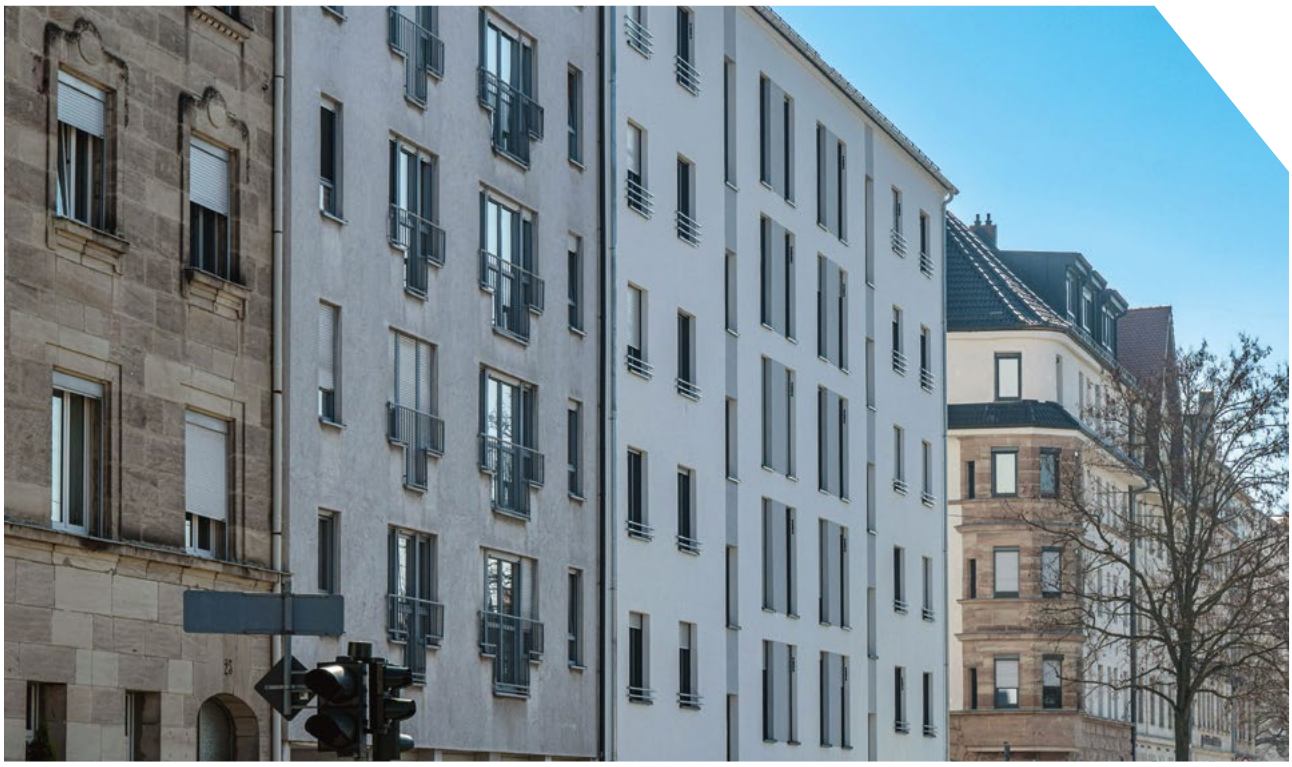
Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	11.110 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	11.110 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	314 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	11.202.647,00 EUR

OBJEKT

Bei dieser 2020 fertiggestellten Immobilie handelt es sich um einen Neubau von zwei Wohngebäuden (38 Wohneinheiten) sowie eine Sanierung eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (4 Wohneinheiten). Insgesamt stehen rund 2.819 m² Wohnfläche und 21 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Von den 42 Wohneinheiten werden 36 öffentlich gefördert.

LAGE

Fürth bildet zusammen mit den Nachbarstädten Nürnberg und Erlangen das mittelfränkische Städtedreieck, die größte Wirtschaftsregion Nordbayerns. 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.



BAYERN

Fürth

Waldstraße 29, 31 / Landmannstraße 4 · 90763 Fürth

OBJEKT 14/45

24	2024	1.706	24
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	8.280 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	8.280 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	223 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	13.05.2024
Kaufpreis	10.382.950,82 EUR

OBJEKT

Die Wohnanlage in der Waldstraße in Fürth wurde im II. Quartal 2024 fertiggestellt und umfasst 24 Wohneinheiten sowie 24 Außenstellplätze — 5 frei finanzierte und 19 geförderte Wohnungen. Das Gebäude verfügt über sechs Vollgeschosse, zwei Treppenhäuser und barrierefreie Aufzüge bis ins Untergeschoss. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 1.706 m², davon 455 m² frei finanziert und 1.251 m² öffentlich gefördert.

LAGE

Das Objekt liegt in der Fürther Südstadt, ca. 2 km vom Zentrum entfernt. Der Südstadtpark mit Kita und Schule befindet sich 500 m entfernt, der Stadtpark mit vielfältigen Freizeitangeboten ist etwa 1,5 km entfernt. Fürth bildet zusammen mit den Nachbarstädten Nürnberg und Erlangen das mittelfränkische Städtedreieck, die größte Wirtschaftsregion Nordbayerns.



HESSEN

Ginsheim-Gustavsburg

Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8
65462 Ginsheim-Gustavsburg

OBJEKT 15/45

32	1979	2.479	32
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	4.125 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	4.125 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	173 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.210.000,00 EUR

OBJEKT

In den beiden viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit rund 2.479 m² aus dem Jahr 1979 befinden sich 32 Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 69 m² und 86 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Das Objekt unterlag noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

LAGE

Ginsheim-Gustavsburg liegt im Kreis Groß-Gerau im sogenannten Mainspitzdreieck zwischen Main und Rhein und grenzt unmittelbar an Wiesbaden und Mainz. Die Bestandsgebäude sind Teil einer Wohnanlage, die Ende der 1970er-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.



HAMBURG

Hamburg

Neuenfelderstraße 14 a + b · 21109 Hamburg

OBJEKT 16/45

98	2020	5.222	4
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	20.055 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	20.055 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	620 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	13.01.2020
Kaufpreis	19.065.027,77 EUR

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 m² großen Gemeinschaftsraum. Alle Geschosse können über zwei Treppenhäuser mit integrierter Aufzugsanlage barrierefrei erreicht werden. Im Außenbereich gibt es vier Stellplätze. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise nach KfW-40-Effizienzhausstandard 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 von Wasser umschlossen. Der Standort ist über den fußläufig erreichbaren S-Bahnhof Wilhelmsburg sehr gut an den ÖPNV angebunden, eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten liegt im unmittelbaren Umfeld.



BAYERN

Herzogenaurach

Aristide-Briand-Straße 2–18 · 91074 Herzogenaurach

OBJEKT 17/45

129	2019/2020	9.774	202
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	39.610 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	39.610 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.293 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	15.11.2019/25.03.2020
Kaufpreis	36.566.479,57 EUR

OBJEKT

Das 2020 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst 129 Wohneinheiten mit insgesamt 9.774 m² Wohnfläche sowie 172 Tiefgaragen- und 30 Außenstellplätzen. 47 Wohnungen sind öffentlich gefördert und 82 Wohneinheiten preisgedämpft. Das Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken und besteht aus drei Bauteilen mit jeweils vier Vollgeschossen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 34 m² und 100 m² inkl. Balkonanteil.

LAGE

Herzogenaurach liegt in der Metropolregion Erlangen-Fürth-Nürnberg. Das Projekt befindet sich im Neubaugebiet „Herzo Base“, etwa zwei Kilometer nordöstlich des Kernortes von Herzogenaurach. Fußläufig ist eine Bushaltestelle erreichbar, die eine Anbindung an die Innenstadt 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.



NIEDERSACHSEN

Horneburg

Lange Straße 11 · 21640 Horneburg

OBJEKT 18/45

19	2019	1.515	26
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	4.465 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	4.465 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	195 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.01.2019
Kaufpreis	3.650.598,12 EUR

OBJEKT

Bei dem Neubau-Investment aus dem Jahr 2019 handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Es umfasst 19 frei finanzierte Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Für Bewohner und Gewerbemieter stehen 12 Garagenstellplätze sowie 14 Außenstellplätze sowie 4 ebenerdige Gewerbestellplätze zur Verfügung. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise nach Wärmeschutzstandard KfW-70 errichtet. Alle Wohnungen können barrierefrei erschlossen werden.

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.



BRANDENBURG

Ketzin/Havel

Baumschulwiese 1, 2, 6, 8-11 / Robinienweg 1-3, Feldstraße 9
14669 Ketzin/Havel

OBJEKT 19/45

138	2023	10.084	114
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	37.405 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	38.002 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	142 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	15.05.2024
Kaufpreis	39.821.286,42 EUR

OBJEKT

Das Objekt ist Teil der Quartiersentwicklung „Baumschulwiese“. Die nach KfW-55-Effizienzhausstandard errichteten Gebäude wurden vollständig fertiggestellt und abgenommen. Mit den Johannitern besteht ein Generalmietvertrag über 75 Service-Wohneinheiten, zwei Wohngemeinschaften, eine Sozialstation, eine Seniorenbegegnungsstätte sowie Stellplätze.

LAGE

Das gut gelegene Projekt ist weniger als 500 Meter vom Ortszentrum entfernt. Der Ort mit seinen rund 6.500 Einwohnern liegt inmitten eines Naturschutzgebiets; in der Umgebung laden mehrere Seenketten und Flüsse zu Wassersport und Angeln ein. Den Berliner Hauptbahnhof erreicht man mit dem Auto in weniger als einer Stunde, Brandenburg und Potsdam in jeweils rund 30 Minuten.



NORDRHEIN-WESTFALEN

Krefeld

Inrather Straße 221, 223 / Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b · 47803 Krefeld

OBJEKT 20/45

80	2024	6.029	73
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)		24.060 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)		24.060 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)		905 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	Haus 2	28.10.2023
Kaufpreis		29.990.284,88 EUR

OBJEKT

Die drei Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 80 frei finanzierte Wohneinheiten, 73 Tiefgaragenstellplätze und 6.029 m² Nutzfläche auf einem rund 6.861 m² großen Grundstück. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen rund 62 m² und 93 m², jeweils inklusive anteiliger Balkon- und Terrassenflächen. Haus 1 und 2 wurden im IV. Quartal 2023 fertiggestellt, Haus 3 ging im II. Quartal 2024 über.

LAGE

Mit ca. 227.000 Einwohnern gilt Krefeld als das Oberzentrum für die umliegende Region im Osten der Euregio Rhein-Maas-Nord und liegt am Westufer des Niederrheins. Die Investition befindet sich im Stadtteil Inrath, der sich durch seine Nähe zur Natur auszeichnet.



BADEN-WÜRTTEMBERG

Künzelsau

Taläckerallee 67, 69 / Defreggerstraße 2, 4 · 74653 Künzelsau

OBJEKT 21/45

80	2023	5.235	81
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	22.225 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	22.225 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	356 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	26.10.2023
Kaufpreis	24.987.096,77 EUR

OBJEKT

Das Objekt besteht aus vier Wohngebäuden mit insgesamt 80 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Die Gebäude wurden in nachhaltiger Holzmodulbauweise nach dem Effizienzhausstandard 40 EE errichtet. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt rund 65 m². Zehn der 81 Tiefgaragen- und Außenstellplätze sind mit Wallboxen ausgestattet; für die verbleibenden Stellplätze wurden Voraussetzungen für eine spätere Nachrüstung geschaffen. Die Energieversorgung erfolgt über eine Kombination aus Photovoltaikanlagen und Wärmepumpentechnologie.

LAGE

Die Kreisstadt am Rande der Metropolregion Stuttgart ist ein wachsender Wirtschaftsstandort. Die Liegenschaft entsteht in ruhiger, von Neubauten geprägter Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen sind in der Nähe, und das Stadtzentrum ist über die Bergbahn in wenigen Minuten erreichbar (Haltestelle rund 400 Meter entfernt). Durch die nahegelegenen Seen und vielfältige Ausflugsmöglichkeiten bietet Künzelsau einen hohen Freizeitwert.



HESSEN

Langen

Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1 · 63225 Langen

OBJEKT 22/45

156	2023	11.424	235
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	54.965 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	54.965 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.950 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	11.08.2023
Kaufpreis	62.330.899,90 EUR

OBJEKT

Das Wohnbauprojekt bietet neben den 156 Wohneinheiten auch einer Kindertagespflege Platz. Mit seinen vier Vollgeschossen und einem zurückgestaffelten Dachgeschoss zieht es sich als Blockrandbebauung entlang der Liebigstraße. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise im KfW-55-Effizienzhausstandard ausgeführt.

LAGE

Der Standort befindet sich im Langener Stadtteil Neurott in zentraler Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Langen profitiert von seiner Position zwischen den Oberzentren Frankfurt am Main und Darmstadt. Der fußläufig erreichbare Bahnhof gewährleistet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr. Darüber hinaus besteht ein leistungsfähiger Anschluss an das überregionale Straßennetz.



SACHSEN

Leipzig

Carusstr. 6 / Tauchaer Str. 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstr. 2 · 04109 Leipzig

OBJEKT 23/45

94	2025	7.294	69
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	30.000 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	30.000 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	476 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.12.2024 / 27.01.2025
Kaufpreis	29.801.759,78 EUR

OBJEKT

Das Investment umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit 94 geförderten Wohneinheiten, sechs Gewerbeeinheiten sowie 63 Tiefgaragenstellplätzen. Die Gebäude sind Teil der Quartiersentwicklung „Parkstadt Portitz“ und wurden nach dem KfW-55-EE-Standard errichtet. Das Projekt leistet einen Beitrag zur Schaffung geförderten Wohnraums in einem wachsenden Wohnstandort im Nordosten Leipzigs.

LAGE

Der Standort liegt im Leipziger Stadtteil Portitz und profitiert von der Einbindung in die Quartiersentwicklung „Parkstadt Portitz“. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Leipziger Innenstadt sowie ein attraktives Wohnumfeld aus. Ergänzt wird die Standortqualität durch umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten und die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen.



SACHSEN

Leipzig

Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8 · 04349 Leipzig

OBJEKT 24/45

24	1998	2.759
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	11.180 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	11.180 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	383 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	14.925.000,00 EUR

OBJEKT

Bei dem Investment handelt es sich um zwei Bestandsgebäude: ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1913 und ein Wohn-/Apartmenthaus aus dem Jahr 1998. Beide Gebäude sind unmittelbar miteinander verbunden, verfügen über 28 Einheiten und besitzen eine Miet- und Nutzfläche von insgesamt rund 2.759 m². Aktuell liegt für das Gebäude eine Mischnutzung vor, überwiegend im Einzelhandel und zu Wohnzwecken.

LAGE

Die Stadt Leipzig mit ihren 560.000 Einwohnern liegt im ostdeutschen Bundesland Sachsen und zeichnet sich seit Jahren durch ein deutliches Bevölkerungswachstum aus. Der Objektstandort ist zentral gelegen; die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut. Das Objekt ist Teil der A-Lage des innerstädtischen Einkaufsbereichs, mit starken Frequenzbringern direkt am Standort. Durch die Lage zwischen zwei Shopping-Centern wird eine sehr hohe Passantenfrequenz erzielt.



SACHSEN-ANHALT

Magdeburg

Rogätzer Straße 86a, 87, 88 · 39106 Magdeburg

OBJEKT 25/45

116	2025	3.536	9
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	15.050 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	15.050 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	231 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	11.09.2025
Kaufpreis	14.672.258,92 EUR

OBJEKT

Das Objekt umfasst 116 frei finanzierte Wohneinheiten sowie neun Außenstellplätze. Das Wohngebäude wurde als sechsgeschossiger Neubau mit zusätzlichem Staffelgeschoss konzipiert und bietet moderne Apartments für Studierende und Young Professionals. Die Einheiten sind überwiegend möbliert und verfügen über eigene Küchen- und Sanitärbereiche; teilweise sind Balkone oder Terrassen vorhanden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 17 m² und 73 m².

LAGE

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt direkt an der Elbe und bildet das Zentrum der Region Magdeburg; heute leben rund 236.000 Einwohner in der Stadt. Das Investitionsobjekt befindet sich etwa 3 km nördlich der Innenstadt. Aufgrund der Nähe zur Universität ist der Stadtteil Alte Neustadt ein bei Studenten beliebtes Wohngebiet. Der Standort ist über die fußläufig in 500 m erreichbare Straßenbahn- und Bushaltestelle „Am Nordpark“ angebunden.



RHEINLAND-PFALZ

Mainz

Haifa-Allee 20, 22, 24 · 55128 Mainz

OBJEKT 26/45

1	2020	8.515	182
GEWERBEEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	42.700 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	42.700 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.624 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	38.963.988,14 EUR

OBJEKT

Das Ärztezentrum mit 31 Einheiten, 62 Tiefgaragen- und 120 Außenstellplätzen wurde 2020 fertiggestellt. Das Projekt besteht aus drei eigenständigen Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von ca. 8.515 m², die sich in Nutzfläche, Keller- und Lagerflächen unterteilt. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass auf verschiedene Nutzungsmöglichkeiten mit maximaler Flexibilität reagiert werden kann.

LAGE

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



BADEN-WÜRTTEMBERG

Mannheim

Neues Leben 82, 84 · 68305 Mannheim

OBJEKT 27/45

33	2021	2.562	33
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	11.280 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	11.280 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	334 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.03.2021
Kaufpreis	10.275.969,85 EUR

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, im Stadtteil Käfertal, und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch diverse Tram- und Bushaltestellen sowie den eigenen Bahnhof „Käfertal“. Zudem ist das Objekt gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.



NORDRHEIN-WESTFALEN

Mönchengladbach

Fliethstraße 51, 53, 55, 57 · 41061 Mönchengladbach

OBJEKT 28/45

13	2018	7.317	224
GEWERBEEINHEITEN	BAUJAHR	MIETFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	34.540 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	34.540 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.563 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.05.2022
Kaufpreis	35.245.000,00 EUR

OBJEKT

Das Objekt ist Teil der 2018 fertiggestellten Quartiersentwicklung Roermonder Höfe. Die vier eigenständigen Gebäude sind durch ein mehrstöckiges Parkdeck verbunden. Zu dem Objekt gehören acht Gewerbeeinheiten (7.317 m²), 192 Tiefgaragen- und 32 Außenstellplätze — konzipiert für Mieter aus dem Gesundheitswesen, Mietappartements und Büronutzungen mit flexiblen Grundrissen. Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt über ein VRF-System auf dem Dach.

LAGE

In der niederrheinischen Stadt Mönchengladbach leben mittlerweile mehr als 270.000 Menschen. Das Objekt liegt sehr zentral am südlichen Rand der Innenstadt. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Auch der Hauptbahnhof mit dem zentralen Busbahnhof ist in 15 Minuten zu Fuß erreichbar (1 km). Die Mieterinnen und Mieter haben somit hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und die gesamte Infrastruktur der Innenstadt in der Nähe.



NORDRHEIN-WESTFALEN

Münster

Weseler Straße 111, 113 · 48151 Münster

OBJEKT 29/45

15	1988	3.486	61
GEWERBEEINHEITEN	BAUJAHR	MIETFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	7.065 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	7.065 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	409 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.527.200,00 EUR

OBJEKT

Das Objekt wurde 1988 als Büro- und Geschäftshaus errichtet. Es besteht aus drei Geschossen und hat eine Gesamtmietfläche von ca. 3.486 m² sowie 61 Außenstellplätze. Aktuell wird das Objekt als Geschäfts- und Ärztehaus genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Discounter, in den oberen Geschossen Büros und Praxen.

LAGE

Die kreisfreie Großstadt Münster in Nordrhein-Westfalen weist seit mehreren Jahren in Folge ein hohes Bevölkerungswachstum auf. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Münster-Pluggendorf und zeichnet sich vor allem durch seine sehr gute Nahverkehrsanbindung aus. Direkt am Objekt befindet sich eine Bushaltestelle – mit dem Bus erreicht man in 8 bis 10 Minuten den Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist die Innenstadt dank einer mehrspurigen Anbindung sehr gut erreichbar.



RHEINLAND-PFALZ

Neustadt an der Weinstraße

Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4 · 67433 Neustadt an der Weinstraße

OBJEKT 30/45

72	1993	4.929	72
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	7.025 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	7.025 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	326 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	7.617.448,00 EUR

OBJEKT

Diese Bestandsimmobilie besteht aus zwei Gebäudetrakten mit 72 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 72 PKW-Stellplätzen. Die Mehrfamilienhäuser mit drei bzw. fünf Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen wurden 1993 mit Mitteln aus der öffentlichen Förderung errichtet. Das in Massivbauweise erstellte Objekt befindet sich in einem guten bautechnischen Zustand. Die Gebäude mit fünf Vollgeschossen verfügen jeweils über eine Aufzugsanlage.

LAGE

Die Wohnanlage liegt ca. 1,8 km nordöstlich der Neustädter Innenstadt. Im Umkreis von 1 km 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 angeschlossen. Über fußläufig erreichbare Bushaltestellen und die nahegelegene S-Bahnhaltestelle ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben.



BAYERN

Nürnberg

Körnerstraße 75 · 90459 Nürnberg

OBJEKT 31/45

31	2024	1.858
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	10.070 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	10.070 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	270 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	22.11.2024
Kaufpreis	10.772.991,74 EUR

OBJEKT

Das Objekt umfasst 31 Wohneinheiten, darunter zehn frei finanzierte und 21 öffentlich geförderte Wohnungen. Die geförderten Einheiten unterliegen den entsprechenden Belegungsbestimmungen. Das voll unterkellerte Mehrfamilienhaus verfügt über fünf Vollgeschosse und wird über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzugsanlage erschlossen.

LAGE

Das Investment befindet sich in einer exklusiven Lage im Stadtteil Galgenhof im Bezirk Südstadt. Nürnberg gilt mit rund 515.500 Einwohnern als die größte Stadt Frankens. Die zentrumsnahe Lage sorgt für eine lebhafte Umgebung; ein beliebter Treffpunkt ist der 600 m entfernte Aufseßplatz, der auch als „Herz der Südstadt“ bezeichnet wird. Zahlreiche Freizeitangebote wie Kinos, Museen und Kulturstätten prägen den Stadtteil.



BADEN-WÜRTTEMBERG

Nußloch

Hauptstraße 98–100 / Sofienstraße 2–4 / Walldorferstraße 1
69226 Nußloch

OBJEKT 32/45

23	1996/2017	7.169	76
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	16.485 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	16.485 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	905 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.07.2018
Kaufpreis	15.400.000,00 EUR

OBJEKT

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

LAGE

Nußloch mit seinen knapp 11.000 Einwohnern ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg und liegt etwa 10 km südlich von Heidelberg. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage. Die nächsten Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar 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.



BRANDENBURG

Nuthetal

Nuthestraße 1, 1a, 1b · 14558 Nuthetal

OBJEKT 33/45

98	2023	5.320	98
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	24.250 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	24.250 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	840 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.06.2023
Kaufpreis	31.132.163,74 EUR

OBJEKT

Bei diesem Neubauvorhaben stehen die Bedürfnisse von Senioren im Fokus. Neben 98 seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen stehen 99 Tiefgaragen- und Außenstellplätze zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit für eine ambulante Tagespflege. Bis auf die Tiefgarage und die Treppenhäuser wird das Gebäude in hybrider Holzmodulbauweise errichtet (Effizienzhausstandard 40 EE). Eine Wärmepumpe stellt die Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe sicher.

LAGE

Der Ortsteil Saarmund ist durch moderne, wertige Bebauung und viele Grünflächen geprägt. Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen sind ebenso in der Nähe der Liegenschaft wie der Feldrand. Ein beliebtes Ausflugsziel sind die benachbarten Saarmunder Berge mit ihrem traditionsreichen Segelflugplatz. Das nahegelegene Potsdam und Berlin (rund 25 Minuten Autofahrt) bieten weltbekannte kulturelle Einrichtungen und großstädtisches Flair.



SCHLESWIG-HOLSTEIN

Pinneberg

An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b · 25421 Pinneberg

OBJEKT 34/45

78	2021	5.599
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	19.650 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	19.650 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	416 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	01.10.2021
Kaufpreis	21.216.273,50 EUR

OBJEKT

Die drei 2021 fertiggestellten Neubauten sind Teil der Quartiersentwicklung „ILO Park“; hier sind bis Ende 2023 insgesamt über 400 Wohnungen entstanden. Die 78 geförderten Wohneinheiten sind in konventioneller Massivbauweise nach KfW-55-Effizienzhausstandard errichtet worden. Ein Blockheizkraftwerk sorgt für Heizung und Warmwasseraufbereitung.

LAGE

Die Gebäude liegen nur wenige hundert Schritte vom Pinneberger Bahnhof entfernt. Von hier aus sind es mit der S-Bahn rund 35 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof; die Regionalbahn braucht sogar nur 18 Minuten. Die Kreisstadt mit ihren rund 43.000 Einwohnern liegt an den Flüssen Mühlenau und Pinnau. Nur wenige Kilometer von Hamburg entfernt, verbindet Pinneberg trotz seiner Großstadtnähe ein ausgeprägtes Eigenleben mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert.



NORDRHEIN-WESTFALEN

Recklinghausen

Markt 11 · 45657 Recklinghausen

OBJEKT 35/45

1	1958/1982	3.230
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	6.690 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	6.690 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	385 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.653.899,00 EUR

OBJEKT

Das Objekt aus dem Jahr 1958/1982 befindet sich in Recklinghausen. Mit einer Grundstücksgröße von 923 m² weist das fünfstöckige Gebäude eine Gesamtmietfläche von rund 3.230 m² auf. Aktuell liegt eine rein gewerbliche Nutzung vor — mit medizinischen Einrichtungen, Gastronomie, Büros und Einzelhandel.

LAGE

Die Stadt Recklinghausen liegt im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Der Objektstandort ist durch die innerstädtische Lage direkt am Markt sehr gut erreichbar. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und den umliegenden Bushaltestellen ist die Anbindung an den ÖPNV bestens. Durch die Lage in der Innenstadt besteht im fußläufigen Umfeld eine sehr hohe Anzahl an gastronomischen Angeboten.



BRANDENBURG

Rüdersdorf bei Berlin

Santoker Straße 1–65 · 15562 Rüdersdorf bei Berlin

OBJEKT 36/45

65	2022/2023	8.186	132
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	28.535 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	28.535 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	1.018 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	14.06.2024
Kaufpreis	29.395.244,09 EUR

OBJEKT

Dies ist das erste von zwei Neubauprojekten in der Brandenburger Kleinstadt: Es umfasst 65 Reihenhäuser, die in Massivbauweise errichtet wurden. Mit durchschnittlich ca. 125 m² je Haus bieten sie einen für Familien attraktiven Wohnraum. Das energetische Konzept beginnt bei den 132 Außenstellplätzen, die für Elektromobilität-Ladestellen vorgerüstet sind; die Gebäude sind nach KfW-55-Effizienzhausstandard gebaut. Näheres zum zweiten Neubauprojekt in Rüdersdorf finden Sie auf der nächsten Seite.

LAGE

Rüdersdorf liegt rund 30 Kilometer östlich des Berliner Stadtzentrums im Brandenburger Landkreis Märkisch-Oderland. Die Kleinstadt mit ihren gut 15.000 Einwohnern ist verkehrsseitig sehr gut angebunden: Der Berliner Hauptbahnhof ist mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar — über die vier Kilometer entfernte A10. Hinzu kommt ein hoher Freizeitwert durch die vielen Wald-, Wasser- und Wiesenflächen.



BRANDENBURG

Rüdersdorf bei Berlin

Santoker Straße 66–113 · 15562 Rüdersdorf bei Berlin

OBJEKT 37/45

48	2023	6.391	96
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	21.495 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	21.425 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	842 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	15.09.2024
Kaufpreis	23.327.698,78 EUR

OBJEKT

Das zweite Neubauprojekt in Rüdersdorf besteht aus 48 Reihenhäusern, die in Massivbauweise errichtet wurden. Mit durchschnittlich ca. 130 m² je Haus sind sie ideal auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten. Das energetische Konzept beginnt bei den 96 Außenstellplätzen, die für Elektromobilität-Ladestellen vorgerüstet sind; die Gebäude sind nach KfW-55-Effizienzhausstandard gebaut. Näheres zum ersten Neubauprojekt in Rüdersdorf finden Sie auf der vorherigen Seite.

LAGE

Rüdersdorf liegt rund 30 Kilometer östlich des Berliner Stadtzentrums im Brandenburger Landkreis Märkisch-Oderland. Die Kleinstadt mit ihren gut 15.000 Einwohnern ist verkehrsseitig sehr gut angebunden: Der Berliner Hauptbahnhof ist mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar — über die vier Kilometer entfernte A10. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt etwa eine Stunde. Die Reihenhäuser befinden sich am südlichen Ortsrand in einer guten Wohnlage.



HESSEN

Rüsselsheim

Im Hasengrund 46 · 65428 Rüsselsheim

OBJEKT 38/45

45	1980	2.881	45
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	4.920 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	4.920 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	146 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.920.000,00 EUR

OBJEKT

Das achtgeschossige Mehrfamilienhaus mit ca. 2.881 m² Wohnfläche wurde 1980 mit Mitteln aus der öffentlichen Förderung errichtet und laufend instandgehalten. In der Liegenschaft befinden sich 45 Wohneinheiten mit 45 Außenstellplätzen; die Wohnungsgrößen variieren zwischen rund 58 m² und 73 m². Alle Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet und über einen Aufzug erschlossen. Die Nachbindungsfrist der öffentlichen Förderung ist Ende 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 südöstlichen Teil der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe; der angrenzende Ostpark und die Großsporthalle bieten einen hohen Freizeitwert. Eine Bushaltestelle direkt am Objekt sichert eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an die Bahn.



BADEN-WÜRTTEMBERG

Ulm

Breitensteinweg 17, 19, 23, 27 · 89075 Ulm

OBJEKT 39/45

39	2024	2.898	44
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	16.195 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	16.195 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	238 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	02.06.2025
Kaufpreis	18.217.333,22 EUR

OBJEKT

Das Investment umfasst vier Wohngebäude innerhalb der Quartiersentwicklung am Safranberg. Insgesamt stehen 39 Wohneinheiten, darunter 28 öffentlich geförderte Wohnungen sowie 44 Tiefgaragen- und Außenstellplätze zur Verfügung. Die Gebäude wurden in konventioneller Massivbauweise nach dem Effizienzhausstandard 55 EE errichtet. Zusätzlich umfasst das Objekt eine Gewerbeeinheit, die an einen mobilen Pflegedienst vermietet werden soll. Die Energieversorgung basiert auf Fernwärme und Photovoltaik.

LAGE

Die Liegenschaft in sehr guter Wohn- und Blicklage ist Teil einer neuen Quartiersentwicklung am Safranberg. Die Ulmer Innenstadt mit Münster und Hauptbahnhof ist rund 2,5 Kilometer entfernt; sie ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Geschäfte, Bäckereien und ein Supermarkt sind in der Nähe. Der Safranberg ist durch viele Grünflächen geprägt, und der nahegelegene Friedrichsau-Park lockt mit drei Seen und dem Donauufer.



SCHLESWIG-HOLSTEIN

Wentorf

Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10 · 21465 Wentorf

OBJEKT 40/45

33	2018	2.054	33
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	7.015 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	7.015 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	164 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	20.04.2018
Kaufpreis	7.231.271,00 EUR

OBJEKT

Der Neubau aus dem Jahr 2018 besteht aus einem drei- und einem zweigeschossigen Gebäudeteil mit jeweiligem Staffelgeschoss und umfasst 2.054 m² Wohnfläche. Neben den 33 öffentlich geförderten Mietwohnungen stehen 10 Außen- sowie 23 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Der Gebäudekomplex wurde nach KfW-70-Effizienzhausstandard errichtet. Die Mehrzahl der Wohnungen kann stufenlos erreicht werden; alle 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.



NORDRHEIN-WESTFALEN

Wesseling

Ulmenstraße 2–10 · 50389 Wesseling

OBJEKT 41/45

24	1961	1.912	3
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	2.565 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	2.565 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	151 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	1.704.966,00 EUR

OBJEKT

Das Objekt besteht aus vier aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen im Erbbaurecht. Die dreigeschossigen Gebäude mit einer Wohnfläche von 1.912 m² wurden 1961 errichtet. Die Häuser wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet und besitzen einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. 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 über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).



NORDRHEIN-WESTFALEN

Wesseling

Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51 · 50389 Wesseling

OBJEKT 42/45

91	1976	5.721	39
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	7.600 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	7.600 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	382 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	4.553.262,00 EUR

OBJEKT

Bei dem Investment handelt es sich um ein Erbbaurecht mit acht drei- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Wohnanlage in der Ahrstraße/Kronenweg wurde 1976 errichtet und besteht aus insgesamt 91 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 5.721 m²; im Außenbereich stehen 39 Stellplätze zur Verfügung. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Die Gebäude wurden mit öffentlichen Mitteln finanziert und unterliegen einer Mietpreisbindung mit Nachbindungsfrist bis Ende 2027.

LAGE

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf. Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist das Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km).



HESSEN

Wiesbaden

Zur Schleifmühle 76–158 · 65205 Wiesbaden

OBJEKT 43/45

42	2023	5.194	42
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

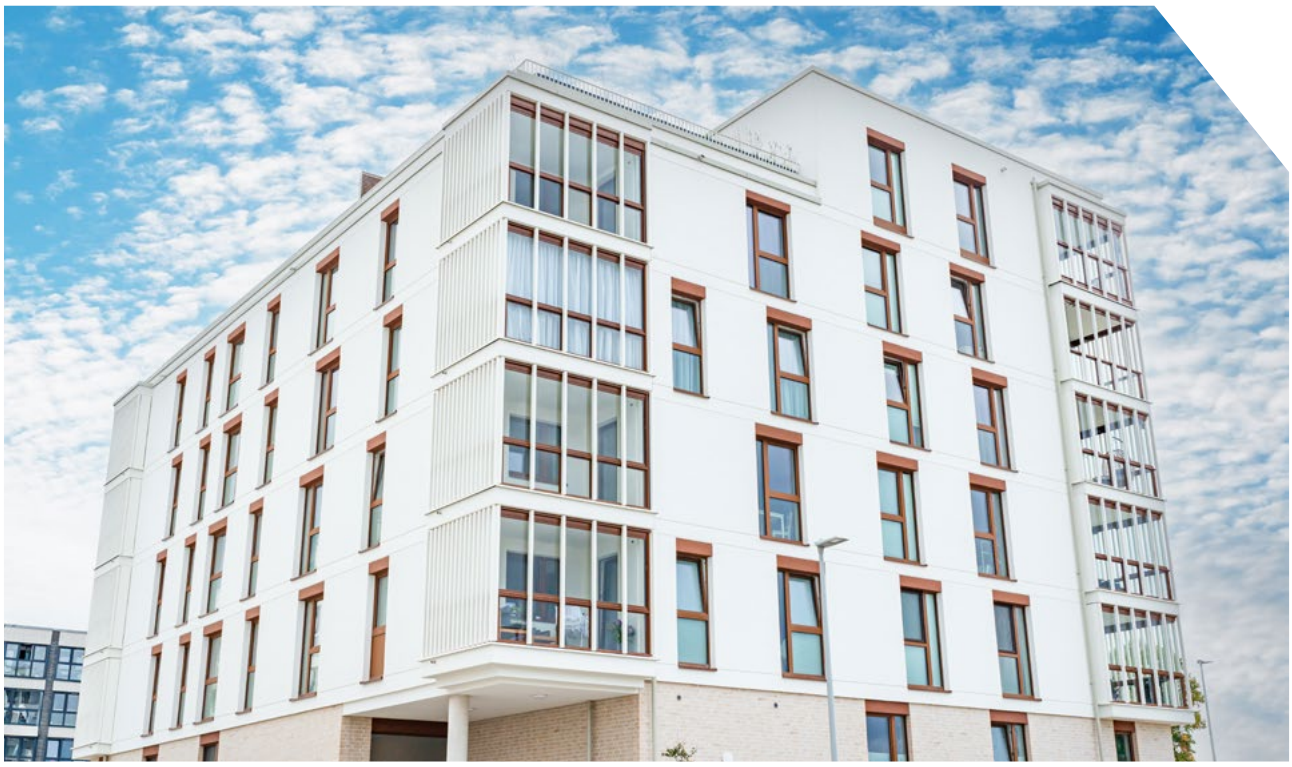
Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	23.660 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	23.660 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	879 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	13.06.2023
Kaufpreis	21.872.978,53 EUR

OBJEKT

Die 42 Neubau-Reihenhäuser sind in 8 Hauszeilen aufgeteilt. Sie sind Teil einer Quartiersentwicklung, in deren Zuge auch eine Nahversorgung und eine Kita entstehen. Eine Besonderheit dieser Reihenhausbebauung ist, dass die Autos in einer Tiefgarage Platz finden. Die Häuser wurden in konventioneller Massivbauweise nach KfW-55-Effizienzhausstandard errichtet. Heizung und Warmwasseraufbereitung laufen über ein Blockheizkraftwerk mit angeschlossener Gastherme.

LAGE

Von dem Objekt im Stadtteil Erbenheim sind es nur wenige Gehminuten zu Bus- und Bahnhaltestellen. Von dort erreicht man den Wiesbadener Hauptbahnhof mit der Regionalbahn in drei Minuten. Das nahegelegene Frankfurt am Main ist rund 30 Auto- und etwa 40 Bahnminuten entfernt. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist ein wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am Fuße des Taunus und auch als „Tor zum Rheingau“ bekannt.



NIEDERSACHSEN

Wolfsburg

Arnikaweg 2, 2a-e, 3, Lavendelweg 2, 2a-d, Steimker Promenade 6, 6a-d · 38446 Wolfsburg

OBJEKT 44/45

188	2025	17.265	267
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	NUTZFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	68.500 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	68.500 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	578 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	September 2024/2025
Kaufpreis	86.116.696,58 EUR

OBJEKT

Die beiden Gebäude gehören zur innovativen Quartiersentwicklung Steimker Gärten mit ihrem zukunftsweisenden Mobilitätskonzept. Zum Objekt gehören 188 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten und 267 Tiefgaragenstellplätze, gebaut nach dem Effizienzhausstandard KfW-40 Plus. Die Wohneinheiten werden über eine Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher mit Solarstrom versorgt; die Fertigstellung erfolgte 2024/2025.

LAGE

Durch das Volkswagenwerk und die vielen Zulieferer ist die Wirtschaft der Stadt stark auf die Automobilindustrie ausgerichtet. Doch Wolfsburg zeichnet sich auch durch eine hohe Lebensqualität aus: Großzügig eingestreute Grün- und Freiflächen sichern einen guten Naherholungs- und Wohnwert. Das kommt auch dem Objekt zugute, das am östlichen Rand der Stadtteile Steimker Berg und Hellwinkel liegt — unweit der umgebenden Grün- und Waldflächen.



BAYERN

Würzburg

Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4 · 97074 Würzburg

OBJEKT 45/45

32	2020	2.134	23
WOHNEINHEITEN	BAUJAHR	WOHNFLÄCHE M²	STELLPLÄTZE

Verkehrswert (Vorjahr 30.04.2025)	8.985 TEUR
Verkehrswert (neu 30.04.2026)	8.985 TEUR
Mietertrag p. a. (30.04.2026)	298 TEUR
Übergang Nutzen/Lasten	10.10.2020
Kaufpreis	9.268.305,00 EUR

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 m² bei den 2-Zimmer-Wohnungen bis ca. 92 m² 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 auf den Konversionsflächen der ehemaligen „Leighton Barracks“ und heute wesentlicher Teil des neuen Stadtteils „Hubland“ im Stadtbezirk Frauenland. In der Quartiersentwicklung befinden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten. Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle gegeben, die perspektivisch durch eine Straßenbahn ergänzt werden soll.

HERAUSGEBER

INDUSTRIA Immobilien GmbH

Schreyerstraße 4–6 · 60596 Frankfurt am Main
E-Mail: info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de
Ein Unternehmen der Becken-Gruppe

KONZEPT, REDAKTION UND GESTALTUNG

fiveandfriends GmbH
www.fiveandfriends.com

BILDNACHWEISE

Cover: INDUSTRIA
Kapiteltrenner: KI-generierte Bildstrecke
Objektbilder: INDUSTRIA / Kommunikation
Quellen: INDUSTRIA / fiveandfriends

INFORMATIONEN UND KONTAKT

Telefon: +49 69 83 83 98 0
E-Mail: fokus-wohnen-deutschland
@industria-immobilien.de

www.fokus-wohnen-deutschland.de



INDUSTRIA BRAND OF BECKEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal
Asset Manager: INDUSTRIA